

**BUREAU DU JEUDI 8 FEVRIER 2024**

Le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 24 janvier 2024, s'est réuni le 8 février 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
Monsieur Jean-Marc POULAIN	Directeur Général Adjoint
Madame Cécile MAGE	Directrice Générale Adjointe
Madame Pauline HUGOT	Cheffe de cabinet
Madame Christelle ROSENTHAL	Assistante de Direction
Madame Prisca PREVOT	Assistante de Direction

**Excusée**

Madame Clémence DEBAILLE	Directrice Générale Adjointe
--------------------------	------------------------------

Direction financière  
JMP/KZ/PL

Objet : **Patrimoines en étiquettes E, F et G de Seine-Saint-Denis habitat**  
Attribution d'une subvention de la Région Ile-de-France pour la rénovation thermique

05 - étiquettes V01

## LE PRESIDENT EXPOSE

### Bureau

Délibération n°

**02.01.24**

Adopté à l'unanimité

Adopté à la majorité

Voix contre

Abstention (s)

NPPV

Vu la programmation par Seine-Saint-Denis habitat de travaux de rénovation thermique de 1 402 logements répartis en 8 opérations et classés en étiquettes E, F et G et détaillés en annexe,

Considérant que le Conseil Régional d'Ile-de-France a décidé de faire du développement durable et de la réduction de l'empreinte écologique une priorité de l'Ile-de-France, notamment en apportant son soutien financier afin de traiter les logements locatifs sociaux classés E, F et G,

Considérant que dans ce cadre, la Région a décidé par délibération n° CP 2023-385 du 17 novembre 2023, de l'attribution à Seine-Saint-Denis habitat d'une subvention de 2 000 € par logement, soit un montant prévisionnel maximum de subvention de 2 804 000 €.

Vu la convention régionale en faveur de la rénovation thermique des passoires énergétiques n° EX078265 **annexée** à la présente délibération,

## LE BUREAU DELIBERE

### Article 1

Prend acte de la signature par le Directeur Général de Seine-Saint-Denis habitat de la convention de la Région Ile-de-France, et l'autorise à signer la ou les demande(s) de réalisation de fonds.

### Article 2

Les versements de la subvention de la Région Ile-de-France seront imputés au compte 1312 « subventions d'équipements – Région ».

Le Président



**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental

**Conseil régional**

POLAT Pôle logement, aménagement et transports  
POLAT/DLRU Direction logement et  
renouvellement urbain

**Réf. : EX078265 / D23-CRIDF-003431**

Dossier suivi par : Mélissa LHOSTIS

Mail : melissa.lhostis@iledefrance.fr

Tél. : 01 53 85 55 46

	Attribution	Dérogation
Pdt		
DG		
DT		
DMO		
DSE		
DF	Y	
DP		
PH		
SS		

Seine-Saint-Denis habitat  
Service Moyens Généraux

19 DEC. 2023

ENTREE N°  
DESTINATAIRE

**MONSIEUR MATHIEU MONOT**  
**PRESIDENT**  
**SEINE-SAINT-DENIS HABITAT**  
**10 RUE GISELE HALIMI**  
**BP 72**  
**93002 BOBIGNY**

Saint-Ouen-sur-Seine, le 1er décembre 2023

**OBJET : Notification d'attribution d'une subvention**

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous informer que, sur proposition de Monsieur Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT, vice-président chargé du logement, de l'aménagement durable du territoire et du SDRIF Environnemental, la commission permanente du conseil régional d'Île-de-France a décidé, par délibération n° CP2023-385 du 17 novembre 2023, de donner une suite favorable à votre demande et de vous attribuer une subvention répondant aux modalités suivantes :

- Bénéficiaire : SSDH SEINE SAINT DENIS HABITAT
- Objet du projet : rénovation thermique des patrimoines en étiquettes E, F et G de Seine-Saint-Denis Habitat
- Montant prévisionnel maximum de la subvention : 2 804 000,00 €

.../...

Adresse postale :  
**Conseil régional**  
POLAT/DLRU  
2 RUE SIMONE VEIL  
93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE  
Tél. : 01 53 85 53 85  
www.iledefrance.fr

PJ :

- Convention

- Formulaire de demande de versement de subvention

La Région informe le bénéficiaire que cette aide est allouée sur la base du ou des régime(s) d'aides :  
Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE), relatif à : Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE)

J'attire votre attention sur le fait que le montant de la subvention est révisable, son versement est subordonné d'une part au respect des conditions générales définies dans le règlement budgétaire et financier régional adopté par délibération de l'assemblée régionale n° CR2022-078 du 12 décembre 2022, et d'autre part aux conditions spécifiques prévues par la convention ci-jointe.

Il vous appartient pour obtenir tout ou partie du versement de la subvention de nous retourner signé un exemplaire de la convention jointe et de faire la demande écrite de versement.

Vous voudrez bien, pour obtenir tout ou partie du versement de la subvention, nous retourner la demande de versement ci-jointe dûment remplie, signée et accompagnée des pièces justificatives nécessaires.

Cette demande doit nous parvenir au plus tard le 17 novembre 2026, sous peine de caducité de la subvention.

Afin de fluidifier le traitement de votre dossier, la demande de versement doit obligatoirement être transmise à l'adresse mail suivante : [CelluleNumerisationDirectiondeLaComptabilite@iledefrance.fr](mailto:CelluleNumerisationDirectiondeLaComptabilite@iledefrance.fr) en respectant ces consignes :

- Préciser systématiquement en objet de votre mail la référence du dossier figurant sur le présent courrier (code à huit caractères alphanumériques).
- Ne pas procéder à l'envoi en doublon d'une version papier des demandes de versement qui seraient adressées par mail à cette adresse électronique.
- Transmettre votre dossier en dissociant les différentes pièces constitutives de votre demande en autant de fichiers .pdf (DVS, convention/avenant, état récapitulatif des dépenses, compte rendu financier, plan de trésorerie, RIB, compte rendu charte de laïcité, autres...).
- Limiter autant que possible l'envoi de vos demandes via des outils de type Wetransfer ou, le cas échéant, le préciser dans l'objet du mail quand vous recourrez à ces outils.

Pour toutes questions relatives au versement de la subvention attribuée, il convient de prendre contact à l'adresse mail suivante : [di.logement@iledefrance.fr](mailto:di.logement@iledefrance.fr).

Dans le cadre de la mesure « Trouvez un stage pour les jeunes franciliens », vous vous êtes engagé(e) à publier 5 offre(s) de stage(s) ou de contrat(s) de travail en alternance (contrat d'apprentissage ou de professionnalisation) pour une période minimale de 2 mois. Vous devez donc déclarer cette ou ces offre(s) sur la plateforme <https://stages.iledefrance.fr>

Après création de votre compte, si vous n'en disposez pas déjà, vous pourrez déclarer chaque offre de stage/contrat qui sera publiée sur le site internet de la Région.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma très haute considération.

Pour la présidente du conseil régional  
et par délégation

Le directeur du logement  
et du renouvellement urbain  
Pôle Logement Transports

Angelo ZAGALOLO



**CONVENTION RÉGIONALE EN FAVEUR DE LA RÉNOVATION THERMIQUE  
DES PASSOIRES ÉNERGETIQUES  
N° EX078265**

Entre

La Région Ile-de-France dont le siège est situé au 2 rue Simone Veil, 93400 Saint-Ouen-sur-Seine, représentée par sa Présidente, Valérie PÉCRESSE, En vertu de la délibération n° CP 2023-205 du 1<sup>er</sup> juin 2023 modifiée, ci-après dénommée « la Région »

d'une part,

et

L'organisme dénommé SEINE-SAINT-DENIS HABITAT dont le n° SIRET est : 27930019800041 dont le siège social est situé 10 RUE GISELE HALIMI 93000 BOBIGNY ayant pour représentant Monsieur ~~Mathieu MONOT~~ Bertrand PRADÉ

ci-après dénommé « le bénéficiaire »

d'autre part.

**PREAMBULE :**

La lutte contre la précarité énergétique et les passoires énergétiques représente un enjeu environnemental, social, économique et de santé publique.

Le développement durable et la réduction de l'empreinte écologique de l'Île-de-France constituent une priorité transversale de toutes les politiques régionales. Dans ce cadre, la Région apporte son soutien financier au bénéficiaire afin de traiter les logements locatifs sociaux de son patrimoine classés E, F et G.

Ce soutien financier est apporté sur le fondement de la décision 2012/21/UE du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général.

**ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention établit les conditions du partenariat entre la Région et le bénéficiaire pour la rénovation thermique de son parc de logements locatifs sociaux, et particulièrement en vue d'accélérer le traitement des dernières passoires énergétiques.

Sont concernés 1 402 logements selon la programmation donnée par le bénéficiaire et annexée à la présente convention.

Peuvent être comptabilisés au titre de la présente convention les logements locatifs sociaux répondant aux conditions ci-après :

- constituer des logements sociaux familiaux ordinaires, des résidences sociales, maisons-relais ou pensions de famille, des logements pour étudiants ou pour jeunes (salariés, actifs, travailleurs), à l'exclusion des structures dédiées à d'autres publics (résidence accueil, EHPAD, FTM,...) ou d'hébergement (CHRS, CHU, CADA,...) ;
- être conventionnés depuis plus de 5 ans ;
- relever d'une étiquette énergétique E, F ou G ;
- à l'issue des travaux de rénovation énergétique, les logements dont l'étiquette énergétique était d'un niveau F ou G devront obtenir une consommation d'énergie primaire maximale de 220 kWhEP/m<sup>2</sup>.an et ceux dont l'étiquette énergétique était de niveau E devront obtenir une consommation énergétique de niveau haute performance énergétique rénovation (HPE

- rénovation), soit une consommation d'énergie primaire maximale de 150 kWhEP/m<sup>2</sup> .an (modulée selon la zone climatique et l'altitude),
- faire l'objet de travaux de rénovation thermique dont l'achèvement intervient au plus tard dans les 3 années qui suivent la date d'approbation de la signature de la présente convention.

## **ARTICLE 2 : OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE**

### **ARTICLE 2.1 : OBLIGATIONS RELATIVES AU PROJET SUBVENTIONNE**

#### **Article 2.1.1 :**

Le bénéficiaire s'engage à réaliser, à son initiative et sous sa responsabilité, les investissements nécessaires à la réalisation du programme de rénovation thermique visé en annexe à la présente convention.

Il s'engage à respecter l'ensemble des dispositions de la délibération n° CR 2020-006 du 5 mars 2020 modifiée et à signaler toute modification du programme de logements aidés, dès lors que la modification aurait pour effet de contrevenir aux conditions d'intervention prévues par la Région, telles que définies par la délibération susvisée ou d'impacter des éléments essentiels pris en compte pour l'instruction de la demande de subvention.

Les bénéficiaires relevant du champ d'application de la délibération n° CR 2017-51 du 9 mars 2017 modifiée s'engagent à respecter et promouvoir la Charte régionale des valeurs de la République et de la laïcité, dans la limite et le respect des lois et règlements en vigueur.

#### **Article 2.1.2 :**

Le bénéficiaire s'engage à maintenir l'affectation sociale des logements visés en annexe à la présente convention pendant une durée minimale de 15 ans.

Il s'engage également à ce que les logements ayant bénéficié de l'aide régionale ne soient pas mis en vente, excepté à des organismes visés à l'article L 411-2 du CCH, pendant une période minimum correspondant à celle visée à l'alinéa précédent.

#### **Article 2.1.3 :**

Le bénéficiaire s'engage à transmettre, à la demande de la Région, tout document d'information portant sur le montant des loyers et des charges, sur le niveau des consommations énergétiques des programmes aidés ainsi que les résultats des enquêtes de satisfaction menées auprès des locataires.

#### **Article 2.1.4 :**

Le bénéficiaire s'engage à réserver à la Région Ile-de-France un nombre de logements calculé sur la base d'un logement par tranche de 15 000 € de subvention régionale, et portant sur la totalité de son patrimoine locatif conventionné.

Ces logements sont traités conformément à la convention conclue, en application de l'article 114 de la loi n° 2018-1021 dite loi ' ELAN ' et son décret d'application n° 2020-145, entre la Région et le bénéficiaire, pour la mise en œuvre de la gestion en flux dont le modèle a été approuvé par délibération de l'organe délibérant du conseil régional. Ils doivent notamment être intégrés dans l'état des lieux des droits uniques établi à cet effet.

#### **Article 2.1.4.1 :**

Le contrat de location est passé directement entre le bénéficiaire et le locataire désigné.

Les rapports entre le bénéficiaire et le locataire se poursuivent dans les mêmes conditions que pour les autres locataires, sans que la Région ait à intervenir pour quelque motif que ce soit.



#### **Article 2.1.4.2 :**

La Région peut transférer les droits de désignation qui n'auraient pas été utilisés pour ses agents :

- au profit de femmes victimes de violences conjugales ou familiales accueillies dans des centres d'hébergements collectifs ou temporaires, dont la candidature est proposée par l'intermédiaire de la Fédération Nationale Solidarité Femmes dans le cadre de la convention de partenariat signée avec la Région,
- au maire de la commune où se situe l'opération,
- au profit de professeurs nouvellement nommés dans des lycées confrontés à une pénurie d'enseignants dans les académies de Versailles et Créteil,
- au profit de jeunes et apprentis sortant de résidences sociales - foyers jeunes travailleurs, dont la candidature est proposée par l'intermédiaire de l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes dans le cadre de la convention de partenariat signée avec la Région,
- au profit de fonctionnaires de police ou surveillants pénitentiaires nommés en Ile-de-France,
- au profit de candidatures proposées par l'intermédiaire de l'Etat dans le cadre de la convention de partenariat signée avec la Région en faveur des ménages reconnus prioritaires.

#### **ARTICLE 2.2 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ETHIQUE**

Le bénéficiaire s'engage à respecter tout droit applicable ayant pour objet la prévention et la répression des atteintes à la probité : corruption, trafic d'influence, prise illégale d'intérêts, concussion, favoritisme et détournement de fond public et, le cas échéant, mettre en place et maintenir ses propres politiques et procédures relatives à l'éthique et à la lutte contre la corruption et autres atteintes à la probité conformément aux bonnes pratiques en la matière.

La Région est amenée à collecter des données publiques relatives à la probité du demandeur dans le cadre de son dispositif d'évaluation des tiers. En fonction de l'analyse de ces données et/ou de manquement constaté et motivé en matière d'atteinte à la probité, la Région se réserve la possibilité de ne pas attribuer la subvention demandée, de suspendre son versement ou de demander son remboursement.

Toute autre source d'information type voie de presse pourra également être prise en compte par la Région.

#### **ARTICLE 2.3 : OBLIGATIONS RELATIVES A LA PUBLICATION D'OFFRE(S) DE STAGE(S) OU D'ALTERNANCE(S)**

Le bénéficiaire s'engage à publier 5 offre(s) de stage(s) ou de contrat(s) de travail en alternance (contrat d'apprentissage ou de professionnalisation) d'une période minimale de deux mois sur la plateforme <https://stages.iledefrance.fr>, selon les modalités qui lui sont communiquées par la Région.

#### **ARTICLE 2.4 : OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES ET COMPTABLES**

##### **Article 2.4.1 :**

Le bénéficiaire s'engage à :

- Informer la Région dans les deux mois de la survenance de l'évènement par écrit et documents à l'appui de toute modification survenue dans son organisation : changements de statuts, de personnes chargées d'une part des instances de décision et d'autre part de l'administration, nouveaux établissements fondés, changement d'adresse du siège social, nom et coordonnées de la ou des personnes chargées de certifier les comptes, changement de domiciliation bancaire.
- Informer la Région des autres participations financières attribuées en cours d'exécution de la présente convention et relatives à l'objet de cette dernière
- Informer la Région par écrit, documents à l'appui, de toutes difficultés liées à sa situation juridique ou financière susceptible de perturber la bonne exécution de ses engagements dans la présente convention.
- Transmettre à la Région le test de contrôle d'absence de surcompensation (module SIEG du logiciel LOLA) au moment de la demande de versement du solde, puis tous les 3 ans jusqu'à l'expiration de la durée indiquée à l'article 2.1.2.
- Conserver pendant dix ans les documents comptables et les pièces justificatives.



- Faciliter tout contrôle par la Région, ou par toute personne habilitée à cet effet, sur pièces ou sur place, de l'exécution des obligations de la présente convention et de l'emploi des fonds notamment par l'accès aux documents administratifs et comptables, ainsi qu'à toutes pièces justificatives.
- Tenir une comptabilité séparée relative au projet.

#### **Article 2.4.2 :**

En cas de cessation d'activité totale ou partielle de l'organisme bénéficiaire, pour quelque cause que ce soit, les logements subventionnés par la Région doivent être cédés à un organisme poursuivant un même objet, dès lors que cette cessation d'activité est susceptible de mettre en cause l'affectation initiale desdits logements.

Le bénéficiaire s'engage à informer officiellement le repreneur de la totalité des obligations de la présente convention, à charge pour ce dernier de les appliquer sans exception, notamment en ce qui concerne le droit de désignation régional. Cette obligation est une condition essentielle de la cession. Il s'engage également à informer la Région par lettre recommandée avec accusé de réception, et à lui communiquer le nom, l'adresse et le statut juridique du repreneur.

Dans l'hypothèse où la subvention régionale n'aurait pas été versée en totalité et ne serait pas caduque au regard des dispositions du règlement budgétaire et financier régional en vigueur, un avenant de transfert de subvention peut être demandé par le repreneur et est soumis au vote de la commission permanente.

#### **Article 2.4. 3 :**

En cas de fusion, d'absorption ou de scission affectant le bénéficiaire, ou d'opération de réorganisation juridique au sein du groupe, au sens de l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation, dont il fait partie, celui-ci en informe la Région par lettre recommandée avec accusé de réception, et lui communique le nom, l'adresse et le statut juridique du repreneur ainsi que les documents juridiques et financiers actant la nouvelle situation.

Le bénéficiaire s'engage à informer officiellement le repreneur de la totalité des obligations de la présente convention, à charge pour ce dernier de les appliquer sans exception, notamment en ce qui concerne le droit de désignation régional. Il transmet notamment au repreneur, à cet effet, la convention de subvention ainsi que tous les éléments en sa possession permettant la bonne compréhension et l'état d'exécution du projet subventionné.

Sauf avis contraire de la Région, la présente convention est transférée à l'organisme repreneur. Il en est de même pour tout ou partie de la subvention si celle-ci n'a pas encore donné lieu à paiement, ou si elle a donné lieu à paiement partiel.

### **ARTICLE 2.5 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE COMMUNICATION**

Afin de participer à la notoriété et à la lisibilité de l'action de la Région Ile-de-France, le bénéficiaire s'engage à faire apparaître la contribution régionale pour toutes les actions de communication liées à l'objet de la présente convention. La mise en œuvre des obligations en matière de communication doit se faire dans le respect de la Charte de visibilité régionale disponible sur [www.iledefrance.fr/logo-et-chartes-IDF](http://www.iledefrance.fr/logo-et-chartes-IDF).

Le bénéficiaire autorise à titre gracieux la Région à utiliser les résultats du projet subventionné (publications y compris photographiques, communication à des tiers...) à des fins de communication relative à l'action régionale. La Région ne revendique aucun droit de propriété intellectuelle sur le projet. Toute utilisation ou exploitation commerciale du projet par la Région est interdite.

Pendant toute la durée des travaux, le maître d'ouvrage doit apposer à la vue du public, un panneau d'information (ou plusieurs suivant la disposition des lieux) facilement lisible, faisant apparaître la mention « travaux réalisés avec le concours financier de la Région Ile-de-France ».

A la fin des travaux, une plaque avec le logotype de la Région Île-de-France et la mention « Opération réalisée avec le concours financier de la Région Île-de-France » doit être apposée à demeure dans le ou les halls d'accès des bâtiments dont la rénovation thermique a bénéficié du soutien financier de la Région. Sont exonérés de cette obligation les lots de copropriétés et les maisons individuelles.



Par ailleurs, le bénéficiaire devra adresser à chaque ménage locataire du ou des bâtiments dont la rénovation thermique a bénéficié du soutien financier de la Région, un courrier d'information établi conjointement avec les services de la Région.

La présence du logotype de la Région est obligatoire, en 1<sup>ère</sup> de couverture ou en page de garde, sur tous les supports de promotion, d'information, de publicité et de communication.

En cas d'inauguration, le bénéficiaire s'oblige à en informer préalablement la Région et à recueillir son avis sur le projet de carton d'invitation et tout document s'y rapportant.

Les correspondances avec les destinataires de l'action soutenue par la Région indiquent explicitement que cette action bénéficie du soutien de la Région Ile-de-France.

Concernant les sites web, la mention et le logotype sont positionnés en page d'accueil et font l'objet d'un lien avec le site institutionnel de la Région Ile-de-France.

Tous les événements de relations publiques ou opérations de médiatisation liés à l'exécution de la présente convention font expressément référence à l'implication de la Région selon les règles définies ci-dessus. De même, le bénéficiaire s'engage à coopérer à la bonne réalisation de toutes les actions de communication, liées à l'exécution de la présente convention, décidées par l'institution régionale.

### **ARTICLE 3 : DISPOSITIONS FINANCIERES**

#### **Art 3.1 : Engagement de la Région**

La Région s'engage à soutenir financièrement l'effort de rénovation thermique des passoires énergétiques mis en œuvre dans le cadre de la présente convention par le versement d'une subvention d'investissement pour la réalisation des opérations programmées dans la liste jointe en annexe à la présente convention.

Pour bénéficier de cette subvention, les opérations comptabilisées au titre de la présente convention doivent respecter les critères d'éligibilité posés par l'article 1 ci-dessus et le règlement d'intervention approuvé par la délibération n° CR 2020-006 du 5 mars 2020 modifiée.

Conformément à la décision 2012/21/UE de la Commission du 20 décembre 2011, la subvention versée par la Région ne doit pas dépasser ce qui est nécessaire pour couvrir tout ou partie des coûts occasionnés par l'exécution des obligations de service public, en tenant compte des recettes y étant relatives ainsi que d'un bénéfice raisonnable.

#### **Art 3.2 : Modalités de calcul de la subvention**

L'aide régionale prend la forme d'une subvention globale calculée sur la base d'un forfait de 2 000 € pour chaque logement rénové thermiquement pendant la période contractuelle, soit une subvention d'un montant maximum prévisionnel de **2 804 000 €**.

Les fonds perçus par le bénéficiaire sont utilisables de manière fongible en faveur des opérations inscrites au programme joint en annexe à la présente convention.

En complément de cette subvention globale, le bénéficiaire peut demander, au moment du solde de la subvention, les primes liées à la création de balcons et à l'obtention du label bâtiment biosourcé niveau 3 telles que prévues par le règlement d'intervention. Ces aides supplémentaires font l'objet d'un avenant et, le cas échéant, d'une proposition d'affectation soumise à l'approbation de la commission permanente.

Dans l'hypothèse d'un bilan inférieur aux prévisions initiales, les primes constatées lors de la demande de solde peuvent donner lieu à paiement dans les limites de l'autorisation de programme affectée initialement et complétée en tant que de besoin par une affectation complémentaire.

#### **Art 3.3 : Modalités de versement**

Par dérogation au règlement budgétaire et financier de la Région Ile-de-France, la subvention est versée selon les conditions ci-après :

- un premier versement correspondant à 30% du montant de la subvention prévisionnelle régionale est effectué conjointement à la signature de la présente convention ;



- un deuxième versement correspondant à 40% du montant de la subvention prévisionnelle est effectué sur présentation d'un état d'avancement physique et financier du programme de rénovation énergétique justifiant de la réalisation d'au moins 50 % de l'objectif de la présente convention ;
- le solde est versé au vu d'un bilan définitif des opérations effectivement réalisées, et des versements déjà réalisés par la Région au titre des alinéas précédents du présent article et après vérification du test de contrôle d'absence de surcompensation (module SIEG du logiciel LOLA), dûment rempli.

Lorsqu'il représente un groupement d'organismes, le bénéficiaire est autorisé par la Région à reverser la subvention à ses membres selon la répartition indiquée dans la fiche projet figurant en annexe à la convention et fait son affaire, sous sa responsabilité, de la répartition de l'aide régionale entre les organismes membres du groupement.

Pour le deuxième versement et/ou le solde, le bénéficiaire doit transmettre à la Région, via la plateforme Mes démarches, la liste des opérations dont la rénovation thermique est achevée, et, pour chaque opération achevée, le prix de revient définitif détaillé, le plan de financement détaillé, la déclaration d'achèvement des travaux ou, à défaut, le PV de réception des travaux, le DPE ou l'étude thermique après travaux TH-C-E ex, la certification ou le label énergétique obtenu (le cas échéant), le label bâtiment biosourcé – 3<sup>ème</sup> niveau et les justificatifs concernant la création de balcons (le cas échéant), le test de contrôle d'absence de surcompensation (module SIEG du logiciel LOLA), la photo justifiant de la pose d'une plaque avec le logo de la Région, un visuel du programme avant - après travaux.

Toute autre pièce complémentaire peut être demandée par l'administration régionale.

Pour les bénéficiaires relevant du champ d'application de la délibération n° CR 2017-51 du 9 mars 2017 modifiée, le versement du solde est subordonné en outre à la production d'un compte-rendu d'exécution qui détaillera notamment les modalités de mise en œuvre de la Charte régionale des valeurs de la République et de la laïcité.

Le comptable assignataire est le Directeur Régional des Finances Publiques d'Île-de-France et du Département de Paris.

Chaque versement de subvention est effectué sur demande expresse du bénéficiaire.

#### **Art 3.4 : CONTROLE DE L'ABSENCE DE SURCOMPENSATION**

En cas de contrôle, sur pièces ou sur place, opéré, soit par toute autorité compétente ou personne physique ou morale mandatée par la Région, le bénéficiaire s'engage à présenter toutes les pièces justificatives relatives aux opérations menées (notamment celles citées dans le test de contrôle de l'absence de surcompensation) et toutes les pièces justificatives du paiement des dépenses déclarées auprès de la Région au titre de la subvention.

Dans le cas où le test de contrôle d'absence de surcompensation remis au moment de la demande de versement du solde ferait apparaître une surcompensation pour l'opération subventionnée, le montant du solde est révisé à due concurrence et la Région procède, le cas échéant, à la demande de reversement du trop-perçu sur les montants déjà versés dans les conditions prévues à l'article 6 de la décision d'exemption précitée.

En cas de surcompensation constatée suite aux contrôles effectués, la Région notifie au bénéficiaire le montant correspondant à la surcompensation et les éléments justifiant sa décision. La totalité des sommes dues sera récupérée dans les trois mois à compter de la réception par le bénéficiaire de la demande de reversement de la surcompensation.

#### **Art 3.5 : CADUCITE**

Les règles de caducité sont celles mise en œuvre pour les subventions d'investissement dans le cadre du règlement budgétaire et financier de la Région-Île-de-France en vigueur au moment de l'attribution de la subvention régionale.

#### **ARTICLE 4 : DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION**

La présente convention prend effet à compter de sa signature.

Sans préjudice des durées indiquées aux articles 2.1.2, 2.4.1 et 6, elle expire soit après versement du solde de la subvention selon les modalités prévues à l'article 3.3, soit à la date de caducité selon les modalités de l'article 3.5, soit en cas de résiliation conformément à l'article 5.

#### **ARTICLE 5 : RESILIATION DE LA CONVENTION**

La Région peut prononcer la résiliation de la présente convention pour motif d'intérêt général. Cette résiliation prend effet au terme du délai, qui ne peut être inférieur à quinze jours, indiqué par la décision notifiée par courrier envoyé en recommandé avec demande d'avis de réception postal par la Région.

La Région peut en outre prononcer la résiliation en cas d'inexécution d'une ou plusieurs de ses obligations par le bénéficiaire de l'aide régionale. Dans ce cas, la Région adresse au bénéficiaire une mise en demeure de remplir les obligations inexécutées dans un délai fixé. Si, au terme de ce délai, les obligations mentionnées dans la mise en demeure restent en tout ou partie inexécutées, la Région adresse au bénéficiaire la décision de résiliation. Cette décision prend effet à la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception notifiant la décision, sauf s'il en est disposé autrement par cette décision.

Dans tous les cas, les parties sont tenues d'exécuter les obligations résultant de la présente convention jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation. La résiliation prononcée en application du présent article n'ouvre droit à aucune indemnisation du bénéficiaire par la Région.

La résiliation de la convention implique la réalisation d'un arrêté définitif des comptes, et la restitution de tout ou partie de la subvention versée par la Région.

#### **ARTICLE 6 : RESTITUTION DE LA SUBVENTION**

Si à la fin de la période contractuelle, il est constaté que le bénéficiaire n'a pas atteint ses objectifs de rénovation thermique, seules sont remboursables les sommes qui, versées par la Région, ne correspondent pas à des rénovations effectives. Les versements correspondant à des rénovations thermiques effectives et conformes aux conditions posées par la délibération n° CR 2020-006 du 5 mars 2020 modifiée restent acquis par le bénéficiaire.

Si le bénéficiaire ne respecte pas les engagements prévus à l'article 2.1.2 de maintenir l'affectation sociale et de ne pas mettre les logements en vente pendant une durée minimale de 15 ans, il est tenu de rembourser tout ou partie de la subvention régionale correspondant à ce ou ces logements, au prorata temporis, en fonction du temps restant à courir par rapport au terme de la convention.

La Région se réserve également le droit d'exiger la restitution de tout ou partie des subventions versées au regard de la qualité des actions réalisées et en cas de non-respect des obligations relatives à la publication d'offres pour l'accueil de stagiaires ou d'alternants.

Pour les bénéficiaires relevant du champ d'application de la délibération n° CR 2017-51 du 9 mars 2017 modifiée, la Région se réserve le droit d'exiger la restitution de l'intégralité de la subvention versée en cas de manquement avéré au respect de la Charte régionale des valeurs de la République et de la laïcité.

Avant toute demande de restitution de tout ou partie des subventions, le bénéficiaire est invité à présenter ses observations écrites sur les conditions d'exécution du projet subventionné et le cas échéant, sur sa demande, ses observations orales dans un délai de quinze jours.

Tous les frais engagés par la Région pour recouvrer les sommes dues par le bénéficiaire sont à la charge de ce dernier.



## ARTICLE 7 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification de la convention fait l'objet d'un avenant dont la signature est autorisée par la commission permanente.

## ARTICLE 8 : REGLEMENT DES LITIGES

Le bénéficiaire fera son affaire des éventuels différends entre les organismes parties prenantes de la présente convention sur la répartition de la subvention régionale ou sur les éventuelles demandes de reversement de celle-ci.

## ARTICLE 9 : PIECES CONTRACTUELLES

Les pièces contractuelles comprennent la convention proprement dite et son annexe dénommée « Fiche-projet ».

Fait à Saint-Ouen-sur-Seine en 2 exemplaires originaux

Le 26/12/23

Le 17 novembre 2023

SEINE-SAINT-DENIS HABITAT



Le Directeur Général  
Bertrand PRADE

Pour la Présidente du Conseil régional  
d'Île-de-France  
Le Directeur du logement  
et du renouvellement urbain  
Pôle Logement Aménagement Transports



Angelo ZAGALOLO

**FICHE PROJET**

**ANNEXE A LA CONVENTION N° EX078265**

<b>Dpt</b>	<b>Commune</b>	<b>Adresse</b>	<b>Nb lgts</b>
93	LE BLANC-MESNIL	Bournonville 1-3 rue Poussin / 1-3 rue Corot / 1-3 rue David Blanc / 1-2 allée Van Gogh / 1-3 rue Degas / 1-4 rue Ingres / 1-4 rue Delacroix / 1 rue Renoir / 1-3 rue Watteau / 30 avenue des Cosmonautes / 2 rue Manet	344
93	LE RAINCY	Les Tourelles allée de Gagny	37
93	NOISY-LE-GRAND	Garcia Lorca 1-11 allée Fernand Léger 1-7 place Louis Aragon 7-17 mail Garcia Lorca	173
93	ROMAINVILLE	Triolet 1 allée des Fontaines	37
93	ROMAINVILLE	Duclos 180 rue Jean Jaurès / rue du Chemin Vert	295
93	STAINS	La Prêtresse 1-5 allée Copernic / 1-5 allée Galilée / 2-14 rue Albert Einstein / 1-27 rue Newton	250
93	STAINS	Les Huailles 8-10 rue de Cheshunt / 2-20 rue des Peupliers	133
93	STAINS	Les Guignetières 2-16 square des Guignetières / 2-4 bis avenue Jules Guesde	133





**BUREAU DU JEUDI 8 FEVRIER 2024**

Le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 24 janvier 2024, s'est réuni le 8 février 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  
Monsieur Jean-Marc POULAIN  
Madame Cécile MAGE  
Madame Pauline HUGOT  
Madame Christelle ROSENTHAL  
Madame Prisca PREVOT

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

**Excusée**

Madame Clémence DEBAILLE

Directrice Générale Adjointe

**Direction Financière**  
JMP/KZ

**Objet : Drancy - Libération**

Opération : réhabilitation de 98 logements  
Plan de financement et mobilisation des emprunts auprès de la Caisse des dépôts et consignations  
Modification du montant du prêt CDC PAM Eco-prêt

05 BIS - Libération V01

**LE PRESIDENT EXPOSE**

**Bureau**

Délibération n°

**03.01.24**

Adopté à l'unanimité

Adopté à la majorité

Voix contre

Abstention (s)

NPPV

Lors de ses séances du 8 Octobre 2020, du 28 Septembre 2023 et du 09 Novembre 2023, le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat a délibéré approuvant le plan de financement de l'opération de réhabilitation de la cité Square de la Libération sise à Drancy, et notamment la mobilisation d'un éco-prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

Considérant que les caractéristiques de ce prêt ont changé et nécessitent une nouvelle délibération du Bureau,

**LE BUREAU DELIBERE**

Article 1

Approuve le plan de financement **annexé** à la présente délibération.

Article 2

Autorise le Directeur Général ou son représentant à solliciter les financements nécessaires à la réalisation de cette opération et à signer tout document relatif à ces financements.

En particulier, le Directeur Général ou son représentant est autorisé :

- à réaliser, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations les emprunts suivants :

- Prêt PAM éco-prêt	1 225 000,00 €
- Prêt PAM Classique	256 000,00 €

- et à signer les contrats de ces prêts et les demandes de réalisation de fonds.

Le Président



**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental

**OPERATION DE REHABILITATION  
« LIBERATION » à DRANCY**

**PLAN DE FINANCEMENT REHABILITATION**

DEPENSES TTC		RECETTES	
<b>TRAVAUX</b>	1 725 227 €	<b>SUBVENTIONS</b>	
<b>HONORAIRES</b>	146 009 €	Subvention ANRU	314 850 €
<b>DIVERS</b>	12 400 €	<b>PRETS</b>	
		Prêt CDC PAM Classique	256 000 €
		Prêt CDC PAM éco-prêt	1 225 000 €
		<b>FONDS PROPRES</b>	87 786 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 883 636 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 883 636 €</b>

**CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS**

	Prêt CDC Réhabilitation PAM Classique (Taux Variable indexé sur Livret A)	Prêt CDC Réhabilitation PAM Eco- Prêt (Taux Variable indexé sur Livret A)
Montant du prêt	256 000 €	1 225 000 €
Durée du prêt	20 ans	20 ans
Durée de la phase de préfinancement	0 mois	0 mois
Durée de la phase d'amortissement	0 mois	0 mois
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
Index	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt annuel	TLA + 60pbs	TLA - 45pbs
Typologie Gissler	1A	1A
Profil d'amortissement	Echéances Prioritaires (intérêts différés)	Echéances Prioritaires (intérêts différés)
Modalité de Révision	Double Révisabilité Limitée (DL)	Double Révisabilité Limitée (DL)
Taux de progressivité de l'échéance	0,0%	0,0%

## BUREAU DU JEUDI 8 FEVRIER 2024

Le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 24 janvier 2024, s'est réuni le 8 février 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
Monsieur Jean-Marc POULAIN	Directeur Général Adjoint
Madame Cécile MAGE	Directrice Générale Adjointe
Madame Pauline HUGOT	Cheffe de cabinet
Madame Christelle ROSENTHAL	Assistante de Direction
Madame Prisca PREVOT	Assistante de Direction

#### **Excusée**

Madame Clémence DEBAILLE	Directrice Générale Adjointe
--------------------------	------------------------------

**Objet : Romainville - Parat**

Opération : réhabilitation de 168 logements  
Plan de financement et mobilisation des emprunts auprès de la Caisse des dépôts et consignations  
Modification du montant du prêt CDC PAM Eco-prêt

05 TER - Parat **V02**

**Bureau**

Délibération n°

**04.01.24**

Adopté à l'unanimité

Adopté à la majorité

Voix contre

Abstention (s)

NPPV

**LE PRESIDENT EXPOSE**

Lors de ses séances du 16 Mars 2023, du 28 Septembre 2023 et du 09 Novembre 2023, le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat a délibéré approuvant le plan de financement de l'opération de réhabilitation de la cité Parat à Romainville, et notamment la mobilisation d'un éco-prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

Considérant que les caractéristiques de ce prêt ont changé et nécessitent une nouvelle délibération du Bureau,

**LE BUREAU DELIBERE**

Article 1

Approuve le plan de financement **annexé** à la présente délibération.

Article 2

Autorise le Directeur Général ou son représentant à solliciter les financements nécessaires à la réalisation de cette opération et à signer tout document relatif à ces financements.

En particulier, le Directeur Général ou son représentant est autorisé :

- à réaliser, auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, les emprunts suivants :

- Prêt PAM Eco-prêt	2 258 000 €
- Prêt PAM Classique	2 752 000 €

- et à signer les contrats de ces prêts et les demandes de réalisation de fonds.

Le Président

*M. MONOT*

**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental



**OPERATION DE REHABILITATION  
CITE PARAT - ROMAINVILLE**

PLAN DE FINANCEMENT REHABILITATION

DEPENSES TTC LASM		RECETTES	
Travaux	5 627 553 €	Prêt CDC PAM Classique	2 752 000 €
Honoraires	336 326 €	Prêt CDC Eco-Prêt	2 258 000 €
Divers	337 566 €	Fonds propres	1 291 445 €
<b>Total</b>	<b>6 301 445 €</b>	<b>Total</b>	<b>6 301 445 €</b>

**CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS**

	Prêt CDC Réhabilitation PAM Classique (Taux Variable indexé sur Livret A)	Prêt CDC Réhabilitation PAM Eco-Prêt (TV indexé sur Livret A)
Montant	2 752 000 €	2 258 000 €
Durée	20 ans	20 ans
Durée de la phase de préfinancement	0 mois	0 mois
Durée de la phase d'amortissement	0 mois	0 mois
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
Index	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt annuel	TLA + 60pbs	TLA - 45pbs
Typologie Gissler	1A	1A
Profil d'amortissement	Echéances Prioritaires (intérêts différés)	Echéances Prioritaires (intérêts différés)
Modalité de Révision	Double Révisabilité Limitée (DL)	Double Révisabilité Limitée (DL)
Taux de progressivité de l'échéance	0,0%	0,0%

## BUREAU DU JEUDI 8 FEVRIER 2024

Le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 24 janvier 2024, s'est réuni le 8 février 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
Monsieur Jean-Marc POULAIN	Directeur Général Adjoint
Madame Cécile MAGE	Directrice Générale Adjointe
Madame Pauline HUGOT	Cheffe de cabinet
Madame Christelle ROSENTHAL	Assistante de Direction
Madame Prisca PREVOT	Assistante de Direction

#### **Excusée**

Madame Clémence DEBAILLE	Directrice Générale Adjointe
--------------------------	------------------------------

**Direction Financière**  
JMP/KZ

05 QUATER - Molière  
V01

**Objet : Stains - Clos Saint-Lazare - Square Molière**

Opération : réhabilitation de 278 logements  
Plan de financement et mobilisation des emprunts auprès de la Caisse des dépôts et consignations  
Modification du montant du prêt CDC PAM Eco-prêt

**LE PRESIDENT EXPOSE**

**Bureau**

Délibération n°

**05.01.24**

Lors de ses séances du 29 Juin 2017, du 28 Septembre 2023 et du 09 Novembre 2023, le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat a délibéré approuvant le plan de financement de l'opération de réhabilitation de la cité Square Molière sise au Clos Saint-Lazare à Stains, et notamment la mobilisation d'un éco-prêt auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

Adopté à l'unanimité

Considérant que les caractéristiques de ce prêt ont changé et nécessitent une nouvelle délibération du Bureau,

Adopté à la majorité

**LE BUREAU DELIBERE**

Voix contre

Article 1

Abstention (s)

Approuve le plan de financement **annexé** à la présente délibération.

NPPV

Article 2

Autorise le Directeur Général ou son représentant à solliciter les financements nécessaires à la réalisation de cette opération et à signer tout document relatif à ces financements.

En particulier, le Directeur Général ou son représentant est autorisé :

- à réaliser, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations les emprunts suivants :

- Prêt PAM ECO-Prêt	3 416 000 €
- Prêt PAM Classique	2 457 172 €

- et à signer les contrats de ces prêts et les demandes de réalisation de fonds.

Le Président



**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental

**OPERATION DE REHABILITATION  
« SQUARE MOLIERE » AU CLOS SAINT-LAZARE à STAINS**

**PLAN DE FINANCEMENT REHABILITATION**

DEPENSES TTC		RECETTES	
<b>TRAVAUX</b>	7 385 968 €	<b>SUBVENTIONS</b>	
		Subvention ANRU	1 860 741 €
<b>HONORAIRES</b>	714 494 €	Subvention Région	439 960 €
		<b>PRET CDC</b>	
<b>DIVERS</b>	136 750 €	PAM Eco-Prêt	3 416 000 €
		PAM Classique	2 457 172 €
		<b>FONDS PROPRES</b>	63 339 €
<b>TOTAL</b>	<b>8 237 212 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>8 237 212 €</b>

**CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS**

	Prêt CDC Réhabilitation PAM Classique (Taux Variable indexé sur Livret A)	Prêt CDC Réhabilitation PAM Eco-Prêt (TV indexé sur Livret A)
Montant du prêt	2 457 172 €	3 416 000 €
Durée du prêt	20 ans	20 ans
Durée de la phase de préfinancement	0 mois	0 mois
Durée de la phase d'amortissement	0 mois	0 mois
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
Index	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt annuel	TLA + 60pbs	TLA - 45pbs
Typologie Gissler	1A	1A
Profil d'amortissement	Echéances Prioritaires (intérêts différés)	Echéances Prioritaires (intérêts différés)
Modalité de Révision	Double Révisabilité Limitée (DL)	Double Révisabilité Limitée (DL)
Taux de progressivité de l'échéance	0,0%	0,0%

## BUREAU DU JEUDI 8 FEVRIER 2024

Le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 24 janvier 2024, s'est réuni le 8 février 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
Monsieur Jean-Marc POULAIN	Directeur Général Adjoint
Madame Cécile MAGE	Directrice Générale Adjointe
Madame Pauline HUGOT	Cheffe de cabinet
Madame Christelle ROSENTHAL	Assistante de Direction
Madame Prisca PREVOT	Assistante de Direction

#### **Excusée**

Madame Clémence DEBAILLE	Directrice Générale Adjointe
--------------------------	------------------------------



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

**Objet : La Courneuve - ZAC de la Mairie**

Acquisition du lot E3 représentant une partie de la parcelle X 125 auprès de la SPL  
Plaine Commune Développement

**LE PRESIDENT EXPOSE**

Service juridique  
SZ/L.25

08 - Lot E3 V01

Considérant que Seine-Saint-Denis habitat envisage de construire environ 42 logements et un local d'activité (type équipement destiné à la petite enfance avec la possibilité d'une réversibilité du local en l'absence de preneur), sur le secteur de la ZAC de la Mairie à La Courneuve, à savoir environ 3 479 m<sup>2</sup> SDP pour les logements, et environ 400 m<sup>2</sup> SDP pour le local d'activité ;

**Bureau**

Délibération n°

**07.01.24**

Considérant que pour mener à bien ce projet, il convient d'acquérir le lot E3 soit environ 1 416 m<sup>2</sup>, issu d'une partie de la parcelle X 125, auprès de la SPL Plaine Commune Développement, telle qu'identifiée sur les plans **ci-annexés** ;

Considérant l'accord entre les Parties sur l'acquisition par Seine-Saint-Denis habitat du lot E3 au prix de :

Adopté à l'unanimité

- 300€ HT/m<sup>2</sup> SDP pour environ 42 logements ;
- 240€ HT/m<sup>2</sup> SDP pour le local d'activité ;

Adopté à la majorité

Vu l'avis de la Direction Générale des Finances Publiques en date du 16 août 2023 **ci-annexé** ;

Voix contre

**LE BUREAU DELIBERE**

Abstention (s)

Article unique

NPPV

Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer l'ensemble des documents et actes (y compris promesse et avenants de prorogation, actes modificatifs et complémentaires) nécessaires :  
à l'acquisition auprès de la SPL Plaine Commune Développement du lot E3, à savoir une partie de la parcelle X 125, au prix de :  
- 300€ HT/m<sup>2</sup> SDP pour les logements ;  
- 240€ HT/m<sup>2</sup> SDP pour le local d'activité,  
ainsi qu'à la constitution de toutes servitudes utiles,  
le tout au mieux des intérêts de l'Office.

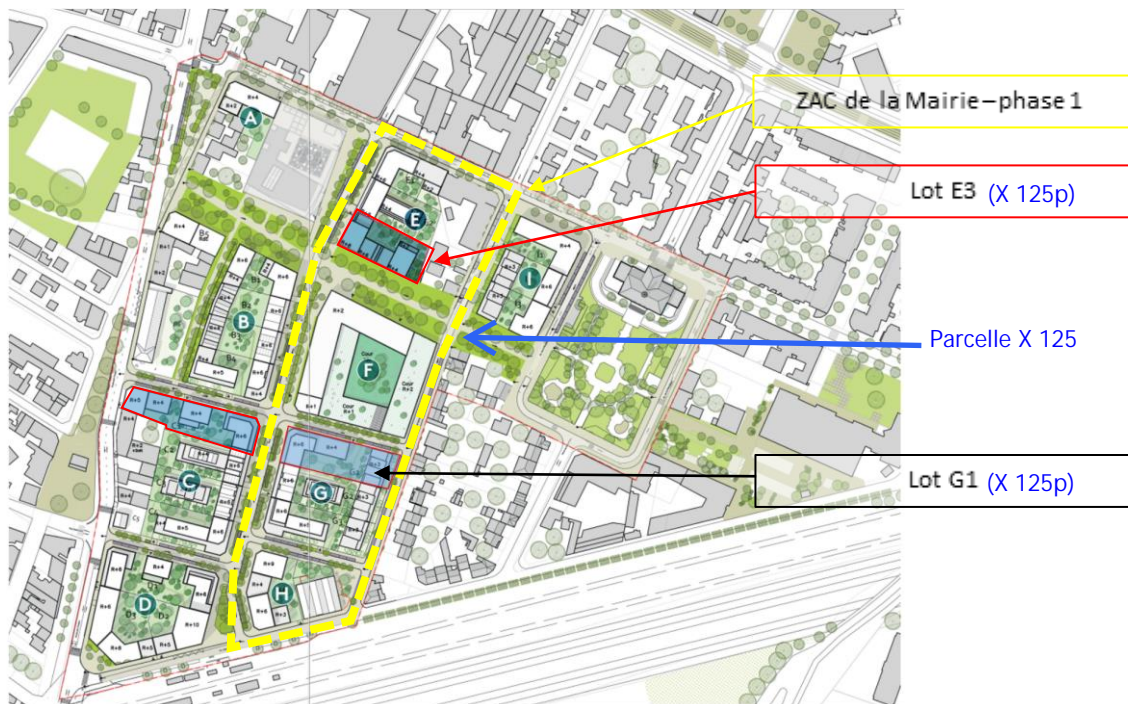
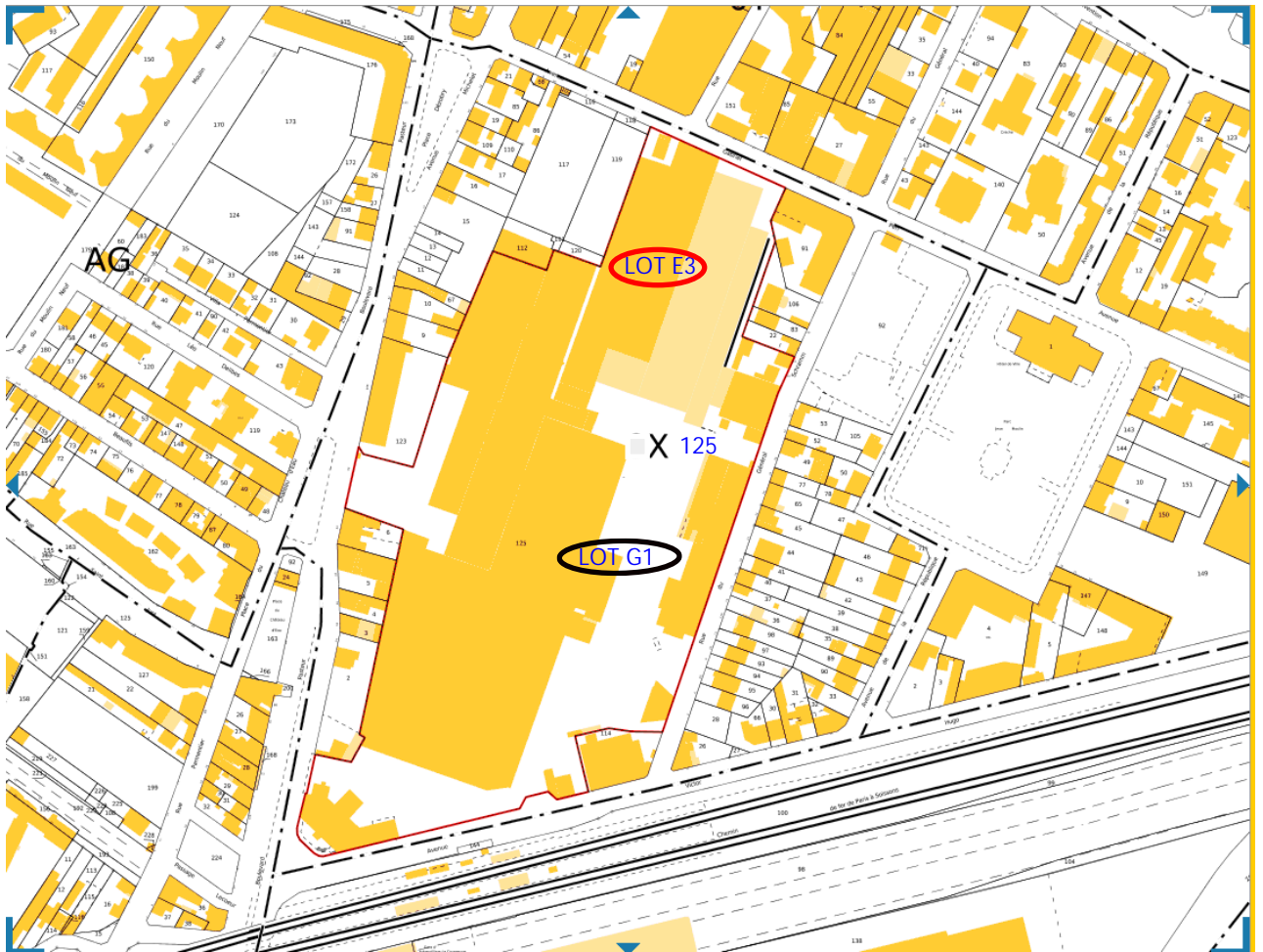
Le prix d'acquisition sera majoré de la TVA, selon le régime et le taux applicables au jour du paiement du prix.

Le Président

*M. MONOT*

**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental

**+ 2 annexes**



Direction Générale des Finances Publiques  
 Direction départementale des Finances Publiques de la  
 Seine- Saint- Denis  
 Pôle d'évaluation domaniale  
 7 Rue Hector Berlioz  
 93000 BOBIGNY  
 Mél. : ddfip93.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 16/08/2023

Le Directeur départemental des Finances  
 publiques de Seine-Saint-Denis

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Leïla CILIRIE  
 Téléphone : 01 88 50 93 88  
 Courriel : leila.cilirie@dgfip.finances.gouv.fr  
 Réf DS :13473120  
 Réf OSE : 2023-93027-57334

SEINE-SAINT-DENIS HABITAT  
 A L'attention de Mme ZERROUALI

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*

<i>Nature du bien :</i>	Acquisition SDP sociale et activité
<i>Adresse du bien :</i>	43 Rue du Général Schramm 93120 La Courneuve
<i>Valeur vénale :</i>	1 140 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Mme ZERROUALI Sahida

Juriste foncier 06 30 00 97 85 sahida.zerrouali@seinesaintdenishabitat.fr

## 2 - DATES

de consultation :	24/07/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	24/07/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Acquisition amiable

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

### 3.3. Projet et prix envisagé

Seine-Saint-Denis habitat envisage de construire 42 logements sociaux et une crèche, incluant la réalisation d'un parking en sous-sol d'environ 26 places de stationnement. Cette construction portera sur environ 3 479 m<sup>2</sup> de SDP pour les logements et environ 400 m<sup>2</sup> de SDP pour la crèche.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale :

La ville de La Courneuve est située dans la banlieue nord de Paris et est bien desservie par les axes de communication (autoroute A1, A86) et les transports en commun (RER B, métro ligne 7 et tramway).

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

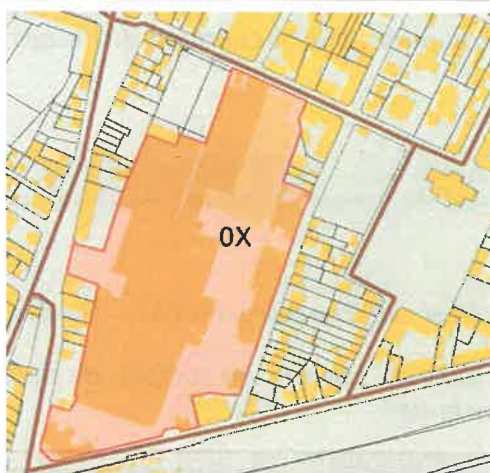
Ensemble immobilier sera située en centre-ville, à proximité du réseau de transports, et des commerces.



#### 4.3. Références cadastrales :

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Section	N° Plan	Lieu-dit	Contenance
X	125	43-45 rue du Général Schramm 66 boulevard Pasteur 1 av Victor Hugo 9 Av Victor Hugo	47 746 m <sup>2</sup>



#### 4.4 Descriptif :

Seine-Saint-Denis Habitat souhaite acquérir le lot E3 soit environ 1 416 m<sup>2</sup>, afin de construire environ 42 logements sociaux et une crèche, incluant la réalisation d'un parking en sous-sol d'environ 26 places de stationnement.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Cette construction portera sur 3 479 m<sup>2</sup> de SDP pour les logements et 400 m<sup>2</sup> de SDP pour la crèche.

**Montant négocié par le consultant :**

**300 €/m<sup>2</sup> SDP logements**

**240 €/m<sup>2</sup> SDP activité-commerce (crèche)**

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble présumé :** Plaine Commune Développement

**5.2. Conditions d'occupation**

Situation d'occupation : Sans objet au cas présent.



## 6 - URBANISME

Règles actuelles : PLUi Plaine Commune du 15/05/2023

Zone de plan : UP 12 projet

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

La méthode dite **par comparaison** est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions. Elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective et complète des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison

##### 8.1.1.1 Cessions de parcelles de terrains en surface de plancher de logements sociaux sur la commune de La Courneuve

En l'absence de termes de comparaison de SDP logements sociaux, sur La Courneuve, la recherche a donc été élargie au département de la Seine-Saint-Denis.

Numéro de termes	Références cadastrales	Adresse	Date de mutation	Prix total	SDP	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	AK 149-264	11 rue Mériel à MONTREUIL	13/12/18	1 600 000 €	2 618 m <sup>2</sup>	611 €	Acquisition d'ANTIN RESIDENCES
2	E 219	71 avenue d'Enghien à Epinay-sur-Seine	28/06/19	1 118 509 €	3 375 m <sup>2</sup>	331 €	Acquisition HLM
3	BI 13 AD 168	10 avenue du bon avenir à Villepinte	30/12/20	854 799 €	2 959 m <sup>2</sup>	289 €	49 logements
4	G 172	24 route d'Aulnay Bondy	17/03/20	1 210 240,00 €	3 782 m <sup>2</sup>	320	ZAC les rives de l'Ourcq
5	AD 133-136-138-140	ZAC Ecocité 145 à 149 rue de Paris Bobigny	17/03/22	841 870 €	3 030 m <sup>2</sup>	277,85 €	Eco-cité canal de l'Ourcq

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenu

Pour la partie SDP logements sociaux :

- Considérant le terme de comparaison n°1 situé à Croix de Chavaux Montreuil est géographiquement mieux placé que la parcelle à évaluer (à proximité immédiate de Paris), il sera donc écarté.

Le prix moyen de l'étude est donc ramené à 304,46 €/m<sup>2</sup> arrondis à **300 €/m<sup>2</sup>**

soit 3 479 m<sup>2</sup> x 300 €/m<sup>2</sup> = **1 043 700 €**

Pour la partie SP crèche

- Concernant les crèches, seuls deux termes ressortent avec un prix moyen de 250 €/m<sup>2</sup>.
- S'agissant des locaux commerciaux/activités, le prix moyen/m<sup>2</sup> restitué par l'étude est de 237,14 €/m<sup>2</sup>. Deux termes de comparaison se situent sur la commune de la Courneuve. Toutefois au regard de leur ancienneté, la moyenne des termes sera retenue : **237,14 €/m<sup>2</sup> arrondie à 240 €/m<sup>2</sup>**

soit 400 m<sup>2</sup> x 240 €/m<sup>2</sup> = **96 000 €**

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

**La valeur vénale du bien est arbitrée à 1 139 700 € arrondis à 1 140 000€**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à : **1 254 400 €**

***Le prix négocié à 300 €/m<sup>2</sup> SDP logement et 240 €/m<sup>2</sup> SDP crèche soit 1 139 700 € n'appelle pas d'observation.***

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.



MOYENNE	365,77 €
---------	----------

**8.1.1.2 Mutations récentes trouvées sur le département de la Seine Saint-Denis pour des termes en droits à construire de crèches, aucun terme n'ayant été trouvé sur la commune de La Courneuve.**

N° Terme	Ref	date	Ref cadastrale	adresse	Superficie m <sup>2</sup> SDP	Valeur unitaire ht/m <sup>2</sup> SDP	Projet
1	2022P10540	11/04/2022	AQ 439 à AQ 444	54 rue D Casanova ROSNY SOUS BOIS	149,50 m <sup>2</sup>	200 €	crèche
2	2016P06297	29/11/2016	CS 111 CS 121 CS 185 CS 198	SAINT-DENIS	316 m <sup>2</sup>	300 €	crèche
Moyenne 250 €/m <sup>2</sup>							

Au regard du peu de termes de comparaison type SDP crèche sur le Département, le service étudiera donc les cessions de SDP commerces-activités.

**8.1.1.3 Mutations récentes trouvées sur le département de la Seine-Saint-Denis pour des termes de SDP commerce/activité**

N° Terme	Date mutation	Commune	Adresse	Cadastre	Prix HT	M <sup>2</sup> SDP	Prix/M <sup>2</sup> SDP
1	10/01/2019	Montfermeil	63 RUE HENRI BARBUSSE	C 969	34 580 €	133	260 €
2	17/07/2020	BONDY	24 RTE D AULNAY	G 173	48 600 €	243	200 €
3	17/07/2020	BONDY	24 RTE D AULNAY	G 172	107 200 €	536	200 €
4	11/03/2021	SAINT DENIS	25-31 RUE DU LANDY	CJ 223-263	51 000 €	170	300 €
5	05/07/2019	NEUILLY SUR MARNE	7 AV JEAN JAURES	AR 127-152-153	77 100 €	257	300 €
6	28/11/2019	LA COURNEUVE	6 RUE ST DENIS	AF 204-193-202	41 800 €	209	200 €
7	19/12/2019	LA COURNEUVE	RUE MAURICE RAVEL	AF 134-196-206	58 250 €	233	200 €
Moyenne 237,14€/m <sup>2</sup>							

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## **11 - OBSERVATIONS**

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## **12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,

Par délégation,  
Eric BOSJEAN  
Responsable des  
missions domaniales

BOSJEAN Eric  
Administrateur des Finances publiques adjoint

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*



## BUREAU DU JEUDI 8 FEVRIER 2024

Le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 24 janvier 2024, s'est réuni le 8 février 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
Monsieur Jean-Marc POULAIN	Directeur Général Adjoint
Madame Cécile MAGE	Directrice Générale Adjointe
Madame Pauline HUGOT	Cheffe de cabinet
Madame Christelle ROSENTHAL	Assistante de Direction
Madame Prisca PREVOT	Assistante de Direction

#### **Excusée**

Madame Clémence DEBAILLE	Directrice Générale Adjointe
--------------------------	------------------------------



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

**Objet : La Courneuve - ZAC de la Mairie**

Acquisition du lot G1 représentant une partie de la parcelle X 125 auprès de la SPL  
Plaine Commune Développement

**LE PRESIDENT EXPOSE**

Service juridique  
SZ/L.26

09 - Lot G1 V01

Considérant que Seine-Saint-Denis habitat envisage de construire environ 43 logements et une nouvelle agence territoriale de Seine-Saint-Denis habitat sur le secteur de la ZAC de la Mairie à La Courneuve, à savoir environ 3 410 m<sup>2</sup> SDP pour les logements, et 500 m<sup>2</sup> maximum de SDP pour l'agence territoriale de Seine-Saint-Denis habitat ;

**Bureau**

Considérant que pour mener à bien ce projet, il convient d'acquérir le lot G1 soit environ 1 794 m<sup>2</sup>, issu d'une partie de la parcelle X 125, auprès de la SPL Plaine Commune Développement, telle qu'identifiée sur les plans **ci-annexés** ;

Délibération n°

**08.01.24**

Considérant l'accord entre les Parties sur l'acquisition par Seine-Saint-Denis habitat du lot G1 au prix de :

Adopté à l'unanimité

- 300€ HT/m<sup>2</sup> SDP pour environ 43 logements ;
- 240€ HT/m<sup>2</sup> SDP pour l'agence territoriale de Seine-Saint-Denis habitat ;

Adopté à la majorité

Vu l'avis de la Direction Générale des Finances Publiques en date du 8 janvier 2024 **ci-annexé** ;

Voix contre

**LE BUREAU DELIBERE**

Abstention (s)

NPPV

Article unique

Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer l'ensemble des documents et actes (y compris promesse et avenants de prorogation, actes modificatifs et complémentaires) nécessaires :

à l'acquisition auprès de la SPL Plaine Commune Développement du lot G1, à savoir une partie de la parcelle X 125, au prix de :

- 300€ HT/m<sup>2</sup> SDP pour les logements ;
  - 240€ HT/m<sup>2</sup> SDP pour l'agence territoriale de Seine-Saint-Denis habitat,
- ainsi qu'à la constitution de toutes servitudes utiles,  
le tout au mieux des intérêts de l'Office.

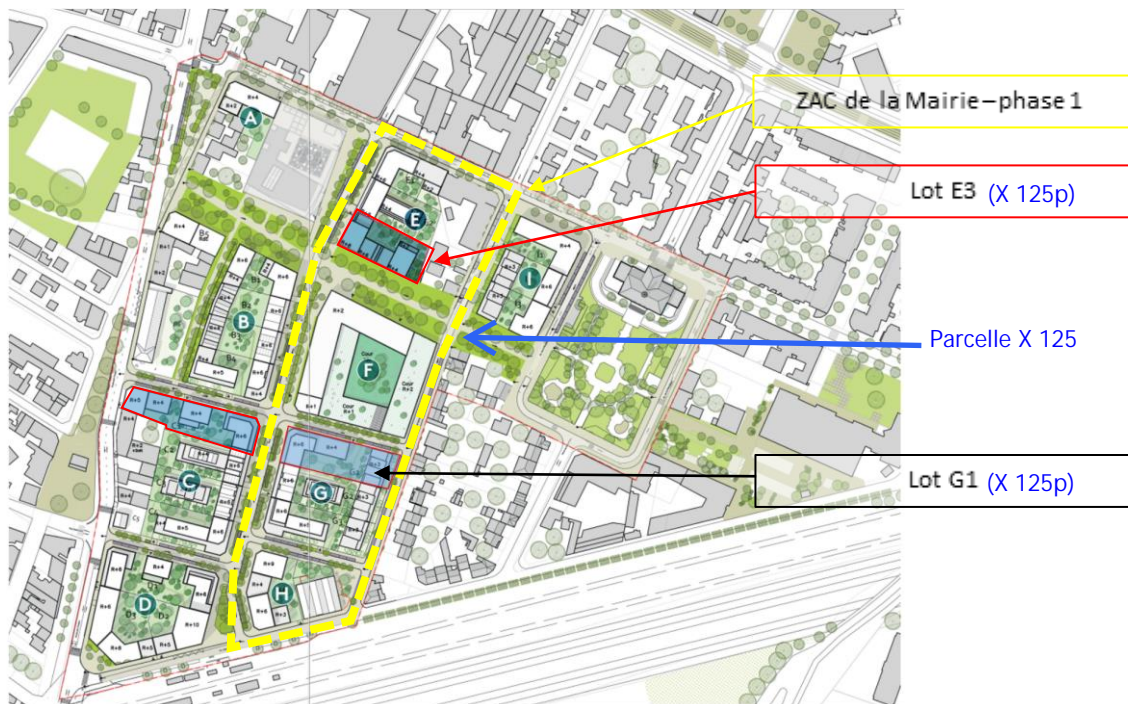
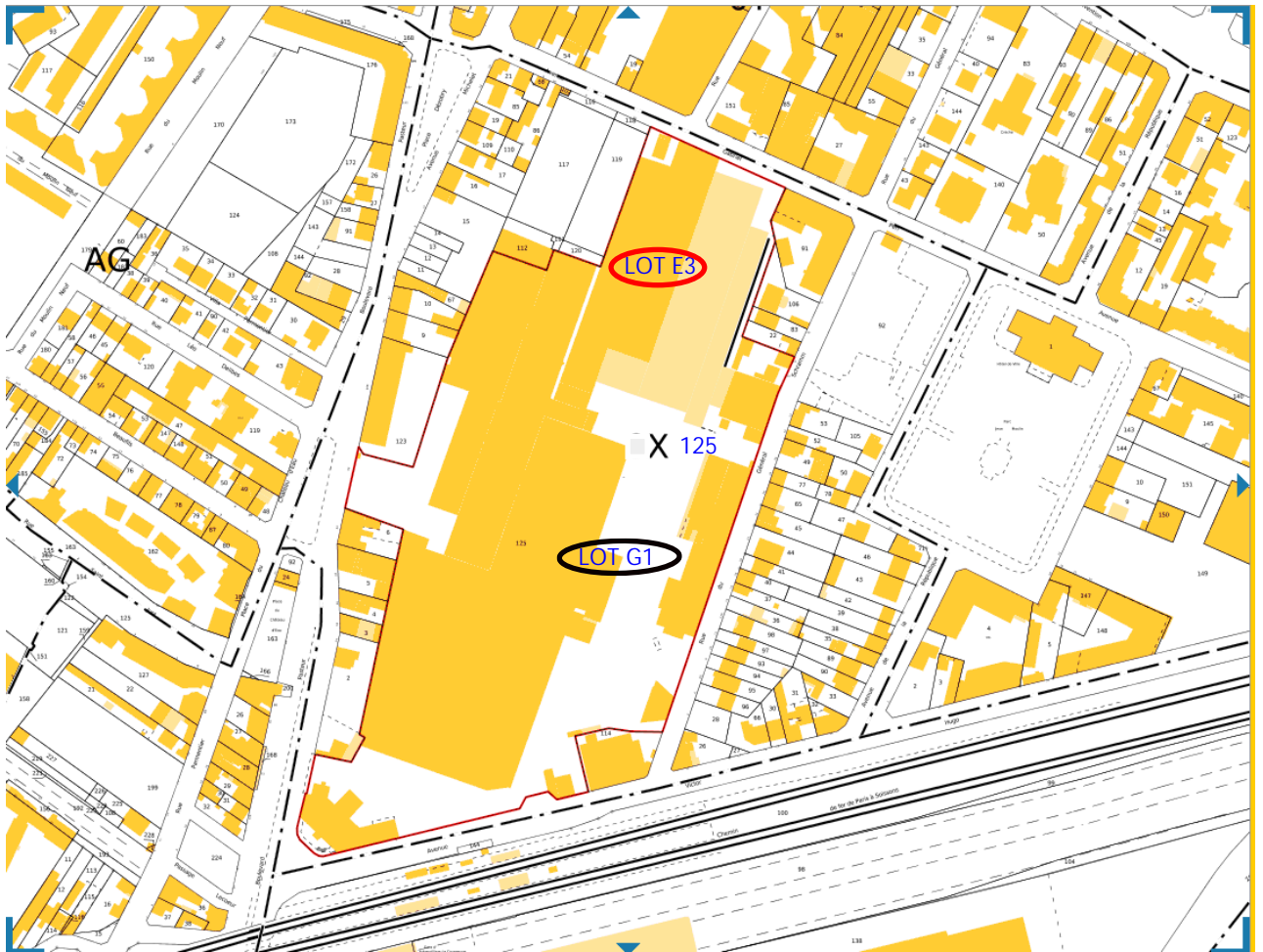
Le prix d'acquisition sera majoré de la TVA, selon le régime et le taux applicables au jour du paiement du prix.

Le Président

*M. MONOT*

**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental

**+ 2 annexes**



Direction Générale des Finances Publiques  
Direction départementale des Finances Publiques de la  
Seine- Saint- Denis  
Pôle d'évaluation domaniale  
7 Rue Hector Berlioz  
93000 BOBIGNY  
Mél. : ddfip93.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Fadoua LAOUANI  
Téléphone : 01 88 50 93 73 ou 06 29 68 95 87  
Courriel : fadoua.laouani@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf DS :15437203  
Réf OSE : 2023-93027-96725

Le 08/01/2024

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de Seine-Saint-Denis

à

SEINE-SAINT-DENIS HABITAT  
A l'attention de Mme ZERROUALI

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)*

<i>Nature du bien :</i>	Acquisition SDP logement et bureau
<i>Adresse du bien :</i>	43 Rue du Général Schramm 93120 La Courneuve
<i>Valeur vénale :</i>	1 148 000 € assortis d'une marge d'appréciation de 10 % <i>(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)</i>

## 1 - CONSULTANT

SEINE SAINT DENIS HABITAT

Mme ZERROUALI Sahida

Juriste foncier

Tél.: 06 30 00 97 85 / Mail : sahida.zerrouali@seinesaintdenishabitat.fr

## 2 - DATES

de consultation :	18/12/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	18/12/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Acquisition amiable

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

### 3.3. Projet et prix envisagé

Modifications de projet qui a déjà fait l'objet d'une évaluation par le service des domaines (OSE n°2023-93027-57340) :

Seine-Saint-Denis habitat envisage de construire 43 logements sociaux (au lieu de 41) et des bureaux, incluant la réalisation d'un parking en sous-sol d'environ 42 places de stationnement (au lieu de 46). Cette construction portera sur environ 3 410 m<sup>2</sup> de SDP pour les logements et environ 500 m<sup>2</sup> de SDP pour la future agence territoriale de Seine-Saint-Denis Habitat (au lieu de 600m<sup>2</sup>).

Le prix négocié par le consultant reste inchangé, à savoir :

- 300€/m<sup>2</sup> SDP logements ;
- 240€/m<sup>2</sup> SDP bureaux.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale :

La ville de La Courneuve est située dans la banlieue nord de Paris et est bien desservie par les axes de communication (autoroute A1, A86) et les transports en commun (RER B, métro ligne 7 et tramway).



## 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

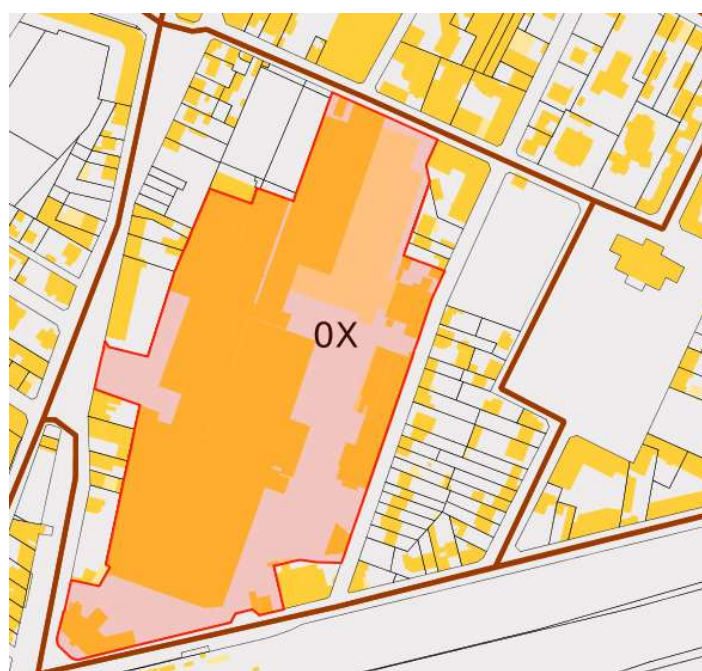
L'ensemble immobilier sera située en centre-ville, à proximité du réseau de transports, et des commerces.



## 4.3. Références cadastrales :

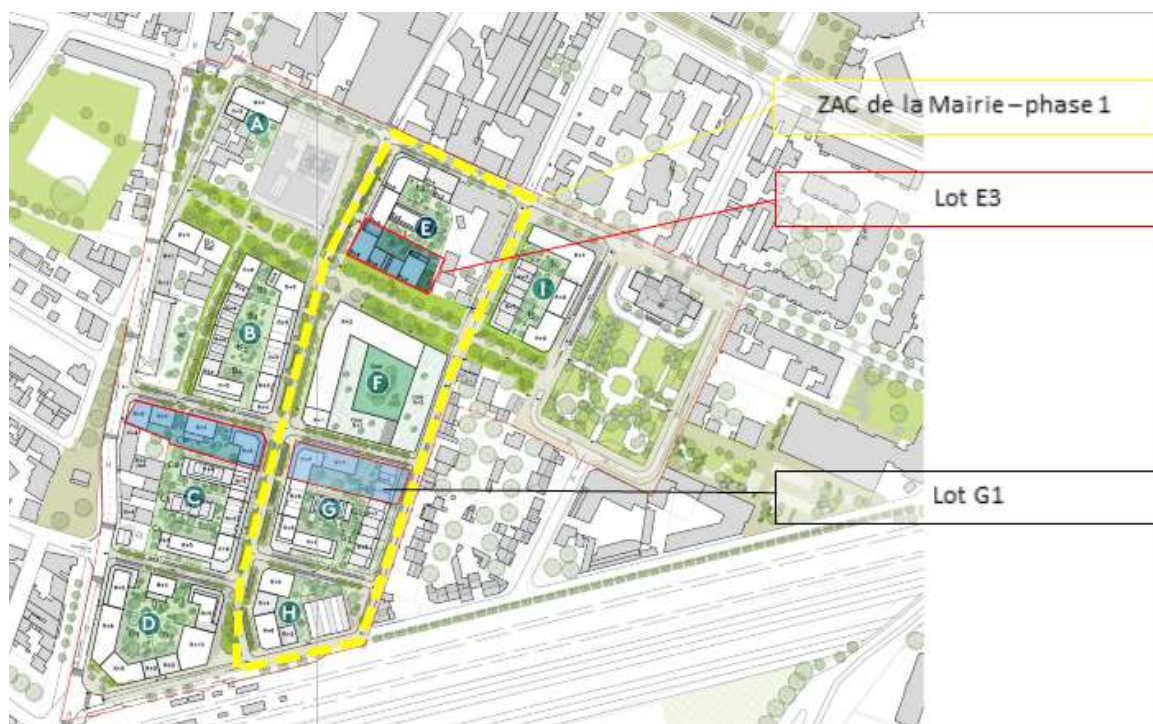
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Section	N° Plan	Lieu-dit	Contenance
X	125	43-45 rue du Général Schramm 66 boulevard Pasteur 1 av Victor Hugo 9 Av Victor Hugo	47 746 m <sup>2</sup>



#### 4.4 Descriptif :

Seine-Saint-Denis Habitat souhaite acquérir le lot G1 soit environ 1 794 m<sup>2</sup>, afin de construire environ 43 logements sociaux, incluant la réalisation d'un parking en sous-sol d'environ 42 places de stationnement, et des bureaux.



#### 4.5. Surfaces du bâti

3 410 m<sup>2</sup> de SDP pour les logements

500 m<sup>2</sup> de SDP Bureaux

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble:** Plaine Commune Développement

**5.2. Conditions d'occupation**

Situation d'occupation : Sans objet au cas présent.

## 6 - URBANISME

**Règles actuelles :** PLUi Plaine Commune approuvé le 25/02/2020 dont la dernière procédure a été approuvée le 18/09/2023.

Zone de plan : UP12

La zone UP correspond aux espaces identifiés comme secteurs de projet, sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme, et nécessitant des règles particulières. L'objectif poursuivi est de permettre la mise en œuvre des projets de développement et d'assurer leur qualité urbaine, paysagère et environnementale.

## 7 - MÉTHODE COMPARATIVE

Méthode par comparaison

La méthode dite **par comparaison** est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions. Elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective et complète des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - ÉLÉMENTS IMPORTANTS À PRENDRE EN CONSIDÉRATION

En date du 16/08/2023, un premier avis du domaine (OSE n° 2023-93027-57340) a été rendu sur la base d'un projet de construction de 3 301 m<sup>2</sup> de SDP logements (soit 41 logements sociaux et 46 places de parking) et 600 m<sup>2</sup> de SDP bureaux.

Par courrier du 11/12/2023, le directeur général de Seine-Saint-Denis-Habitat sollicite un nouvel avis des domaines prenant en compte les modifications du projet (cf. partie 3.3).

Par conséquent, le service confirme les prix au m<sup>2</sup> retenus lors de la précédente évaluation et opère, dans la présente évaluation, une actualisation de la valeur vénale du bien au vu des nouvelles modifications du projet suivant les études de marché suivantes :

En l'absence de termes de comparaison sur La Courneuve, cessions de parcelles de terrains en surface de plancher de logements sociaux sur le département de la Seine-Saint-Denis :

Termes	Références cadastrales	Adresse	Date de mutation	Prix total	SDP	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	AK 149-264	11 rue Mériel à MONTREUIL	13/12/18	1 600 000 €	2 618 m <sup>2</sup>	611 €	Acquisition d'ANTIN RESIDENCES
2	E 219	71 avenue d'Enghien à Epinay-sur-Seine	28/06/19	1 118 509 €	3 375 m <sup>2</sup>	331 €	Acquisition HLM
3	BI 13 AD 168	10 avenue du bon avenir à Villepinte	30/12/20	854 799 €	2 959 m <sup>2</sup>	289 €	49 logements
4	G 172	24 route d'Aulnay Bondy	17/03/20	1 210 240,00 €	3 782 m <sup>2</sup>	320	ZAC les rives de l'Ourcq
5	AD 133-136-138-140	ZAC Ecocité 145 à 149 rue de Paris Bobigny	17/03/22	841 870 €	3 030 m <sup>2</sup>	277,85 €	Eco-cité canal de l'Ourcq
Moyenne						365,77 €	
Moyenne hors terme n°1						<b>304,56€</b>	

Du fait d'une situation géographique incomparable avec le bien à évaluer, le terme n°1 situé à proximité d'une station de métro n°9 et proche de Paris, est écarté des termes de comparaison retenus. Le prix moyen de l'étude est donc ramené à 304,46 €/m<sup>2</sup> arrondis à **300 €/m<sup>2</sup>**.

Cessions de parcelles de terrains en surface de plancher de bureaux-activités sur le département de la Seine-Saint-Denis :

N° Terme	Commune	Adresse	Date	Ref cadastrale	SDP	Prix €/m <sup>2</sup>	Observation
1	Saint-Ouen	92 rue Ardouin	06/07/21	H 160	150 m <sup>2</sup>	250	DAC bureaux
2	Saint-Ouen	92 rue Ardouin	06/07/21	H 161	308 m <sup>2</sup>	250	DAC bureaux
3	Saint-Ouen	82 rue de Saint-Denis	24/06/21	C 236/4 246/2 247	13 478 m <sup>2</sup>	465	DAC bureaux
4	Saint-Denis	40 av g Sand	02/08/18	CR 139 & 148	11 375 m <sup>2</sup> bureaux 6125 m <sup>2</sup> activités	285	DAC Bureaux et activités
5	Saint-Denis	10 rue Ampère	18/11/18	BM 80	6 606 m <sup>2</sup>	465	DAC bureaux
6	La Courneuve	6 rue St Denis	28/11/19	AF 204-193-202	209	200	DAC activité
7	La Courneuve	rue Maurice Ravel	19/12/19	AF 134-196-206	233	200	DAC activité

**Moyenne : 302,14€/m<sup>2</sup>**

S'agissant de la SDP bureaux, le prix moyen/m<sup>2</sup> restitué par l'étude est de 302,14 €/m<sup>2</sup>. Les deux premiers termes, relativement récents, correspondent à des projets de SDP bureaux de superficie inférieure mais comparable à la parcelle à évaluer. Aussi leur moyenne sera retenue en valeur unitaire, soit **250 €/m<sup>2</sup>**.

**Soit les prix au m<sup>2</sup> retenus par le service:**

- **300 € HT/m<sup>2</sup> SDP logements sociaux ;**

- **250 € HT/m<sup>2</sup> SDP bureaux.**

Pour la partie SDP logements sociaux

3 410 m<sup>2</sup> x 300 €/m<sup>2</sup> = **1 023 000 €**

Pour la partie SDP bureaux

500 m<sup>2</sup> x 250 €/m<sup>2</sup> = **125 000 €**

Soit la valeur vénale pour la totalité du projet : 1 023 000 + 125 000 = **1 148 000 €**.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

**La valeur vénale du bien est arbitrée à 1 148 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à : **1 262 800 €**.

Le prix négocié à 300 €/m<sup>2</sup> SDP logement et 240 €/m<sup>2</sup> SDP bureaux soit 1 143 000 € n'appelle pas d'observation.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.



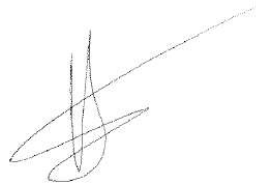
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,



Isabelle ESCRIBANO  
Inspectrice des Finances Publiques

**BUREAU DU JEUDI 8 FEVRIER 2024**

Le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 24 janvier 2024, s'est réuni le 8 février 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
Monsieur Jean-Marc POULAIN	Directeur Général Adjoint
Madame Cécile MAGE	Directrice Générale Adjointe
Madame Pauline HUGOT	Cheffe de cabinet
Madame Christelle ROSENTHAL	Assistante de Direction
Madame Prisca PREVOT	Assistante de Direction

**Excusée**

Madame Clémence DEBAILLE	Directrice Générale Adjointe
--------------------------	------------------------------

TNS/PA/EM

## LE PRESIDENT EXPOSE

04 - Abreuvoir V01

Les quartiers de l'Abreuvoir et du centre-ville de Bobigny ont été retenus dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU), et ont fait l'objet d'un protocole de préfiguration puis d'une convention pluriannuelle.

### Bureau

Délibération n°

**01.01.24**

Le Comité d'Engagement de l'ANRU du 28 novembre 2019 a validé le projet urbain puis la convention d'application entre l'ANRU et les partenaires du projet, déterminant les engagements financiers pour la mise en œuvre du projet.

Adopté à l'unanimité

Le Comité d'Engagement de l'ANRU du 17 novembre 2022 a validé les évolutions du projet urbain :

Adopté à la majorité

- Abreuvoir : la majoration pour excellence de l'opération de réhabilitation de la cité de l'Abreuvoir, la création d'un socle de rez-de-chaussée actif sur la rue de Vienne et une diminution du nombre de logements démolis pour la barre de Vienne de 60 à 20 logements ;
- Centre-ville : l'évolution du projet de réhabilitation à Chemin-Vert.

Voix contre

Abstention (s)

Aujourd'hui l'avenant à la convention pluriannuelle est prêt à être signé en prenant en compte les évolutions programmatiques et financières suivantes.

NPPV

La première convention NPNRU de l'Abreuvoir était estimée à un coût de 233M€ HT (base subventionnable ANRU) dont 33.7 M€ HT pour la reconstitution de l'offre.

Le NPNRU du centre-ville est estimé à un coût de 137 M€ HT (base subventionnable ANRU).

La programmation urbaine du **quartier de l'Abreuvoir** était initialement la suivante :

- 298 démolitions de logements sociaux + 49 suppressions de logements pour restructurations
- 347 reconstitutions (100 sur site / 247 hors site)
- 26 900 m<sup>2</sup> SDP de logements neufs dont : 50 logements en locatif intermédiaire, 50 logements en PSLA, et 100 logements sociaux en ULS sur site
- 3 500 m<sup>2</sup> de commerces de proximité
- Equipements publics structurants pour le quartier (salle de spectacle et d'activité Max Jacob, une crèche, une maison de santé, une reconstruction des groupes scolaires, parc public ...)
- 1211 logements réhabilités en 1162 logements
- La résidentialisation de ces 1162 logements
- La construction de logements neufs en accession sociale, en accession libre et en ULS.

La programmation urbaine pour **le centre-ville** était initialement la suivante :

- 2 749 m<sup>2</sup> SDP de logements neufs
- Equipements publics structurants pour le quartier (voiries nouvelles, reconstruction des groupes scolaires, réfection des espaces publics, ...)
- 798 logements réhabilités, dont 542 logements SSDh à Chemin Vert (PM : 509 logements sur Paul Eluard sont réhabilités hors ANRU)
- La résidentialisation de 2009 logements, dont 509 logements SSDh avec restructuration des pieds de tours réhabilités en activités commerciales et économiques (Paul Eluard)

Les modifications programmatiques apportées dans l'avenant à la convention pour le quartier de l'Abreuvoir qui concernent Seine-Saint-Denis habitat sont les suivantes :

- Réduction à 258 logements démolis au lieu de 298 logements prévus initialement à la démolition
  - o Démolition de 238 logements déjà prévus initialement pour une subvention recalée à 8 920 733.59 €
  - o Démolition partielle de la barre de Vienne (démolition de 2 cages d'escaliers soit 20 logements sociaux au lieu de 60 initialement) pour une subvention de 965 536.41 €
- Création de locaux actifs en rez-de-chaussée de la Barre de Vienne (attribution d'une subvention supplémentaire de 286 660.43 €)
- Obtention de la majoration à 15% pour excellence des familles de réhabilitation pour les 4 projets de l'Abreuvoir, pour un total de subventions porté à 37M€ (26.9M€ initialement)

Les modifications programmatiques apportées dans l'avenant à la convention pour le Centre-Ville qui concernent Seine-Saint-Denis habitat :

- La réhabilitation énergétique avec le label BBC Rénovation de 542 logements sociaux à Chemin Vert par Seine-Saint-Denis habitat avec la transformation de 18 logements en RDC actifs (augmentation de la subvention ANRU de 2,8 à 7,6 M€)

Les financements globaux tous partenaires confondus du projet suivants sont actés dans l'avenant à la convention par quartier (hors reconstitutions et minoration de loyer intégrées à la convention territoriale) :

- ANRU : passage de 123.2M d'€ à **144.0M d'€**
- Bailleurs : passage de 93.8 M d'€ à **99.6 M d'€**
- Ville de Bobigny : passage de 32.9 M d'€ à **43.3 M d'€**
- Est Ensemble : passage de 41,68 M d'€ à **19,67 M d'€**
- Conseil Régional : passage de 4.6 M d'€ à **5.1 M d'€**
- Autres passages de 16.7 M d'€ **23.0 M d'€**
  
- Prêts Action Logement : passage de 28.3 M d'€ à **24.6 M d'€**
- Prêts CDC : passage de 79.1 M d'€ à **78.5 M d'€**

Seine-Saint-Denis habitat est engagé dans la convention quartier en tant que maître d'ouvrage, pour l'Abreuvoir, sur la démolition de 258 logements sociaux, la réhabilitation et la résidentialisation de 1211 logements sociaux en 1162 logements, ainsi que la réalisation d'une maison de santé, de commerces à RDC de la rue de Vienne et de 50 logements en accession sociale à la propriété.

Pour le centre-ville, Seine-Saint-Denis habitat est engagé dans la convention quartier en tant que maître d'ouvrage, concernant les patrimoines de Chemin Vert (542 logements à réhabiliter) et de Paul Eluard (509 logements à résidentialiser)

Considérant l'approbation du projet de rénovation urbaine de l'Abreuvoir et du centre-ville par le Comité d'Engagement de l'ANRU du 28 Novembre 2019 ;

Considérant l'approbation des évolutions du projet de rénovation urbaine de l'Abreuvoir et du centre-ville par le Comité d'Engagement de l'ANRU du 17 Novembre 2022 (document **annexé**) ;

Considérant l'approbation de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain lors de la délibération n°02.07.21 par le Bureau le 2 décembre 2021 (document **annexé au précédent**) ;

Considérant le contenu du projet d'avenant à la convention pluriannuelle **annexé** à la présente délibération et ses annexes (description des contreparties en droits de réservation pour Action Logement) ;

Considérant la charte territoriale de relogement d'Est Ensemble;

## LE BUREAU DELIBERE

### Article 1

Approuve le projet (**ci-annexé**) d'avenant à la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Bobigny dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (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



## **Avis du Comité d'Engagement du 17/11/2022 et du 08/12/2022**

### **Projet de renouvellement urbain de l'EPT T8 Est Ensemble pour les villes de Bondy, Bobigny, Pantin, Montreuil, Romainville et Noisy-le-Sec**

---

#### **Table des matières**

<b>I. Convention territoriale .....</b>	<b>2</b>
<b>II. Bondy .....</b>	<b>5</b>
<b>III. Bobigny .....</b>	<b>13</b>
<b>IV. Pantin .....</b>	<b>19</b>
<b>V. Montreuil .....</b>	<b>23</b>
<b>VI. Romainville .....</b>	<b>28</b>
<b>VII. Noisy-le-Sec .....</b>	<b>33</b>

Les projets de renouvellement urbain d'Est Ensemble pour les quartiers Bondy Nord, Blanqui, La Sablière, Abreuvoir, Bobigny-Centre-ville, Quatre Chemin, Les Malassis–La Noue, Gagarine, Béthisy- Centre-ville et Le Londeau ont été examinés les 17 novembre 2022 et 8 décembre 2022 par les membres du Comité d'Engagement de l'ANRU sur la base des éléments transmis par le porteur de projet et de l'avis de la délégation territoriale de l'ANRU.

Précédemment, les 12 projets de l'EPT ont été examinés en comité d'engagement entre 2018 et 2021. Ils sont contractualisés à travers une convention cadre et des conventions quartiers à l'échelle des villes.

La préparation des avenants aux conventions pluriannuelles de renouvellement urbain et à la convention pluriannuelle de Bondy suivront les décisions et les recommandations du présent avis.

## I. CONVENTION TERRITORIALE

### A. Programmation opérationnelle

#### Stratégie habitat

Il est prévu la construction d'environ 3 800 logements sur les 12 PRU qui concentrent 20 % des habitants du territoire :

- ¾ de logements privés répartis entre logements en accession (32 %), logements en accession sociale (18 %) et logements locatifs privés (25 %) ; les contreparties dues à Action Logement représentent 912 logements (24 % du total) ;
- Environ 21 % de logements sociaux familiaux (794 logements) et 4 % de logements spécifiques (165 logements en résidence sociale et résidence pour personnes âgées dont 86 financés en droit commun).

2652 logements sont à reconstituer à 60% en PLAI pour les projets déjà validés dont 876 sur site à 40 % en PLAI :

- Hors site, 1067 LLS sont identifiés à l'adresse (60 %) dont 56 % de PLAI et 44 % de PLUS - 1017 logements (40 %) sont engagés à ce jour dont 65 % de PLAI et 35 % de PLUS ; - Sur site, seuls 7 % des opérations sont engagées (59 logements soit 817 restants à engager).

#### Relogement

Est Ensemble a adopté une charte de relogement territoriale dès 2018 qui fixe des objectifs non chiffrés sur le parcours résidentiel des ménages. Elle se décline en charte locale par ville.

A l'échelle de l'EPT, les opérations de renouvellement urbain entraînent la nécessité de reloger 2800 ménages, environ 20 % ont été réalisés.

Il est attendu un pic sur le relogement dans les trois prochaines années, avec un risque important de glissement des calendriers et une tension sur les grands logements.

#### Ingénierie

19 ETP sont financés sur 21 postes dont 13 rattachés aux projets et 6 en ingénierie transversale. Il a également été validé 2 ETP bailleurs (1 ETP SSDH et 1 ETP inter bailleur rattaché à l'OPH de Montreuil).

Afin d'optimiser et d'homogénéiser les actions de communication et de concertation présentées initialement à l'échelle de chaque projet, celles-ci ont été mutualisées dans une opération sous maîtrise d'ouvrage EPT avec un ratio de 50 k€/projet hormis pour les projets de Romainville, Noisy-le-Sec et Montreuil - le Morillon.

### B. Evolution des projets

Est Ensemble sollicite le financement de 2 ETP supplémentaires de chef de projet :

- 0,5 ETP supplémentaire pour compléter le demi-poste obtenu sur le Morillon ;
- 0,5 ETP supplémentaire pour compléter le demi-poste obtenu sur Pantin 4 Chemins-Ilot 27 ;
- 1 poste partagé pour le secteur Noisy-Romainville afin de réorganiser l'ingénierie sur ces deux projets avec deux chefs de projet et une direction de projet.

Il est proposé d'intégrer l'ensemble des actions de concertation et communication déjà financées dans l'AMO mutualisée conduite par l'EPT, et il est sollicité un complément de subvention pour

aboutir à un ratio de près de 50 k€/projet, hormis pour le projet du Morillon (pas de sollicitation financière sur ce projet).

Dans le prolongement d'actions collectives menées sur les quartiers de Bobigny et de Montreuil, l'association des compagnons bâtisseurs souhaite étendre ses actions en matière d'autoréhabilitation accompagnée sur les quartiers de Bobigny Centre-Ville, La Noue Malassis et Le Morillon. L'objectif est de compléter les interventions pour 112 logements prévues dans le cadre des réhabilitations financées par l'Agence.

### C. Plan de financement présenté

Les demandes financières supplémentaires portées par Est Ensemble s'élèvent à :

- 811 k€ pour l'ingénierie de conduite de projet ;
- 63 k€ pour les actions de communication et de concertation ;
- 273 k€ pour l'accompagnement mis en œuvre par les compagnons bâtisseurs.

Soit un total de 1,2 M€ de concours financiers supplémentaires en subventions.

### D. Débat et remarques des partenaires

#### **Reconstitution de l'offre**

L'identification des opérations de reconstitution de l'offre est convenable. 568 logements restent à identifier hors-site ce qui semble atteignable mais nécessite une vigilance et un effort constants qui doivent être renforcés vu la baisse significative des agréments en logements sociaux familiaux constatée dès 2022 (seulement 298). L'engagement financier des opérations doit être fortement accéléré pour atteindre un rythme de 270 lgts/an hors site contre 220 lgts/an en moyenne constaté depuis 2019. Il est par ailleurs nécessaire que la reconstitution de l'offre soit davantage fléchée vers les bailleurs démolisseurs pour faciliter le relogement.

Le conventionnement en début de NPNRU d'un nombre important de PLUS a nécessité un effort de rattrapage pour garantir la programmation à terminaison de 60 % de PLAI et 40 % de PLUS. Les partenaires soulignent que le rôle de coordination d'Est Ensemble pour stabiliser et anticiper la programmation habitat des opérations a été consolidé. Le rééquilibrage est bien amorcé.

Par ailleurs, le porteur de projet et SSDH ont fait état d'une volonté de réaliser la part de RO sur le site de Romainville en LLS classique et non plus en ULS comme prévu initialement (soit 116 logements dont 58 PLUS et 58 PLAI).

#### **Relogement**

Les partenaires rappellent que la qualité et l'avancée opérationnelle du relogement sont des enjeux fondamentaux pour la réussite du NPNRU. Le sujet est bien suivi par l'EPT qui renforce ses instances de pilotage et souhaite se doter d'outils opérationnels dédiés. La consolidation des besoins en relogement est régulièrement actualisée. Néanmoins, les partenaires appellent un effort renforcé vu le retard pris sur la quasi-totalité des projets et la difficile mise en œuvre de l'inter bailleur. Il est attendu une meilleure lisibilité des démarches impulsées sur chaque projet.

#### **Ingénierie**

Les partenaires notent que l'intégration de l'ingénierie à l'échelle de l'EPT s'améliore avec la mise en œuvre d'AMO mutualisées et le rattachement à l'EPT de quasi toutes les directions de projet

(hormis sur le projet du Morillon à Montreuil). La vacance des postes pénalise l'avancée opérationnelle et a retardé l'aboutissement du travail de conventionnement.

### E. Avis du comité d'engagement

Les partenaires émettent un avis favorable pour le financement d'un poste de chef de projet supplémentaire sur Noisy-le-Sec à hauteur d'un forfait de 95 k€ pour une durée de 7 ans, permettant la réorganisation de la direction de projet sur Romainville et Noisy-le-Sec avec un poste de direction de projet et deux postes de chefs de projet.

Les partenaires émettent un avis favorable pour le regroupement des financements déjà attribués sur la communication et la concertation sur une ligne mutualisé sous maîtrise d'ouvrage EPT et un abondement de 63 k€ pour porter le financement à 546 700 € avec un scoring de 35 %. Au total, ce complément d'ingénierie représente un montant de 307,5 k€.

Les minorations de loyer validées à l'échelle de l'ensemble des projets représentent un volume de concours financier de 5,3 M€ de subvention. Une majoration pourra être attribuée pour les relogements situés en zone 1bis pour atteindre le forfait équivalent dans le respect de l'enveloppe globale attribuée. Ces aides à la minoration de loyer doivent être promues et engagées pour renforcer la qualité des relogements.

Par ailleurs, en cohérence avec les avis afférents aux opérations supplémentaires de démolition et de recyclage de l'habitat privé validées lors de ce CE, le volume de reconstitution de l'offre est porté à 2562 logements dont 1537 PLAI et 1025 PLUS. Cette programmation intègre une part de 850 logements sur site dont 424 PLAI et 426 PLUS, et 86 logements en QPV en ULS logements en QPV en ULS.

L'ajustement des montants de concours financiers alloués à la reconstitution de l'offre figure ci-après dans les synthèses financières relatives à chaque projet. Ces montants seront inscrits par avenant à la convention territoriale.

Globalement, sur l'ensemble des sites, les contreparties en droit de réservation devront être stabilisées avant la rédaction de l'avenant.

## II. BONDY

### A. Programmation opérationnelle validée

Pour rappel, trois QPV font l'objet du NPNRU :

- Bondy Nord/ La Noue Caillet (PRIN) : quartier déjà traité dans le PNRU, caractérisé par une intervention multisectorielle sur l'ensemble de la partie nord de la commune. Une problématique d'insécurité et de trafic sur le secteur de La Noue Caillet est particulièrement prégnante ;
- Blanqui (PRIR à instruction nationale) : quartier au cœur d'un secteur résidentiel très cloisonné avec un maillage viaire insuffisant. Il comprend 100 % de LLS du bailleur Bondy Habitat ;
- La Sablière (PRIR à instruction nationale) : quartier situé en extrémité communale, à cheval sur le territoire de Villemomble. Quartier monobailleur (ICF) avec un parc sportif central clôturé vecteur de rupture entre les deux villes. Des travaux d'aménagement ont déjà été livrés sur la partie villemombloise.

## **Programmation globale validée lors du CE du 7 novembre 2019**

- 937 démolitions ;
- 736 réhabilitations dont 439 au niveau HPE et 297 au niveau BBC ;
- 239 résidentialisations ;
- 6 équipements dont 3 extensions d'équipements scolaires, une bibliothèque, une crèche et un village d'artistes ;
- 1 pépinière d'entreprises.

Investissement : 360 M€ HT

Concours financiers validés : 111,8 M€ dont 72,8 M€ de subventions et 38,9 M€ de prêts bonifiés.

### **B. Evolution des projets**

#### **PRIN – BONDY NORD**

La principale évolution porte sur le secteur de la Noue Caillet où le projet présenté en CE en 2019 n'avait été validé que de manière partielle.

Le projet présenté est fondé sur :

- Une diversification fonctionnelle accompagnée d'une baisse de la densité de logement qui se traduit par l'absence d'habitat à proximité immédiate de l'autoroute remplacé par la création de bâtiments d'activité économique et d'espaces sportifs ;
- Une évolution des espaces publics avec la création d'une place centrale et d'un maillage en peigne à partir de l'axe Jean Moulin.

#### **Programmation présentée :**

- 398 démolitions de LLS ;
- 709 réhabilitations de LLS dont 254 en HPE et 455 en BBC ;
- 126 logements en diversification ;
- 17 reconstitutions de LLS sur site ;
- 3000 m<sup>2</sup> SDP d'immobilier d'activité ;
- 8000 m<sup>2</sup> d'équipements sportifs de plein air et aires de jeux ;
- L'extension du groupe scolaire Pasteur ;
- La création d'un équipement mutualisé : médiathèque et hôtel d'activité ;
- La reconstruction de la halle du marché Suzanne Buisson ;
- La création d'une micro-folie ;
- La construction d'un nouveau groupe scolaire de 23 classes (hors demande de financement ANRU).

#### **PRIR - BLANQUI**

Le projet présente une densité plus faible, une évolution des formes urbaines et des liens marqués avec la trame viaire existante. Une extension de l'action foncière permet de traiter les entrées de quartier.

40 démolitions supplémentaires sont présentées ainsi que la réhabilitation de la tour Dunant dont le devenir n'avait pas été acté.

#### **Programmation présentée :**



- 371 démolitions de LLS ;
- 140 réhabilitations de LLS BBC ;
- 440 logements neufs dont 30 % de LLS (soit 131 RO sur site), 26 % de LLI (contreparties foncières Action Logement), 24 % d'accession libre et 13 % d'accession sociale ; - L'extension du groupe scolaire Ferry et Rostand ; - La création d'un gymnase.

## **PRIR – LA SABLIERE**

La redéfinition du projet n'impacte pas la programmation habitat qui reste identique avec une démolition à terme de l'ensemble du parc social, hormis un bâtiment de 30 logements. Une phase de démolition est prévue à partir de 2028 hors NPNRU.

Les espaces publics ont été recalibrés et l'articulation avec les quartiers environnants retravaillée. Une programmation en équipement public, quasiment absente du projet initial, a été intégrée.

### **Programmation présentée :**

- 238 démolitions financés dans le NPNRU et 108 hors NPNRU ;
- 30 réhabilitations BBC ;
- 253 logements neufs dont 32 % de LLS (soit 82 RO sur site), 27 % de LLI (contreparties foncières Action Logement), 28 % d'accession libre et 12 % d'accession sociale ;
- La reconstitution d'une polarité commerciale de proximité et d'un centre social ;
- La construction d'une crèche en rez-de-chaussée d'un bâtiment ;
- L'extension de l'école Pierre Curie et la création d'un centre de loisirs.

#### **A. Plan de financement présenté par le porteur de projet**

OPERATION		VALIDATION CE 2019					DEMANDE PP NOVEMBRE 2022						
Libellé	Nbre de Igtis	Dépenses à financer HT	Recettes	Subventions ANRU	Prêts bonifiés AL	Concours financiers	Nbre de Igtis	Dépenses à financer HT	Recettes	Subventions ANRU	Prêts bonifiés AL	Concours financiers	Différence CF
ETUDES ET CONDUITE DE PROJET								725 944		362 972		362 972	362 972
DEMOLITION DE LLS	937	47 128 012	13 851 369	30 346 243	0	30 346 243	1007	52 169 927	11 285 068	38 394 156		38 394 156	8 047 913
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE		35 338 267	11 877 397	10 117 417	0	10 117 417		47 555 586	450 000	18 763 005		18 763 005	8 645 588
REQUALIFICATION DE LLS	736	41 741 828		5 256 969	19 085 763	24 342 732	879	51 920 365		9 294 579	21 857 640	31 152 219	6 809 487
RESIDENTIALISATION	239	2 061 014		867 592	0	867 592	625	4 863 004		3 541 452		3 541 452	2 673 860
ACCESSION A LA PROPRIETE	50	9 308 035	0	500 000	0	500 000	50	9 308 035	0	500 000	0	500 000	0
EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE		34 798 072	2 831 567	15 145 639	0	15 145 639		71 117 829	2 831 567	35 454 375		35 454 375	20 308 736
<b>TOTAL CONVENTION QUARTIER</b>		<b>170 375 228</b>	<b>28 560 333</b>	<b>62 233 861</b>	<b>19 085 763</b>	<b>81 319 624</b>		<b>237 660 690</b>	<b>14 566 635</b>	<b>106 310 540</b>	<b>21 857 640</b>	<b>128 168 179</b>	<b>46 848 555</b>
MINORATION DE LOYER	218	1 194 464		1 194 464	0	1 194 464	218	1 194 464		1 194 464	0	1 194 464	0
RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LLS	946	189 200 000	#REF!	9 415 080	19 836 160	29 251 240	1007	201 400 000		10 000 080	21 443 960	31 444 040	2 192 800

TOTAL CONVENTION TERRITORIALE	190 394 464	#REF!	10 609 544	19 836 160	30 445 704	202 594 464	0	11 194 544	21 443 960	32 638 504	2 192 800
TOTAL PROJET	360 769 692	#REF!	72 843 405	38 921 923	111 765 328	440 255 154	14 566 635	117 505 084	43 301 600	160 806 683	49 041 355

Soit une demande d'abondement de 49 M€ dont 44,6 M€ en subvention et 4,4 M€ en prêts.

## B. Débat et remarques des partenaires

Les partenaires soulignent les évolutions positives du projet sur les points suivants :

- La meilleure insertion urbaine des quartiers dans leur environnement ;
- La sécurisation des montages opérationnels ;
- La confirmation de la démolition de la barre Jean Moulin et la programmation en activité aux abords de l'A3. Cette programmation reste néanmoins à approfondir sur la partie sportive en intégrant une analyse des risques de la proximité de l'A3 pour la santé des pratiquants et sur le modèle économique de l'immobilier d'activité.

Les partenaires soulignent également le pilotage efficient du projet et approuvent l'intégration complète de l'équipe projet dans la direction NPNRU d'Est Ensemble.

La programmation en équipement présentée est ambitieuse et questionne la capacité à engager et réaliser l'ensemble des opérations dans le temps du NPNRU. Les partenaires actent à ce stade le financement d'une première tranche d'équipements et laissent la possibilité au porteur de projet de présenter une programmation renouvelée en 2025 si l'engagement du programme contractualisé est satisfaisant.

La capacité des bailleurs à reloger les ménages issus des 1007 démolitions présentées, pour garantir la réalisation du projet dans le temps du NPNRU, est un sujet de préoccupation décuplé par le retard pris dans la mise en place des instances de relogement et l'avancée opérationnelle limitée.

### **PRIN - BONDY NORD**

Les partenaires font état de leur forte réserve sur le principe de la réhabilitation de l'ensemble du bâtiment A sur la Noue Caillet et du maintien du porche. Même si, aux dires du porteur du projet et du bailleur, le fonctionnement de ce bâtiment avec ce porche ne présente pas de problématique majeure, l'option de la démolition partielle paraissait plus opportune pour le remaillage du quartier, la fluidité des circulations et l'anticipation du risque de dysfonctionnement fréquent dans une telle configuration urbaine. Cependant, au regard de la tension sur le relogement, ils prennent actent de l'option proposée. Une stratégie de gestion du porche est attendue. Le comité d'engagement reste ouvert à l'alternative d'une démolition partielle si cette option était finalement retenue.

Si le principe de compléter l'îlot par un programme neuf est pertinent, les partenaires estiment que la reconstitution de 17 LLS sur site sur un secteur comprenant déjà 100% de LLS ne l'est pas. Ils

encouragent le porteur de projet à étudier une proposition alternative (programme d'accèsion aidée ou en BRS à plus ou moins long terme ?).

Il est rappelé que l'ouverture des venelles au sud du quartier sur le secteur pavillonnaire est nécessaire pour finaliser le bouclage viaire du quartier et garantir son intégration dans le tissu environnant.

La mise au point du traitement des espaces publics et résidentialisés devra permettre d'approfondir les vocations des voiries, la qualité des espaces résidentialisés et leurs usages.

Les partenaires souhaitent que la réhabilitation de la halle Suzanne Buisson s'accompagne d'un renforcement de cette polarité avec un travail poussé sur le traitement des espaces publics, l'ouverture de l'IRD vers le quartier et une stratégie commerciale qui renforce la vocation de centralité du secteur.

### **PRIR - BLANQUI**

Le travail réalisé sur le projet a permis de crédibiliser le montage opérationnel. Le principal enjeu du secteur, à savoir la faiblesse du maillage viaire, est bien traité.

Un travail partenarial avec le conseil départemental est à entamer pour mieux intégrer la crèche dans le projet urbain.

Les partenaires prennent acte du maintien de la tour Dunant présenté par le porteur de projet comme un marqueur identitaire pour ce quartier fortement renouvelé. L'attractivité de ce patrimoine à l'issue de la réhabilitation devra s'accompagner d'une stratégie de peuplement à préciser.

### **PRIR – LA SABLIERE**

Les partenaires soulignent la pertinence du mix programmatique diversifié présenté, la végétalisation des cœurs d'îlots et le maintien du jardin partagé qui permettent une meilleure résilience du quartier.

L'insertion du quartier avec son environnement est améliorée à travers un épannelage progressif vers le pavillonnaire mais elle doit se poursuivre avec l'ouverture de liaisons autour du stade et vers Villemomble.

## **C. Avis du comité d'engagement**

### **Les partenaires émettent un avis favorable pour Ingénierie**

- Le financement des trois études urbaines complémentaires sur les trois secteurs de projet ;
- Le financement de l'AMO Montage opérationnel et financier - relatif aux trois secteurs de projet de Bondy ;
- Un financement sur les études présentées pourra être sollicité auprès de la CDC dans le respect des règles de financement en vigueur.

### **Démolition**

- Le financement de la démolition du bâtiment E rue Henri Dunant, 40 logements sous maîtrise d'ouvrage OPH de Bondy avec une assiette de coût prise en compte de 55 k€/lgt ;
- Le financement de la démolition des bâtiments J et K sur La Noue Caillet Sud, 40 logements sous maîtrise d'ouvrage SSDH avec une assiette de coût prise en compte de 55 k€/lgt ;

- L'intégration des rez-de-chaussée dans le calcul de la VNC des bâtiments L1 et L2 sous maîtrise d'ouvrage SSDH. L'assiette de coût prise en compte est limitée à 55 k€/lgt ;
- L'augmentation de la dépense subventionnable de l'opération de démolition de l'immeuble ICF à travers la diminution des recettes artificiellement inscrites dans la FAT d'origine pour la réalisation de la crèche. La valorisation foncière sur le LLS devra être ajustée au niveau de la VFR ;

### **Aménagement**

- Les modifications de la programmation des opérations d'aménagement, de leur périmètre et des montages opérationnels avec une subvention complémentaire d'un maximum de 5 M€ et un taux scoring fixé à 50% correspondant au taux scoring de l'EPT majoré de 15 points pour soutenabilité financière ; **Réhabilitation**
- Le financement de la réhabilitation BBC des 246 logements en R+4 sur la Noue Caillet Sud avec une majoration du taux de subvention de 20 % pour SSDH sous protocole CGLLS ;
- Le financement de la réhabilitation BBC de la tour Dunant avec une assiette de coût retenu global de 58 k€/lgt ;
- La réhabilitation BBC du bâtiment F sur Blanqui avec une assiette de coût global de 50 k€/lgt ;
- Le financement des réhabilitations HPE des 254 logements des bâtiments A - A1 -B - C - D - Quartier de la Noue Caillet sous MO Bondy Habitat avec une assiette de coût global de 50 k€/lgt;

### **Résidentialisation**

- Le financement de la résidentialisation de la tour Dunant et du bâtiment F (Blanqui) sur une assiette de coût global de 10 k€/lgt ;
- Le financement de la résidentialisation des bâtiments R+4 sur La Noue Caillet (SSDH) avec une majoration du taux de subvention de 20 % pour SSDH sous protocole CGLLS sur une assiette de coût global de 10 k€/lgt ;

### **Equipement**

- Le financement de la reconstruction de la halle du marché Suzanne Buisson à contractualiser en immobilier à vocation économique en intégrant une recette locative sous MO ville de Bondy à un scoring de 50 % ;
- L'augmentation de la subvention pour l'extension du groupe scolaire Pasteur pour atteindre une subvention de 6,25 M€ ;

- La mutualisation de la médiathèque et de l'hôtel d'activité et le financement de cet équipement sous MO Est Ensemble à un taux scoring de 35 % ;
- Le financement de la micro-folie sous MO ville à un scoring de 50 %.

### **Les partenaires émettent un avis défavorable pour :**

#### **Ingénierie**

- Le financement par l'Agence des autres études qui sont à intégrer le cas échéant aux bilans des opérations d'aménagement ;

#### **Démolitions**

- La prise en compte des dépenses exceptionnelles des démolitions sous maîtrise d'ouvrage Bondy Habitat sur les bâtiments E (Blanqui) et A1 (De Lattre de Tassigny) ;
- La prise en compte des dépenses exceptionnelles pour gestion transitoire sur la démolition des bâtiments L1 et L2 sous maîtrise d'ouvrage SSDH **Réhabilitation**
- La majoration pour excellence sur les réhabilitations sous maîtrise d'ouvrage Bondy Habitat sur Suzanne Buisson ; **Equipements**
- Le financement de l'extension de l'école Pierre Curie et de la création du centre de loisirs sur le secteur de la Sablière, pour lesquels un réexamen est possible d'ici fin 2025 sous réserve d'engagement conforme de la programmation déjà validée ;
- La majoration de scoring pour soutenabilité financière pour l'équipement mutualisé médiathèque et hôtel d'activité sous maîtrise d'ouvrage Est Ensemble ;
- Les demandes de financement sur le centre de la philosophie et sur le groupe scolaire Gâtine présentes dans le dossier initial du porteur de projet, retirées de la demande financière consolidée présentée lors du comité d'engagement ;

#### **Reconstitution de l'offre**

- La dérogation pour la RO sur site de 17 LLS ;

### **D. Calibrage financier**

Au vu des recommandations précédentes, les partenaires valident les montants de concours financiers de 135,8 M€ pour les projets de Bondy dont 95 M€ de subventions et 40,8 M€ de prêts bonifiés pour un investissement de 407 M€.

Ces montants se répartissent :

- sur la convention quartier de Bondy à hauteur de 103,2 M€ de concours financiers dont 83,8 M€ de subventions et 19,4 M€ de prêts bonifiés pour un investissement de 204,5 M€
- sur la convention territoriale d'Est Ensemble (minorations de loyer et reconstitution de l'offre) à hauteur de 32,6 M€ de concours financiers dont 11,2 de subventions et 21,4 M€ de prêts bonifiés pour un investissement de 202,6 M€

Soit un abondement de 24,1 M€ dont 22,2 M€ de subventions et 1,9 M€ de prêts.



La mise à disposition de cet abondement en prêt est conditionnée à sa disponibilité au moment de la signature de la convention.

L'estimation actualisée des bases subventionnables et des montants de concours financier par famille d'opération sur la base des avis et recommandations indiqués ci-avant est présentée dans les tableaux ci-après ; ces estimations sont à préciser avec la transmission de l'ensemble des fiches analytiques et techniques ajustées.

**D'ici la signature des conventions, le porteur de projet pourra proposer d'ajuster à la marge la répartition de ce montant total maximum entre les opérations retenues, dans le respect du règlement général de l'agence et sans modifier la programmation urbaine validée.**

L'élaboration des conventions pluriannuelles tiendra compte des remarques précédentes et appliquera l'ensemble des règles financières conformément au règlement général et financier de l'ANRU. Les projets de convention seront soumis à l'approbation du directeur général de l'agence avant délibération des signataires et mise en signature.

Libellé	Nbre de logts	Dépenses à financer HT	Recettes	Subventions ANRU	prêts bonifiés AL	Concours financiers
ETUDES ET CONDUITE DE PROJET		257 250		128 625		128 625
DEMOLITION DE LLS	1007	50 184 853	11 285 068	35 737 495		35 737 495
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE		47 555 586	450 000	15 117 417		15 117 417
REQUALIFICATION DE LLS	879	46 613 425		8 203 880	19 395 172	27 599 052
RESIDENTIALISATION	625	5 969 264		3 058 879		3 058 879
ACCESSION A LA PROPRIETE	50	9 308 035	0	500 000	0	500 000
EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE		44 634 496	2 831 567	21 079 845		21 079 845
<b>TOTAL CONVENTION QUARTIER</b>		<b>204 522 908</b>	<b>14 566 635</b>	<b>83 826 141</b>	<b>19 395 172</b>	<b>103 221 314</b>

MINORATION DE LOYER	218	1 194 464		1 194 464	0	1 194 464
RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LLS	1007	201 400 000		10 000 080	21 443 960	31 444 040

<b>TOTAL CONVENTION TERRITORIALE</b>		<b>202 594 464</b>	<b>0</b>	<b>11 194 544</b>	<b>21 443 960</b>	<b>32 638 504</b>
--------------------------------------	--	--------------------	----------	-------------------	-------------------	-------------------

<b>TOTAL PROJET</b>		<b>407 117 372</b>	<b>14 566 635</b>	<b>95 020 685</b>	<b>40 839 132</b>	<b>135 859 818</b>
---------------------	--	--------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--------------------

## E. Demandes spécifiques

### Reconstitution en QPV

- Les partenaires donnent un avis défavorable à la reconstitution sur site de 17 logements sur le secteur de la Noue Caillet.

### Majoration pour soutenabilité financière

- Les partenaires donnent un avis favorable aux majorations de 20 points pour les démolitions, les réhabilitations et les résidentialisations pour SSDH sous protocole CGLLS ;
- L'examen de la majoration de 20 points sollicitée pour les démolitions de l'OPH Bondy Habitat sera effectué après la saisine du comité d'examen de la situation financière du bailleur ;
- Les partenaires donnent un avis défavorable à la majoration de scoring pour soutenabilité financière pour l'équipement sous MO Est Ensemble : médiathèque et hôtel d'activité.

### Modulations spécifiques

- Les partenaires donnent un avis favorable à la prise en compte des rez-de-chaussée dans le calcul de la VNC des bâtiments L1 et L2 sous MO SSDDH ;
- Les partenaires donnent un avis favorable à la prise en compte de la date du 07/11/2019 pour le calcul de l'IPE pour les démolitions sous MO SSDH des immeubles J, M et K.

### F. Contreparties à Action Logement :

Les contreparties foncières et en droit de réservation Action Logement devront être stabilisées dans les meilleurs délais, sur la base des projets validés. A ce stade, les propositions de contreparties foncières sur la Noue Caillet ne permettent pas d'atteindre le volume total attendu. Des contreparties devront donc être trouvées sur un autre secteur.

### III. BOBIGNY

#### A. Programmation opérationnelle validée

Deux PRINs font l'objet du NPNRU :

- Centre-ville : quartier sur dalle composé de deux secteurs, Paul Eluard et Chemin Vert, séparés par l'emprise de l'ex-centre-commercial qui fait l'objet du projet cœur de ville incluant la construction de 1170 logements dont 10% de LLS ;
- L'Abreuvoir : quartier proche du pont de Bondy, au cœur d'un tissu pavillonnaire, structuré par un parc particulièrement arboré, patrimoine Emile Aillaud du bailleur SSDH.

Des opérations du PNRU du Grand Quadrilatère ont été basculées dans la convention pour un montant de concours financier de 16,4 M€.

**Programmation contractualisée (CE du 28 novembre 2019 ; convention signée le 19 juillet 2022) :**

- 517 démolitions dont 298 démolitions sur l'Abreuvoir et 219 démolitions sur le Grand Quadrilatère transférées du PNRU;
- 347 reconstitutions de LLS dont 80 sur site ;
- 4 opérations d'aménagement incluant l'écrêtage de la dalle Paul Eluard ;
- 2025 réhabilitations BBC pour un montant moyen de 30 à 65 k€/lgt selon les sites ; - 1952 résidentialisations ;
- 6 équipements dont 2 groupes scolaires ; - 1 maison de santé.

**Investissement : 355 M€HT.**

**Concours financiers validés :** 163,9 M€ dont 128,4 M€ de subventions et prêt 35,5 M€ de prêts bonifiés.

#### B. Evolution des projets

##### **QUARTIER EDOUARD VAILLANT – ABREUVOIR**

Les modifications ont été générées par l'évolution de l'intervention sur le complexe Edouard Vaillant. Une restructuration est présentée à la place de la démolition/reconstruction prévue initialement.

Le projet s'appuie sur le renforcement du rôle de la rue de Vienne dans la structuration et l'animation de la polarité. La barre rue de Vienne initialement vouée à la démolition fait l'objet d'une restructuration lourde avec le maintien de la démolition de deux cages d'escalier et le développement dans la partie conservée d'une offre de logements en PLS et d'un changement d'usage sur les rez-de-chaussée pour créer un socle commercial.

Au-delà de l'évolution sur ce secteur le porteur de projet présente des ajustements de la programmation en équipements et des demandes d'abondement pour des opérations déjà contractualisées.

**Les demandes d'abondement et évolutions de la programmation :**

- 40 LLS démolis en moins correspondant aux logements conservés et réhabilités dans la barre de Vienne ou transformés en cellules commerciales ;
- 32 logements restructurés en PLS et 6 logements en surélévation ;
- La création de rez-de-chaussée commerciaux sur la rue de Vienne ;

- Une diminution du nombre de logements neufs construits en diversification : - 46 logements dont l'implantation était programmée sur l'emprise libérée par la démolition de la barre de Vienne ;
- Une demande de majoration pour excellence et de réévaluation de la base subventionnable sur l'opération de réhabilitation de 1162 LLS sous maîtrise d'ouvrage SSDH sur le quartier de l'Abreuvoir ;
- Une demande de majoration pour excellence et un financement complémentaire pour la construction du pôle maternel sur le site de l'école Robespierre ;
- Le financement du déplacement et l'agrandissement de la microfolie ;
- Le financement de la restructuration d'un pôle élémentaire sur l'école Vaillant ;
- Un financement complémentaire pour la restructuration de l'équipement Edouard Vaillant.

## **CENTRE-VILLE**

Sur le secteur Chemin Vert, les modifications présentées portent sur :

- La composition urbaine avec l'implantation d'une aire de jeux à la place de l'emprise constructible dédiée initialement aux contreparties foncières. Les contreparties foncières sont reportées en zone pavillonnaire à proximité du quartier Paul Eluard ;
- L'intégration de la démolition de la passerelle dans l'opération d'aménagement ; - L'évolution de l'opération de réhabilitation du bailleur SSDH.

Sur le secteur Paul Eluard, la programmation n'évolue pas. Le porteur de projet présente des demandes de financement complémentaires sur des opérations déjà programmées mais non financées.

### **Les demandes d'abondement et évolutions de la programmation :**

- Un financement complémentaire pour l'opération d'aménagement sur Chemin Vert pour la démolition de la passerelle entre la dalle Chemin vert et la dalle Salvador Allende ;
- Un financement complémentaire pour la réhabilitation BBC et la résidentialisation des LLS de SSDH sur Chemin Vert incluant la suppression de 18 logements ;
- Le financement de la réhabilitation BBC et de la résidentialisation de 408 LLS du bailleur LOGIREP sur Paul Eluard ;
- Le financement de la réhabilitation du stationnement sous-dalle sur Paul Eluard à un taux scoring majoré de + 15 points pour soutenabilité financière ;
- Le financement du réaménagement des locaux d'activités en RDC de la Cité de l'Etoile sous maîtrise d'ouvrage Emmaüs Habitat.

## **C. Plan de financement présenté par le porteur de projet**

OPERATION		VALIDATION CE 2021 / CONTRACTUALISATION					DEMANDE PP DECEMBRE 2022						
Libellé	Nbre de logements	Dépenses à financer HT	Recettes	Subventions ANRU	prêts bonifiés AL	Total CF	Nbre de logements	Dépenses à financer HT	Recettes	Subventions ANRU	prêts bonifiés AL	Total CF	Différence CF
ETUDES ET CONDUITE DE PROJET		470 000	0	0		0		470 000		0		0	0
DEMOLITION DE LLS	517	21 962 284	7 135 121	14 827 163		14 827 163	477	20 253 292	5 460 230	14 793 062		14 793 062	-34 101
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE		75 250 251	5 100 152	35 758 267		35 758 267		77 975 007	5 100 152	36 437 428		36 437 428	679 160

REQUALIFICATION DE LLS	2 025	107 816 244		35 690 622	28 845 708	64 536 330	2 433	156 978 943		61 515 622	32 518 455	94 034 077	29 497 747
RESIDENTIALISATION DE LGTS	1 952	16 114 376		9 840 276		9 840 276	2 557	18 768 921		10 902 094		10 902 094	1 061 818
ACCESSION A LA PROPRIETE	50	9 308 035		500 000	0	500 000	50	9 308 035	0	500 000		500 000	0
EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE		52 905 240	5 836 476	26 418 280		26 418 280		62 253 779	5 836 476	34 113 828		34 113 828	7 695 548
IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE		536 320	82 000	227 160		227 160		4 463 425	1 131 024	1 096 140		1 096 140	868 980
<b>TOTAL CONVENTION QUARTIER</b>		<b>284 362 749</b>	<b>18 153 749</b>	<b>123 261 768</b>	<b>28 845 708</b>	<b>152 107 476</b>		<b>350 471 403</b>	<b>17 527 882</b>	<b>159 358 174</b>	<b>32 518 455</b>	<b>191 876 628</b>	<b>39 769 152</b>
MINORATION DE LOYER	228	1 867 140	0	1 867 140		1 867 140	228	1 867 140	0	1 867 140		1 867 140	0
RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LLS	347	69 378 154	0	3 266 280	6 688 360	9 954 640	325	65 352 342		3 036 600	6 154 200	9 190 800	-763 840
<b>TOTAL CONVENTION TERRITORIAL</b>		<b>71 245 294</b>	<b>0</b>	<b>5 133 420</b>	<b>6 688 360</b>	<b>11 821 780</b>		<b>67 219 482</b>	<b>0</b>	<b>4 903 740</b>	<b>6 154 200</b>	<b>11 057 940</b>	<b>-763 840</b>
<b>TOTAL PROJET</b>		<b>355 608 043</b>	<b>18 153 749</b>	<b>128 395 188</b>	<b>35 534 068</b>	<b>163 929 256</b>		<b>417 690 885</b>	<b>17 527 882</b>	<b>164 261 914</b>	<b>38 672 655</b>	<b>202 934 568</b>	<b>39 005 312</b>

Soit une demande d'abondement de 39 M€ dont 35,9 M€ en subvention et 3,1 M€ en prêts.

#### D. Débat et remarques des partenaires

Les partenaires réitèrent leur adhésion au projet présenté sur l'Abreuvoir et à la qualité des réalisations proposées.

Ils soulignent que l'intervention lourde proposée sur la barre de Vienne semble adaptée pour redonner une seconde vie au patrimoine. Ils prennent acte que sa démolition partielle et sa transformation en PLS sont le fruit d'un compromis entre le maintien du niveau de diversification, d'un minimum d'ouverture sur le parc et les prescriptions de l'ABF. L'opération doit s'inscrire dans la consolidation de la polarité et s'accompagner d'un traitement qualitatif et apaisé de l'espace public.

Sur le secteur Chemin Vert, les partenaires constatent une montée en gamme de l'aménagement et des réhabilitations. Les évolutions présentées s'inscrivent dans l'objectif poursuivi qui est de raccrocher le secteur au nouveau cœur de ville, pour limiter son décrochage. Les investissements conséquents projetés sur la dalle allongent la durée de vie de l'ouvrage et obèrent en conséquence sa démolition à moyen terme.

Les partenaires rappellent que la restructuration des écoles sur Chemin Vert doit s'accompagner d'une évolution du maillage et du bouclage viaire du quartier.

Sur le secteur Paul Eluard, les partenaires attendent un travail approfondi dans le traitement des résidentialisations du bailleur Logirep avec une attention particulière sur les interactions avec l'espace public en lien avec l'écrêtage de la dalle.

Sur le secteur du Grand Quadrilatère, les partenaires rappellent que le rattachement du secteur au NPNRU pour clôturer le premier programme n'a pas vocation à permettre un investissement de l'agence sur de nouvelles opérations.



## A. Avis du comité d'engagement

### Les partenaires émettent un avis favorable pour Démolition

- L'abandon de la démolition de 40 logements sur la barre de Vienne ; **Aménagement**
- L'ajustement des concours financiers des opérations de démolitions et d'aménagement sur l'Abreuvoir dans la limite de l'enveloppe déjà accordée, pour intégrer les évolutions de programmation et le montage opérationnel actualisé ;
- Un complément de subvention de 708 k€ pour la démolition de la passerelle sur Chemin Vert ;

### Réhabilitations

- La majoration pour excellence de 15 % sur les opérations de réhabilitations BBC pour 1162 logements sous maîtrise d'ouvrage SSDH à l'Abreuvoir sur la base subventionnable initiale déjà contractualisée ;
- L'ajustement de la base subventionnable de l'opération de réhabilitation BBC de 542 logements sous MO SSDH sur Chemin Vert à 46,4 k€/lgt, au regard de l'évolution qualitative du programme de travaux ;
- Le financement de la réhabilitation BBC de deux des quatre tours situées 11 et 17 Paul Eluard sous maîtrise d'ouvrage Logirep avec une assiette de coût globale de 40 k€/lgt si le bailleur Logirep engage simultanément la réhabilitation des deux autres tours au même niveau qualitatif ;

### Résidentialisations

- Le financement de l'opération de résidentialisation de 408 logements sous MO Logirep sur Paul Eluard sur la base d'un coût de 3,9 k€/lgt ;

### Equipements

- La majoration pour excellence 15% sur le pôle maternel de l'Abreuvoir sur la base subventionnable initiale déjà contractualisée ;

### Immobilier à vocation économique

- Le financement du changement d'usage des rez-de-chaussée de la barre rue de Vienne à un scoring de 35 % ;

### Les partenaires émettent un avis défavorable pour

- Le financement de la réhabilitation des tours 21 et 23 sous MO Logirep sur Paul Eluard ;
- Le financement des interventions complémentaires dans le quartier du grand quadrilatère ; -  
Le financement du pôle élémentaire Vaillant ;
- L'ajustement de la base subventionnable des réhabilitations sous MO SSDH sur l'Abreuvoir ; - La rénovation du parking sous dalle sur Paul Eluard ;
- Les abondements demandés sur l'équipement de quartier Edouard Vaillant et sur la Microfolie.

## B. Calibrage financier

Au vu des recommandations précédentes, les partenaires portent le montant de concours financiers à 179,7 M€ pour les projets de Bobigny dont 148,9 M€ de subventions et 30,7 M€ de prêts bonifiés pour un investissement de 378 M€.

Ces montants se répartissent :

- sur la convention quartier de Bobigny à hauteur de 168,7 M€ de concours financiers dont 144,1 M€ de subventions et 24,6 M€ de prêts bonifiés pour un investissement de 302,8 M€
- sur la convention territoriale d'Est Ensemble pour les projets de Bobigny (minorations de loyer et reconstitution de l'offre) à hauteur de 11 M€ de concours financiers dont 4,9 de subventions et 6,1 M€ de prêts bonifiés pour un investissement de 67 ,2 M€

Soit un abondement de 20,6 M€ de subvention et le constat d'une économie de 4,8 M€ de prêts.

L'estimation actualisée des bases subventionnables et des montants de concours financier par famille d'opération sur la base des avis et recommandations indiqués ci-avant est présentée dans les tableaux ci-après ; ces estimations sont à préciser avec la transmission de l'ensemble des fiches analytiques et techniques ajustées.

**D'ici la signature des conventions, le porteur de projet pourra proposer d'ajuster à la marge la répartition de ce montant total maximum entre les opérations retenues, dans le respect du règlement général de l'agence et sans modifier la programmation urbaine validée.**

L'élaboration des conventions pluriannuelles tiendra compte des remarques précédentes et appliquera l'ensemble des règles financières conformément au règlement général et financier de l'ANRU. Les projets de convention seront soumis à l'approbation du directeur général de l'agence avant délibération des signataires et mise en signature.

Libellé	Nbre de logts	Dépenses à financer HT	Recettes	Subventions ANRU	dont prêts bonifiés AL	Total CF
ETUDES ET CONDUITE DE PROJET		470 000		0		0
DEMOLITION DE LLS	477	20 253 292	5 562 500	14 793 062		14 793 062
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE		77 975 007	5 100 152	36 437 428		36 437 428
REQUALIFICATION DE LLS	2 224	127 529 895		51 750 511	24 581 135	76 331 646
RESIDENTIALISATION DE LGTS	2 360	17 714 626		10 480 376		10 480 376
ACCESSION A LA PROPRIETE	50	9 308 035		500 000	0	500 000
EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE		55 203 110	5 836 476	29 614 765		29 614 765
IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE		2 312 150	1 038 800	513 820		513 820

<b>TOTAL CONVENTION QUARTIER</b>		<b>310 766 115</b>	<b>17 537 928</b>	<b>144 089 962</b>	<b>24 581 135</b>	<b>168 671 097</b>
----------------------------------	--	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

MINORATION DE LOYER	228	1 867 140	0	1 867 140		1 867 140
RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LLS	325	65 352 342		3 036 600	6 154 200	9 190 800

<b>TOTAL CONVENTION TERRITORIAL</b>		<b>67 219 482</b>	<b>0</b>	<b>4 903 740</b>	<b>6 154 200</b>	<b>11 057 940</b>
-------------------------------------	--	-------------------	----------	------------------	------------------	-------------------

<b>TOTAL PROJET</b>		<b>377 985 597</b>	<b>17 537 928</b>	<b>148 993 702</b>	<b>30 735 335</b>	<b>179 729 037</b>
---------------------	--	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

## C. Demandes spécifiques

### **Majoration pour excellence**

- Les partenaires donnent un avis favorable à la majoration de 15 % pour excellence pour les opérations de réhabilitation sous MO SSDH sur l'Abreuvoir ;
- Les partenaires donnent un avis favorable à une majoration de 15 % pour excellence pour le pôle maternel de l'Abreuvoir sous MO ville.

### **Majoration pour soutenabilité financière**

- Les partenaires donnent un avis favorable aux majorations de 20 points pour les démolitions, les réhabilitations et les résidentialisations pour SSDH sous protocole CGLLS.

### **Contreparties à Action Logement :**

Les contreparties foncières et en droits de réservation Action Logement devront être stabilisés dans les meilleurs délais, sur la base des projets validés. Il est attendu en particulier une proposition complémentaire pour 2 300m<sup>2</sup> SDP qui n'ont pas encore été localisés.

## IV. PANTIN

### A. Programmation opérationnelle contractualisée

Le NPNRU concerne 2 quartiers Pantin – Quatre Chemin et Sept Arpents. Ces quartiers se situent au cœur d'un territoire accessible et en mutation à proximité du périphérique parisien.

- *Quatre Chemins (PRIN)*, quartier étendu positionné sur Pantin et Aubervilliers. Quartier limitrophe de Paris de faubourg englobant habitat privé dégradé, larges îlots d'habitat collectif, locaux d'activités et commerciaux ;
- *Sept Arpents (PRIR)* : quartier divisé en deux secteurs, l'îlot 27 sur dalle et un quartier de faubourg, composé d'îlots denses, à cheval sur Pantin et le Pré-Saint-Gervais.

#### Programmation contractualisée :

- 250 démolitions ;
- 378 logements à recycler ;
- 283 reconstitutions de LLS liés aux projets et 386 reconstitutions de LLS sur site ; contribuant au volume de reconstitution de l'offre à engager sur Est Ensemble ; - 6 opérations d'aménagement dont trois opérations transférées du PNRU ; - 332 réhabilitations BBC ;
- 7 opérations d'équipement dont une école transférée du PNRU.

**Investissement : 259,2 M€HT.**

**Concours financiers validés :** 82,5 M€ dont 72,3 M€ de subventions 10,2 M€ de prêts bonifiés.

### B. Evolution des projets

3 opérations déjà contractualisées font l'objet d'une demande d'abondement

- Une opération de recyclage d'habitat privé. Le porteur de projet présente un projet urbain d'ensemble mixte avec :
  - o Une extension du périmètre d'intervention intégrant l'acquisition d'une imprimerie ; o Une modification de la programmation sur le foncier libéré avec une évolution des produits logements pour plus de logements libres, la diminution de la surface dédiée à de l'activité et la réhabilitation d'une halle pour créer un lieu hybride ouvert au public ;
  - o La création d'un espace vert public central relié à une coulée verte ;
- Le traitement du FTM Adoma – Davoust : la demande d'abondement est justifiée par l'évolution du projet qui inclut la reconstruction sur site d'une résidence plus petite, la réévaluation à la hausse de la SDP cédée au titre des contreparties foncières et la réévaluation des dépenses de l'opération liée à l'augmentation de l'indemnité de perte d'exploitation calculée sur la base de la durée réelle du relogement ;
- L'opération d'aménagement incluant l'acquisition et la démolition du 94 avenue Jean Jaurès. Cette opération transférée du PNRU permet la réalisation d'une opération d'ensemble avec la mutation du 96 avenue Jean Jaurès. Le déficit d'opération a largement augmenté avec une dérive des coûts d'acquisition.

## C. Plan de financement présenté par le porteur de projet

Soit une demande d'abondement de 8,9 M€ en subvention.

OPERATION		VALIDATION CE 2021 / CONTRACTUALISATION					DEMANDE PP DECEMBRE 2022						
Libellé	Nbr de lgts	Dépenses à financer HT	Recettes	ANRU	dont prêts bonifiés AL	TOTAL CF	Nbr de lgts	Dépenses à financer HT	Recettes	ANRU	dont prêts bonifiés AL	TOTAL CF	Différence CF
ETUDES ET CONDUITE DE PROJET		671 545		235 773		235 773		671 545	0	235 773	0	235 773	0
DEMOLITION DE LLS	250	5 465 965	1 411 960	3 152 742		3 152 742	250	6 243 491	976 740	4 153 035	0	4 153 035	1 000 293
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	0	70 205 454	9 576 400	17 096 896		17 096 896	0	70 205 454	9 576 400	22 204 283	0	22 204 283	5 107 387
RECYCLAGE DE L'HABITAT ANCIEN DEGRADE	397	75 938 065	14 871 516	32 547 017		32 547 017	378	82 240 770	10 982 516	35 378 080		35 378 080	2 831 063
REQUALIFICATION DE LLS EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE	332	16 514 000		2 638 800	6 733 200	9 372 000	332	16 514 000	0	2 638 800	6 733 200	9 372 000	0
		61 974 228		14 637 684		14 637 684		61 974 228		14 637 684	0	14 637 684	0
<b>TOTAL CONVENTION QUARTIER</b>		<b>230 769 258</b>	<b>25 859 876</b>	<b>70 308 912</b>	<b>6 733 200</b>	<b>77 042 112</b>		<b>237 849 489</b>	<b>21 535 656</b>	<b>79 247 655</b>	<b>6 733 200</b>	<b>85 980 855</b>	<b>8 938 743</b>
RECONSTITUTION DE LLS	283	28 494 193		2 037 600	3 452 600	5 490 200	283	28 494 193		2 037 600	3 452 600	5 490 200	0
<b>TOTAL TERRITORIALE</b>		<b>28 494 193</b>	<b>0</b>	<b>2 037 600</b>	<b>3 452 600</b>	<b>5 490 200</b>		<b>28 494 193</b>	<b>0</b>	<b>2 037 600</b>	<b>3 452 600</b>	<b>5 490 200</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL CONVENTION QUARTIER</b>		<b>259 263 451</b>	<b>25 859 876</b>	<b>72 346 512</b>	<b>10 185 800</b>	<b>82 532 312</b>		<b>266 343 682</b>	<b>21 535 656</b>	<b>81 285 255</b>	<b>10 185 800</b>	<b>91 471 055</b>	<b>8 938 743</b>

## D. Débat et remarques des partenaires

Les partenaires relèvent qu'un travail de réévaluation des charges foncières à la hausse a été réalisé en amont de la mise au point de la convention.

Les évolutions de l'opération de recyclage sur l'îlot des Sept Arpents vont dans le sens d'une plus forte prise en compte des enjeux environnementaux. L'augmentation du périmètre permet de mieux relier le quartier au tissu existant et de libérer un foncier plus conséquent pour à la fois maintenir un niveau important de production de logements et créer un espace public végétalisé.

Concernant l'opération au 94 avenue Jean Jaurès, le NPNRU n'a pas vocation à compléter le financement d'opérations transférées du PNRU. Face à la difficulté rencontrée, les partenaires restent mobilisés pour accompagner le porteur de projet s'il confirme sa volonté d'aller au bout de l'opération ; en ce sens, il est attendu une optimisation du déficit et la consolidation des chiffrages à l'aboutissement de la procédure judiciaire.



## C. Avis du comité d'engagement

### Les partenaires émettent un avis favorable pour

- L'évolution de l'opération de recyclage de l'ilot sept Arpents et un abondement de subvention de 2 M€ sur le recyclage de l'habitat privé ;
- La mise à jour de la base subventionnable de l'opération de démolition du foyer Davoust avec une IPE fixée à 17 mois et l'ajustement des recettes à la baisse en fonction des contreparties foncières négociées ;

### Les partenaires émettent un avis défavorable pour

- Un complément de financement de l'opération transférée du PNRU sur le 94 avenue Jean Jaurès. Les partenaires restent attentifs à l'issue des procédures et négociations en cours et à la soutenabilité financière de l'opération.

## D. Calibrage financier

Au vu des recommandations précédentes, les partenaires portent le montant de concours financiers à 85,5 M€ pour les projets de Pantin dont 75,3 M€ de subventions et 10,2 M€ de prêts bonifiés pour un investissement de 266,3 M€.

Ces montants se répartissent :

- sur la convention quartier de Pantin à hauteur de 80 M€ de concours financiers dont 73,3 M€ de subventions et 6,7 M€ de prêts bonifiés pour un investissement de 237,8M€ ;
- sur la convention territoriale d'Est Ensemble pour les projets de Pantin (reconstitution de l'offre), à hauteur de 5,5 M€ de concours financiers dont 2 de subventions et 3.4 M€ de prêts bonifiés pour un investissement de 28,5 M€.

Soit un abondement de 3 M€ de subvention.

L'estimation actualisée des bases subventionnables et des montants de concours financier par famille d'opération sur la base des avis et recommandations indiqués ci-avant est présentée dans les tableaux ci-après ; ces estimations sont à préciser avec la transmission de l'ensemble des fiches analytiques et techniques ajustées.

**D'ici la signature des conventions, le porteur de projet pourra proposer d'ajuster à la marge la répartition de ce montant total maximum entre les opérations retenues, dans le respect du règlement général de l'agence et sans modifier la programmation urbaine validée.**

L'élaboration des conventions pluriannuelles tiendra compte des remarques précédentes et appliquera l'ensemble des règles financières conformément au règlement général et financier de l'ANRU. Les projets de convention seront soumis à l'approbation du directeur général de l'agence avant délibération des signataires et mise en signature.

Libellé	Nbre de logts	Dépenses à financer HT	Recettes	ANRU	dont prêts bonifiés AL	TOTAL CF
ETUDES ET CONDUITE DE PROJET		671 545	0	235 773	0	235 773

DEMOLITION DE LLS	250	6 243 491	976 740	4 153 035	0	4 153 035
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	0	70 205 454	9 576 400	17 096 896	0	17 096 896
RECYCLAGE DE L'HABITAT ANCIEN DEGRADE	378	82 240 770	10 982 516	34 547 017		34 547 017
REQUALIFICATION DE LLS	332	16 514 000	0	2 638 800	6 733 200	9 372 000
EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE		61 974 228		14 637 684	0	14 637 684

<b>TOTAL CONVENTION QUARTIER</b>		<b>237 849 489</b>	<b>21 535 656</b>	<b>73 309 205</b>	<b>6 733 200</b>	<b>80 042 405</b>
----------------------------------	--	--------------------	-------------------	-------------------	------------------	-------------------

RECONSTITUTION DE LLS	283	28 494 193		2 037 600	3 452 600	5 490 200
<b>TOTAL CONVENTION TERRITORIALE</b>		<b>28 494 193</b>	<b>0</b>	<b>2 037 600</b>	<b>3 452 600</b>	<b>5 490 200</b>

<b>TOTAL PROJET</b>		<b>266 343 682</b>	<b>21 535 656</b>	<b>75 346 805</b>	<b>10 185 800</b>	<b>85 532 605</b>
---------------------	--	--------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

## E. Contreparties à Action Logement :

Les contreparties en droit de réservation Action Logement devront être stabilisées dans les meilleurs délais, sur la base des projets validés. Les volumes et les localisations des contreparties foncières sont stabilisés et devront être validés dans la convention. Les discussions techniques pour les lots maîtrisés par SOREQA ont été entamées.

### A. Programmation opérationnelle contractualisée

Deux quartiers font l'objet du NPNRU sur la commune de Montreuil, le QPV Le Plateau (PRIN) – La Noue – Les Malassis, à cheval sur la commune de Bagnolet, et le quartier du Morillon (PRIR). Le présent avis traite des évolutions sur la partie montreuilloise du PRIN, sur le nord du secteur de La Noue et du Clos Français.

La programmation validée lors du CE 2021 sur ce secteur comprend :

- 96 démolitions de LLS ;
- 96 LLS en RO dont 7 LLS en QPV en pieds d'immeuble et une production de 60 LLS dans le quartier vécu ;
- 828 réhabilitations BBC ;
- 937 résidentialisations incluant la restructuration des parkings en ouvrage ex-propriété de l'AFUL (hors résidentialisation du Clos Français) ;
- 690 nouveaux logements à l'échelle du quartier vécu. Contreparties foncières non stabilisées en 2021 ;
- 4 équipements : deux groupes scolaires, une crèche et un centre social ;
- 3 équipements à vocation économique (aménagements d'ateliers d'artistes, restructuration d'un hôtel d'entreprises, création d'un lieu dédié à l'emploi et à l'entrepreneuriat).

**Investissement** : 212 M€ HT

**Concours financiers validés** : 69,2 M€ dont 53,9 M€ de subventions et 15,3 M€ de prêts bonifiés.

### B. Evolution des projets

Les partenaires avaient émis deux réserves sur le projet présenté un 2021 :

- Le traitement du secteur nord du quartier autour de la place Berthie Albrecht où les interventions présentées limitées à l'écrêtage du parking EG1 et à la redéfinition des espaces publics ne permettaient pas de résoudre les dysfonctionnements du secteur ;
- L'intervention sur l'îlot du Clos Français, les partenaires avaient sollicité une clause de revoyure afin que soient étudiées la déconstruction de la tour E et la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour réintroduire le cœur d'îlot dans la trame d'espaces publics du quartier. Sur ce secteur en attente d'un projet plus abouti, seule la réhabilitation du parc social avait été validée.

Les modifications présentées traitent ces deux problématiques

- **Sur la place Berthie Albrecht, il est proposé la démolition de la barre I3F** comprenant 36 logements non conventionnés ;
- **Sur le secteur du Clos Français, la déconstruction de la tour E n'a pas été retenue** par le porteur de projet qui présente une requalification lourde du bâti incluant un changement d'usage des trois premiers niveaux. L'opération s'accompagne d'une intervention sur les espaces libres en cœur d'îlot intégrant une résidentialisation sur le foncier restant propriété bailleur et la création d'un cheminement avec une aire de jeux sur le foncier réintroduit dans le domaine public. Le foncier résidentialisé accueille une partie du projet d'agriculture urbaine développé avec quartier fertile.

Le porteur de projet a également précisé sa programmation habitat sur le quartier vécu dans le périmètre d'intervention avec un volet social plus affirmé. La part de LLS dans la nouvelle programmation s'élève à 14 % et représente 92 logements sur 673.

L'offre en équipements est redimensionnée, une seule crèche (et non deux) sera réalisée. Le porteur de projet présente à nouveau une demande de financement du gymnase, en y incluant une antenne jeunesse.

### Les financements sollicités portent sur la programmation suivante :

- 132 LLS reconstruits dont 7 sur le QPV (5 PLUS et 2 PLAI) et 92 dans le quartier vécu (répartition PLUS/PLAI non communiquée), soit 36 lgts supplémentaires ;
- 44 requalifications supplémentaires correspondant à la tour E ;
- 485 résidentialisations supplémentaires correspondant aux résidentialisations du Clos Français ;
- Une sollicitation complémentaire sur l'opération d'aménagement avec une programmation habitat de 673 nouveaux logements dont 92 LLS (14 %) et 211 en contreparties foncières ;
- La présentation d'un équipement supplémentaire non retenu en 2021 (réhabilitation d'un gymnase) ;
- 1 équipement à vocation économique supplémentaire correspondant au changement d'usage des trois premiers niveaux de la tour E transformés en centre médical.

### C. Plan de financement présenté par le porteur de projet

OPERATION	VALIDATION CE 2021 / CONTRACTUALISATION					DEMANDE PP DECEMBRE 2022								
	Libellé	Nbre de logts	Dépenses à financer HT	Recettes	Subventions ANRU	Prêts bonifiés AL	Total CF	Nbre de logts	Dépenses à financer HT	Recettes	Subventions ANRU	Prêts bonifiés AL	Total CF	Différence CF
ETUDES ET CONDUITE DE PROJET			158 713		0		0		158 713		0		0	0
DEMOLITION DE LLS	96		8 224 760	1739746	6 485 013		6 485 013	132	11 358 325	2 074 663	8 703 934		8 703 934	2 218 921
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE			69 808 169	30 000 000	13 932 859		13 932 859		80 784 272	27 287 150	18 723 993		18 723 993	4 791 134
REQUALIFICATION DE LLS	828		38 001 029		9 817 408	13 123 661	22 941 069	872	45 038 963		12 381 685	14 641 692	27 023 377	4 082 308
RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS	937		15 353 458		7 497 205		7 497 205	142	19 043 510		9 968 283		9 968 283	2 471 078
EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE			43 482 518		11 337 271		11 337 271		48 253 502		12 602 876		12 602 876	1 265 605
IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE			16 766 060	12 745 132	3 617 385		3 617 385		19 496 416	12 745 132	4 409 982		4 409 982	792 596
<b>TOTAL CONVENTION QUARTIER</b>			<b>191 794 707</b>	<b>44 484 878</b>	<b>52 687 141</b>	<b>13 123 661</b>	<b>65 810 802</b>		<b>224 133 700</b>	<b>42 106 945</b>	<b>66 790 753</b>	<b>14 641 692</b>	<b>81 432 445</b>	<b>15 621 642</b>
MINORATION DE LOYER	32		217 333		217 333		217 333	80	591 000		591 000		591 000	373 667
RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LLS	96		19 373 101		991 440	2 217 280	3 208 720	132	26 865 831		1 485 600	3 385 200	4 870 800	1 662 080

TOTAL CONVENTION TERRITORIAL	19 590 434	0	1 208 773	2 217 280	3 426 053	27 456 831	0	2 076 600	3 385 200	5 461 800	2 035 747
TOTAL PROJET	211 385 141	44 484 878	53 895 914	15 340 941	69 236 855	251 590 532	42 106 945	68 867 353	18 026 892	86 894 245	17 657 389

Soit une demande d'abondement de 17,6 M€ dont 15 € en subvention et 2,7 M€ en prêts.

#### D. Débat et remarques des partenaires

L'hypothèse de déconstruction de la tour E évoquée avec les partenaires lors du 1<sup>er</sup> CE n'a pas été retenue par le porteur de projet. Néanmoins, le scénario de réhabilitation présenté permet un changement d'image de la tour avec un travail poussé sur l'évolution des premiers étages. Les partenaires prennent acte de cette option et affirme la nécessité d'aboutir à une requalification particulièrement ambitieuse permettant l'amélioration du confort de vie des habitants et à terme une évolution du peuplement.

Sur le Clos Français, les partenaires estiment que malgré les contraintes liées au maintien du bâti, le parti pris retenu qui matérialise une traversée nord sud de l'îlot répond aux enjeux de perméabilité. Les partenaires encouragent une rétrocession plus conséquente du foncier par le bailleur pour donner davantage de place aux espaces publics.

Sur la démolition de la barre I3F, le statut des logements et le peuplement qui en découle, ainsi que le coût élevé de la démolition, questionnent la pertinence de l'opération malgré l'intérêt qu'elle pourrait représenter pour la transformation urbaine du quartier, non démontré à ce stade dans le dossier présenté. L'immeuble n'étant pas conventionné, le financement de l'agence en famille démolition n'est envisageable que s'il est démontré que le loyer moyen quittancé des logements concernés par la démolition s'apparente à ceux pratiqués pour les logements conventionnés APL. Les partenaires sollicitent une clause de revoyure sur la démolition de l'immeuble I3F place Berthie Albretch afin que soit approfondie :

- L'intervention sur le parking EG1 et une mutabilité plus forte du foncier libéré par la démolition de la barre et des espaces attenants.
- Une analyse du niveau de loyer en comparaison du niveau de loyers avec le plafond réglementaire de loyer PLUS et avec le loyer moyen pratiqué sur le parc de LLS de l'intercommunalité.

#### E. Avis du comité d'engagement

**Les partenaires émettent un avis favorable pour :**

##### Aménagement

- Le financement d'une subvention complémentaire de 2,5 M€ pour permettre l'aménagement du secteur du Clos Français ;

##### Réhabilitation

- La réhabilitation BBC du bâtiment E avec une assiette de coût global à 70 k€/lgt sous maîtrise d'ouvrage de l'OPHM à un taux de 20 % ;
- L'augmentation de l'assiette de coût retenue de l'opération de réhabilitation BBC des 417 logements du Clos Français à 60 k€/lgt. Il est demandé d'étudier la possibilité d'un raccordement

au réseau de chauffage urbain et d'aboutir à une solution alternative à la réalisation de deux chaufferies gaz ;

### **Reconstitution de l'offre**

- Le financement de la reconstitution de 12 LLS supplémentaires correspondant à la compensation des logements supprimés sur les premiers étages de la tour E ;

### **Immobilier à vocation économique**

- Le financement de la création du centre médical et des locaux associatifs sur les premiers étages de la tour E sous maîtrise d'ouvrage OPHM à un taux de 35 %. Il est proposé de retenir en recette l'entièreté du loyer envisagé pour le centre médical ;

### **Résidentialisation**

- Le financement de la résidentialisation des 485 logements locatifs sociaux du Clos Français sous maîtrise d'ouvrage OPHM à un taux de 40 % avec une assiette de coût de global de 8,5 k€/lgt.

### **Les partenaires émettent un avis défavorable pour**

- L'augmentation des subventions attribuées aux financements des équipements publics de proximité. Le financement du gymnase intégrant une antenne jeunesse sur le secteur Résistance pourra être intégré au programme d'équipements financés à enveloppe constante ;
- Les partenaires émettent un avis défavorable pour l'abondement sollicité sur les minoration de loyer, les minoration demandées sont mobilisables au sein de la convention territoriale pour la partie montreuilloise du PRIN La Noue-Bagnolet.

## **F. Calibrage financier**

Au vu des recommandations précédentes, les partenaires portent le montant de concours financiers à 77 M€ pour le projet de La Noue Clos Français à Montreuil dont 59,8 M€ de subventions et 17,2 M€ de prêts bonifiés pour un investissement de 237 M€.

Ces montants se répartissent :

- sur la convention quartier de Montreuil-Bagnolet à hauteur de 73,1 M€ de concours financiers dont 58,4 M€ de subventions et 14,7 M€ de prêts bonifiés pour un investissement de 217 M€ ;
- sur la convention territoriale d'Est Ensemble pour les projets de Pantin (reconstitution de l'offre), à hauteur de 3,8 M€ de concours financiers dont 1,3 M€ de subventions et 2,5 M€ de prêts bonifiés pour un investissement de 19,6 M€.

Soit un abondement de 7,8 M€ de concours financiers dont 5,9 M€ de subvention et 1,8 M€ de prêts.

La mise à disposition de cet abondement en prêt est conditionnée à sa disponibilité au moment de la signature de la convention.

L'estimation actualisée des bases subventionnables et des montants de concours financier par famille d'opération sur la base des avis et recommandations indiqués ci-avant est présentée dans les tableaux ci-après ; ces estimations sont à préciser avec la transmission de l'ensemble des fiches analytiques et techniques ajustées.



D'ici la signature des conventions, le porteur de projet pourra proposer d'ajuster à la marge la répartition de ce montant total maximum entre les opérations retenues, dans le respect du règlement général de l'agence et sans modifier la programmation urbaine validée.

L'élaboration des conventions pluriannuelles tiendra compte des remarques précédentes et appliquera l'ensemble des règles financières conformément au règlement général et financier de l'ANRU. Les projets de convention seront soumis à l'approbation du directeur général de l'agence avant délibération des signataires et mise en signature.

Libellé	Nbre de logts	Dépenses à financer HT	Recettes	Subventions ANRU	Prêts bonifiés AL	Concours financiers
ETUDES ET CONDUITE DE PROJET		158 713		0		0
DEMOLITION DE LLS	96	8 459 684	2 074 663	6 385 022		6 385 022
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	0	80 784 272	27 287 150	16 056 387		16 056 387
REQUALIFICATION DE LLS	872	42 565 017		10 938 905	14 659 478	25 598 383
RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS	1 422	19 043 510		9 144 590		9 144 590
EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE		46 792 536		11 713 743		11 713 743
IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE		19 496 416	1 079 000	4 214 862		4 214 862
<b>TOTAL CONVENTION QUARTIER</b>		<b>217 300 148</b>	<b>30 440 813</b>	<b>58 453 510</b>	<b>14 659 478</b>	<b>73 112 988</b>
MINORATION DE LOYER	32	217 333		217 333		217 333
RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LLS	108	19 373 101		1 116 720	2 508 640	3 625 360
<b>TOTAL CONVENTION TERRITORIAL</b>		<b>19 590 434</b>	<b>0</b>	<b>1 334 053</b>	<b>2 508 640</b>	<b>3 842 693</b>
<b>TOTAL PROJET</b>		<b>236 890 582</b>	<b>30 440 813</b>	<b>59 787 563</b>	<b>17 168 118</b>	<b>76 955 681</b>

## G. Demandes spécifiques

### Majoration pour soutenabilité financière

- Le bailleur OPHM, sorti de protocole CGLLS, n'est pas éligible aux majorations de 20 points pour la réhabilitation de la tour E et les résidentialisations du Clos Français ;

## Modulations spécifiques

- Les partenaires donnent un avis favorable à la prise en compte de la date du 02/01/2020 pour le calcul de l'IPE et du forfait relogement pour les démolitions de l'OPHM sur le 12-33 rue des Clos Français (77 lgts) et 13 rue des Clos Français (16 lgts) ;
- Les partenaires donnent un avis favorable à la prise en compte de la date du 24/11/2019 pour le calcul de l'IPE et du forfait relogement pour les démolitions de l'OPHM sur le 26-28-30 rue des Clos Français ;

## Dates de prise en compte des dépenses

- Les partenaires donnent un avis favorable pour les dates de prise en compte des dépenses au 14/02/2018 pour les réhabilitations du Clos Français et au 19/10/2020 pour les résidentialisations du Clos Français sous maîtrise d'ouvrage OPHM ;
- Les partenaires donnent un avis favorable pour les dates de prise en compte des dépenses au 17/05/2018 pour la création d'ateliers d'artistes sur la façade du BH30 et au 02/01/2019 pour la création d'ateliers d'artistes sur la façade du BH40.

## Contreparties à Action Logement :

Les contreparties foncières et en droits de réservation Action Logement devront être stabilisées dans les meilleurs délais, sur la base des projets validés en priorisant pour AFL les fonciers disponibles le plus rapidement.

## VI. ROMAINVILLE

### A. Programmation opérationnelle contractualisée

Le NPNRU porte sur le QPV Gagarine, quartier situé en centre-ville avec une densité de service importante. Proche d'une future gare du Grand Paris, il offre les conditions d'une forte mutabilité.

### Programmation globale conventionnée

- 442 démolitions ;
- 318 réhabilitations BBC ;
- 318 résidentialisations ;
- 721 logements en diversification dont 206 logements au titre des contreparties foncières ;
- 244 LLS reconstruits sur site dont 185 PLUS (dont 91 ULS) et 59 PLAI (dont 22 ULS) - 4 équipements dont 1 groupe scolaire financé dans le protocole ;
- 3 opérations d'immobilier à vocation économique : la création d'un nouvel espace commercial et la restructuration des pieds des tours I et G ; - 1 projet quartier fertile.

**Investissement : 194,1 M€HT**

**Concours financiers validés : 47 M€** dont 34,2 M€ de subventions et 12,8 M€ de prêts bonifiés.

### B. Evolution des projets

Un **processus de concertation massif a été engagé pour redéfinir les orientations du projet qui a conduit le porteur de projet à établir un niveau de démolition moindre que dans la précédente version du projet.** Les interventions lourdes se concentrent davantage sur les tours et moins sur les barres. La tour G (initialement réhabilitée) est démolie et la tour I est réhabilitée avec un projet pilote sur l'habitat inclusif.

## La programmation présentée inclut :

- 289 démolitions soit une diminution de 153 logements démolis ;
- 470 requalifications BBC soit une augmentation de 152 logements réhabilités ;
- 374 résidentialisations soit une augmentation de 50 logements résidentialisés ;
- 311 LLS en reconstruction de l'offre venant compenser la démolition de 289 LLS et la suppression de 22 LLS dans le cadre des opérations de réhabilitation ; - La construction sur site de :
  - o 496 logements en diversification dont 8 PLS ;
  - o 165 LLS en reconstitution de l'offre dont 77 PLUS et 88 PLAI, en financement classique et non plus en ULS ;
- 1 équipement supplémentaire, la fabrique de l'émancipation, tiers-lieu de formation et d'inclusion socioprofessionnelle portant la demande de financement à 5 équipements ;
- 1 opération d'immobilier à vocation économique en moins (restructuration du pied de la tour G), soit le financement de deux équipements à vocation économique.
- Le repositionnement du projet quartier fertile au niveau du sol sur les espaces publics.

Le périmètre de l'opération d'aménagement est étendu. Il englobe au nord le débouché de la promenade centrale vers le parc de la corniche des forts et au sud l'entrée de quartier pacifiée par l'implantation du commissariat et la construction d'une cinquantaine de logements faisant suite à l'acquisition de quatre parcelles privées. Plan de financement présenté par le porteur de projet C.

### Plan de financement présenté par le porteur de projet

OPERATION		VALIDATION CE 2018 / CONTRACTUALISATION					DEMANDE PP DECEMBRE 2022						
Libellé	Nbre de logts	Dépenses à financer HT	Recettes	Subventions ANRU	dont prêts bonifiés AL	Total CF	Nbre de logts	Dépenses à financer HT	Recettes	Subventions ANRU	dont prêts bonifiés AL	Total CF	Différence CF
ETUDES ET CONDUITE DE PROJET		281 356		150 106		150 106		301 356		160 106		160 106	10 000
DEMOLITION DE LLS	442	20 396 657	15 214 062	5 182 595		5 182 595	289	13 428 575	6 798 452	6 630 123		6 630 123	1 447 528
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE		57 925 459	27 925 450	10 500 003		10 500 003		47 017 412	8 790 200	13 379 524		13 379 524	2 879 521
REQUALIFICATION DE LLS	318	19 392 078		4 863 623	6 771 623	11 635 246	470	25 660 584		8 323 865	7 072 485	15 396 350	3 761 104
RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS	318	4 134 000		1 033 500		1 033 500	374	3 553 077		2 131 846		2 131 846	1 098 346
ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE	50	50 000		500 000		500 000	50	50 000		500 000		500 000	0
EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE		3 597 600		899 400		899 400		5 789 266		1 545 941		1 545 941	646 541
IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE		4 603 782		957 615		957 615		3 791 882		1 030 285		1 030 285	72 670
<b>TOTAL CONVENTION QUARTIER</b>		<b>110 380 932</b>		<b>24 086 842</b>	<b>6 771 623</b>	<b>30 858 465</b>		<b>99 592 152</b>		<b>33 701 691</b>	<b>7 072 485</b>	<b>40 774 176</b>	<b>9 915 710</b>
<b>EQUIPEMENT PUBLIC - PROTOCOLE</b>		<b>11 394 153</b>		<b>2 848 538</b>		<b>2 848 538</b>		<b>11 394 153</b>		<b>2 848 538</b>		<b>2 848 538</b>	<b>0</b>

MINORATION DE LOYER	370	2 870 000		2 870 000		2 870 000	370	2 870 000		2 870 000		2 870 000	0
RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LLS	463	69 450 000		4 386 600	6 081 200	10 467 800	311	46 650 000		2 598 600	4 640 200	7 238 800	-3 229 000
<b>TOTAL CONVENTION TERRITORIALE</b>		<b>72 320 000</b>		<b>7 256 600</b>	<b>6 081 200</b>	<b>13 337 800</b>		<b>49 520 000</b>	<b>0</b>	<b>5 468 600</b>	<b>4 640 200</b>	<b>10 108 800</b>	<b>-3 229 000</b>
<b>TOTAL PROJET</b>		<b>194 095 085</b>		<b>34 191 980</b>	<b>12 852 823</b>	<b>47 044 803</b>		<b>160 506 305</b>		<b>42 018 829</b>	<b>11 712 685</b>	<b>53 731 514</b>	<b>6 686 710</b>

Soit une demande d'abondement de 6,7 M€ dont 7,8 M€ en subvention et une économie de 1,4 M€ de prêts.

#### D. Débat et remarques des partenaires

**Les partenaires estiment que le plan guide présenté permet une bonne** interaction entre le maillage du quartier et le maillage du tissu urbain environnant répondant à l'enjeu majeur de **raccrocher le quartier à son environnement**. La densité présentée à terminaison reste cohérente avec la vocation d'un quartier de centre-ville.

La pacification de l'entrée sud qui facilite l'accès au métro permet de traiter un secteur concentrant de fortes problématiques d'insécurité et d'améliorer davantage la perméabilité du quartier. L'implantation du commissariat sur site, qui est un paramètre majeur dans le traitement des enjeux de tranquillité urbaine, devra être confirmée.

La programmation habitat sur site favorise une plus grande mixité, avec une **part de LLS sur le QPV qui passe de 100 % à 58 % après la construction de 496 logements en diversification et 165 LLS en reconstitution de l'offre**. Dans ce volume, les partenaires souhaitent **un rééquilibrage de la répartition PLAI/PLUS/PLS**. Bien que la création d'une offre nouvelle en PLAI permette d'élargir l'offre à bas loyer au-delà du parc réhabilité, une répartition plus conforme aux opérations programmées dans le diffus est sollicitée avec 1/3 de PLAI, 1/3 de PLUS et 1/3 de PLS afin d'aboutir à **un rééquilibrage des typologies de LLS sur le quartier**. Le cas échéant, la pratique de loyers minorés sur les PLUS/PLS est à encourager pour répondre aux besoins de relogement sur site.

Le scénario urbain proposé, s'il vise une normalisation de l'échelle du bâti avec des hauteurs réduites sur les nouvelles constructions, fait craindre des ruptures d'échelles assez visibles entre les barres de LLS maintenues à R+10 et les futurs bâtiments à R+5/6. Un travail sur les formes urbaines peut être engagé pour créer des émergences et limiter la stigmatisation des barres réhabilitées. Parallèlement, **une ambition élevée sur les réhabilitations est nécessaire avec un travail important sur les façades afin de s'assurer de la transformation de l'image du bâti**. Il est attendu un travail sur le planning opérationnel pour avancer la mise en œuvre de ces réhabilitations dont le démarrage n'est prévu qu'en 2025.

**Le traitement du stationnement est une difficulté qui n'est que partiellement résolue par les résidentialisations présentées**. La mobilisation du parking silo en bordure de quartier semble peu réaliste et ne tient pas compte de la mutabilité de ce parking inclus dans un périmètre de l'appel à

projet IMG3. Il est attendu un approfondissement du plan de stationnement en lien avec l'évolution de l'offre en transport en commun.

## E. Avis du comité d'engagement

### **Les partenaires émettent un avis favorable pour Démolition**

- 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 ;

### **Minoration de loyer**

- Le financement des minorations de loyer est redimensionné suite à la baisse du nombre de LLS démolis, un volume de concours financier de 1,2 M€ est attribué. Les minorations de loyers contractualisées dans la convention cadre pourront être mobilisables ;

### **Réhabilitation**

- La réhabilitation BBC des bâtiments C, E, F, J et L, 266 logements sous maîtrise d'ouvrage SSDH avec une assiette de coût globale de 51 k€/lgt, une majoration de 20% pour soutenabilité financière et de 10 % pour BBC, soit un taux global de 40 % ;

### **Résidentialisation**

- La residentialisation des bâtiments C, E, F, J et L 266 logements sous maîtrise d'ouvrage SSDH avec une assiette de coût globale de 9,5 k€/lgt à un taux de 60% ;

### **Reconstitution de l'offre**

- Le financement de la reconstitution de 311 LLS dont 116 sur site (58 PLUS et 58 PLAI) L'ensemble de la reconstitution de l'offre générée par le projet de Romainville devra s'inscrire dans la stratégie de reconstitution de l'offre portée par Est Ensemble pour aboutir à 60 % de PLAI et 40 % de PLUS ;

### **Aménagement**

- L'élargissement du périmètre de l'opération d'aménagement sur le sud du quartier et les évolutions de programmation correspondantes aux évolutions du plan guide avec une subvention complémentaire de 2 M€ ;

### **Immobilier à vocation économique**

- Le financement de réaménagement du pied d'immeuble de la tour I à un taux scoring de 50 %.

### **Les partenaires émettent un avis défavorable pour**

- Le financement du diagnostic réseau d'assainissement de SSDH ;
- L'augmentation de l'assiette de coût pour la réhabilitation de la tour I. Il est proposé que les différences de coûts entre les nouveaux coûts HT et les coûts HT conventionnés sur les bâtiments A et I soient gérées à travers la fongibilité ;
- Le financement de l'équipement « la fabrique de l'émancipation » ;
- L'extension du périmètre de l'opération d'aménagement sur l'entrée nord du quartier située hors QPV ;

## F. Calibrage financier

Au vu des recommandations précédentes, les partenaires portent le montant de concours financiers à 52,9 M€ pour le projet Gagarine dont 39,9 M€ de subventions et 13 M€ de prêts bonifiés pour un investissement de 149 M€.

Ces montants se répartissent :

- sur le protocole de préfiguration à hauteur de 2,8 M€ de subventions pour un investissement de 11,4 M€ ;
- sur la convention quartier de Gagarine à hauteur de 40 M€ de concours financiers dont 32,9 M€ de subventions et 7,1 M€ de prêts bonifiés pour un investissement de 90,2 M€ ;
- sur la convention territoriale d'Est Ensemble pour le projet de Gagarine (reconstitution de l'offre et minoration de loyer), à hauteur de 10,1 M€ de concours financiers dont 4,1 M€ de subventions et 5,9 M€ de prêts bonifiés pour un investissement de 47,8 M€.

Soit un abondement de 5,9 M€ de concours financiers dont 5,7 M€ de subvention et 216 k€ de prêts.

La mise à disposition de cet abondement en prêt est conditionnée à sa disponibilité au moment de la signature de la convention.

L'estimation actualisée des bases subventionnables et des montants de concours financier par famille d'opération sur la base des avis et recommandations indiqués ci-avant est présentée dans les tableaux ci-après ; ces estimations sont à préciser avec la transmission de l'ensemble des fiches analytiques et techniques ajustées.

**D'ici la signature des conventions, le porteur de projet pourra proposer d'ajuster à la marge la répartition de ce montant total maximum entre les opérations retenues, dans le respect du règlement général de l'agence et sans modifier la programmation urbaine validée.**



Libellé	Nbre de	Dépenses à financer HT	Recettes	Subventions ANRU	dont prêts bonifiés AL	Total CF
ETUDES ET CONDUITE DE PROJET		281 356		150 106		150 106
DEMOLITION DE LLS	289	6 798 452	6 798 452	6 798 452		6 798 452
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE		46 499 412	8 790 200	13 198 224		13 198 224
REQUALIFICATION DE LLS	470	25 660 584		8 323 865	7 072 485	15 396 350
RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS	374	3 553 077		2 131 846		2 131 846
ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE	50	50 000		500 000		500 000
EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE		3 597 600		899 400		899 400
IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE		3 791 882		926 785		926 785
<b>TOTAL CONVENTION QUARTIER</b>		<b>90 232 363</b>		<b>32 928 679</b>	<b>7 072 485</b>	<b>40 001 163</b>
<b>EQUIPEMENT PUBLIC - PROTOCOLE</b>		<b>11 394 153</b>		<b>2 848 538</b>		<b>2 848 538</b>
MINORATION DE LOYER	155	1 206 176		1 206 176		1 206 176
RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LLS	311	46 650 000		2 933 640	5 996 680	8 930 320
<b>TOTAL CONVENTION TERRITORIALE</b>		<b>47 856 176</b>	<b>0</b>	<b>4 139 816</b>	<b>5 996 680</b>	<b>10 136 496</b>
<b>TOTAL PROJET</b>		<b>149 482 692</b>		<b>39 917 032</b>	<b>13 069 165</b>	<b>52 986 197</b>

## G. Demandes spécifiques

### Majoration pour excellence

- 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 ;

### Majoration pour soutenabilité financière

- Les partenaires donnent un avis favorable aux majorations de 20 points pour la démolition des 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.

### Contreparties à Action Logement :

Les contreparties foncières et en droits de réservation Action Logement devront être stabilisés dans les meilleurs délais, sur la base des projets validés.

### A. Programmation opérationnelle contractualisée

Deux quartiers font l'objet du NPNRU sur le territoire communal :

- **Le Londeau (PRIN)** : quartier de grands ensembles isolé en bout de ville proche de l'A3, avec des espaces publics peu qualitatifs et une forte insécurité. Le périmètre d'intervention du NPNRU se concentre sur le secteur dit du Londeau, qui dysfonctionne le plus ;
- **Béthisy (PRIR)** : quartier de centre-ville en partie sur dalle, très peu lisible, avec une part importante de copropriétés et des continuités douces contraintes par la topographie et les entrées de parkings.

La programmation validée par le CE de 2020 comprend :

#### Sur Le Londeau :

- La démolition de 314 LLS (dont 148 contractualisés dans le protocole);
- 80 minorations de loyer ;
- La reconstitution de 314 LLS entièrement hors site ;
- La requalification BBC ? de 515 LLS ;
- La résidentialisation de 515 logements ; - Une opération d'aménagement d'ensemble ;
- La construction de 315 logements en diversification dont 73 au titre des contreparties foncières ;
- Deux équipements de proximité : la réhabilitation et l'extension d'un groupe scolaire et la relocalisation d'une PMI.

#### Sur Béthisy :

- Une opération d'aménagement d'ensemble incluant la démolition du bâtiment MNK, rez-de-chaussée commercial situé entre deux copropriétés ; - La réhabilitation de 251 logements ; - La résidentialisation de 251 logements.

**Investissement : 141 M€HT**

**Concours financiers validés** : 51,2 M€ dont 28,2 M€ de subventions et 22,9 M€ de prêts bonifiés dont 44,2 M€ pour Le Londeau et 7 M€ pour Béthisy.

### B. Evolution du projet

Sur Le Londeau, le porteur de projet souhaite **renforcer la polarité d'équipement** en regroupant la crèche avec l'école. La délocalisation de la crèche permet la libération d'un espace public en cœur de quartier.

Le bailleur Logirep présente une **demande d'abondement sur la barre Baudelaire** chiffrée au stade DCE avec une assiette de coût de 59 k€/lgt. Il est représenté une demande de financement pour la requalification des tours 4 et 6 qui n'avait pas été retenue.

Sur le projet Béthisy, le projet présenté englobe **le recyclage de trois copropriétés** pour dégager des liaisons piétonnes, un espace public qui accueillera une halle commerçante ouverte et une programmation logement. Les interventions sur les espaces libres ont été retravaillées à travers un nouveau découpage foncier et l'axe de la rue de Béthisy est réaffirmé. L'intervention sur les résidentialisations est élargie au 17 Béthisy et 7 Pierre Brossolette.

### La programmation présentée incluse :

#### Sur Le Londeau :

- La démolition de 314 LLS avec une **augmentation de l'assiette de coût de la barre Baudelaire** ;
  - 80 minorations de loyer ;
- La reconstitution de 314 LLS entièrement hors site ;
- La requalification BBC de 780 LLS, soit **265 LLS supplémentaires correspondant aux réhabilitations des tours 4 et 6** non contractualisées ; - La résidentialisation de 780 logements soit **265 LLS supplémentaires correspondant aux résidentialisations des tours 4 et 6** non contractualisées ;
- Une opération d'aménagement d'ensemble incluant la démolition de la crèche en cœur de quartier ; - La construction de 315 logements en diversification dont 73 au titre des contreparties ;
- 3 équipements de proximité soit **un équipement supplémentaire, la construction d'une crèche.**

#### Sur Béthisy :

- **Le recyclage de 3 copropriétés** représentant 39 logements ;
- Une opération d'aménagement d'ensemble incluant la démolition du bâtiment MNK, rez-de-chaussée commercial situé entre deux copropriétés et le réaménagement des espaces sur dalle ;
- La réhabilitation BBC de 343 LLS soit **92 LLS supplémentaires** ; - La résidentialisation de 343 LLS soit **92 LLS supplémentaires** ;
- Une nouvelle opération d'immobilier à vocation économique : construction d'une halle commerçante.

### C. Plan de financement présenté par le porteur de projet

OPERATION	PROJET VALIDE EN 2020 / CONTRACTUALISATION					DEMANDE PP DECEMBRE 2022							
	Libellé	Nbre de lgts	Dépenses à financer HT	Recettes	Subventions	Prêts bonifiés	Total CF	Nbre de lgts	Dépenses à financer HT	Recettes	Subventions	Prêts bonifiés	Total CF
ETUDES ET CONDUITE DE PROJET			430 000		185 000		185 000		430 000	0	185 000		185 000
DEMOLITION DE LLS RECYCLAGE DES COPROPRIETES DEGRADEES	166	7 200 005	3 673 850	2 820 924		2 820 924	166	11 089 956	3 344 750	5 139 400			5 139 400
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	0	0		0		0	39	10 921 724	546 000	8 323 328			8 323 328
		15 592 585	15 592 585	6 459 276		6 459 276		23 690 343	2 135 633	9 195 599			9 195 599
REQUALIFICATION DE LLS RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS	766	33 760 553		4 952 421	15 303 910	20 256 331	1 123	54 096 141		12 664 684	19 023 131		31 687 814
	766	1 222 315		386 878		386 878	1 123	2 901 062		1 384 374			1 384 374
ACCESSION A LA PROPRIETE	25	9 478 997		500 000		500 000	25	9 478 997		500 000			500 000
EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE		8 826 132		4 029 816		4 029 816		15 152 717		7 147 119			7 147 119
IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE		0		0		0		2 461 920		592 903			592 903
<b>TOTAL CONVENTION QUARTIER</b>		<b>76 510 586</b>	<b>19 266 435</b>	<b>19 334 315</b>	<b>15 303 910</b>	<b>34 638 225</b>		<b>130 222 860</b>	<b>6 026 383</b>	<b>45 132 407</b>	<b>19 023 131</b>		<b>64 155 538</b>

DEMOLITION PROTOCOLE	148	7 924 737	665 100	5 081 746		5 081 746	148	7 924 737	665 100	5 081 746		5 081 746
MINORATION DE LOYER	94	546 000		546 000		546 000	94	546 000		546 000	0	546 000
RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LLS	314	56 520 000		3 278 160	7 623 920	10 902 080	353	63 540 000		3 556 560	8 616 720	12 173 280
TOTAL CONVENTION TERRITORIA		57 066 000	0	3 824 160	7 623 920	11 448 080		64 086 000	0	4 102 560	8 616 720	12 719 280
TOTAL PROJET		141 501 323	19 931 535	28 240 221	22 927 830	51 168 051		202 233 597	6 026 383	54 316 713	27 639 851	81 956 564

Soit une demande d'abondement de 30,8 M€ dont 26 M€ en subvention et 4,7 M€ de prêts.

#### D. Débat et remarques des partenaires

**Sur Le Londeau**, la relocalisation de la crèche aujourd'hui en cœur de quartier dégagera un espace public végétalisé, répondant ainsi à la nécessaire amélioration de la qualité urbaine qui reste aujourd'hui limitée. **Son intégration dans la polarité d'équipements représente une opportunité pour réorganiser la polarité de services** et doit permettre une optimisation du foncier des équipements, la consolidation d'un équipement éducatif d'ampleur et une meilleure ouverture de la polarité sur le quartier.

**Les requalifications des tours 4 et 6 présentent les mêmes problématiques que lors du passage en CE initial**, ces interventions obèrent une mutation plus profonde du secteur à moyen/long terme et une dédensification du LLS. Les partenaires prennent acte du positionnement du porteur de projet et du bailleur qui engagent néanmoins ces réhabilitations. L'implantation rapprochée des tours engendrant la présence d'espaces confidentiels est un facteur pouvant contribuer aux phénomènes d'insécurité et de trafic particulièrement présents sur le secteur. Les partenaires attendent une prise en compte renforcée de ces enjeux dans le traitement de la résidentialisation et dans le traitement des problématiques de gestion.

**Sur Béthisy**, les aménagements proposés permettront de clarifier les domanialités et d'améliorer les traversées piétonnes et la qualité des espaces publics. Néanmoins, **le projet présenté** maintient un urbanisme de dalle complexe à appréhender.

Sur cet aspect, la requalification complète de la rue de Béthisy intégrant le déplacement de la rampe d'accès du parking de la dalle Dreyfus, l'aménagement du débouché de la rue de Béthisy sur la rue J. Jaurès et la matérialisation de la piétonnisation doit être précisée.

**L'opportunité d'intervenir de manière massive sur les copropriétés doit être davantage étayée avec des éléments de diagnostic plus complet.**

L'ouverture du quartier et la création d'un nouvel accès qui résulteraient des interventions proposées sur le 14 rue de Béthisy et de façon moins certaine le 35 rue de Brément sont des enjeux importants pour l'évolution du quartier mais dont l'opportunité doit être mesurée au vu du coût particulièrement élevé de ces opérations et de leur impact social.

Le recyclage du 12 rue Demoiselet pourrait permettre d'ouvrir un foncier constructible et d'intégrer une nouvelle offre de logements. Cependant la proposition présentée ne permet pas une évolution de la structuration du maillage et des implantations du bâti et ne résout pas les problématiques urbaines liée à

l'urbanisme de dalle. Le porteur de projet retient la construction d'une halle commerçante ouverte dont la programmation n'a pas été partagée.

**Les partenaires interrogent le montage opérationnel présenté pour le recyclage des copropriétés et la capacité à mener ces interventions lourdes dans le temps du programme NPNRU.**

**En conclusion, les partenaires proposent au porteur de projet une clause de revoyure à 3 mois pour approfondir l'opportunité, et les aspects opérationnels, financiers et réglementaires ainsi que leurs impacts sur le calendrier du NPNRU des interventions proposées sur les copropriétés et pour approfondir une programmation alternative sur les fonciers libérés.**

## E. Avis du comité d'engagement

### **Les partenaires émettent un avis favorable pour Démolition**

- Un financement complémentaire sur la démolition de la barre Baudelaire sur la base du coût présenté par le maître d'ouvrage soit 58,8 k€/lgt avec un taux de financement à 80 %

### **Aménagement**

- Une subvention complémentaire de 1,5 M€ (pour un total de 2,8 M€) pour permettre de mieux traiter l'aménagement sur dalle et de conforter la rue de Béthisy y compris le déplacement des rampes de parking ;

### **Réhabilitation**

- Le financement de la réhabilitation BBC des 343 LLS sur Béthisy au taux de subvention de 20 % soit le financement de 92 logements supplémentaires sur le 17 rue de Béthisy et le 7 rue Pierre Brosselette avec une assiette de coût global de 41,8 k€/lgt ;

### **Résidentialisation**

- La résidentialisation des 343 LLS sur Béthisy, au taux de subvention de 40 % soit le financement de la résidentialisation de 92 logements supplémentaires avec une assiette de coût global de 2,6 k€/lgt ;
- Le financement de la résidentialisation de 265 logements sur les tours 4 et 6 sous maîtrise d'ouvrage Logirep sur Le Londeau avec une assiette de coût global de 2,9 k€/lgt, au taux de subvention de 40 % ;
- Le financement de la résidentialisation des 256 logements du 12 et 14 Verlaine sous maîtrise d'ouvrage Noisy-le-Sec Habitat est porté à 40 % de la base subventionnable déjà contractualisée ;

### **Equipements**

- Une subvention complémentaire sur la polarité d'équipement sur le Londeau afin d'accompagner la restructuration du groupe scolaire et le déplacement de la crèche à hauteur de 3,1 M€ (pour un total de 6,5M€) avec un scoring de 50 % ;
- L'opération de relocalisation de la PMI est maintenue sous condition de faire l'objet de l'avenant à la convention en 2023.

### **Les partenaires émettent un avis défavorable pour**

- Le financement de la requalification des tours 4 et 6 de Logirep sur Le Londeau ;
- Le recyclage des copropriétés pour laquelle la procédure n'est pas suffisamment sécurisée à ce stade pour garantir la bonne réalisation des opérations dans les délais du NPNRU. Il est proposé

un appui de l'Agence au porteur de projet pour orienter l'expertise à engager sur l'opportunité et la fiabilisation e ces opérations ;

- La reconstitution de 39 LLS en compensation des logements privés recyclés non retenus ;
- Le financement de la halle commerçante sur Béthisy ;
- Par ailleurs, NLS Habitat n'est pas éligible aux majorations sur ses opérations de réhabilitations et de résidentialisations, attribuables aux seuls organismes en CGLLS.

## F. Calibrage financier

Au vu des recommandations précédentes, les partenaires portent le montant de concours financiers à 61,8 M€ pour les projets Le Londeau et Béthisy dont 36,9 M€ de subventions et 24,9 M€ de prêts bonifiés pour un investissement de 162,7 M€.

Ces montants se répartissent :

- Sur le protocole à hauteur de 5,1 M€ de subventions pour un investissement de 7,9 M€ ;
- sur la convention quartier de Noisy-le-Sec à hauteur de 45,2 M€ de concours financiers dont 28 M€ de subventions et 17,2 M€ de prêts bonifiés pour un investissement de 98 M€ ;
- sur la convention territoriale d'Est Ensemble pour le projet de Noisy-le-Sec (reconstitution de l'offre et minoration de loyer), à hauteur de 11,4 M€ de concours financiers dont 3,8 M€ de subventions et 7,6 M€ de prêts bonifiés pour un investissement de 57 M€.

Soit un abondement de 10,6 M€ de concours financiers dont 8,7 M€ de subvention et 1,9 M€ de prêts. La mise à disposition de cet abondement en prêt est conditionnée à sa disponibilité au moment de la signature de la convention.

L'estimation actualisée des bases subventionnables et des montants de concours financier par famille d'opération sur la base des avis et recommandations indiqués ci-avant est présentée dans les tableaux ciaprès ; ces estimations sont à préciser avec la transmission de l'ensemble des fiches analytiques et techniques ajustées.

**D'ici la signature des conventions, le porteur de projet pourra proposer d'ajuster à la marge la répartition de ce montant total maximum entre les opérations retenues, dans le respect du règlement général de l'agence et sans modifier la programmation urbaine validée.**

Libellé	Nbre de logts	Dépenses à financer HT	Recettes	Subventions ANRU	dont prêts bonifiés AL	Total CF
ETUDES ET CONDUITE DE PROJET		430 000	0	185 000		185 000
DEMOLITION DE LLS	166	11 089 956	3 344 750	5 139 400		5 139 400
RECYCLAGE DES COPROPRIETES DEGRADEES	0	0	0	0		0



AMENAGEMENT D'ENSEMBLE		20 085 841	2 135 633	7 959 276		7 959 276
REQUALIFICATION DE LLS	858	38 715 823		5 979 927	17 249 650	23 229 577
RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS	1 123	2 901 062		1 122 370		1 122 370
ACCESSION A LA PROPRIETE	25	9 478 997		500 000		500 000
EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE		15 152 717		7 147 119		7 147 119
IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE		0		0		0

<b>TOTAL CONVENTION QUARTIER</b>		<b>97 854 396</b>	<b>5 480 383</b>	<b>28 033 093</b>	<b>17 249 650</b>	<b>45 282 742</b>
----------------------------------	--	-------------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------

<b>DEMOLITION PROTOCOLE</b>	<b>148</b>	<b>7 924 737</b>	<b>665 100</b>	<b>5 081 746</b>		<b>5 081 746</b>
-----------------------------	------------	------------------	----------------	------------------	--	------------------

MINORATION DE LOYER	94	546 000		546 000		546 000
RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LLS	314	56 520 000		3 278 160	7 623 920	10 902 080

<b>TOTAL CONVENTION TERRITORIAL</b>		<b>57 066 000</b>	<b>0</b>	<b>3 824 160</b>	<b>7 623 920</b>	<b>11 448 080</b>
-------------------------------------	--	-------------------	----------	------------------	------------------	-------------------

<b>TOTAL PROJET</b>		<b>162 845 133</b>	<b>6 145 483</b>	<b>36 938 999</b>	<b>24 873 570</b>	<b>61 812 568</b>
---------------------	--	--------------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------

## G. Demandes spécifiques

### Majoration pour soutenabilité financière

- NLS Habitat n'est pas éligible aux majorations sur ses opérations de réhabilitations et de résidentialisations, attribuables aux seuls organismes en CGLLS.

### Contreparties à Action Logement

- Les contreparties foncières et en droits de réservation Action Logement devront être stabilisés dans les meilleurs délais, sur la base des projets validés.

**CONVENTION PLURIANNUELLE  
DES PROJETS  
DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
DE BOBIGNY  
COFINANCES PAR L'ANRU  
DANS LE CADRE DU NPNRU**

VERSION  
PROVISOIRE



Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par son directeur général, ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,

L'État, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département

L'Établissement public territorial (EPT), représenté par son président, ci-après désigné « le porteur de projet »

La commune de Bobigny, comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par le Maire,

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention, y compris les organismes HLM et le cas échéant la commune et l'EPT : l'EPT Est Ensemble, la Ville de Bobigny, Seine-Saint-Denis habitat, Est-ensemble Habitat, Emmaüs Habitat, le Syndicat de Copropriété 2 avenue Paul Eluard, la SA HLM Logirep, la SPL Ensemble, la SPL Séquano Grand Paris

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

Foncière Logement, représentée par sa Présidente

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

---

**En présence de :**

La Caisse des Dépôts Banque des Territoires,

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

Le Conseil régional d'Île-de-France,

Le Conseil départemental de Seine-Saint-Denis,

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

## SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>6</b>
<b>LES DÉFINITIONS</b> .....	<b>7</b>
<b>TITRE I - LES QUARTIERS</b> .....	<b>8</b>
<b>TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN</b> .....	<b>9</b>
Article 1. Les éléments de contexte .....	9
Article 1.1 Bobigny et le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU)	90
Article 1.2 Bobigny et le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU)	91
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain .....	11
Article 2.1 La vocation du ou des quartier(s) et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville	11
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet	14
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine	18
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet.....	19
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain	19
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain	21
Article 4. <i>La description du projet urbain</i> .....	23
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)	23
Article 4.2 La description de la composition urbaine	30
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux	33
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité .....	34
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle	34
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité	36
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions .....	37
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet .....	40
Article 7.1 La gouvernance	40
Article 7.2 La conduite de projet	40
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet	41
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage	43
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation	47
Article 8. L'accompagnement du changement .....	47
Article 8.1 Le projet de gestion	47
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants	50

### **TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION..... 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 9.3.	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	69
Article 9.4.	Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles »	70
Article 10.	Le plan de financement des opérations programmées	73
Article 11.	Les modalités d'attribution et de versement des financements	74
Article 11.1	Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU	74
Article 11.2	Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services	75
Article 11.3	Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah	75
Article 11.4	Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts	75
Article 11.5	Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés	75

### **TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN..... 77**

Article 12.	Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU	77
Article 12.1	Le reporting annuel	77
Article 12.2	Les revues de projet	77
Article 12.3	Les points d'étape	78
Article 12.4	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF	78
Article 12.5	L'enquête relative à la réalisation du projet	78
Article 13.	Les modifications du projet	78
Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle	79
Article 13.2	Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention	79
Article 13.3	Traçabilité et consolidation des modifications apportées	79
Article 14.	Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle	79
Article 14.1	Le respect des règlements de l'ANRU	80
Article 14.2	Les conséquences du non-respect des engagements	80
Article 14.3	Le contrôle et les audits	80
Article 14.4	La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage	80
Article 14.5	Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention	80

**TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES ..... 82**

Article 15.	La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU.....	82
Article 16.	Les archives et la documentation relative au projet.....	82
Article 17.	La communication et la signalétique des chantiers.....	82
Article 17.1	Communication	82
Article 17.2	Signalétique	83

VERSION  
PROVISOIRE



## 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 de l'EPT Est Ensemble (n° 536) cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné par les comités d'engagement du 28 novembre 2019, du 9 juillet 2020, du 15 février 2021, du comité d'engagement dématérialisé du 29 novembre 2021 et du comité d'engagement du 17 novembre 2022.

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Le cas échéant la présente convention doit faire mention des autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal.

## 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'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 ou 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). 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 - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur les quartiers suivants :

- 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 :
  - o Quartier Salengro - Gaston Roulaud - Centre-Ville, sur Bobigny ;
  - o Abreuvoir - Bondy Nord - Bondy Centre – Pont de Bondy - La Sablière - Secteur Sud, sur Bobigny.

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

VERSION  
PROVISOIRE

## TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### Article 1. Les éléments de contexte

Préfecture du département de Seine-Saint-Denis, située à 10 kilomètres du centre de Paris, la ville de Bobigny compte une population de 52 337 habitants (INSEE 2019). Elle est membre de l'EPT Est Ensemble depuis le 1er janvier 2010.

Ancien bourg maraîcher, la ville de Bobigny a connu une croissance démographique et urbaine après la seconde guerre mondiale à travers la construction de grands ensembles. Entre 1946 et 1962, la population fait plus que doubler après une première vague de constructions, avec notamment la cité de l'Étoile à l'ouest de ville, et la cité de l'Abreuvoir à l'est. En 1965, Bobigny est choisie comme chef-lieu du département en raison de sa position géographique et de ses disponibilités foncières. Entre 1968 et 1975, le Centre-Ville se métamorphose, où il y est expérimenté l'urbanisme de dalle, avec la construction de près de 5 000 logements.

Si la ville a préservé une part de pavillonnaire, elle se caractérise par de grands ensembles HLM qui couvrent 62% de l'habitat et de diverses coupures urbaines (RN3, A86, Canal de l'Ourcq) qui isolent les quartiers.

De 1980 à 1995, le développement urbain se fige, le Centre-Ville reste inachevé, d'importantes pièces urbaines laissent entrevoir les premiers signes d'un vieillissement, alors même que la population subit de plein fouet les effets des crises économiques successives.

A la fin des années 1990, la Ville de Bobigny initie une démarche participative pour redessiner les contours de la ville et des quartiers afin de l'unir et de trouver une cohérence d'ensemble pour que Bobigny puisse trouver une identité à part entière en tant que Ville Préfecture de Seine-Saint-Denis.

Ainsi, dès le lancement du programme national de rénovation urbaine initié par la loi Borloo de 2003, Bobigny s'engage dans une politique ambitieuse de renouvellement urbain de ses zones urbaines sensibles, en priorisant son intervention sur deux d'entre elles : le Centre-Ville sur le quartier Karl Marx et sur le quartier du Grand Quadrilatère sur les cités de l'Étoile et Grémillon.

### Article 1.1 Bobigny et le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU)

L'intervention du **PNRU sur le quartier Karl Marx** a permis de revenir à un urbanisme de rue, en démolissant complètement la dalle existante. En parallèle, la suppression de deux doubles tours a répondu à un double objectif : créer des nouvelles liaisons au sein du quartier et, construire de nouveaux immeubles d'habitation moins denses, avec des commerces en rez-de-chaussée, en développant une offre sociale, en accession ou en locatif intermédiaire, répondant ainsi à une meilleure mixité sociale. Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en bordure du projet a complété l'offre en proposant, en autres, la construction d'un nouveau groupe scolaire et une reconstitution des logements démolis.

Ce projet ambitieux est une réussite en termes de mixité sociale et de l'habitat, le taux de logement social passera au final de 100% à 66,4% sur site, en termes de mixité fonctionnelle avec des commerces, des bureaux en rez-de-chaussée et la construction d'un nouveau groupe scolaire, ainsi qu'en termes urbain avec une clarification des espaces publics et privés, qui seront verdés, et une nouvelle trame viaire.

Tous les lots ont été livrés, le dernier lot de logements ayant été livré en février 2022. Le budget total du PRU se monte à 120 M€ HT, avec une participation de l'ANRU à hauteur de 46,1 M€.

**Le PNRU du Grand Quadrilatère** s'est traduit par des interventions fortes portées sur les cités emblématiques du quartier, les espaces publics stratégiques et les équipements structurants afin de créer une nouvelle dynamique sociale et urbaine.

Il concerne trois secteurs :

- La cité Grémillon sous maîtrise d'ouvrage Ville et OPH de Bobigny qui a bénéficié d'un programme de réhabilitation complète et de démolition partielle (20 logements), permettant de créer une voie traversant le quartier et la construction d'un îlot de 5 maisons de ville en PLS sur site. Les dernières livraisons sont achevées depuis 2013.
- La cité de l'Etoile, dont les travaux sont en cours. Le projet prévoit sous maîtrise d'ouvrage Emmaüs Habitat : la démolition de 219 logements, la restructuration et la réhabilitation lourde de 492 logements ainsi que leur résidentialisation, la reconstitution de 95 logements sur site et 180 logements hors site. Sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bobigny, la création d'un nouveau maillage d'espaces publics et la construction d'une nouvelle Maison de Quartier. La construction de 230 logements non sociaux viendra compléter le projet hors maquette ANRU.
- La grande échelle sous maîtrise d'ouvrage Ville : il s'agit d'opérations sur des équipements et des espaces publics structurants qui permettent de désenclaver et dynamiser le quartier dont les travaux sont encore en cours.

Le retard opérationnel pris par rapport à la convention initiale signée en 2007 s'explique par de nombreuses raisons : arrêté de classement aux Monuments historiques et refonte intégrale du projet urbain qui n'a pu être mis en œuvre qu'à partir de fin 2013 sur la Cité de l'Etoile, caractéristiques du projet adapté aux spécificités du site notamment patrimoniales et techniques (restructurations et réhabilitations lourdes sur 492 logements), forte imbrication technique des différentes opérations et co-activité des chantiers sous différentes maîtrise d'ouvrage, relogement des ménages liés à des livraisons qui se sont décalées dans le temps , difficulté de négociations partenariales sur l'aménagement de certaines rues à la grande échelle...

L'avenant de clôture signé en 2016 se chiffrait à 157 107 195 € TTC avec une participation de l'ANRU de 52 718 940 € (36%). En 2020, pour 11 opérations, une demande de prorogation au-delà de la date butoir du 31 décembre 2020 (6 pour la Ville de Bobigny et 5 pour Emmaüs Habitat) a été demandée afin de finaliser le projet dans son intégralité et remplir ses objectifs d'amélioration du cadre de vie. Un comité d'engagement de l'ANRU s'est tenu le 9 juillet 2020 afin de se prononcer sur ces demandes de prorogation, sur la base d'un dossier préalable déposé le 10 juin 2020. A cette occasion, l'ANRU et ses partenaires ont ainsi permis la bascule de sept opérations en cinq opérations portées par la Ville et Emmaüs Habitat dans le NPNRU. Les 52 opérations du PNRU ont été soldées et recouvrées.

## Article 1.2 Bobigny et le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU)

Dans le cadre du nouveau programme national de rénovation urbaine, deux quartiers ont été ciblés : le Centre-Ville sur les cités Paul Éluard et Chemin Vert, et le quartier Édouard Vaillant sur la cité de l'Abreuvoir, à ces deux quartiers s'ajoute le quartier du Grand Quadrilatère, où plusieurs opérations du premier programme basculent en NPNRU pour permettre leur bonne finalisation dans un quartier qui reste particulièrement sensible.

**Les quartiers Paul Eluard et Chemin Vert-Salvador Allende** forment deux sous-secteurs de dalle du Centre-Ville de Bobigny, constitués dans les années 1970. Ils sont composés de 2 623 logements, dont 78 % sociaux.

Bien que bénéficiant d'une très bonne desserte automobile et en transports en commun, avec la proximité immédiate des stations de tramway de la ligne 1, de métro avec la ligne 5 et de la gare routière qui accueille 12 lignes de bus, ces quartiers, après 40 ans d'existence, souffrent de nombreux dysfonctionnements urbains, techniques, économiques et sociaux : dalle vieillissante, commerces périlissant, forme urbaine isolant le quartier du reste de la ville, 46% de taux de chômage sur Chemin Vert, 59% de ménages de bas revenus sur Paul Éluard.

Alors que ces quartiers sont de plus en plus stigmatisés de par leur forme urbaine, une dynamique de développement est à l'œuvre sur le Centre-Ville de Bobigny qui risque à terme d'aggraver leur décrochage social et urbain. En effet, après le PNRU Karl Marx, deux autres projets d'ampleur sont prévus ou en cours : l'implantation d'une gare de la ligne 15-Est du Grand Paris Express au sein d'un pôle Pablo Picasso rénové et la création d'un nouveau quartier appelé « Cœur de Ville » en lieu et place du Centre Commercial Bobigny 2. Ce dernier concrétisé dans le cadre d'un Projet Urbain

Partenarial avec Altarea Cogedim prévoit la construction de 1 266 logements – dont 175 logements locatif social, 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 13 000 m<sup>2</sup> de commerces et d'un cinéma public de 6 salles.

De fait, la diversification du Centre-Ville va se poursuivre, avec à terme un taux de logement social de 55%, contre 84% en 2005. Toutefois le risque de décrochage et de dégradation du cadre de vie des quartiers existants, et notamment des copropriétés sur dalle, est non négligeable.

Sur le **quartier Édouard Vaillant**, la cité de l'Abreuvoir comportant 1 509 logements sociaux, conçue par l'architecte Émile Aillaud et construite entre 1954 et 1958, a été labellisée « Architecture contemporaine remarquable » en 2008 de par sa forme originale et son espace paysager central. Ce patrimoine, propriété de Seine-Saint-Denis habitat, accuse aujourd'hui des dysfonctionnements multiples au regard des standards d'habitation contemporains (isolation thermique et acoustique, taille des logements, etc.). Les bâtiments et les espaces extérieurs souffrent d'une obsolescence marquée et les problématiques de gestion urbaine de proximité sont prégnantes.

Ces caractéristiques appellent une requalification ambitieuse du quartier et de ses qualités d'habitat, dans le respect de ses spécificités architecturales et paysagères, afin de réduire les nuisances vécues par les habitants.

Par ailleurs, ce quartier se caractérise par des signes fortes précarité sociale, affichant des taux de chômage pour les moins de 25 ans de 66%, et un taux de bas revenus de 69%.

Alors qu'une future gare de la ligne 15-Est s'implantera en 2030 au Pont de Bondy, à moins de 500 m de la cité de l'Abreuvoir, il s'agit d'inscrire ce site dans le XXI<sup>ème</sup> siècle, avec des qualités d'habitat moderne, en s'appuyant sur ses points forts, un quartier peu dense et vert.

Le **Quartier du Grand Quadrilatère** se compose de grands équipements (hôpital Avicenne, université Paris 13, Parc interdépartemental des Sports, Campus des Métiers et de l'Entreprise), de lotissements pavillonnaires d'avant-guerre de qualité disparate et de plusieurs grands ensembles construits dans le prolongement des Courtilières de Pantin : Cité du Pont de Pierre, Cité Grémillon, Cité de l'Etoile. C'est un quartier à la base morcelé, mal maillé et figé dans un parcellaire ancien hérité du maraîchage dont les cités étaient vieillissantes, voire dégradées. Ce sont sur ces points faibles que le PRU du Grand Quadrilatère lancé en 2007 entendait agir : il s'agissait ainsi de sortir d'une logique au « coup par coup » responsable du fonctionnement actuel du quartier en plaques autonome par la mise en œuvre d'un projet global agissant sur les espaces publics, les équipements et s'attaquant à la dégradation des cités Grémillon et Etoile. Nous pouvons d'ores et déjà constater l'effet d'entraînement qu'a eu le PRU Grand Quadrilatère et la ZAC de la Vache à l'Aise sur l'ensemble du quartier, catalysé par l'arrivée d'une station du tramway T11 express et d'une gare de la ligne 15 Est du Grand Paris Express à l'horizon 2030. Le PRU du Grand Quadrilatère, par son intervention sur les espaces publics, les équipements publics et la requalification de la Cité Grémillon a déjà participé à re-tramer, recoudre et rendre plus attractif le quartier.

Pour preuve, de nombreux projets émergent ou sont en cours, portés notamment par les acteurs institutionnels du quartier (Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis et Ville de Paris sur le Parc des Sports, APHP, Université Paris 13, Société du Grand Paris, SNCF, ...).

Mais les interventions ambitieuses du PRU du Grand Quadrilatère ne sont pas terminées à l'échelle du quartier du Grand Quadrilatère mais également à l'échelle de la Cité de l'Etoile. L'ANRU et ses partenaires ont donc accepté le basculement des opérations non terminées du PRU en NPNRU. Un arrêt de tout ou de certaines composantes du PRU du Grand Quadrilatère auraient pu entraver cette dynamique. A l'échelle de la Cité de l'Etoile également, le décrochage aurait pu être d'autant plus brutal dans ce contexte de développement et créer un quartier à deux vitesses.

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain

## **Article 2.1 La vocation du ou des quartier(s) et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville**



Le Contrat de ville 2015-2020 a été signé le 28 mai 2015, il est prolongé jusqu'en 2023. Il a été construit dans le cadre d'une démarche partenariale de proximité. Dans le contexte singulier du territoire d'Est Ensemble, l'ambition du contrat est de permettre aux quartiers de la Politique de la Ville et à leurs habitants de bénéficier davantage du développement et des dynamiques que connaît l'agglomération et, plus largement, de la métropole parisienne.

Les « Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville » (QPV) représentent à Bobigny 36 500 habitants, soit **66,5 % de la population totale de la Ville**, et 23 % des habitants des quartiers prioritaires sur Est Ensemble, ce qui fait de Bobigny la ville la plus concernée par le Contrat de Ville avec Montreuil.

Le Contrat de ville d'Est Ensemble repose sur 3 piliers qui se déclinent en douze orientations stratégiques :

- *Pilier 1 : « Pour un renforcement de la cohésion sociale » :*
  - Développer la citoyenneté, tisser du lien social et faciliter l'intégration
  - Rétablir l'égalité des chances par l'éducation
  - Garantir à toutes et à tous le droit à la sécurité et la tranquillité
  - Renforcer la prévention, la promotion et l'accès à la santé
  
- *Pilier 2 : « Pour l'accès à l'emploi et le développement économique » :*
  - Permettre l'insertion socioprofessionnelle par l'accès à l'emploi et à la formation et favoriser la création d'activité et/ou d'entreprise
  - Optimiser le développement économique dans les quartiers
  
- *Pilier 3 : « Pour une meilleure intégration urbaine des quartiers et une poursuite et amplification du renouvellement urbain » :*
  - Diversifier la vocation résidentielle et favoriser les parcours résidentiels ascendants
  - Faire des quartiers de la politique de la ville des lieux d'innovation et d'excellence environnementale
  - Améliorer le cadre de vie
  - Améliorer l'offre de mobilité
  - Poursuivre et amplifier le renouvellement urbain
  - Renforcer la valeur ajoutée des interventions urbaines sur le fonctionnement social des quartiers

Un nouveau contrat de Ville couvrant 2024-2030 est en cours d'élaboration pour une finalisation prévue en mars 2024.

### 2.1.1 Centre-Ville

L'ambition sur le NPNRU du Centre-Ville de Bobigny est de renforcer la qualité urbaine et de l'habitat dans les quartiers Paul Eluard et Chemin Vert-Salvador Allende, déjà mixtes mais déqualifiés pour qu'ils puissent bénéficier, ainsi que leurs habitants, des dynamiques engagées de développement de rayonnement métropolitain du Centre-Ville et de la Plaine de l'Ourcq.

Cinq enjeux ont été identifiés dans le cadre du protocole de préfiguration et ont guidés les études du NPNRU du Centre-Ville de Bobigny :

1. Gommer autant que faire se peut les coupures et les effets de rupture et retrouver un rapport au niveau du sol des immeubles aujourd'hui captifs de leurs dalles ;
2. Résorber les dysfonctionnements graves pour les habitants accentués par cette forme urbaine obsolète : confusion des espaces, déshérence commerciale, insécurité, difficultés et coûts exorbitants de gestion ;

3. Maîtriser les fondamentaux de la qualité de vie en ville pour améliorer le cadre de vie des habitants, c'est à dire la propreté, la tranquillité publique, la qualité de l'offre commerciale, la lisibilité des accès et des parcours, la maîtrise du stationnement, l'efficacité et la discrétion des dispositifs techniques (aires de présentation des déchets, y compris des encombrants, chauffage urbain/ géothermie, vidéo surveillance, éclairage public...);
4. Inscrire l'évolution des quartiers Paul Eluard et Chemin Vert dans l'évolution du Centre-Ville à plus grande échelle, par la recherche d'une bonne articulation entre eux et avec les projets environnants (pôle multimodal Pablo Picasso, PNRU Karl Marx, Projet Cœur de Ville / restructuration du centre commercial Bobigny 2...), cette connexion entre les différents quartiers du Centre-Ville passe par l'affirmation du maillage viaire et d'une trame paysagère ;
5. Créer une dynamique positive entre les habitants des quartiers existants et les nouveaux arrivants pour éviter la marginalisation de ces premiers et assurer l'intégration des nouvelles populations, en passant par une valorisation du parc existant et une mixité scolaire.

### 2.1.2 Abreuvoir

La vocation recherchée à 15 ans est de transformer l'Abreuvoir en un quartier résidentiel attractif, intégré dans la ville, socialement diversifié, ayant réussi à préserver et valoriser son identité liée à ses qualités patrimoniales et disposant, du fait de son relatif éloignement des centres-villes, d'une bonne autonomie en termes de services et de commerces tout en étant bien relié au reste de l'agglomération. Pour atteindre cette ambition, les orientations stratégiques retenues sont les suivantes :

1. Engager une politique active de diversification de l'habitat et de mixité sociale
  - A moyen terme : optimiser le potentiel de renouvellement urbain de la cité de l'Abreuvoir par un processus ciblé de construction (reconstitution de l'offre en logement social démoli) hors site / démolition partielle / construction d'un parc en accession libre sur site ;
  - A long terme : accompagner les mutations urbaines en lien avec la future gare de la ligne 15 au Pont de Bondy ;
  - Procéder pour le parc social maintenu à une requalification ambitieuse de ses qualités d'habitat dans le respect raisonné des spécificités patrimoniales de ce parc (résidentialisation, réhabilitations, restructurations), et introduire plus de diversité dans l'offre sociale ;
  - Accompagner le parc privé pour éviter une segmentation de l'habitat.
2. Structurer le centre du quartier pour qu'il soit plus fonctionnel (visibilité, stationnement, concentration de l'offre de commerces et de services, sécurité) et plus agréable à fréquenter grâce à la qualité de sa composition urbaine et de ses espaces publics.
3. Faire évoluer l'ensemble du maillage de façon à mieux relier le quartier aux pôles de centralité de Bobigny et de Bondy et mieux insérer le parc de logement social dans la continuité de la trame urbaine.
4. Reconnaître et valoriser le statut exceptionnel du parc paysager de la cité : ce parc a vocation à devenir un élément de patrimoine original et un lieu de détente rayonnant au-delà de la cité, inscrit dans la trame verte de l'agglomération.
5. S'inscrire dans une démarche d'excellence environnementale et de labellisation Écoquartier à travers les axes suivants :
  - Énergie : raccordement du quartier au réseau de chaleur en géothermie (parc social et équipements)

- Santé : limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores et atmosphériques liées à la présence de l'autoroute A3
- Déchets : un potentiel d'économie circulaire pour réemployer et recycler les matériaux du site, réemploi/recyclage du béton issu des démolitions, systématisation des diagnostics ressources
- Adaptation au changement climatique : aménagement du parc comme « laboratoire de résilience urbaine » (préservation et gestion des ressources en eau, lutte contre les pollutions, etc.)
- Préservation de la biodiversité et des espaces naturels : objectif d'inscrire le parc dans la trame verte et bleue et en faire un noyau secondaire de biodiversité.

### 2.1.3 Quartier du Grand Quadrilatère

Les objectifs décrits dans la convention PRU signée en 2007 guident encore aujourd'hui l'action publique dans ce secteur :

1. Réunifier le quartier autour d'un maillage viaire simple et lisible en continuité avec les grands axes de la composition urbaine ;
2. En appui sur cette trame, composer les espaces de centralité renouvelés, complémentaires et bien reliés ;
3. Créer une offre d'équipements de proximité de qualité ;
4. Valoriser le patrimoine tant bâti que végétal grâce à sa préservation et à sa mise en valeur ;
5. Renouveler l'offre actuelle d'Emmaüs Habitat : un patrimoine social neuf ou réhabilité /restructuré et résidentielisé ;
6. Créer les conditions d'accueil d'une offre nouvelle en matière de logement.

## 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.

### 2.2.1 Les objectifs urbains du projet

- **NPNRU Centre-Ville sur le quartier Paul Eluard**

Dans la définition du plan guide ont prévalu les objectifs initiaux fixés dans le protocole de préfiguration, visant avant tout à reconstruire un fonctionnement urbain à l'échelle du quartier Paul Eluard. A l'échelle du Centre-Ville, le projet Cœur de Ville apporte une mixité sociale et de nouvelles fonctions. Sur le quartier Paul Eluard, la vocation du projet est de **retrouver un fonctionnement de vie quotidienne dans un quartier résidentiel autour d'un projet ambitieux de résidentialisation**. Les grands axes du plan guide reposent sur les enjeux suivants :

- **Intervenir sur la dalle pour créer une nouvelle attractivité**

Pour donner une seconde vie à la dalle, celle-ci sera démolie partiellement et complétement rénovée grâce à un aménagement des dalles par la végétalisation, la mise aux normes en termes d'accessibilité, et l'installation d'aire de jeux, de jardins partagés et de lieux de repos.

- **Restructurer le quartier en créant de nouvelles traversées**

Le quartier est aujourd'hui une enclave au sein du Centre-Ville de Bobigny, son ouverture sera la clé de voûte du projet pour le raccrocher aux autres quartiers : l'avenue Paul Eluard est affirmée et élargie et, une voie de raccordement est créée vers l'Est (avenue Pierre Séward) qui se prolonge par un mail vers l'école Louise Michel. Le Sud du quartier, en contact avec le boulevard Lénine, est mis en valeur en travaillant une place, remise au niveau du sol, contribuant à raccorder le quartier Paul Eluard au futur projet Cœur de Ville.

- **Créer un nouveau parcours piéton « sécurisé », confortable et agréable**

Les parcours piétons manquent de lisibilité et sont souvent peu « pratiques » car non accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite. Le projet urbain vise à créer un parcours piéton avec des espaces publics confortables et qualitatifs. L'ouverture et l'élargissement de l'avenue Paul Eluard, avec l'installation de trottoirs et d'une piste cyclable, apportera une première réponse. Mais l'effort se doit d'être porté notamment sur les équipements publics du quartier, pour lesquels les entrées, aujourd'hui non adaptées, seront transformées en parvis, et en particulier à l'entrée du quartier Paul Eluard pour qu'il devienne une invitation à la déambulation par un aménagement dédié (place et escalier monumental).

- **Mettre en pratique le développement durable par la valorisation du paysage, l'efficacité énergétique, la transition écologique, l'amélioration de la propreté**

Sur ce quartier, minéral à 63%, l'enjeu est de créer des îlots de fraîcheur, gagner des surfaces de pleine terre et garantir une gestion des eaux pluviales intégrée et durable, pour cela les dalles seront végétalisées, les franges du quartier seront réaménagées avec une plus grande diversité de la flore.

- **Anticiper les usages pour garantir l'attractivité résidentielle, et les fondamentaux de la qualité de vie en ville : usages, statut, tranquillité, prévention, stationnement optimisé**

La domanialité sera simplifiée, avec une cession aux bailleurs des deux placettes nord, et une rétrocession des places sud à la ville pour devenir des espaces publics (l'une sur dalle et l'autre au niveau du sol), clarifiant et facilitant la gestion entre espace public et espace privé et diminuant les frais d'entretiens à travers les impôts locaux ; le nombre de stationnement sera rationalisée à 0,5 place par logement, avec la création de places sur l'espace public, enfin la gestion des déchets sera optimisée à l'échelle de chaque îlot.

- **Consolider la mixité fonctionnelle (équipements, commerces, bureaux) pour animer le quartier**

Pour maintenir une vie de quartier, après la suppression des commerces existants, l'enjeu est de développer de nouveaux leviers pour animer le quartier. Dans ce sens, le projet s'appuie sur les équipements existants : le gymnase sera rénové et étendu, le centre de loisirs, aujourd'hui en pied de tour, relocalisé dans un nouveau bâtiment en cœur de quartier. Par ailleurs, les bailleurs s'emploieront à déployer des rez-de-chaussée actifs pour animer les futures places publiques.

- **Renforcer la qualité de l'Habitat**

Pour que le quartier retrouve son attractivité, la réhabilitation du parc de logements (social et privé) est un incontournable, notamment au vu de l'implantation du futur projet Cœur de Ville qui sera à proximité immédiate avec des vues directes. Il s'agit ainsi de remettre au niveau le quartier pour éviter sa dégradation et son décrochage.

• **NPNRU Centre-Ville sur le quartier Chemin Vert**

Tout comme sur le quartier Paul Eluard, le NPNRU sur le quartier Chemin Vert représente une pièce du développement global du Centre-Ville, en continuité du PNRU Karl Marx, afin notamment de s'assurer de la pérennité de ce secteur. Les enjeux stratégiques qui prévalent à la cohérence d'ensemble du projet urbain sont :

- **Proposer progressivement une composition urbaine permettant à la centralité de se développer**, avec une structure urbaine apte à développer une nouvelle attractivité. Après le PRU Karl Marx et le projet Cœur de Ville, l'enjeu stratégique avec le NPNRU est de continuer à amplifier cette mutation, et ainsi créer avec le quartier Chemin Vert, aujourd'hui enclavé, un ensemble urbain qui participe à cette centralité. Cette transformation passe par une articulation forte entre le projet Cœur de Ville et le quartier Chemin Vert, et par **la mise en valeur d'un réseau viaire de Centre-Ville**, agréable et lisible, et enfin par **la mise au plan d'un véritable espace public piétonnier central** reliant tous les quartiers au futur centre commercial, au pôle de transports et aux différents équipements publics.
- **Constituer une nouvelle image** dans le Grand Paris autour d'éléments urbains identifiables tels que le Canal de l'Ourcq et le Parc de la Bergère.
- **Valoriser l'habitat**, qui est prédominant dans ce quartier résidentiel, en intervenant sur le parc social et privé pour améliorer les conditions d'habitat et réhabiliter les tours, qui offrent de beaux logements avec de réelles qualités d'usages, afin qu'elles s'intègrent pleinement dans le Centre-Ville de Bobigny transformé.
- **Offrir une qualité paysagère et des espaces libres** de dimension significative qui sont indispensables à la densité urbaine par un véritable maillage vert, actif, afin de garantir l'attractivité résidentielle du Centre-Ville.
- **Améliorer le fonctionnement des écoles Chemin Vert**, et leur redonner de l'attractivité.
- **NPNRU Édouard Vaillant – Abreuvoir**

Les études menées en phase protocole ont permis de mettre en évidence les conditions de réussite de la stratégie pour le quartier en la contextualisant à travers les enjeux urbains suivants :

- **Prioriser l'intervention sur l'axe Édouard Vaillant-Vienne-Nations Unies :**  
La configuration actuelle de ce secteur, morcelé entre des entités urbaines disparates, ne permet pas son évolutivité sans une restructuration d'ampleur. Pour engager durablement l'évolution de l'Abreuvoir et pérenniser l'offre commerciale au cœur du quartier, la recomposition de ce secteur avec une programmation mixte permettra de renforcer sa centralité en la rendant attractive, plus fonctionnelle et agréable à fréquenter.
- **Diversifier l'habitat en engageant la mutation par les franges du quartier :**  
Afin de préserver la composition urbaine structurante d'Émile Aillaud tout en visant une diversification résidentielle, il est proposé d'amorcer la mutation du quartier par ses franges, en particulier sur le secteur Londres-Washington qui est distinct de la figure bâtie dominante du quartier. Sa démolition permettra de développer une programmation variée de logements, tant en produits qu'en typologies.
- **Des interventions variées et complémentaires pour diversifier le parc social :**

Pour répondre aux enjeux techniques et d'attractivité du parc social, deux tiers des logements vont bénéficier d'une réhabilitation ambitieuse et ainsi révéler la valeur patrimoniale du site tout en le transformant suffisamment pour le réinscrire dans une logique de pérennité. Un tiers des logements seront mobilisés pour créer une offre nouvelle aujourd'hui manquante et ainsi renforcer la diversification amorcée par les démolitions et répondre à des besoins non couverts aujourd'hui.

- **Le parc comme un équipement public ouvert sur le quartier :**

Le parc de la cité de l'Abreuvoir, au vu de sa valeur patrimoniale, apparaît l'un des leviers principaux de renouvellement du quartier. La diversification de ses usages, son ouverture sur le quartier, le renforcement de son rôle environnemental ainsi que l'évolution de sa domanialité, permettront d'améliorer l'image et le cadre vie du quartier.

- **Une politique d'accompagnement de la dynamique de renouvellement urbain pour un quartier plus attractif et une meilleure qualité résidentielle :**

L'offre de services et d'équipements est renforcée pour répondre aux besoins actuels et à venir. En particulier, les équipements scolaires et de petite enfance seront restructurés et remis à niveau, en lien avec une nouvelle sectorisation.

- **Ouvrir la cité de l'Abreuvoir en favorisant son insertion dans la trame du quartier :**

Le fil conducteur de la composition urbaine du quartier est de rompre avec la situation de vase-clos de la cité, en multiplication des porosités, que ce soit pour permettre les traversées piétonnes ou des percées visuelles, par la percée des bâtiments en serpentins ou le prolongement de la trame viaire.

• **Bascule des opérations du PRU Grand Quadrilatère en NPNRU**

Les grands axes du projet urbain reposent sur la poursuite des enjeux suivants :

- **Créer et requalifier les espaces publics structurants à l'échelle du quartier du Grand Quadrilatère mais également à l'échelle de la Cité de l'Etoile**

- **Créer et requalifier une offre d'équipements de proximité de qualité à l'échelle du quartier du Grand Quadrilatère et sur la cité de l'Etoile**

- **Poursuivre par la mise en œuvre des différentes interventions sur la Cité de l'Etoile (démolitions, restructurations, résidentialisations), la valorisation du patrimoine bâti et végétal, mais également le renouvellement de l'offre de logements locatifs sociaux d'Emmaüs Habitat et les conditions d'attractivité pour le développement d'une offre nouvelle en accession.**

### 2.2.2 Les objectifs spécifiques en termes d'équilibre social de l'habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Est Ensemble a été approuvé le 13 décembre 2016, et est exécutoire depuis le 11 mai 2017, et ce jusqu'à l'adoption du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH).

Une des ambitions du PLH est de répondre aux besoins en logement des ménages d'Est Ensemble, tout en permettant la diversification de l'offre de logements : en déclinaison des objectifs du Contrat de Développement Territorial « la Fabrique du Grand Paris », le PLH prévoit la production annuelle de 2 800 logements, comprenant pour moitié une offre



en accession libre, et pour moitié, une offre en logements abordables (décliné en 30% de logement social, 16% d'accession sociale ou maîtrisée, et 4% de logement locatif intermédiaire).

Est Ensemble a ainsi engagé une dynamique sans précédent de développement urbain et est désormais identifié comme un des territoires majeurs du développement métropolitain, avec une forte attractivité résidentielle.

Les objectifs de production ont été largement atteints entre 2016 et 2020 : près de 15 800 logements ont été livrés, soit une moyenne annuelle d'environ 3 160 logements. Les objectifs de production de logements du PLH, toutes offres confondues ont été dépassés de 16%. La production de logements se fait essentiellement dans le diffus (67% de la production neuve en 2018). Les opérations en cours prévoient encore près de 4 500 logements livrés entre 2023 et 2026.

Pour la ville de Bobigny, dans une perspective de plus grande mixité sociale, l'objectif du PLH est de rééquilibrer les différentes offres de logements, en diminuant le poids du logement social et notamment du logement très social, en diversifiant la programmation de l'offre neuve, tout en menant une intervention ambitieuse sur le parc existant, à la fois social à travers les NPNRU, mais également privé, en accompagnant les copropriétés des années 1970 fragiles, ou son parc plus ancien par une politique de valorisation du patrimoine en soutenant les propriétaires les plus modestes.

Les objectifs de production de logements sociaux sont donc modérés par rapport à l'ensemble du Territoire, vu le taux de logement social de la ville (62%) et prévoient dans les 20% de la construction neuve dédiée au logement social, la programmation de 20% de PLAI, 40% de PLUS et 40% de PLS.

La convention cadre n°663 relative au projet de renouvellement urbain de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble énonce plusieurs principes s'appliquant à la reconstitution de l'offre de logements sociaux. Elle prévoit notamment :

- Une reconstitution « au un pour un » ;
- que, conformément au règlement général de l'ANRU, l'ensemble des opérations permettant de reconstituer l'offre démolie dans les projets de renouvellement urbain, sera engagé à terminaison de la date d'engagement des opérations du NPNRU dans le respect de la répartition en 60% de PLAI et 40% de PLUS ;
- Qu'une partie de la reconstitution de l'offre soit localisée sur site, en respectant des logiques de « déspecialisation » des quartiers, de réponse aux besoins en relogement pour une partie des ménages souhaitant se maintenir dans le quartier, et de maintien d'une offre abordable à proximité des actuelles ou futures stations de transports en commun.

La convention cadre n°663 rappelle que l'ensemble des PLAI produits dans le Territoire seront financés au titre de la reconstitution de l'offre et seront mobilisés par l'ensemble des bailleurs sociaux produisant du logement social dans Est Ensemble et que les PLUS financés au titre de la reconstitution de l'offre seront proposés aux bailleurs sociaux démolisseurs, en privilégiant les opérations situées sur site.

Ces dispositions permettront à la ville de Bobigny de respecter les objectifs du PLH en reconstituant l'offre démolie (347 logements) pour partie au sein de la commune « au un pour un » à l'échelle du Territoire, et sans augmenter la part de logements sociaux à bas loyer dans la commune

## Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine

L'EPT Est Ensemble a été retenu dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) du programme d'investissement d'avenir (PIA) « ANRU+ », dossier dans lequel un des quatre projets innovants porte en partie sur des actions d'urbanisme transitoire en préfiguration de l'aménagement du parc de l'Abreuvoir.

Si les habitants ont été impliqués dans la définition de la programmation du parc par le biais d'une concertation lors de la phase d'étude du protocole de préfiguration, leur participation sera prolongée et décuplée grâce à une phase de «

paysagisme tactique » pour la préfiguration de l'aménagement du parc. Face à l'enjeu fondamental de revitalisation du parc et celui de sa bonne appropriation à terme, il est souhaité que sa phase de conception se fasse en étroite collaboration avec les habitants, avec l'expérimentation in situ de mobiliers et d'équipements légers, support de divers usages du quotidien, dans le cadre du PIA « ANRU+ ».

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

#### Article. 1.

Afin de contribuer aux orientations stratégiques du Contrat de ville et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et leur agglomération, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Elles sont réalisées sous la responsabilité des Parties prenantes de la convention désignées ci-après.

#### 3.1.1. Un nouveau déploiement du réseau en transport en commun

#### Article. 2.

Le développement des transports en commun sur le territoire va contribuer à accompagner Bobigny dans sa mutation urbaine et sociale afin d'affirmer sa place en tant que Ville-Préfecture dans la Métropole du Grand Paris, au profit de ses habitants actuels et futurs en favorisant leur mobilité à travers :

- L'implantation de 3 gares de la ligne 15 du Grand Paris Express à l'horizon 2030 ;
- La connexion avec le Tram express Nord ;
- La liaison avec le TZen-3, au sud de Bobigny.

Le développement de ces nouveaux réseaux de transport en commun est un incontournable de développement de Bobigny et de ses quartiers prioritaires.

#### Article. 3.

#### 3.1.2 Un renforcement des moyens en matière de sécurité et de prévention

#### Article. 4.

Pour agir efficacement en matière de sécurité et de prévention, la ville de Bobigny, en appui avec la Police Nationale, a déployé de nombreux moyens humains et techniques, avec notamment :

- **Une Police municipale mise en place fin 2017**, elle comporte 25 agents, en service du lundi au dimanche de 8h00 à 2h00 le matin suivant, les horaires de fin de soirée et nocturnes étant ceux de la brigade de nuit ;
- **Un service Médiation**, composé de 12 agents, dont 4 référents terrain, répartis sur les différents secteurs de la GUP (Paul Éluard, Chemin Vert – Salvador Allende, Karl Marx – Henri Wallon, Cerisiers – Bons Enfants, Hector Berlioz et Étoile – Grémillon) ;
- **Les Agents de Surveillance sur la Voie Publique (ASVP)**, composés de 6 agents : ils participent également aux missions d'accompagnement des écoles ;
- **La mise en place de la vidéoprotection** sur le territoire communal depuis juillet 2017, actuellement situé au poste de Police municipale. Fin 2018, 50 caméras voies publiques étaient installées sur la commune. Courant 2019, 16 caméras supplémentaires ont complété l'installation existante. Les

services de Police sont habilités à consulter les images filmées par les caméras de vidéoprotection de la Ville après avoir fourni une réquisition judiciaire. Il est à noter également un report des images vers le commissariat de police nationale de Bobigny ainsi que vers le plan zonal de vidéoprotection d'Île de France ;

- La mise en place d'une **zone bleue** sur la plupart des rues du Centre-Ville vise à inciter la rotation et limiter les stationnements abusifs.

### 3.1.3 Des actions fortes pour favoriser la réussite scolaire pour tous

#### **Article. 5.**

La ville de Bobigny comptait 6 871 élèves scolarisés en 2019 sur 30 écoles, toutes classées en REP ou REP+, au sein de 296 classes. Du fait des caractéristiques propres de la population de la ville de Bobigny, près de 28% de moins de 18 ans, des familles de grande taille à faibles niveaux de revenus, et avec un quart de familles monoparentales, la municipalité a initié plusieurs mesures afin de garantir la réussite éducative pour tous :

- **La scolarisation des moins de 3 ans**, 65 enfants sont accueillis en 2019 au sein de 4 écoles maternelles, 2 sont en REP (Pasteur, La Fontaine) et les 2 autres en REP+ (Cachin et Barbusse) ;
- **La gratuité de la cantine dans les écoles élémentaires**, mise en place en 2015, permettant à chaque enfant de bénéficier d'un repas complet et équilibré. Pour les enfants d'école maternelle, la gratuité sera mise en place progressivement, en attendant, les repas sont toujours facturés sur la base du quotient familial ;
- La mise en place d'un **Projet de Réussite Éducative**, labellisée en 2017.

La construction de près de 4 300 logements entre 2018 et 2025 sur l'ensemble du territoire, impliquant à terme l'ouverture de 31 nouvelles classes maternelles et de 44 nouvelles classes élémentaires, a conduit la municipalité à prendre des orientations fortes en terme de programmation d'équipements scolaires, avec une ambition de mixité sociale, visant à restructurer le patrimoine existant pour y accueillir demain les populations nouvelles, plutôt que de construire des équipements propres dédiés. Cette politique repose sur :

- La **création** d'un nouveau groupe scolaire de 16 classes sur la ZAC Ecocité ;
- La **construction** d'une école élémentaire de 10 Classes sur le **quartier** du Grand Quadrilatère, accompagné d'extension et optimisation des maternelles Cachin et Barbusse pour gagner 4 classes ;
- Des **extensions et optimisation** des groupes scolaires Jaurès-Decour et Hugo-Pasteur pour 4 classes supplémentaires en maternelle et 7 en élémentaire ;
- Des **réhabilitations, restructurations, démolition/reconstruction** pour une meilleure mixité scolaire sur les quartiers du Centre-Ville et Édouard Vaillant ;
- **La refonte des périmètres scolaires** pour une meilleure mixité scolaire permettant un accueil des populations nouvelles au sein des établissements existants.

Sur le **Centre-Ville de Bobigny**, avec un besoin de 9 classes maternelles et 12 classes élémentaires, l'objectif est de pouvoir accueillir la future population scolaire au sein des équipements existants, rénovés, réhabilités, embellis, afin que tous les élèves de Bobigny du Centre-Ville bénéficient de structures de qualité, sans qu'il y ait de distinction en fonction du lieu d'habitation.

La rénovation complète de l'école élémentaire Marie Curie permet de passer la capacité d'accueil de 12 à 18 classes et la démolition-reconstruction de la maternelle Anne Frank augmente sa capacité de 4 classes pour atteindre 12 classes.

Dans le cadre du NPNRU, le groupe scolaire Chemin Vert sera complètement restructuré : la maternelle La Fontaine gagnera 355 m<sup>2</sup>, d'une capacité future de 12 classes, ses espaces seront optimisés pour accroître sa capacité tout en préservant une classe pour les moins 3 ans et le centre de loisirs maternel, Les élémentaires composées de Rousseau et

Molière seront agrandies de 270 m<sup>2</sup> (par une démolition partielle et surélévation) et restructurées, chacune aura une capacité de 13 classes. La carte scolaire sera revue pour garantir un équilibre social dans les différents équipements du Centre-Ville sur les groupes scolaires Chemin Vert, Georges Valbon et Karl Marx

Sur le **quartier Édouard Vaillant**, le NPNRU prévoit la démolition de l'école maternelle Robespierre, préfabriqué des années 1960. Viendra s'implanter un pôle maternel, regroupant deux écoles maternelles, d'une capacité de 10 et 11 classes, soit + 7 classes. En parallèle, l'école élémentaire sera restructurée et agrandie pour accueillir 6 classes supplémentaires et le centre de loisirs. L'objectif, là aussi, est de pouvoir élargir le périmètre de la carte scolaire à la zone pavillonnaire, où les écoles sont saturées.

L'objectif est d'agir sur l'attractivité des quartiers, avec de nouveaux équipements plus modernes, plus adaptés, et de meilleures performances énergétiques.

Article. 6.

### **Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain**

Article. 7.

#### **3.2.1 Des projets de renouvellement urbain inscrits dans une démarche d'aménagement durable**

**Article. 8.**

- **Le référentiel aménagement durable d'Est Ensemble**

Le référentiel aménagement durable d'Est Ensemble est une méthode de projet et une boîte à outil qui liste les objectifs attendus des projets d'aménagement pour garantir la qualité environnementale et le confort d'usage des secteurs de projet. Il est composé de 9 entrées thématiques déclinées à chaque étape du projet en action à mettre en œuvre : Énergie – Matériaux – Déchets – Biodiversité – Eau – Sols – Mobilité – Santé – Ambiance & Confort. Il s'adapte à la diversité de projet et de contexte en demandant de présenter le projet au travers de quatre vues (vue du ciel, vue d'oiseau, vue du piéton, vue de l'utilisateur). Ces vues rendent visibles les choix et arbitrages au travers d'indicateurs, d'études ou d'une posture. C'est une manière d'aborder différemment le projet urbain ou l'opération d'aménagement, par des angles et des points de vue complémentaires, et qui permet de croiser l'ensemble des sujets qui font la durabilité d'un projet d'aménagement.

Les projets de renouvellement urbain de l'Abreuvoir et du Centre-Ville de Bobigny ont été passés au crible de ce référentiel pour s'inscrire dans une démarche d'aménagement durable autour de 9 thématiques. Ce travail a permis de mettre au cœur du projet les enjeux et objectifs variés du référentiel afin de les inclure dès cette étape amont de programmation, d'anticiper et de ne pas obérer leur déploiement dans les phases ultérieures de réalisation. Pour la mise en œuvre des NPNRU, une matrice du référentiel permettra de prioriser les sujets environnementaux travaillés et de suivre l'évolution de leur prise en compte à toutes les étapes du projet, par l'ensemble des intervenants.

- **Le label Écoquartier**

Fort de l'examen des projets de renouvellement urbain au regard du référentiel aménagement durable, sa mise en œuvre est l'occasion d'affirmer la volonté d'être un levier vers la ville durable, en s'engageant dans la labellisation « Écoquartier ». Les atouts des quartiers et les potentiels des projets urbains sont nombreux pour contribuer à alimenter des démarches vertueuses et s'engager sur des objectifs ambitieux sur les quatre dimensions du label Écoquartier :

#### **1. Démarche et processus**

- Prise en compte des éléments de diagnostic, élaboré avec les habitants lors de visites et d'ateliers, dans la programmation du projet.
- Des sujets identifiés pour poursuivre la co-construction du projet avec les habitants en phase de conception, afin que les aménagements répondent aux besoins des usagers (parc, espaces publics, etc.).
- Simplification et mise en cohérence de la domanialité afin de superposer gestion, propriété foncière et usages.

- Poursuite de l'association du conseil citoyen aux instances de pilotage du projet.

## 2. Cadre de vie et usages

- Des formes urbaines adaptées au contexte urbain : sur l'Abreuvoir, épandage pour une transition douce entre le tissu de grand ensemble et le tissu pavillonnaire, densité raisonnée cohérente avec celle de la cité jardin, protection des nuisances de l'autoroute, etc.
- Une programmation visant une mixité fonctionnelle et sociale, avec de nouveaux équipements publics optimisés et plus modernes et une diversification de l'offre de logements favorisant les parcours résidentiels positifs.
- Des espaces extérieurs repensés en termes d'ambiance, de confort, de sûreté, de mobilités douces, avec la réalisation d'études aérodynamiques sur le Centre-Ville de Bobigny pour adapter les différents aménagements aux effets venturi et notamment l'implantation des aires de jeux.
- Une démarche de préservation et de valorisation de la valeur patrimoniale de la Cité de l'Abreuvoir.

## 3. Développement territorial

- Le renforcement de la mixité fonctionnelle sur le quartier Abreuvoir avec une amélioration de l'offre commerciale de proximité, ceci avant le développement d'une offre concurrentielle sur le Pont de Bondy
- Amélioration des connexions à la future gare de la L15-Est pour favoriser l'accessibilité aux pôles d'emplois et la mobilité des habitants

## 4. Environnement et climat

- Un approvisionnement énergétique durable et des bâtiments moins énergivores (ex : certification BEPOS pour les équipements neufs, raccordement à la géothermie du parc social et privé et des équipements publics).
- Potentiel de recyclage du béton issu des démolitions pour les nouvelles constructions dans une logique d'économie circulaire
- Le parc de l'Abreuvoir comme atout considérable pour travailler sur la capacité d'adaptation du quartier du changement climatique, en saisissant son aménagement comme opportunité d'en faire un « laboratoire de résilience urbaine » (préservation et gestion des ressources en eau, lutte contre les pollutions, etc.)
- Renforcer la biodiversité des espaces publics, avec l'objectif de végétaliser à 40% les dalles sur Paul Eluard, et de faire du parc de l'Abreuvoir un noyau secondaire de biodiversité de la trame verte et bleue du territoire.

- **Des quartiers raccordés à la géothermie**

La géothermie vise à verdir le réseau de chauffage existant sur Bobigny qui est aujourd'hui 100% à énergie fossile. Depuis 2021 le réseau de chaleur est issu à plus de 60% de la géothermie, une énergie renouvelable et desservira l'équivalent de 20 000 logements (bailleurs, copropriétés, institutionnels, aménageurs...).

En janvier 2015, les communes de Bobigny et de Drancy ont transféré leur compétence en matière de développement des énergies renouvelables au SIPPREC. Le forage de 4 puits de géothermie a débuté l'été 2019. La mise en service dans le Centre-Ville de Bobigny a été réalisée en 2020, et en 2021 sur le quartier de l'Abreuvoir.

La géothermie consiste à récupérer la chaleur présente dans les sous-sols de la Terre afin de chauffer et de produire de l'eau chaude sanitaire en direction des bâtiments. Contrairement aux énergies fossiles, cette source de chaleur est :

- **Locale** : les puits de géothermie sont situés dans le parc de la Bergère ;
- **Renouvelable** : elle n'entraîne pas d'assèchement des ressources durant son exploitation, l'eau puisée qui a perdu sa chaleur, est ensuite réinjectée dans le sous-sol et se réchauffe naturellement en circulant à travers les différentes couches géologiques ;
- **Verte** : elle n'émet pas de gaz à effet de serre,
- **Fiable et disponible en continue** : son exploitation ne nécessite ni transformation, ni stockage, ni transport et ne dépend pas des conditions atmosphériques,
- **A un coût moindre** : la géothermie est une ressource d'énergie gratuite ;
- **Stabilisée** : le prix de la chaleur n'est pas soumis aux fluctuations des énergies fossiles et aux aléas géopolitiques. La géothermie assure aux abonnés un coût maîtrisé dans la durée (30 ans), avec une TVA réduite à 5,5 % sur l'ensemble de la facture.

Article. 9.

### 3.2.2 La valorisation du caractère patrimonial de la cité jardin de l'Abreuvoir

**Article. 10.**

Une démarche de prise en compte du potentiel patrimonial de ce grand ensemble, reconnu par une labellisation « Patrimoine du XXème siècle » par le Ministère de la Culture en 2008 (devenu depuis le label Architecture contemporaine remarquable), a été engagée lors de l'élaboration du projet de renouvellement urbain. Elle s'est concrétisée par un travail itératif avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, le bailleur – Seine-Saint-Denis habitat- et l'EPT Est Ensemble tout le long du protocole de préfiguration.

L'objectif de cette démarche n'a pas été de figer la situation existante, mais de considérer la dimension patrimoniale comme une approche dynamique visant à restituer les qualités d'origine, tout en les intégrant aux réponses nécessaires à la requalification du quartier, en termes notamment de défi énergétique, de qualité de vie urbaine, de diversification et de mixité fonctionnelle, et de relation habitat/espace végétal. La dimension patrimoniale a constitué un potentiel de projet, et non une entrave au processus de requalification

La concrétisation de ce projet urbain, qui est à l'inverse d'une démarche de tabula rasa, s'est enrichie en prenant pour fondement le potentiel de l'existant. Le plan guide conserve et actualise le concept de parc habité et prend en compte à diverses échelles la valorisation de l'identité du quartier. Il porte sur le plan masse, la dimension paysagère, le système viaire, les places publiques, le bâti des immeubles d'habitation, les extensions urbaines en substitution des immeubles équerres et la transmission de l'œuvre d'Émile Aillaud. Un cahier des charges de prescription a été rédigé sur les futures interventions, la conservation, sauvegarde et restitution des éléments remarquables bâtis et non bâtis qui forment l'identité du quartier de l'Abreuvoir.

Article. 11. Le projet urbain retenu a été qualifié d'« *ambitieux à la fois en termes de transformation urbaine et de respect patrimonial* », et « *exemplaire* » en terme collaboration par le Ministère de la Culture dans un courrier adressé au Directeur Général de l'ANRU en date du 31 octobre 2019 pour faire valoir l'« *excellence* » du projet (Annexe D2 : Courrier du Ministère de la Culture).

Article. 12.

Article. 13.

#### *Article 4. La description du projet urbain*

Article. 14.

Article. 15.

Article. 16. 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. 17.

### **Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)**



**Article. 18.**

- **Le programme urbain sur le quartier Paul Éluard**

Les démolitions du projet concernent :

- 7 000 m<sup>2</sup> de commerces et du bâtiment d'activités existant ;
- La passerelle au sud du quartier en lien avec la démolition du niveau supérieur de la dalle centrale ;
- 12 500 m<sup>2</sup> de dalle : suppression de la dalle centrale (25%) et des parkings, démolition d'une partie de la dalle intermédiaire et d'un volume de parking pour élargir l'avenue Paul Éluard et désenclaver le quartier, abaissement de la placette Sud Est desservant les tours adressées aux 2, 4 et 6 avenue Paul Éluard au niveau du sol pour ménager un lien direct avec le reste du Centre-Ville dont le futur quartier Cœur de Ville prévu à proximité.

L'affirmation de deux axes forts de 5 060 m<sup>2</sup> pour structurer le quartier :

- L'avenue Paul Éluard Nord/Sud découverte, réaménagée et élargie passant de 10 m à 17 m, avec des trottoirs confortables, des places de stationnements, s'assume comme un axe structurant Nord Sud ouvert et adapté à la circulation piétonne ;
- Un axe Est Ouest sera créé : à l'Est, de la voie nouvelle reliant les avenues Pierre Sépard et Paul Éluard circulée en double sens avec du stationnement latéral pour 12 places de stationnements puis, à l'ouest, d'un mail piéton jusqu'à l'école Louise Michel ;
- Le long de chaque voie seront plantés des arbres de hautes tiges engazonnés.

La création de 7 500 m<sup>2</sup> de nouveaux espaces publics, pour créer une déambulation piétonne. Trois nouvelles places, un mail piéton et un accès à l'hôtel de ville sont créés pour ponctuer et animer le quartier :

- Une entrée Sud renforcée face à l'hôtel de Ville dégagée et valorisée, comprenant la reprise au sud de l'avenue Lénine. Un accès monumental à la dalle et une place aménagée à l'entrée de l'avenue Paul Éluard sont envisagés ;
- Une place publique arborée au cœur du quartier ;
- Un mail piéton entre l'avenue Paul Éluard et l'école maternelle Louise Michel ;
- Une place au nord comme nouveau parvis du groupe scolaire Paul Éluard ;
- L'aménagement des futurs espaces publics est prévu avec des revêtements poreux (stabilisés, pavés à joints engazonnés, etc.), favorisant la désimperméabilisation des sols et limitant le ruissellement des eaux pluviales ;
- Le parc de la Mairie est repris pour créer un mail piéton facilitant l'accès à l'hôtel de Ville en remplacement de la passerelle démolie.

La rénovation de 9 300 m<sup>2</sup> de dalle sur quatre îlots :

- La végétalisation à 40% des dalles permet de gérer une partie des eaux pluviales à ciel ouvert en limitant les rejets dans les canalisations, d'absorber en partie les bruits de l'environnement, créer des îlots de fraîcheur et servir de support à la biodiversité ;
- La structure dalle sera renforcée, et de nouveaux accès entre les niveaux de dalles seront créés ;
- De nouveaux usages sont installés avec une aire de jeux pour les tout-petits, des espaces de rencontre et un jardin partagé, à la demande des habitants, qui viendra s'installer sur la grande place publique ;

- Une étude aérodynamique sera effectuée afin de mieux connaître les phénomènes de rafales de vent et d'adapter les aménagements futurs sur dalle.

La valorisation de 11 700 m<sup>2</sup> des franges du quartier et des sols :

- Les franges du quartier seront reprises et revégétalisées, pour la valorisation de la biodiversité, ainsi que l'amélioration du cadre de vie des habitants. Sur les espaces de pleine terre en frange de la dalle, sont prévus des espaces de gestion des eaux pluviales ;
- L'ensemble du réseau d'eau potable et assainissement sera rénové dans le cadre du projet ;

De nouveaux terrains sportifs et aires de jeux :

- L'aire de jeux existante au nord-ouest est préservée mais de nouveaux jeux seront proposés, à programmer avec les habitants ;
- Le terrain basket au Nord sera requalifié, et un espace sportif sera installée ;
- Un parcours sportif le long de l'avenue Pierre Séward sera aménagé pour animer les franges.

Sur les équipements publics est prévu :

- La cession de 131 places de parking, puis la rénovation des 443 places restantes ;
- La rénovation et extension de 1 200 m<sup>2</sup> du gymnase Paul Eluard ;
- La création d'un centre de loisirs de 400 m<sup>2</sup>, en lieu et place de l'immeuble 8-16 Paul Eluard qui sera démoli, pour remplacer le centre de loisirs situé actuellement en rez-de-chaussée d'immeubles de logements sociaux. ;
- Le retournement du hall d'entrée de l'école maternelle Louise Michel.

Le parc de logement sera rénové par :

- La réhabilitation énergétique avec le label BBC Rénovation et la résidentialisation de 412 logements sociaux par Logirep avec une transformation des rez-de-chaussée en activités, l'acquisition et la rénovation de 42 places de parkings ;
- La résidentialisation des 509 logements sociaux de Seine-Saint-Denis habitat, avec une transformation des rez-de-chaussée en activités, l'acquisition et la rénovation de 89 places de parkings ;
- La réhabilitation des 509 logements sociaux de Seine-Saint-Denis habitat pour un montant proche de 10 000 € par logement, hors concours de l'ANRU ;
- La résidentialisation de la copropriété du 2 Paul Eluard, du fait de l'abaissement de la dalle ;
- La mise sous dispositif d'accompagnement public (OPAH ou plan de sauvegarde) des copropriétés du 2 Paul Eluard (102 logements) et du 3 Paul Eluard (149 logements).

Les études ont pour objectif d'accompagner le projet dans sa programmation et réalisation à travers :

- Une étude sur le réemploi des matériaux dans le cadre de la démolition des bâtiments d'activités et de la dalle sur le quartier Paul Eluard ;
- Une étude sur la programmation des RDC actifs des bailleurs sociaux (Logirep et Seine-Saint-Denis habitat)
- Une étude action sur les copropriétés du 2 et 3 avenue Paul Eluard pour compléter les diagnostics de copropriétés, définir les futurs dispositifs d'accompagnement (Plan de sauvegarde, OPAH) et de renforcer le suivi amorcé dans le cadre du POPAC.

- **Le programme urbain sur le quartier Chemin Vert**

L'aménagement urbain prévoit :

- La création d'une nouvelle voie de 1250 m<sup>2</sup>, le long du groupe scolaire Chemin Vert pour le désenclaver. Cette voie sera accessible uniquement aux mobilités douces (cycles et piétons) et ,pour une desserte fonctionnelle, pour le passage des véhicules de collecte, l'accès aux pompiers et aux véhicules de livraisons ;
- L'aménagement d'environ 4 490 m<sup>2</sup> de liaison piétonne desservant les immeubles ;
- L'aménagement de 5 450 m<sup>2</sup> d'espaces publics végétalisés et comprenant la création d'une aire de jeux ;
- La démolition de la passerelle de 820 m<sup>2</sup> reliant les dalles Salvador Allende et Chemin Vert ainsi que la démolition de 100 m<sup>2</sup> de parkings
- L'aménagement d'une liaison piétonne et cyclable menant à l'entrée du parc de la Bergère réalisée par le Conseil Départemental 93. Cette liaison est réalisée dans le prolongement du réaménagement du parc de la Bergère pour rendre cette entrée plus visible et sécurisée.

L'intervention sur les équipements publics visent à leur donner une nouvelle attractivité par :

- La démolition partielle de 735 m<sup>2</sup> et surélévation de l'école maternelle La Fontaine 1220m<sup>2</sup> ;
- La rénovation de l'école élémentaire Molière ;
- La démolition partielle de 600 m<sup>2</sup> et surélévation de l'école Rousseau de 870 m<sup>2</sup> ;
- La démolition de centre de l'enfance Mozart : 275 m<sup>2</sup> ;
- La réhabilitation des 580 m<sup>2</sup> de logements de fonction en centre de loisirs.

Sur l'habitat, une rénovation du parc existant est prévue :

- La réhabilitation énergétique avec le label BBC Rénovation de 542 logements sociaux par Seine-Saint-Denis habitat et la transformation de 18 logements en RDC en RDC actifs ;
- La réhabilitation énergétique avec le label HQE des 214 logements sociaux d'Est Ensemble habitat ;
- La mise sous dispositif d'accompagnement public (OPAH ou plan de sauvegarde) des copropriétés du 24 et 26 Chemin Vert comprenant 233 logements. Pour définir les futurs dispositifs d'accompagnement (Plan de sauvegarde, OPAH) et renforcer le suivi amorcé dans le cadre du POPAC, est mise en place une étude action sur les copropriétés 24 et 26 rue du Chemin Vert pour compléter les diagnostics de copropriétés entre 2021 et 2023/2024. ,

Les études ont pour objectif d'accompagner le projet dans sa programmation et réalisation à travers :

- Une étude sur la programmation des RDC actifs de Seine-Saint-Denis habitat

#### 4.1.2 Abreuvoir

Une restructuration commerciale autour de la place du marché :

- Démolition par Seine-Saint-Denis habitat de 3 bâtiments du secteur Beyrouth (36 logements sociaux) et d'une cage d'escalier rue du Luxembourg (8 logements)

- Démolition partielle de la barre de Vienne (démolition de 2 cages d'escaliers soit 20 logements sociaux) et diversification avec la programmation suivante :
  - o Restructuration lourde de 32 logements non financés par l'ANRU assimilable à une démolition de droit commun, avec une programmation en PLS pour laquelle les modalités réglementaires sont en cours d'étude d'examen,
  - o Déclassement de 8 logements en rez-de-chaussée et reprise de ces derniers et des caves pour les transformer en rez-de-chaussée actifs
- Acquisition et démolition des 6 parcelles privées (15 logements) situées avenue Édouard Vaillant, entre la rue d'Ankara et d'Odessa, et éviction ou transfert des commerces
- Acquisition de 2 parcelles et démolition de pavillons rue de la Grande Denis pour le prolongement de la rue de Vienne sous MOA Ville
- Restructuration du complexe Edouard Vaillant pour en faire un équipement socio-structurel intégré, lieu majeur d'animation du quartier qui regroupera notamment les services suivants :
  - o Salle de spectacle Max Jacob et salles d'activités
  - o Antenne du service jeunesse
  - o Foyer personnes âgées Ambroise Croizat
  - o Centre social
- Construction sur deux parcelles en diversification avenue Édouard Vaillant (secteur Odessa – Edouard Vaillant) cumulant 4 800 m<sup>2</sup> SDP de logements en accession libre (environ 74 logements) et 2 700 m<sup>2</sup> de commerces de proximité en RDC, avec la programmation suivante :
  - o Un supermarché
  - o 5 à 6 cellules commerciales

De nouvelles constructions à l'Est du quartier pour diversifier l'offre de logements :

- Démolition par Seine-Saint-Denis habitat des bâtiments en équerre du secteur Londres-Washington (180 logements sociaux)
- Construction d'environ 20 540m<sup>2</sup> SDP de logements, soit 290 logements, avec la répartition suivante :
  - o 100 logements locatifs sociaux (40 PLAI, 40 PLUS, 20 PLS)
  - o 50 logements en accession sociale, dont 20 pour Action logement
  - o 46 logements en locatif intermédiaire, au titre de la Foncière Logement dont la programmation sera à affiner ultérieurement
  - o 102 logements en accession libre

La requalification par Seine-Saint-Denis habitat du parc social existant :

- Réhabilitation avec le label BBC (Bâtiment basse consommation) de 1 211 logements avant restructuration soit 1 162 logements après restructuration, dont :
  - o 1 017 logements réhabilités, dont certains déclassés
  - o 194 logements transformés en 145 logements restructurés avec un changement de typologie : mise en accessibilité d'une tour pour créer des logements PMR, adjonctions de deux logements, etc.
- Résidentialisation de 1 162 logements dans le respect des caractéristiques paysagères de la cité jardin d'Émile Aillaud, incluant la création de points d'apport volontaires enterrés pour les déchets ménagers et de stationnements pour les cycles
- Raccordement du parc social au réseau de chaleur en géothermie

Les interventions sur les espaces publics et paysagers :

- Aménagement d'un parc public de 4 hectares
  - o Démolition de logements sociaux par Seine-Saint-Denis habitat de deux cages d'escalier rue d'Oslo (8 logements) et rue d'Athènes (6 logements) pour ouvrir le parc sur le quartier et créer de nouveaux cheminements
  - o Aménagement d'une plaine de loisirs (jeux et sport) en cœur de parc en restructurant et agrandissant l'aire jeux actuelle
  - o Création d'un nouveau city-stade
  - o Création d'une piste cyclable et aménagement d'un parcours santé le long du mail
  - o Jardins partagés
  - o Installation de modules sportifs à proximité des terrains de sport d'Oslo
  - o Aménagement de deux aires de jeux petite enfance
- Aménagement de 22 275 m<sup>2</sup> de voie et de cheminements
  - o Prolongement de la rue de la Grande Denise, entre la rue Babeuf et la rue Jules Vallès
  - o Reprise des rues de Téhéran et de Luxembourg
  - o Création de nouvelles voiries pour la desserte des nouveaux îlots sur le secteur à l'Est appelé Londres-Washington et reprise des voiries périphériques
  - o Redressement et prolongement de la rue de Vienne jusqu'à la rue de la Grande Denise
  - o Reprise et prolongement de l'allée de Beyrouth, reprise de la rue d'Ankara
  - o Reprise du tronçon de l'avenue Édouard Vaillant au droit de la place du marché et des nouvelles constructions
  - o Reprises des voies privées du bailleur
  - o Création d'une centaine de places de stationnement
  - o Création de points d'apport volontaires enterrés pour les déchets ménagers
- Reprise de plus de 14 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics
  - o Reprise de la place des Nations Unies et verdissement
  - o Reprise de la place de l'Europe

Des équipements scolaires et petite enfance réorganisés :

- La démolition de la crèche municipale Danièle Casanova et relocalisation de ces berceaux au sein du bâtiment aujourd'hui occupé par le centre de loisirs Guy Môquet qui sera rénové
- Création d'un pôle maternelle pour les écoles Robespierre et Vaillant
  - o Création d'une école maternelle provisoire
  - o Démolition de l'école maternelle Robespierre
  - o Construction de 2 écoles maternelles de 10 et 11 classes classes avec une restauration commune
  - o Renforcement d'un pôle élémentaire pour les écoles Vaillant, Varlin
  - o Restructuration des locaux de la maternelle pour déployer les classes élémentaires
  - o Extension pour accueillir le centre de loisirs Guy Moquet
  - o Amélioration du bâtiment existant et des cours de récréation

Une offre d'équipements et de services complétée :

- Création d'une maison de santé place des Nations Unies

- Création de locaux actifs en rez-de-chaussée de la Barre de Vienne

Une étude sur la programmation des RDC actifs rue de Vienne et des nouvelles constructions sur le secteur « Odessa-Vaillant », place des Nations-Unies, place de l'Europe viendra nourrir le projet afin de créer des polarités complémentaires les unes aux autres.

#### 4.1.3 Grand Quadrilatère

##### **Article. 19.**

Les opérations du PNRU basculées dans le NPNRU concernent :

- L'aménagement et l'élargissement des rues Lautréamont et Marcel Cachin, pour compenser l'abandon de la traversée du parc des sports de la Motte, l'opération prévoit l'élargissement de la rue Lautréamont au nord du parc et de la rue Marcel Cachin à l'ouest du parc en vue de les passer en double sens circulaire pour les autobus. Des trottoirs plus larges et des places de stationnement supplémentaires sont également prévus.
- La démolition du centre de loisirs Marcel Cachin qui est nécessaire pour améliorer les conditions d'accueil du centre qui sera reconstruit dans le cadre de la réorganisation complète du groupe scolaire Marcel Cachin. En termes de phasage, il est prévu dans un premier temps de terminer les aménagements permettant le déménagement de la maternelle dans le bâtiment ex-élémentaire 2, afin par la suite de permettre au centre de loisirs de s'installer provisoirement dans le bâtiment initial de la maternelle. La démolition du centre de loisirs interviendra en fin d'opération.

En ce qui concerne la Cité de l'Etoile, initialement et avant le projet, elle comptait 763 logements sociaux. Après le projet elle sera composée de 594 logements sociaux sur site et environ 230 logements en accession (hors convention ANRU). Les opérations restant à réaliser concernent :

- La démolition par Emmaüs Habitat de 219 logements, comprenant une partie des bâtiments D&G et la totalité des bâtiments E et F ;
- La restructuration lourde par Emmaüs Habitat du bâtiment A nord et sud : 107 logements contre 121 logements initialement ;
- La résidentialisation par Emmaüs Habitat des abords des bâtiments A nord et sud et des PLA, soit 182 logements ;
- L'aménagement des espaces publics structurants de la Cité de l'Etoile de la 2ème phase du PRU par la Ville de Bobigny : requalification de la rue Primo Lévi, de la rue de l'Etoile et du carrefour Django Reinhardt, aménagement du square du Carré Rouge et création du mail Simone de Beauvoir (comprenant le parvis de la nouvelle Maison de Quartier). Ces aménagements ont des interactions nombreuses avec les travaux sur les bâtiments de la Cité et leur résidentialisation par Emmaüs Habitat ;

La construction de la Maison de quartier de l'Etoile par la Ville de Bobigny. Il s'agit d'un équipement structurant pour la Cité de l'Etoile et décisif pour son animation, positionné en entrée nord de la Cité et du mail Simone de Beauvoir. L'équipement municipal de proximité, d'une surface d'environ 650



m<sup>2</sup>, aura vocation à s'adresser à l'ensemble de la population du Grand Quadrilatère : il accueillera les activités de la mairie annexe, des salles destinées aux associations et au service jeunesse avec notamment une salle polyvalente d'environ 130 m<sup>2</sup> pour des animations. Un jardin potager pédagogique sera aménagé en toiture.

Une étude sur la programmation des RDC actifs des îlots Nord viendra accompagner le projet afin de créer une complémentarité de l'offre commerciale, de service et d'activité sur le quartier.

## Article 4.2 La description de la composition urbaine

### 4.2.1 Centre-Ville

- **Composition urbaine sur le quartier Paul Eluard**

#### Insertion urbaine du quartier au reste du Centre-Ville

La dalle est ressentie par ses habitants comme un espace coupé du tissu urbain proche, une sorte de territoire « hors la ville », une aire de simple passage, sans lien social et spatial avec les autres quartiers de Bobigny.

Le plan guide propose une insertion urbaine de Paul Eluard au reste du Centre-Ville de Bobigny par une modification spatiale du quartier, consistant en la suppression de la dalle supérieure, pour minorer son effet de masse en cœur de site et dégager entièrement l'avenue Paul Eluard qui doit ainsi assumer son statut d'axe structurant Nord Sud au niveau du sol. La dalle intermédiaire située en entrée de quartier au 2-4-6 Paul Eluard est abaissée pour se retrouver au niveau du sol et en lien direct avec le projet Cœur de Ville.

Cette transformation implique la démolition préalable des pavillons de commerce, du bâtiment d'activités et de la passerelle de liaison avec l'hôtel de ville au Sud.

#### Création de connexion et de liens

Le plan guide prévoit de renforcer les connexions avec les quartiers adjacents et recréer des liaisons et parcours internes pour les piétons et les véhicules au niveau du sol. Ainsi, la rue Paul Eluard est découverte, élargie et aménagée pour recevoir des piétons et des vélos. Un axe Est Ouest est créé entre les avenues Paul Eluard et Pierre Sépard, créant un parcours de liaison, arboré, entre quartiers, qui se prolonge par une allée piétonne allant jusqu'à l'école maternelle Louise Michel.

#### Division en 4 îlots résidentiels

Le quartier est aujourd'hui assimilable à un vaste ensemble unicellulaire sans graduation des statuts privés ou publics, sans marquage de domanialités. Le plan guide est basé sur la division en quatre sous-ensembles d'habitation. Ces quatre nouveaux îlots distincts distribués par des espaces publics au sol intègrent les habitations déjà existantes et le futur bâtiment d'activités économiques et sociales.

#### Recomposition du paysage

La transformation urbaine du quartier Paul Eluard passe par la requalification du paysage et des dalles elles-mêmes. Inverser significativement la proportion entre minéral et végétal, augmenter la surface des sols perméables, faire entrer le végétal au cœur du site, exploiter les richesses végétales existantes sur les franges, tels sont les enjeux de cette recomposition environnementale du paysage du quartier Paul Eluard.

- **Composition urbaine sur le quartier Chemin Vert**

#### Une structure urbaine à la fois souple et ferme

Les éléments de programmation peuvent varier rapidement au gré des solutions urbaines, sociales ou économiques à venir. L'image ne peut être figée et la trame urbaine doit faire preuve de résilience et accueillir les changements non

prévus. La trame urbaine proposée avec son maillage viaire et sa composition orthogonale permet de composer un tapis de jeux unitaire comme point central du Centre-Ville de Bobigny. Cette trame n'interdit ni de repenser l'habitat des quartiers, qui peut connaître des évolutions, démolitions/reconstructions, ni à terme une transformation de la dalle Chemin Vert ou Salvador Allende, qui pourrait se faire en phasage dans un ANRU 3.

#### Ouvrir le quartier sur ses franges Est-Ouest et Sud-Nord

L'opération Cœur de Ville va se déployer au Nord à partir de 2020, pour se poursuivre jusqu'en 2024, puis succédera en 2030 le renforcement du pôle gare Pablo Picasso par l'implantation d'une gare de la ligne 15-Est du Grand Paris Express. Au Sud, la ZAC Ecocité sera livrée, avec le parc de la Bergère en trait d'union, et un nouveau collège ouvrira ses portes sur le secteur des Coquetiers. Des traversées Nord-Sud sont créées, donnant plus de perméabilité au quartier, avec notamment un axe majeur de connexion de Pablo Picasso au parc de la Bergère.

Les façades Est et Ouest du quartier s'ouvriront sur la Préfecture, le quartier Hector Berlioz d'une part, l'Hôtel de Ville et le quartier Karl Marx d'autre part, les buttes aplanies donneront plus de visibilité aux connexions du quartier et l'ouvre sur les grands équipements du Centre-Ville de Bobigny.

La trame viaire proposée permettra de raccrocher le quartier aux équipements futurs ou existants, créant des axes majeurs Nord-Sud, Est-Ouest, en cohérence avec les mutations du Centre-Ville.

#### Assurer une meilleure accessibilité aux groupes scolaires

Les écoles, aujourd'hui enclavées et en frange du quartier, sont au croisement de plusieurs conflits d'usages avec notamment des problèmes importants de tranquillité. La restructuration du quartier doit permettre de rendre plus sécurisé et plus lisible l'accès aux équipements scolaires, dont le dimensionnement sera revu pour accueillir la future population scolaire arrivant du projet Cœur de Ville. La nouvelle voie de desserte des « écoles » vient former une boucle avec les rues la Fontaine et Jean-Jacques Rousseau et supprime les effets d'impasse.

#### Améliorer la vie quotidienne

Avec la démolition de la passerelle entre les dalles Salvador Allende et Chemin Vert, le plan guide se doit de rétablir un fonctionnement résidentiel retrouvant au maximum le sol naturel, impliquant un travail sur les espaces résidentiels relatifs à l'accessibilité aux logements, aux services, aux commerces et aux espaces publics de proximité, pour constituer un parcours piéton fonctionnel, lisible et agréable selon les usages.

### 4.2.2 Abreuvoir

#### **Article. 20.**

##### Une centralité de quartier repositionnée autour d'espaces publics majeurs et davantage ouverte sur le quartier

Pour structurer un appareil commercial viable et attractif, les interventions envisagées ont pour objectif de renforcer l'effet de centralité, tant d'un point de vue urbain que programmatique. Pour être lisible et dépasser les effets de rupture actuels, cette polarité commerciale s'articule autour de la place du marché agrandie et repositionnée en lien avec l'axe Édouard Vaillant.

Le projet s'appuie sur la création d'une placette à l'angle de l'avenue Edouard Vaillant et de la rue de Vienne, au droit du complexe, qui résulte de la démolition des deux cages d'escalier de la Barre de Vienne. Elle permet de créer une accroche et un appel vers la place du marché, aujourd'hui introvertie. Elle vient positionner l'équipement au contact d'un espace public fédérateur pour lui offrir une façade positive en prolongeant son parvis vers le parc. De plus, cette nouvelle configuration urbaine vient l'ancrer dans le paysage en donnant à son gabarit la juste mesure.

La rue de Vienne sera prolongée au nord pour lui donner un rôle majeur dans le maillage du quartier. En rendant la trame des cheminements piétons plus lisible et évidente, et en faisant de la rue de Vienne un axe de convergence et de passage naturel des flux, elle participera au rayonnement de la centralité.

La barre rue de Vienne fera l'objet d'une restructuration lourde avec la démolition de deux cages d'escalier et la reprise du pignon qui dégagent l'espace nécessaire pour créer la nouvelle placette. La reprise des rez-de-chaussée surélevés et des caves permettra de créer un socle actif au niveau de la rue. La démolition de ces deux cages d'escalier permettra d'ouvrir la place du marché sur l'avenue Edouard Vaillant et ainsi vers l'extérieur du quartier afin de donner de la

visibilité au futur linéaire de commerces rue de Vienne. Cette restructuration permettra de requalifier l'entrée de quartier et de créer une intensité urbaine.

Le complexe Edouard Vaillant sera également restructuré afin de devenir un centre social et lieu majeur d'animation du quartier.

Les commerces regroupés autour de la place bénéficieront des flux de l'avenue Édouard Vaillant, générateurs de visibilité, d'accessibilité et de clientèles. Le rôle structurant de cet axe historique du quartier sera renforcé en 2030 quand il reliera le quartier de l'Abreuvoir à la future gare du Grand Paris Express « pont de Bondy ».

#### Le concept de parc habité réactualisé et réactivé avec le réaménagement l'espace vert majeur du quartier

La valorisation des espaces de promenade et de jeux libres s'appuie sur le mail, conforté comme support principal de parcours, qui traverse les différentes séquences urbaines. La programmation du parc doit favoriser le réinvestissement de cet espace, y compris comme un lieu de passage. Les percées des serpentins et la reprise du maillage viaire du quartier affirmeront les ouvertures du parc sur le quartier et amélioreront sa visibilité, en multipliant les occasions de l'adresser sur l'espace public et de le rendre moins introverti.

La programmation du parc est couplée à la réinscription des espaces publics minéraux dans la trame paysagère et à leur valorisation comme porte d'entrée du quartier. Le réaménagement des places des Nations Unies et de l'Europe seront accompagnés par la réhabilitation de leurs façades pour une requalification du secteur qui soit cohérente et globale.

En conformité avec les principes initiaux du plan masse, la résidentialisation ne remet pas en cause l'unité visuelle et végétale du site ; il n'est pas envisagé de clôture mais un marquage minéral au sol, adapté selon les séquences urbaines et les besoins de mise à distance entre les usages du parc et les zones résidentielles.

#### Réinventer l'urbanité du secteur des équerres, entre l'autoroute A3 et le parc

La démolition du secteur des équerres Londres-Washington, enclavé et déconnecté des trames bâtie, viaire et paysagère du quartier, permettra de réinventer de nouvelles formes urbaines en adéquation avec les besoins des habitants. Pour rendre l'offre en accession libre attractive, il a été identifié un intérêt à proposer des formes urbaines et des typologies recherchées et peu disponibles sur le marché (habitat intermédiaire, etc.). La proximité de l'autoroute A3, source de pollutions sonores et atmosphériques, implique que les futurs logements, dans leur conception, minimisent les risques d'exposition sur la santé et le bien être des habitants.

L'intégration urbaine des nouvelles constructions implique des morphologies adaptées à ce secteur situé entre le pavillonnaire, le parc, le patrimoine Émile Aillaud et l'autoroute A3. Conformément à l'objectif d'adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées, les futures constructions devront dialoguer avec l'architecture d'Émile Aillaud et la qualité paysagère du parc grâce à une densité raisonnée, respectant le cadre bâti actuel, peu dense et peu haut. Un travail sur l'épannelage et les typologies des constructions permettra de ménager une transition douce avec le tissu pavillonnaire au Nord. À l'Ouest, la relation avec le parc sera favorisée en recherchant des porosités. À l'Est, il s'agira de concevoir une architecture affirmant une nouvelle urbanité sur le chemin de Grosly élargi tout en protégeant le cœur du quartier des nuisances de l'autoroute A3.

#### L'identité de l'œuvre d'Émile Aillaud valorisée à toutes les échelles

La dimension patrimoniale de la cité de l'Abreuvoir est préservée par les futures interventions, que ce soit sur le plan-masse, la dimension paysagère, le système viaire, les places publiques, le bâti des immeubles d'habitation, ou les nouvelles constructions.

Le principe du rejet des voies de circulation des véhicules en périphérie du quartier est sauvegardé dans sa quasi-totalité. Le prolongement de la rue de la Grande Denise, qui permet de désenclaver le quartier, est certes différent du principe d'origine, mais un traitement paysager adapté et une vitesse de circulation limitée permettront de sauvegarder l'identité de l'espace paysager.

La relation habitat/espace végétal sera préservée pour les bâtiments réhabilités et restructurés. Les rénovations s'attacheront à restituer les qualités d'origine de la cité jardin, tout en intégrant les améliorations nécessaires en termes de dysfonctionnements techniques, de consommations énergétiques, de confort de vie, de diversification des typologies

et des modes d'habiter. Par exemple, la greffe de balcons place des Nations Unies n'est pas antinomique avec la perception de la place ronde, et requalifie son rôle de rotule entre les séquences ouest et est de l'Abreuvoir.

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

#### 4.2.3 Grand Quadrilatère

##### **Article. 21.**

Les opérations inscrites en bascule NPNRU s'inscrivent dans la continuité des principes d'aménagement retenus dans le cadre du PRU du Grand Quadrilatère, en respect du projet urbain arrêté.

#### **Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux**

##### Article. 22.

###### 4.3.1. Centre-Ville

La reconstitution de l'offre sur le Centre-Ville de Bobigny, concerne 18 logements en rez-de-chaussée supprimés sur la cité Chemin Vert de Seine-Saint-Denis habitat pour y développer des rez-de-chaussée actifs.

Les programmes ciblés sont donc de préférence :

- Des programmes dont la livraison est prévue dans une période concomitante à celle des différentes phases des relogements à opérer dans le cadre des démolitions et requalifications lourdes de LLS ;
- Des programmes principalement situés hors périmètres QPV ;
- Des opérations mixant les financements, PLAI, PLUS, PLS et mixant offre en reconstitution et offre du droit commun,

###### 4.3.2. Abreuvoir

##### Article. 23.

**Article. 24.** Les engagements relatifs à la reconstitution de l'offre sont décrits dans l'article 4.3 de la convention cadre n°663 relatives au projet de renouvellement urbain de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble et de son avenant n°1. Ils s'inscrivent dans le respect de l'objectif global de la répartition PLUS/PLAI qui acte la reconstitution de l'offre à hauteur de 60% de PLAI et 40% de PLUS.

La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux concerne 307 logements, pour la démolition de 258 logements et la restructuration de 198 logements en 145, impliquant la suppression de 49 logements répartis sur les Serpents, les tripodes et les tours.

Les principes de localisation de cette offre reposent sur sa répartition à trois échelles complémentaires : sur site, sur la commune de Bobigny hors QPV et sur le territoire d'Est Ensemble.

Les programmes ciblés sont donc de préférence :

- Des programmes dont la livraison est prévue dans une période concomitante à celle des différentes phases des relogements à opérer dans le cadre des démolitions et requalifications lourdes de LLS ;
- Des programmes principalement situés hors périmètres QPV ;
- Des opérations mixant les financements, PLAI, PLUS, PLS et mixant offre en reconstitution et offre du droit commun,
- La reconstitution de 100 logements sur site, en QPV, en usufruit locatif social (ULS), dans une opération mixant offre en reconstitution et en droit commun (40 PLAI ANRU, 40 PLUS ANRU et 20 PLS), permettant de répondre à des besoins non couverts aujourd'hui dans le quartier en proposant

une offre de logements sociaux neufs, différente de l'existante (surface, ascenseurs, accessibilité, formes,...) pour favoriser un parcours résidentiel positif par l'accès au logement social neuf.

#### Article. 25.

L'usufruit locatif social (ULS) repose sur le principe du démembrement de propriété et est un dispositif encadré par la note technique du 22 octobre 2019 du Ministère de la cohésion des Territoires et des relations avec les collectivités territoriales. Le démembrement de propriété consiste à séparer la pleine propriété d'un bien en la partageant entre la nue-propriété et l'usufruit. L'usufruit de ce même bien est alors acquis par un bailleur social pour une durée qui peut s'étendre de 15 à 20 ans. C'est ce même bailleur social qui est en charge de louer le bien sous condition de ressources. A terme, c'est l'acquéreur de la nue-propriété qui récupère la pleine propriété du logement, permettant une diversification de l'offre sur le quartier, en locatif intermédiaire ou en accession.

#### 4.3.3. Grand Quadrilatère

La reconstitution de l'offre du bailleur Emmaüs Habitat sur le PRU du Grand Quadrilatère a déjà été réalisée selon le principe du « 1 pour 1 ».

Ainsi, la démolition de 275 logements sur la Cité de l'Etoile - correspondant à la démolition partielle du bâtiment D&G et complète des bâtiments E et F soit 219 logements à laquelle s'ajoute la suppression de 56 logements dus aux restructurations - a été compensée par la réalisation de 275 nouveaux logements sociaux répartis comme suit :

- 180 logements en PLUS CD hors site sur deux opérations : « rue d'Odessa » 40 logements livrés en juin 2014 et « avenue Paul Vaillant Couturier » 140 logements livrés en mai 2015.
- 95 nouveaux logements sur site, dont 39 en PLUS CD, sur les résidences Berthe Morisot Sud et Nord livrés respectivement en décembre 2016 et septembre 2017. Cette offre construite sur des terrains gagnés sur le parc de la Motte, a permis d'introduire un volume significatif de constructions d'architectures contemporaines neuve et qualitative sur la Cité de l'Etoile.

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité

#### Article. 26.

### Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle

#### 5.1.1 Centre-Ville

La stratégie de diversification de l'habitat du NPNRU du Centre-Ville de Bobigny est à appréhender à l'échelle de l'hyper-centre et non de ses quartiers.

Après le PRU Karl Marx, qui a abouti à la livraison de 1 166 nouveaux logements, dont 83% en accession, le projet Cœur de Ville viendra apporter une diversification de l'offre avec 1 266 nouveaux logements, dont 19% en locatif intermédiaire et 75% en accession, 6% de logements locatifs sociaux pour la reconstitution de l'offre (36 PLAI ANRU et 34 PLUS) et 195 logements en résidence étudiante, soit 15%.

Au final, en 2028, sur les quartiers Paul Eluard, Chemin Vert, Salvador Allende et Cœur de Ville, le nombre de logements va croître de 53%, et le taux de logements social passera de 78% à 50%.

Evolution du nombre de logements en Centre-Ville

	En 2020	A terme (2028)
--	---------	----------------

Logement social	2 041	78%	2 093	50%
Locatif intermédiaire*			343	8%
Logement spécifique			195	5%
Accession sociale				
Accession	582	22%	1 536	37%
<b>Total</b>	<b>2 623</b>	<b>100%</b>	<b>4 167</b>	<b>100%</b>

\* Logement en PLS ou en locatif intermédiaire ou en locatif libre (SNI ou AL)

Au vu de cette densification du quartier, déjà dense et contraint, l'enjeu majeur du NPNRU du Centre-Ville est de valoriser son habitat existant afin de ne pas créer de sous-secteurs stigmatisés. L'évolution du Centre-Ville se doit de créer une dynamique globale positive, entraînant avec elle les quartiers de dalle préservés et leur donner une nouvelle attractivité, et non de créer une concurrence à l'offre future.

### 5.1.2 Abreuvoir

Le projet sur l'Abreuvoir prévoit la construction de 372 nouveaux logements, avec la répartition suivante :

- 100 logements locatifs sociaux en usufruit locatif social dont 20% de PLS et 80% au titre de la reconstitution de l'offre démolie (40 PLAI ANRU et 40 PLUS ANRU).
- 1176 logements en accession libre
- 78 logements en locatif intermédiaire, 46 de la Foncière Logement en locatif intermédiaire et 32 sur la rue de Vienne en PLS
- 50 logements en accession sociale ou maîtrisée

A l'échelle du quartier sur Bobigny, cette nouvelle offre concourt à la politique de rééquilibrage de l'offre de logement en introduisant près d'un quart de logements libres dans un périmètre composé aujourd'hui de 100 % de logements sociaux. Elle répond à des besoins actuellement non couverts dans le quartier et est un levier pour favoriser les parcours résidentiels et accueillir dans les QPV de nouveaux ménages.

	En 2020		Horizon 2029		A terme Hypothèse de conversion des logements ULS en accession	
Logement social	1237	100%	890	69%	890	69%
Locatif intermédiaire*	0		78	6%	78	6%
Accession sociale	0		50	4%	50	4%
Accession	0		176	13%	276	21%
ULS « mutable »			100	8%		
<b>Total</b>	<b>1237</b>	<b>100%</b>	<b>1294</b>	<b>100%</b>	<b>1294</b>	<b>100%</b>

\* Logement en PLS ou en locatif intermédiaire ou accession sociale (SNI ou AL)

A l'issue du NPNRU, le nombre de logements va évoluer de 4%, et le taux de logements social passera de 100% à 69%, sans comptabiliser les logements en ULS.

L'offre nouvelle est localisée dans les secteurs les plus stratégiques, en raison de leur situation ou du niveau d'inadéquation de l'offre des logements :

- Pour ¼ au cœur du quartier sur le secteur central Odessa/Édouard Vaillant, bénéficiant d'un emplacement attractif connecté au tissu urbain historique du quartier et à son axe structurant ;



- Pour ¾ sur le secteur Londres-Washington restructuré, aux marges de la cité de l'Abreuvoir et à la lisière du tissu pavillonnaire.

Dans un contexte de concurrence de l'offre résidentielle dans le secteur (écoquartiers de la Plaine de l'Ourcq, Bobigny Cœur de ville, etc.), les conditions de réussite de la diversification de l'offre résident dans la capacité du projet à proposer des produits différenciés pour assurer une attractivité commerciale des produits en accession en proposant des programmes immobiliers très qualitatifs et accessibles financièrement :

- Par des formes urbaines qui s'éloignent de « l'offre classique » de logements neufs : habitat intermédiaire en transition avec la pavillonnaire, logements plus grands que la moyenne, etc. ;
- Par des prix de sortie permettant l'accès aux produits à une partie des ménages du quartier, leur permettant de poursuivre leur itinéraire résidentiel à l'intérieur de celui-ci, et notamment le passage du statut de locataire à celui de propriétaire. En ce sens, une partie de la programmation est dédiée à de l'accession sociale ;
- Par des livraisons échelonnées dans le temps du projet, afin de donner à voir la transformation du quartier et d'éviter un effet de saturation du marché.

La stratégie de diversification résidentielle s'opère aussi au sein du parc social lui-même, avec la création d'une offre variée répondant à différents segments de la demande :

- Introduction de 52 PLS
- Foyer personnes âgées, via notamment des opérations de réhabilitation adaptées dans une des tours
- Des typologies attractives avec une grande diversité de logements et des superficies au type plus variées permises par les restructurations, faisant baisser la part de petits logements et introduisant une part de logements sociaux répondant aux normes de confort actuelles.

## 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 :

- **9 324m<sup>2</sup>** ( 3 869 m<sup>2</sup> à l'Abreuvoir et 4 333 m<sup>2</sup> sur le Grand Quadrilatère) 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.
- **861 droits** de réservation en flux de logements locatifs sociaux, correspondant à **39%** du nombre de logements locatifs sociaux dont la requalification est financée 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).

Article. 27.

Le nombre de droits de réservation en droit unique est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droit unique 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	-	-	35% soit 144 droits	40% soit 717droits

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 :

- 20% du nombre total de logements requalifiés dont le coût est supérieur à 45 000 € par logement soit 29 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.

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.

Article. 28. 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.

Article. 29. Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

Article. 30.

Article. 31. Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Article. 32.

Article. 33. 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.

Article. 34.

Article. 35.

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté 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).

Les dispositions prévues dans l'article 6 de la convention-cadre n°663 relative aux projets de renouvellement urbains de l'établissement public territorial s'appliquent pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de Bobigny visé par la présente convention.

- **La charte de relogement locale**

La stratégie de relogement d'Est Ensemble est définie dans une charte territoriale de relogement qui fixe les modalités de relogement et d'accompagnement des ménages résidant dans les immeubles voués à la démolition ou à des restructurations majeures, dans le cadre du NPNRU, que les immeubles soient issus du parc social ou du parc privé indigne. La Charte Territoriale de Relogement d'Est Ensemble a été adoptée lors du Conseil Territorial du 29 mai 2018 et est signée par l'ensemble des partenaires. Trois principes fondamentaux ont dicté cette charte, partagés par l'ensemble des acteurs signataires :

- Informer les ménages sur leurs droits et devoirs, et le fonctionnement du dispositif d'accompagnement au relogement ;
- Offrir des parcours résidentiels positifs pour les ménages, et en particulier réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion ;
- Garantir le traitement équitable de chacune des situations particulières.

En complément de la charte territoriale, des principes spécifiques au NPRU Édouard Vaillant-Abreuvoir pour le relogement des 492 ménages concernés par les démolitions ou restructurations de logement ainsi que des décohabitants ont été déclinés dans une charte locale de relogement, approuvée par le conseil municipal eu 20 mai 2021 et le conseil de territoire du 29 juin 2021. Cette charte locale a été travaillée avec le bailleur démolisseur Seine-Saint-Denis habitat, la ville de Bobigny, l'Etat, Action Logement, le conseil citoyen et les amicales de locataires de la cité de l'Abreuvoir.

La charte locale de relogement du quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir (en annexe D3) décline les modalités concrètes de relogement à chaque étape et précise les modalités d'accompagnement des ménages, à savoir :

- 3 propositions de relogement situé à moins de 5 km du domicile initial, sauf souhait contraire exprimé, seront faites aux titulaires de bail
- Sur la maîtrise du reste à charge
  - o si les revenus du ménage titulaire sont inférieurs à 60% du plafond PLUS : le reste à charge pour un logement de surface égale reste constant
  - o si les revenus du ménage titulaire sont compris entre 60% et 100% du plafond PLUS : le reste à charge pour un logement de surface égale ne devra pas augmenter de plus de 10%
  - o si les revenus du ménage titulaire sont supérieurs à 100% du plafond PLUS : le reste à charge sera compatible avec les revenus du ménage
- Un objectif de 50% des relogements effectués dans des logements neufs ou réhabilités depuis moins de 5 ans a été fixé ;
- Le relogement des ascendant.es (parent) ou descendant.es (enfant) direct.es hébergé.es par le locataire principal sur justificatifs et sous conditions, bénéficieront d'une proposition prioritaire avec candidature unique en commission d'attribution, et d'une indemnité de 300 €
- Un droit au retour sur le programme neuf sur site sera accordé aux ménages concernés par la 1<sup>ère</sup> phase de relogement, ces ménages bénéficieront d'abord d'un relogement provisoire dans le patrimoine existant dans le respect des souhaits du ménage (*jusqu'à 3 propositions*), puis dans un second temps, au moins une proposition de relogement définitif dans un logement neuf sur site;

- Seine Saint-Denis Habitat missionnera son **déménageur**. La date de déménagement sera convenue avec vous. Vous disposerez des cartons un mois avant. Le déménagement comprend le transport du mobilier et des biens, le démontage des meubles, et le remontage des meubles.
- Les frais d'ouverture, de fermeture ou de transfert des comptes ou abonnements liés au changement d'adresse, par exemple pour l'électricité, seront remboursés après déménagement avec un montant forfaitaire de **120 €**, ou plus sur présentation des factures.
- Pour les ménages qui déménagent dans un logement non raccordé au gaz de ville : le remplacement de la gazinière par une cuisinière électrique est pris en charge par Seine Saint Denis habitat.

Concernant les modalités de suivi du plan de relogement, les instances suivantes seront mises en place en plus d'un comité technique et d'un comité de pilotage :

- Une équipe relogement de Seine-Saint-Denis habitat, au contact quotidien des locataires, elle réalise les entretiens, identifie les mesures d'accompagnement nécessaires, organise les visites et les déménagements, établit le plan de relogement, etc.
- Une cellule locale qui réunit chaque mois Seine-Saint-Denis habitat, la Ville (élu au logement), Est Ensemble, la Préfecture et Action Logement pour veiller à la bonne exécution du relogement, au suivi des objectifs de l'ensemble des partenaires, au respect de la charte locale, à la résolution des éventuels problèmes.
- Une commission sociale composée du service social Ville, d'un travailleur social de Seine-Saint-Denis habitat, du CCAS, de la CAF, etc. pour préparer dans les meilleures conditions le relogement des locataires les plus fragiles, en veillant à l'ouverture des droits auxquels les ménages peuvent accéder, à traiter des situations spécifiques liées à la santé, etc.
- Un Comité de suivi trimestriel qui réunit les membres de la cellule locale, du conseil citoyen, des amicales de locataires chaque trimestre, pour examiner l'état d'avancement des relogements et des difficultés rencontrées, faire le point sur les modalités d'informations des locataires, la mise en œuvre pratique des relogements, les mesures d'accompagnements mises en place, les éventuels nouveaux besoins, etc.

La charte territoriale de relogement et la charte locale feront l'objet d'un avenant pour intégrer la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux.

Sur le PRU du Grand Quadrilatère, la convention adoptée en 2007 restera en application.

Les relogements des NPRU des quartiers Edouard Vaillant-Abreuvoir et du Grand Quadrilatère feront l'objet d'une évaluation qualitative des relogements, comprenant notamment une enquête de satisfaction des locataires, telle que proposée dans la convention-cadre n°663 relative aux projets de renouvellement urbains de l'établissement public territorial.

- **Une expérimentation sur les attributions des quartiers en NPNRU de Bobigny**

La CIL propose aux Maires qui le souhaitent d'expérimenter la mise en place de commission de désignation sur les QPV situés sur leurs communes, afin d'aller plus loin sur les attributions. L'enjeu de rééquilibrage social des quartiers à l'échelle d'Est Ensemble, et notamment de Bobigny, ne pourra en effet se faire que par une contribution de tous les réservataires.

Bobigny se propose de participer à cette expérimentation sur le quartier Paul Eluard, en QPV et en NPNRU, sans démolition, et sur le quartier de l'Abreuvoir. Sur ces quartiers, il est proposé d'ajuster la stratégie d'attribution à travers les objectifs suivants :

- Prioriser les ménages du 3ème et 4ème quartile ;

- Favoriser les ménages d'actifs ;
- Permettre d'attribuer des logements avec une pièce en plus par rapport à la taille du ménage aux jeunes couples lorsque les ressources le permettent pour les logements présentant une petite surface au type.

Ces leviers doivent permettre de contrebalancer la dynamique de paupérisation, dont les emménagés récents présentent des caractéristiques socio-économiques toujours plus fragiles, accentuant le taux de pauvreté déjà important dans ces quartiers.

## Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

### Article 7.1 La gouvernance

La conduite du NPNRU par l'Établissement Public Territorial d'Est Ensemble (EPT) est réalisée en lien étroit avec la Ville. Les dispositions prévues dans l'article 7.1 de la convention cadre n°663 relative 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.

Article. 36.

Article. 37.

### Article 7.2 La conduite de projet

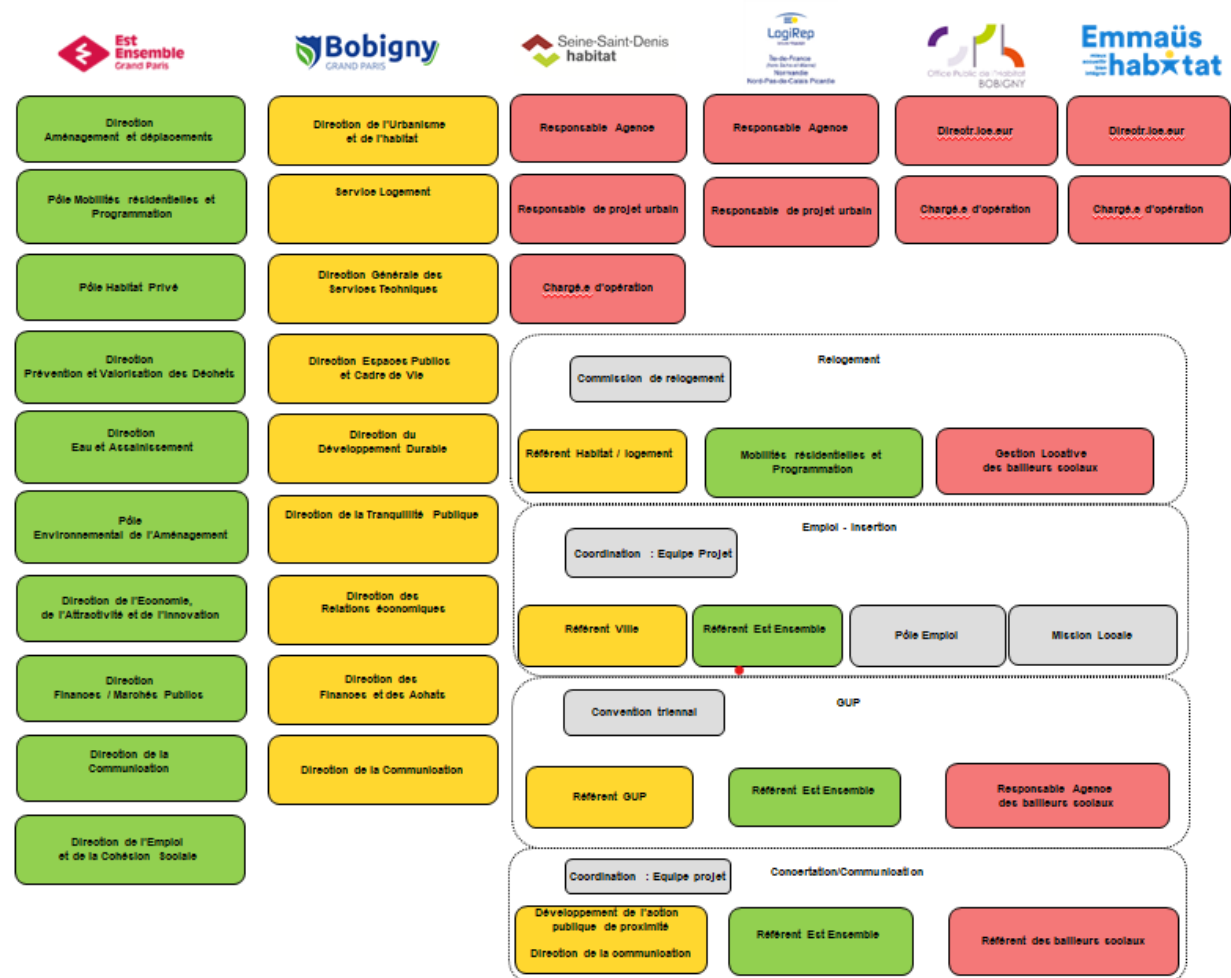
Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, l'EPT conduit le pilotage opérationnel du projet.

Le directeur de projet, accompagné de deux chefs de projet, un par quartier, sollicitera et animera des réunions mensuelles de conduite de projet et thématiques, par quartier, avec les techniciens désignés par les différents maîtres d'ouvrage (Ville de Bobigny, Est Ensemble, bailleurs sociaux) et le cas échéant de leur opérateur désigné. Ces instances ont pour vocation de veiller à la mise en œuvre des actions réciproques concourant à la réalisation des opérations. Chaque opération fera l'objet d'un calendrier de déroulement opérationnel qui constituera la feuille de route des équipes projet. Les membres des équipes projet sont précisés ci-après :

**DIRECTION DE PROJET**

Directrice des NPRU Bobigny  
et PRU Grand Quadrilatère  
Chef de projet NPRU Carreaux-Ville et PRU Grand Quadrilatère  
Chef de projet NPRU Abruvoir

**Membres des équipes projet et réunions thématiques**



Au regard des avancées des réunions de conduite de projet, une validation sera sollicitée auprès d'un comité technique local composé des directions générales des collectivités, des bailleurs et des partenaires. Ceci permettra in fine une présentation à un comité de pilotage local en présence des élus locaux.

Le comité technique a vocation à se réunir au moins deux fois par an, il a pour missions :

- d'examiner les avancées de l'ensemble du projet urbain ;
- de s'assurer du respect du planning général ;
- d'assurer la conduite et la coordination financière des opérations au plan général ;
- de synthétiser les éléments de suivi technique et financier par projet ;
- de préparer l'ordre du jour du comité de pilotage stratégique et de soumettre des propositions pour arbitrage politique, en tant que de besoin.

Compte tenu de l'importance des volets d'accompagnement dans la mise en œuvre des projets urbains, les comités techniques ont également pour mission de coordonner et d'impulser les actions relevant des volets : concertation/communication, gestion urbaine de proximité, relogement, accompagnement sociale et insertion par l'économie de chaque projet.

**Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet**



Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de coconstruction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Il s'engage ainsi notamment à mettre en œuvre les actions suivantes :

- **Poursuite de la démarche participative**

En septembre 2019, un nouveau Conseil Citoyen a été nommé à Bobigny.

Le conseil citoyen est invité aux comités de pilotage, avec la participation d'au moins deux de ses membres par quartier pour le représenter.

Comme pratiqué en phase protocole, il est proposé de conserver des temps d'échanges privilégiés sur les grandes étapes des projets avec les acteurs locaux des quartiers, conseillers citoyens élargis aux associations locales et conseils syndicaux. Les modalités de concertation et de communication seront travaillées en étroite collaboration avec les acteurs locaux, pour mieux identifier les solutions et les outils les plus adaptés aux besoins de la population. Des temps de concertation seront notamment privilégiés au moment de la conception des espaces publics pour une meilleure appropriation et anticiper les usages futurs.

Plus spécifiquement, sur le quartier Édouard Vaillant -Abreuvoir, une nouvelle amicale de locataires s'est constituée, s'ajoutant à celle déjà existante. En lien avec Seine-Saint-Denis habitat, il a été proposé à ces acteurs du quartier des rencontres mensuelles pour les informer régulièrement de l'avancée du projet, répondre aux interrogations et travailler conjointement sur les sujets souhaités (modalités de relogements, communication, etc.).

Au regard du retour d'expérience en phase protocole, les objectifs de la concertation à venir sont d'adopter des formats plus propices à l'expression du plus grand nombre pour élargir et diversifier les publics qui s'expriment (et éviter « l'effet entonnoir » avec une parole monopolisée par un petit nombre de personnes), et d'orienter et structurer les débats sur des thèmes à enjeux, constructif, et de faire adhérer aux enjeux d'intérêt général. En ce sens, il est proposé pour la suite de :

- Limiter au strict minimum les temps de réunion publique « question-réponse » et de démultiplier les méthodes et les temps de consultation du public en privilégiant les animations de plein air, qui favorisent les échanges entre des publics variés (passants qui s'ajoutent aux « habitués ») et le dialogue multilatéral ;
- Davantage thématiser, localiser, vulgariser les contenus avec des descriptions brèves et non techniques, de travailler le « visuel » et le « spatial » ;
- S'appuyer sur les maisons du projet, qui constitueront pour les habitants un lieu d'information, d'expertise, de formation et d'échanges.

Par thématique (voiries et mobilités, espaces verts et espaces publics, équipements, logements, etc.) et par projet, les habitants seront sollicités et associés à chaque étape d'élaboration du projet (phase d'études préalables, avant le chantier, pendant le chantier). Les thématiques seront chacune déclinées en action de concertation, communication et co-construction afin d'anticiper dans le pilotage opérationnel de projet l'association des habitants et usagers et de calibrer les besoins techniques (implication des études de maîtrise d'œuvre, qualité des livrables et niveaux de rendus graphiques, etc.).

Par ailleurs, dans les cahiers des charges des maîtres d'œuvre urbaines, il sera clairement précisé qu'il est attendu dans leurs missions : la production, participation et animation de temps de concertation avec les habitants.

Ce travail en collaboration avec les habitants se devra d'être la clé de voûte des projets pour se garantir la viabilité des quartiers, et une conception et une appropriation de nouveaux espaces publics répondant aux besoins de ses habitants.

En parallèle dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) du programme d'investissement d'avenir (PIA) « ANRU+ », portant sur des actions d'urbanisme transitoire en préfiguration de l'aménagement du parc de l'Abreuvoir, le paysagiste Atelier George a été mandaté pour la réalisation d'une étude en 2022-2023. A l'issue d'une phase de

diagnostic et de consultation des habitants et acteurs locaux, les orientations d'aménagements qui ont émergé sont les suivantes :

- La réalisation d'une clairière écologique permettant une préfiguration de la future gestion et des plantations des espaces extérieurs résidentialisés par le bailleur, dont la programmation est prévue début 2024 ;
- La mise en place d'une clairière active favorisant le jeu, la pratique sportive, la convivialité et le repos et un travail sur la signalétique et la peinture au sol notamment sur la place des Nations-Unies. Selon l'enveloppe budgétaire allouée et les devis, l'une ou l'autre action devrait être mise en œuvre en 2024 sous maîtrise d'ouvrage de l'EPT Est Ensemble.

#### • Maisons des projets

Une maison du projet a été créée sur le quartier Édouard Vaillant – Abreuvoir, dans un local commercial situé place de l'Europe, au plus près du secteur de démolition des équerres. Lieu d'information et de rencontre sur le projet de renouvellement urbain du quartier, deux permanences sur le renouvellement y ont lieu chaque semaine, les lundis et jeudis, tandis que les mardis et mercredis, des entretiens de relogement peuvent y être pris sur rendez-vous. La Maison des projets a aussi pour vocation également d'être un lieu ouvert qui puisse vivre en dehors des permanences et ainsi permettre de faire le lien d'autres projets urbains tels que celui du Pont de Bondy, ou ceux du contrat de ville. Cet espace permet ainsi

- L'accompagnement des locataires avec la mobilisation d'une équipe chargée du relogement, d'une conseillère sociale
- Un espace d'information et de communication sur le projet de renouvellement urbain
- De poursuivre la co-construction du projet urbain
- De poursuivre la coordination des différents acteurs autour du projet
- La valorisation des initiatives habitantes et des initiatives de cohésion sociale

Sur le quartier du Centre-Ville de Bobigny, au vu de la faible participation des habitants et des difficultés à mobiliser les acteurs, le choix a été fait d'organiser tous les 2<sup>èmes</sup> mercredis du mois un atelier sur la dalle Paul Eluard afin d'informer et de concerter les habitants du quartier. Le rythme régulier de cette instance mise en place en juin 2023 permet d'être inscrit dans le temps et une fréquentation de plus en plus importante est observée. Cette initiative n'a pas vocation à se substituer à des temps forts qui peuvent être organisés tout le long de l'année à des moments charnières du projet (projet de réhabilitation du bailleur, atelier sur l'insertion, réunion spécifique avec les copropriétaires, réunion publique sur la réorganisation des parkings...). Une attention particulière est portée vers les occupants des quatre copropriétés du Centre-Ville qui comportent une majorité d'habitants sinophones, avec l'intervention de traducteurs sur le temps des rencontres.

#### 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 :

Afin d'assurer au mieux leur mission, l'équipe projet peut s'appuyer sur les moyens et compétences déployés au sein de chaque maître d'ouvrage.

**L'EPT Est Ensemble** assurera les opérations d'aménagement urbain relevant de la compétence d'Est Ensemble :

- Sur le quartier Paul Éluard, en concession d'aménagement avec la SPL Ensemble, une AMO développement durable sera mise en place afin de garantir l'objectif de s'inscrire dans un écoquartier labellisé ; une AMO spécifique sur le recyclage des matériaux sera financée par la CDC ;
- Sur le quartier Chemin Vert, en régie via une mise à disposition des services de la ville de Bobigny pour la réalisation des espaces publics et voirie, une maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère a été mise en place afin de garantir la mise en cohérence des projets sur le Centre-Ville ;
- Sur Édouard Vaillant-Abreuvoir : en ZAC avec une concession d'aménagement avec la SPL Séquano Grand Paris.

Pour chaque opération d'aménagement, quel que soit le montage retenu, l'équipe projet se fera assister par une mission d'Ordonnancement / Pilotage / Coordination (OPC) inter-chantiers, et une mission d'urbaniste coordinateur par NPNRU et par quartier.

Par ailleurs, Est Ensemble s'appuiera sur une AMO pour la rédaction des Déclarations d'Utilité Publique, aussi bien sur le quartier Paul Éluard que sur celui Édouard Vaillant. Sur Paul Éluard, en plus de cette mission, Est Ensemble nommera un cabinet juridique spécifique afin de suivre l'ensemble des procédures relatives au changement juridique de l'État de Division en Volume de la dalle, cette mission sera financée par la CDC.

Afin de s'assurer que les opérations mises en œuvre respectent les principes urbains et architecturaux définis, la direction de projet veillera à la cohérence des différents dispositifs de politique générale avec le projet de renouvellement urbain et inversement, à travers :

- Le PLUi, qui sera mis en conformité avec les principes retenus et validés des NPNRU lors de ses révisions et/ou modifications ;
- Le PLH intercommunal, reconduit dans le cadre du PMHH, avec des orientations fortes en termes de programmation de logement et d'équilibre territorial de l'habitat ;
- Le référentiel d'aménagement durable mis en place par Est Ensemble prescrivant des orientations en matière des gestions des eaux pluviales, d'organisation urbaine des futures constructions, etc. ;
- Des cahiers de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères, qui devront être élaborés pour les constructions neuves, conformément aux documents socle d'Est Ensemble et de la ville de Bobigny avec les urbanistes de référence.

L'EPT Est Ensemble, eu égard aux transferts de compétence réalisés, est maître d'ouvrage de la définition générale du projet, de la réalisation des opérations d'aménagement, de la construction de l'immeuble à vocation économique et des opérations d'amélioration de l'habitat privé.

Le pôle renouvellement urbain, par sa direction de projet, est en charge des études urbaines en lien avec les services de la Ville et les autres directions d'Est Ensemble.

Est Ensemble est compétent en matière de Déclaration d'Utilité Publique. La direction de projet travaillera en lien étroit avec les services mis à disposition par la ville sur les actions foncières à mettre en œuvre et les acquisitions à opérer avec l'assistance d'une maîtrise d'ouvrage dédiée, au vu de la complexité des procédures à engager sur le secteur du centre-ville et d'Édouard Vaillant.

Le pôle habitat privé de la direction de l'habitat et du renouvellement urbain est maître d'ouvrage des dispositifs d'accompagnement des copropriétés (POPAC, OPAH, PIG...), en coordination avec l'équipe projet de renouvellement urbain. Ces opérations bénéficient de leur propre gouvernance avec des comités de pilotage et technique sous le co-pilotage du Maire, du Président d'Est Ensemble et du représentant de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat.

**La ville de Bobigny** assurera la maîtrise d'ouvrage des opérations liées aux équipements publics de proximité des trois quartiers, mais également liées, à la voirie et aux espaces publics sur le PRU du Grand Quadrilatère. La Ville pourra être amenée à confier la réalisation de certains équipements en mandat, en fonction de la charge de travail globale sur la ville.

Sur le quartier Paul Eluard :

- La création d'un centre de loisirs de 400 m<sup>2</sup>, en lieu et place de l'immeuble 8-16 Paul Eluard qui sera démolit ;
- Le retournement du hall d'entrée de l'école maternelle Louise Michel ;
- Hors base subventionnable par l'ANRU :
  - o La rénovation des 443 places de parking en sous-sol, qui pourrait être une opération inscrite dans le cadre de la concession d'aménagement du quartier Paul Eluard ;
  - o La rénovation et extension de 1 200 m<sup>2</sup> du gymnase Paul Eluard (hors financement ANRU).

Sur le quartier Chemin Vert, dans le cadre d'un marché public global de performance sur les opérations les plus lourdes, suivant le phasage et la temporalité :

- Le reconditionnement d'une école provisoire en préfabriqué pour accueillir provisoirement, durant la phase travaux, les élèves de la maternelle La Fontaine, puis ceux de l'école élémentaire Rousseau ;
- La démolition partielle de 735 m<sup>2</sup> et surélévation de l'école maternelle La Fontaine de 1 220 m<sup>2</sup> ;
- La rénovation et restructuration de l'école élémentaire Molière
- La démolition partielle de 600 m<sup>2</sup> et la surélévation de 870 m<sup>2</sup> de l'école Rousseau
- La démolition de centre de l'enfance Mozart : 275 m<sup>2</sup> ;
- La réhabilitation des 580 m<sup>2</sup> de logements de fonction en centre de loisirs.

Sur le quartier Édouard Vaillant -Abreuvoir :

- La démolition de la crèche municipale Danièle Casanova et la relocalisation des berceaux au sein d'un bâtiment aujourd'hui occupé par le centre de loisirs Guy Moquet et qui sera rénové.
- La création d'un pôle maternel pour les écoles Robespierre dans le cadre d'un marché public global de performance :
  - o Création d'une école maternelle provisoire sur le square Bon Secours
  - o Démolition de l'école maternelle Robespierre
  - o Construction de 2 écoles maternelles de 10 classes et 11 classes avec une restauration commune et des locaux périscolaires
- La réhabilitation et l'extension des écoles élémentaire Vaillant et Varlin :
  - o Renforcement d'un pôle élémentaire pour les écoles Vaillant, Varlin
  - o Restructuration des locaux de la maternelle, qui est relocalisée sur le pôle maternel Robespierre, pour déployer les classes élémentaires
  - o Extension pour accueillir le centre de loisirs Guy Moquet
  - o Amélioration du bâtiment existant et des cours de récréation
- La restructuration du complexe Edouard Vaillant pour en faire un équipement socio-culturel intégré, lieu majeur d'animation du quartier qui regroupera notamment les services suivants :
  - o Salle de spectacle Max Jacob et salles d'activités
  - o Antenne du service jeunesse
  - o Foyer personnes âgées Ambroise Croizat
  - o Centre social

Sur le quartier du Grand Quadrilatère, la ville assurera la maîtrise d'ouvrage de :

- Une opération comprenant :
  - o L'élargissement des rues Lautreàmont et Marcel Cachin en vue de les passer en double sens ;
  - o Des travaux sur la rue de l'Etoile et du carrefour Django Reinhardt, et la rue Primo Levi, la création du mail Simone de Beauvoir (comprenant le parvis de la nouvelle Maison de Quartier), et l'aménagement du square du Carré Rouge ;
  - o La démolition du centre de loisirs Marcel Cachin ;
- La création d'une maison de quartier sur l'Etoile, par mandat de travaux.

**Les bailleurs** désigneront en leur sein l'interlocuteur référent des opérations menées à Bobigny :

- L'organisation de **Seine-Saint-Denis habitat** est présentée dans la convention n°663 de l'Etablissement Public Territorial. Ce bailleur interviendra dans le cadre :
  - o du NPNRU Centre-Ville, sur le quartier Paul Eluard, par une résidentialisation de 509 logements ;
  - o du NPNRU Centre-Ville sur le quartier Chemin Vert par une réhabilitation thermique de 542 logements ;
  - o du NPNRU Abreuvoir, par la démolition de 258 logements, la restructuration de 194 logements en 145 logements, la réhabilitation de 1 162 logements sociaux, la restructuration lourde de 32 logements rue de Vienne, hors financement du NPNRU, et la résidentialisation de l'ensemble de la cité de l'Abreuvoir comprenant 1 162 logements. Par ailleurs, il déploiera l'organisation nécessaire à la réalisation et au suivi des relogements liés aux démolitions programmées en régie. Il aura également comme mission de mettre en place un centre de santé et de déployer des rez-de-chaussée actifs sur l'immeuble rue de Vienne.
- Est Ensemble habitat nommera un chargé d'opération dédié au NPNRU Centre-Ville sur le quartier Chemin Vert pour la réhabilitation de 214 logements. Un travail partenarial sera mis en place avec le bailleur dans le cadre de l'aménagement du secteur nord de Chemin Vert avec la maîtrise d'œuvre urbaine de l'EPT Est Ensemble, afin de mettre en cohérence les aménagements de ce secteur avec les pieds de tour, dans le cadre d'une résidentialisation ouverte sur les espaces publics.
- La **SA Logirep** nommera un chargé d'opérations dédié à la réhabilitation et résidentialisation de 412 logements sur le quartier Paul Eluard du NPNRU Centre-Ville, auxquelles sera associé le chef d'agence du secteur de Bobigny.
- En ce qui concerne le Grand Quadrilatère, l'équipe d'**Emmaüs Habitat** en charge du suivi et de la mise en œuvre des opérations du PRU sera chargée de son prolongement dans le cadre du NPNRU, comprenant :
  - o La réhabilitation de 107 logements sociaux ;
  - o la résidentialisation de 182 logements ;
  - o la démolition de 219 logements

Chaque maître d'ouvrage est responsable des opérations qui le concernent. Chacun s'engage ainsi à prendre toute disposition permettant aux programmes dont il a la responsabilité d'aboutir dans le temps imparti, tout en veillant dans ses décisions et ses choix, à la prise en compte des attentes et de l'intérêt des habitants, ainsi qu'au respect des priorités et des orientations du projet urbain global.

Pour y parvenir, chaque maître d'ouvrage s'engage à garantir la mise à disposition du personnel et des moyens nécessaires à la réussite des opérations dont il est responsable, et à la prise en charge de leurs conséquences et de leur accompagnement, en termes de Gestion Urbaine de Proximité, de relogement et de concertation avec les habitants.

Afin de permettre la cohérence du projet global, les maîtres d'ouvrage s'engagent en outre à fournir toutes les informations nécessaires à la coordination du projet et notamment d'informer le Comité Technique et le Comité de Pilotage :

- De l'avancement de leurs projets et des opérations dont ils ont la maîtrise d'ouvrage, le cas échéant des difficultés rencontrées et des moyens mis en œuvre ou proposés pour y remédier,
- Des actions mises en œuvre en accompagnement de leurs opérations.

Dans le cadre du programme subventionné par l'ANRU, afin de répondre aux exigences de la convention (articles 6, 7, 12 et 13 notamment), les maîtres d'ouvrage s'engagent à :

- Respecter les échéances de réalisation des opérations, des demandes de subvention et de mobilisation des recettes,
- Établir les bilans annuels, ainsi que les échéanciers physiques et financiers mis à jour chaque année,
- Informer le Comité Technique et le Comité de Pilotage de toute modification substantielle du programme et des éventuels retards constatés,
- Tenir à disposition de l'équipe projet l'état des demandes de subvention.

### Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

Article. 38.

**Article. 39.** 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.

Les dispositions prévues dans l'article 7.5 de la convention cadre n°663 relative 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

**Article. 40.**

**Article. 41.**

Article 8. L'accompagnement du changement

Article. 42.

Article. 43.

### 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 coconstruit 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.



### 8.1.1 Accompagnement des projets avec la GUP

La convention territoriale de GUSP d'Est Ensemble a été approuvée au conseil municipal de Bobigny en mai 2019. Cette convention définit les conditions de partenariats entre l'État, les bailleurs, les collectivités locales et les habitants, ainsi que les conditions d'élaboration, de mise en œuvre et de suivi de plans d'actions concertés.

Celle-ci vise un triple objectif :

- Répondre à l'enjeu d'amélioration du cadre de vie dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, tel l'ensemble des partenaires signataires du Contrat de ville s'y sont engagés ;
- Accompagner la réalisation des projets de renouvellement urbain du territoire pour favoriser leur mise en œuvre et la pérennisation des investissements réalisés ;
- Mobiliser les bailleurs HLM aux côtés des villes dans la définition, la mise en œuvre et le suivi des contreparties liées à l'abattement de la TFPB.

A l'échelle de la ville, trois priorités ont été identifiées par la Ville de Bobigny, afin de répondre aux besoins du territoire :

- Le lien social (comprenant la cohésion sociale, la vie associative, la participation des habitants mais également la tranquillité publique) et la réponse spécifique aux besoins des publics jeunes étant donné la forte représentation de cette classe d'âge chez les bobyniens ;
- La propreté, axe historique de la GUP à Bobigny ;
- Le stationnement.

Les acteurs de la GUP à Bobigny vont avoir un rôle essentiel dans la gestion du quotidien de ces futurs quartiers en chantier. A Bobigny, la démarche GUP spécifique au PRU est déjà ancrée dans les pratiques professionnelles des acteurs. Une attention particulière sera portée sur la phase chantier, il s'agira de maintenir et de renforcer ce travail partenarial pour répondre aux nuisances et dysfonctionnements causés par les travaux mais également aux attentes des habitants en termes d'information, de propreté ou de changement d'usages...

Pour répondre à ces besoins, l'organisation de visites techniques et de diagnostic en marchant sera maintenue et renforcée tout en s'adaptant à l'évolution du projet.

### 8.1.2 La co-construction avec les habitants

- **Le pilotage décisionnel de la GUP à Bobigny**

Le comité de pilotage de rythme annuel s'attache à valider les orientations de travail et programmes annuels d'actions, effectue des arbitrages sur des points bloquants et effectue l'évaluation de la démarche (bilan annuel de la démarche). Le pilotage décisionnel s'effectue à l'échelle des trois QPV Centre-Ville, Abreuvoir et Pont de pierre.

Cette instance décisionnelle dans sa configuration type réunit :

- la Ville au travers de ses élus et services ;
- la direction générale des bailleurs ;
- l'Etat (Sous-Préfet, délégué du Préfet, DRIHL) ;
- les directions d'Est Ensemble associées au projet ;
- les représentants des Conseils citoyens ;
- La direction de la SEMECO.

- **Le suivi technique**

Mené par le service Gestion urbaine de proximité de la Ville, le suivi technique de la démarche s'appuie sur un chef de service GUP et un adjoint. Il comprend principalement :

- Une veille technique permanente, à travers la consolidation des signalements émanant des acteurs (bailleurs, services de la Ville, Est Ensemble, gestionnaires d'espaces publics/équipements, la Semeco, cellules de veille, Conseil citoyen, acteurs de proximité, etc.) et la sollicitation des différents partenaires compétents pour la mise en œuvre des plans d'actions par quartier ;
  - La réalisation du bilan annuel des plans d'actions en fonction des indications des partenaires et des relevés effectués sur le terrain (visites sectorielles) ;
  - L'actualisation des plans d'actions par quartier en fonction des propositions issues des cellules de veille et, le cas échéant, des groupes de travail thématiques
- **La coordination opérationnelle : cellules de veille par quartier**

Attachées à chacun des sous-secteurs visés par la démarche, leur convocation annuelle répond aux impératifs de chaque territoire concerné. Ces cellules de veille sont les espaces de conduite et de régulation opérationnelle de la démarche de GUP sur chaque territoire.

Animé par le service GUP de la ville de Bobigny, ce groupe est en charge d'assurer la mise en œuvre des orientations et du programme d'intervention par quartier, la coordination des acteurs et la proposition de solutions aux problèmes quotidiens / proposition de nouvelles actions le cas échéant.

La cellule de veille est composée de professionnels référents pour chacun des signataires et acteurs de proximité (la Ville par l'intermédiaire de son service GUP et des autres services compétents, des techniciens d'Est Ensemble, des représentants des bailleurs concernés, des gestionnaires, de l'Etat (Délégué du Préfet, Police Nationale, DRIHL), des représentants des Conseils Citoyens et autres acteurs de proximités : habitants, amicales de locataires, associations, commerçants...).

Préalablement à ces cellules de veilles, des visites techniques (diagnostic en marchant) sont organisées pour chacun des sous-secteurs concernés par la démarche avec comme objectif d'avoir une connaissance fine des dysfonctionnements et des dynamiques à l'œuvre dans les quartiers.

Enfin des groupes de travail thématiques sont mis en place en fonction des problématiques prioritaires identifiées dans le cadre du diagnostic ou du suivi de la démarche.

### 8.1.3 Dispositions propres au Centre-Ville

- **Les domanialités futures**

Les enjeux majeurs sur le quartier Paul Éluard sont de clarifier la gestion et les délimitations des espaces publics et privés en simplifiant les statuts et la gestion par la reprise de l'État Descriptif de Division en Volume et l'annulation du cahier des Charges générales qui gère le quartier Paul Éluard.

Le projet avec la création de 4 îlots bien distincts permet de créer :

- Les 2 placettes au nord rénovées, réaménagées, cédées aux bailleurs, Seine Saint Denis Habitat et Logirep, ainsi que les parkings autonomisés et les espaces en pieds de tours ;
- Les 2 places au sud qui passent dans le domaine public, comme espace public ouvert à tous avec de nouveaux usages, et une offre de parkings maintenue sur le quartier.

- **Les recommandations en matière de situation prévisionnelle**

En phase protocole, une étude spécifique a été réalisée pour l'optimisation de la tranquillité publique sur le Centre-Ville de Bobigny.

Du fait que le projet urbain fait le pari de préserver une partie des dalles, il est recommandé de privilégier un statut public des surfaces dalles les plus grandes et d'assurer une gestion régulière, de dégager les vues, les halls et les axes de flux depuis la rue Paul Éluard, en veillant à l'équilibre entre densité paysagère et visibilité.

Par ailleurs, afin de garantir la viabilité d'un espace public à destination résidentielle, il est proposé de développer la convivialité et l'équilibre des usages en définissant et programmant des usages pour l'appropriation positive : jardins collectifs, jeux pour enfants, lieux de rencontres type salon urbain, tout en veillant à la tranquillité résidentielle dans la conception des espaces.

Sur les placettes au nord de Paul Éluard, appelées à être résidentielisées, il est à privilégier une résidentialisation « semi-ouverte » pour les résidences afin de limiter les risques de sanctuarisation : clôtures basses et éléments paysagers canalisant les flux vers des points d'accès nettement visibles depuis la rue.

#### 8.1.4 Dispositions propres à l'Abreuvoir

La domanialité d'une partie des espaces verts extérieurs de la cité de l'Abreuvoir va évoluer pour devenir publique. Il s'agit de 2,8 hectares du parc, afin de constituer près de 4 hectares d'espace public continu, incluant les terrains de sport rue d'Oslo et la place des Nations Unies. Ces espaces étaient d'ores et déjà pour certains gérés par la collectivité territoriale, sous des modalités d'occupation et de gestion variées, et revêtaient un usage public, étant ouverts et accessibles à tous. Ce transfert de domanialité permettra de rationaliser le foncier en superposant propriété et gestion, avec des limites physiques cohérentes. Le traitement des limites créées envisagé prend soin de faciliter la gestion du site et de clarifier les limites tout en respectant les principes du plan masse initial. Un cahier de gestion et d'entretien commun au bailleur et aux collectivités sera mis en place afin de s'assurer de modalités d'entretien cohérentes.

Les enjeux de gestion, d'usages et de sûreté dans la programmation et la conception des opérations d'aménagement et des programmes immobiliers seront encadrés par des documents cadres existants (charte habitat) ou à créer (cahiers de prescriptions). Ils seront élaborés en concertation entre les collectivités et le bailleur. Les chantiers feront l'objet de chartes pour limiter les nuisances et assurer une bonne qualité de la gestion temporaire du site.

Article. 44.

Article. 45.

#### 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.

##### - 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 :

Maître d'ouvrage	Rappel Montant HT en €	Nombre d'heures travaillées	Objectif Heure insertion

EPT 08 - EST ENSEMBLE	6 480 343	92 886	9 289
SPL ENSEMBLE	29 818 240	427 395	42 739
SEQUANO AMENAGEMENT	21 041 050	301 588	30 159
LOGIREP	9 506 577	136 261	13 626
EMMAUS HABITAT	13 006 540	186 427	9 321
SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	133 718 274	1 916 629	191 663
COMMUNE DE BOBIGNY	60 668 113	869 576	79 711
EST ENSEMBLE HABITAT	7 288 461	104 468	10 447
Syndicat de copropriétés du 2 Paul Eluard	473 069	6 781	678
<b>Total</b>	<b>282 000 759</b>	<b>4 042 011</b>	<b>387 633</b>

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

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.

Une charte territoriale a validé au printemps 2019 les objectifs suivants :

- Repérer et mobiliser les habitants des QPV 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
- Diversifier les types de marchés (...) 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 de professionnalisation (formation, alternance...) d'une durée suffisante pour favoriser un réel retour à l'emploi
- Rendre la commande publique accessible aux SIAE, aux structures du secteur protégé et adapté et plus globalement aux entreprises qui relèvent de l'ESS

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

Les objectifs fixés sont quantitatifs et qualitatifs dans le cadre des NPNRU du Centre-Ville et du quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir :

- 10% des heures travaillées dans le cadre des opérations ;
- 10% des heures travaillées dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité ;
- Une partie des embauches liées à l'ingénierie des projets, au fonctionnement des équipements et aux actions d'accompagnement.
- Objectifs qualitatifs : des parcours qualitatifs, des objectifs d'emploi pérennes pour les publics cibles les plus éloignés de l'emploi

Pour le NPNRU du quartier du Grand Quadrilatère seront appliqués les objectifs fixés dans le cadre du PNRU de :

- 5% des heures travaillées dans le cadre des opérations ;
- 5% des heures travaillées dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité ;

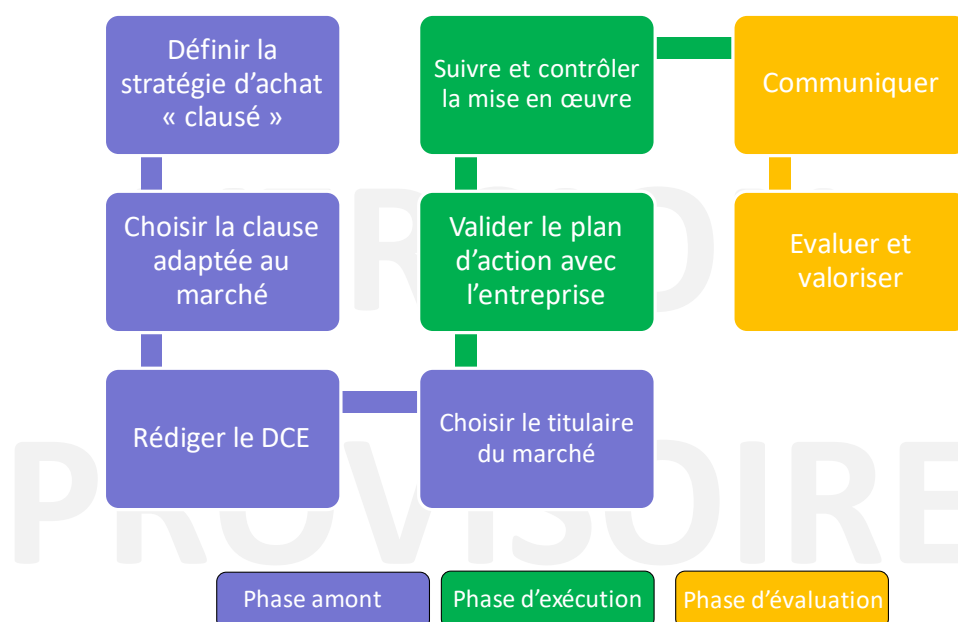
Est Ensemble effectuera la coordination en lien avec les différents maîtres d'ouvrage et le reporting des clauses d'insertion, pour cela il s'est doté du logiciel ABC Clause.

### - Schéma de co-traitance EPT – Ville

Pour la mise en œuvre des clauses d'insertion un schéma de co-traitance EPT-Ville a été mis en place. La structure opérationnelle de coordination de la démarche d'insertion repose sur une articulation optimale des ressources dédiées à la mise en œuvre des clauses d'insertion au sein de l'EPT et au sein de certaines Villes membres. La construction du schéma de co-traitance a été guidée par trois principes forts : atteindre les objectifs d'insertion, quantitatifs et qualitatifs fixés dans la présente charte, garantir la cohérence dans la mise en œuvre de la charte, conserver la proximité territoriale.

Le schéma a été décliné sur les 8 étapes clés du processus de production des clauses d'insertion

Pour mémoire, les étapes du processus de production des clauses d'insertion :



Le détail du processus est décrit dans la charte territoriale d'insertion.

L'EPT assure l'ensemble des missions, en cas de manquement par une ville (par exemple, en cas de vacance de poste d'un facilitateur).

### Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire des quartiers concernés par le projet de renouvellement urbain, conformément au règlement général de l'ANRU. 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 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.

Sur le quartier Édouard Vaillant -Abreuvoir, des initiatives sont déjà en cours, financées dans le cadre du Contrat de ville et portées par le « collectif Belladone » avec son projet « Racines et récits de l'Abreuvoir » et l'association « Cités m'étaient contées » avec son projet « Lieux de mémoire ».

Les actions à venir seront à déterminer avec le futur exécutif et proposées en comités techniques et de pilotage.

VERSION  
PROVISOIRE



## 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 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 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*

*Article. 46.*

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'ANRU.

Le cas échéant, les cofinancements du PIA au titre de l'axe 2 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) seront identifiés à titre d'information et listés dans l'article 9.3 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.

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité figure en annexe C2. Il indique pour ces opérations le montant prévisionnel du concours financier de l'ANRU, qui s'entendent comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

La date de prise compte des dépenses des opérations, lorsqu'elle fait l'objet d'une validation spécifique de l'ANRU, est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous. Par défaut, si elle n'est pas renseignée pour chaque opération listée ci-après, c'est la date de signature de la convention qui s'applique.

#### Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU

Les lignes d'ingénierie sous maîtrise d'ouvrage Est Ensemble sont mutualisées à l'échelle du territoire et intégrées à la maquette territoriale N°663. A savoir :

- Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet
- Les actions et les missions d'accompagnement des ménages ;
- Le relogement des ménages avec minoration de loyer ;
- La conduite du projet de renouvellement urbain ;
- La coordination interne des bailleurs.

#### Article 9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

Sur la Cité de l'Abreuvoir, en raison des modifications du projet urbain sur le cœur de quartier, le comité d'engagement du 17 novembre 2022 a validé d'une part l'abandon de la démolition de 40 logements rue de Vienne, soit 258 logements démolis au lieu de 298, répartis sur 2 opérations l'une de 238 logements et l'autre de 20 logements et d'autre part, l'ajustement du montage opérationnel par rapport au comité d'engagement du 28 novembre 2019 (le foncier sur le secteur des Equerres n'est plus cédé à des opérateurs mais à l'aménageur. Le coût de démolition annoncé reprend le coût moyen par logement plafonné à 48 000€ par logement dans le comité d'engagement initial. En effet, en l'absence d'études précises justifiant ce coût, le comité d'engagement de 2019 a plafonné les coûts prévisionnels à 48 k€/logement. Les partenaires se sont engagés à étudier une demande de révision du montant global de concours financiers alloués aux opérations de démolition, sur la base des marchés de travaux conclus pour les premières opérations qui auront été engagées et avant l'engagement de la dernière opération. Ce même comité a validé une majoration de 20 points pour les démolitions de Seine-Saint-Denis Habitat sous protocole CGLLS. Le comité d'engagement du 28 novembre 2019 a validé la date du 28 novembre 2019 pour le démarrage des opérations.

La démolition d'Emmaüs Habitat sur la cité de l'Etoile sur le quartier du Grand Quadrilatère est une opération qui a basculé du PNRU au NPNRU suite au comité d'engagement du 9 juillet 2020. La reconstitution de cette offre a déjà été réalisée au « 1 pour 1 » dans le cadre du PNRU et ne participe pas aux objectifs de reconstitutions de l'offre sociale dans le NPNRU. Etant donné qu'Emmaüs Habitat était sous protocole CGLLS au moment du comité d'engagement, une majoration de 20 points pour organisme HLM en situation financière fragile a été validée en CE dématérialisé du 29 novembre 2021.

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

CV - Cité de l'Etoile - Démolition 219 logements - Bâtiments D E F - Emmaüs Habitat	C0961-21-0011	QP093011	EMMAUS HABITAT	4 906 792,00 €	100,00 %	4 906 792,00 €	22/02/2014	S2	2021	6
ABR - Démolition 238 logts de la cité de l'Abreuvoir	C0961-21-0001	QP093014	SSDH	8 920 733,59 €	100,00 %	8 920 733,59 €	28/11/2019	S2	2021	15
ABR-Démolition 20 logements Barre de Vienne	C0961-21-0053	QP093014	SSDH	965 536,41 €	100,00 %	965 536,41 €	28/11/2019	S2	2024	15

- **L'aménagement d'ensemble**

Le comité d'engagement du 28 novembre 2019 a validé que les opérations d'aménagement sur la ville de Bobigny, de compétence Est Ensemble, sont majorées au taux de 50% (majoration de 15 points au titre de la soutenabilité financière) :

- Sur le NPNRU de l'Abreuvoir, un montant de 12 507 001 € a été accordé initialement, puis le CE du 17 novembre 2022 a validé l'ajustement des concours financiers des opérations de démolitions et d'aménagement dans la limite de l'enveloppe déjà accordée pour intégrer les modifications de programmation et le montage opérationnel. Le traité de concession de l'opération a été approuvé au conseil de territoire le 27 juin 2023 avec Séquano Aménagement et notifié le 2 août 2023.

Sur le NPNRU du Centre-Ville, pour les deux opérations d'aménagement Paul Eluard et Chemin vert, un montant de 19 324 722 € a été accordé pour les deux opérations d'aménagement, auquel le comité d'engagement du 17 novembre 2022 a validé un complément de subvention de 708 000€ pour la démolition de la passerelle sur Chemin Vert. Pour l'opération d'aménagement Paul Eluard, qui sera conduite par la SPL Ensemble, suite à approbation d'un Traité de Concession d'Aménagement au conseil de territoire du 8 février 2022, le Comité d'Engagement dématérialisé du 29 novembre 2021 a validé des dépenses exceptionnelles à hauteur de 1 853 370 € ajoutées aux dépenses subventionnables, représentant les frais de portage et de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties sur les commerces du quartier acquis depuis 2014, sur 15 lots, soit 1997 m<sup>2</sup> de surface d'activités ou de commerces et 445 m<sup>2</sup> de réserves.

Les démarrages d'opération devraient se tenir :

- Au 2ème semestre 2024 pour sur le quartier Chemin Vert pour une durée de 16 semestres ;
- Au 1<sup>er</sup> semestre 2022 pour sur le quartier Paul Eluard pour une durée de 16 semestres ;
- Au 2ème semestre 2022 pour sur le quartier Abreuvoir pour une durée de 20 semestres.

Sur le quartier du Grand Quadrilatère, le comité d'engagement du 9 juillet 2020 a validé de basculer les opérations d'aménagement de la voirie et des espaces publics prévues initialement dans le PNRU dans le NPNRU sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Bobigny. Une partie de l'opération hors QPV, démolition du centre de loisirs

Cachin, est intégrée de manière dérogatoire. La date de prise en compte des dépenses est le 1<sup>er</sup> avril 2017, avec un lancement opérationnel au 1<sup>er</sup> semestre 2021 pour une durée de 10 semestres.

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
CV - Aménagement sur le quartier du Grand Quadrilatère	C0961-24-0014	QP093011	BOBIGNY	7 853 090,26 €	50,00 %	3 926 545,13 €	01/04/2017	S1	2021	10
CV - Aménagement Chemin Vert	C0961-24-0019	QP093011	EPT 08	6 480 434,31 €	50,00 %	3 240 217,16 €	28/11/2019	S2	2024	16
CV - Aménagement Paul Eluard	C0961-24-0049	QP093011	SPL Ensemble	33 527 328,47 €	50,00 %	16 763 664,24 €	21/02/2014	S1	2022	16
ABR - Operation aménagement Abreuvoir	C0961-24-0017	QP093014	SPL SEQUANO GD PARIS	25 014 002,07 €	50,00 %	12 507 001,04 €	28/11/2019	S2	2022	20

#### Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

- **La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)**

Les lignes de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux sont inscrites dans la convention territoriale de l'EPT Est-Ensemble N°663.

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Le comité d'engagement du 28 novembre 2019 a donné un avis favorable pour une majoration de 20 points de subvention sur les réhabilitations à :

- L'OPH de Bobigny, devenu Est Ensemble Habitat, sous protocole CGLLS ;
- Seine-Saint-Denis Habitat, sous protocole CGLLS.

Les opérations de Seine-Saint-Denis habitat présentent par ailleurs une majoration de 10 points pour une réhabilitation avec le label BBC 2009 sur le Centre de Ville de Bobigny et le quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir

Le comité d'engagement a également validé :

- Sur le **NPNRU Centre-Ville**, les opérations de réhabilitations sur le quartier Chemin Vert de Seine-Saint-Denis habitat et de l'OPH de Bobigny pour un montant maximum de 12 millions de concours financiers à répartir entre les deux bailleurs, avec un montant maximum de subvention de 4 399 500 € et un montant maximum de prêts d'Action Logement de 7 600 500 €. Le comité d'engagement du 17 novembre 2022 a par la suite validé un ajustement de la base subventionnable de l'opération de réhabilitation sous maîtrise d'ouvrage Seine-Saint-Denis habitat sur Chemin Vert à 46,4k€/logement au regard de l'évolution qualitative du programme de travaux.
- Sur le **NPNRU Abreuvoir**, une assiette de coût moyen à 65 000 €/logement, coût moyen calculé sur les quatre opérations de réhabilitation de Seine-Saint-Denis habitat, a été approuvée par le comité d'engagement du 28 novembre 2019 avec une subvention à hauteur de 26 956 920 € et des prêts d'Action Logement de 20 744 460 €, soit au global 47 701 380 € de concours financiers. Les partenaires s'engagent, par ailleurs à étudier une demande de révision du montant global de concours financiers alloués à ces opérations de réhabilitation, sur la base des marchés de travaux conclus pour les premières opérations qui auront été engagées et avant l'engagement de la dernière opération. Au comité d'engagement du 17 novembre 2022, a été accordée la majoration pour excellence de 15% sur la base subventionnable initialement contractualisée.

Par ailleurs, le comité d'engagement du 17 novembre 2022 a validé le financement de la réhabilitation BBC de deux des quatre tours situées 11 et 17 Paul Eluard sous maîtrise d'ouvrage Logirep avec une assiette de coût globale de 40 000€/logement si le bailleur Logirep engage simultanément la réhabilitation des deux autres tours, 21 et 23, au même niveau qualitatif.

Le comité d'engagement du 9 juillet 2020 relatif au quartier du **Grand Quadrilatère** a validé la bascule de l'opération de réhabilitation du bâtiment A de la cité de l'Etoile d'Emmaüs Habitat dans le NPNRU avec majoration de 10 points pour le label BBC 2009, de 20 points pour difficultés financières et 15 points pour excellence. Cette opération a démarré largement avant la mise en place du NPNRU, aussi la date de prise en compte des dépenses a été arrêtée au 22/02/2014.

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
------------------------	-------	--	-----------------------------------	-------------------------	-------------------------	--	--------------------------------------	----------	-------	-------------------

CV - Cité de l'Etoile - Restructuration 121 logements - Bâtiment A - Emmaüs Habitat	C0961-33-0012	QP093011	EMMAUS HABITAT	Assiette prêt bonifié	8 950 370,90 €		Volume de prêt bonifié	1 036 018,54 €	22/02/2014	S2	2021	6
				Assiette subvention	7 880 370,90 €	55,00 %	Subvention	4 334 204,00 €				
								Total concours financier				
Réhabilitation Paul Eluard - 199 logements	C0961-33-0051	QP093011	Logirep	Assiette prêt bonifié	7 960 000,30 €		Volume de prêt bonifié	3 582 000,12 €	17/11/2022	S1	2024	10
				Assiette subvention	5 970 000,30 €	20,00 %	Subvention	1 194 000,06 €				
								Total concours financier				
CV - Rehabilitation 214 logts - Chemin Vert - OPH de Bobigny	C0961-33-0025	QP093011	EST ENSEMBLE HABITAT	Assiette prêt bonifié	7 318 461,40 €		Volume de prêt bonifié	2 684 249,00 €	28/11/2019	S2	2023	10
				Assiette subvention	5 178 461,40 €	30,00 %	Subvention	1 553 538,42 €				
								Total concours financier				
ABR - Restructuration Cité de l'Abreuvoir 383 logts - Tours et Serpentins nord-ouest	C0961-33-0002	QP093014	SSDH	Assiette prêt bonifié	26 699 475,80 €		Volume de prêt bonifié	3 281 973,79 €	28/11/2019	S1	2024	10
				Assiette subvention	23 159 475,80 €	55,00 %	Subvention	12 737 711,69 €				
								Total concours financier				



ABR - Restructuration Cité de l'Abreuvoir 183 logts - Serpentins sud est	C0961- 33- 0003	QP093014	SSDH	Assiette prêt bonifié	14 243 694,42 €		Volume de prêt bonifié	1 654 184,28 €	28/11/2019	S1	2026	8
				Assiette subvention	12 503 694,42 €	55,00 %	Subvention	6 877 031,93 €				
								Total concours financier				
ABR - Réhabilitation Cité de l'Abreuvoir 368 logts - Satellites	C0961- 33- 0004	QP093014	SSDH	Assiette prêt bonifié	22 143 161,42 €		Volume de prêt bonifié	3 131 158,07 €	28/11/2019	S1	2024	8
				Assiette subvention	18 463 161,42 €	55,00 %	Subvention	10 154 738,78 €				
								Total concours financier				
ABR - Restructuration Cité de l'Abreuvoir 277 logts - Tripodes	C0961- 33- 0005	QP093014	SSDH	Assiette prêt bonifié	15 895 963,86 €		Volume de prêt bonifié	2 257 798,20 €	28/11/2019	S1	2025	9
				Assiette subvention	13 235 963,86 €	55,00 %	Subvention	7 279 780,12 €				
								Total concours financier				
CV - Réhabilitation 542 logts de la cité Chemin Vert - SSDh	C0961- 33- 0009	QP093011	SSDH	Assiette prêt bonifié	24 288 765,00 €		Volume de prêt bonifié	6 953 753,00 €	28/11/2019	S2	2022	8
				Assiette subvention	19 048 765,00 €	40,00 %	Subvention	7 619 506,00 €				
								Total concours financier				

- **La résidentialisation de logements**

- **La résidentialisation de logements locatifs sociaux**

Le comité d'engagement du 28 novembre 2019 a donné un avis favorable pour une majoration de 20 points de subvention sur les résidentialisations à :

- L'OPH de Bobigny, sous protocole CGLLS ;
- Seine-Saint-Denis habitat, sous protocole CGLLS.

Par ailleurs, le comité d'engagement du 17 novembre 2022 a validé la résidentialisation du patrimoine de Logirep sur le NPNRU Centre-Ville, quartier Paul Eluard, sur la base d'un coût de 3,9k€/logement,

Le Comité d'Engagement de l'ANRU du 9 juillet 2020 a acté la bascule en NPNRU de l'opération de résidentialisation sous maîtrise d'ouvrage Emmaüs Habitat ainsi qu'une majoration de 20 points pour bailleur sous protocole CGLLS, avec une date de prise en compte des dépenses au 22 avril 2014. Le CE dématérialisé du 29 novembre 2021 a octroyé une majoration supplémentaire de 15 points pour excellence afin de maintenir le niveau de subvention au même niveau que sous le PNRU.

- **La résidentialisation de copropriétés dégradées**

Le comité d'engagement du 28 novembre 2019 a donné un avis favorable pour un scoring de 50% pour la résidentialisation de la copropriété au 2 avenue Paul Eluard, qui se doit d'abaisser son hall du fait de la démolition de la dalle. L'opération devrait commencer au 1er trimestre 2025 pour une durée de 8 semestres.

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
CV - Cité de l'Etoile - Résidentialisation 179 logements - Bâtiment A et PLA Epstein - Emmaüs Habitat	C0961-34-0013	QP093011	EMMAUS HABITAT	1 459 716,00 €	75,00 %	1 094 787,00 €	22/02/2014	S2	2021	6
Résidentialisation Paul Eluard -412 logements	C0961-34-0052	QP093011	Logirep	1 600 250,69 €	40,00 %	640 100,28 €	17/11/2022	S1	2024	10

ABR - Requalification des espaces extérieurs - 1162 logts- Cité de l'Abreuvoir	C0961-34-0006	QP093014	SSDH	10 681 591,00 €	60,00 %	6 408 954,60 €	28/11/2019	S2	2023	13
CV - Résidentialisation 509 logts de la cité Paul Eluard-SSDh	C0961-34-0010	QP093011	SSDH	3 500 000,00 €	60,00 %	2 100 000,00 €	28/11/2019	S2	2024	10
CV - Abaissement du hall de la copro du 2 Paul Eluard	C0961-34-0016	QP093011	synd. copr.	473 068,60 €	50,00 %	236 534,30 €	28/11/2019	S1	2025	8

- **La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété**

Dans le cadre des objectifs de diversification de l'habitat, une opération de 50 logements en accession sociale est prévue sur le secteur des Equerres, secteur Washington de l'Abreuvoir, développés par Seine-Saint-Denis habitat.

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 retranscrites 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 le ... entre notamment la collectivité porteuse du projet de renouvellement urbain ..., 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 ... €. 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. »

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
ABR - Construction neuve de 50 logts en accession sociale à la propriété	C0961-36-0007	QP093014	SSDH	0,00 €	0,00 %	500 000,00 €	28/11/2019	S1	2026	10

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité**

Dans le cadre de la mixité fonctionnelle, cinq équipements publics sous maîtrise d'ouvrage Ville de Bobigny, ont été validés au comité d'engagement du 28/11/2019 dont 4 équipements avec un scoring de 50%, :

**Dans le cadre du NPNRU Centre-Ville, sous maîtrise d'ouvrage Ville de Bobigny :**

- La création d'un centre de loisirs de 400 m<sup>2</sup> sur Paul Eluard, en lieu et place de l'immeuble 8-16 Paul Eluard qui sera démoli. L'opération devrait commencer au 1er semestre 2025 pour une durée de 6 semestres
- La restructuration du groupe scolaire Chemin Vert, qui devrait débuter au 2ème semestre 2025, pour une durée de 10 semestres. Cette opération bénéficie également d'un financement dans le cadre du Projet Urbain Partenarial signé entre Altaréa Cogedim, la ville de Bobigny et l'EPT Est Ensemble, à hauteur de 5,2 M€. L'opération comprend :
  - o Une dépense exceptionnelle de 500 000 € validée en CE dématérialisée le 29 novembre 2021 pour le reconditionnement d'une école provisoire en préfabriqué afin d'accueillir provisoirement, durant la phase travaux, les élèves de la maternelle La Fontaine, puis ceux de des écoles élémentaires Rousseau et Molière ;
  - o La démolition partielle de 735 m<sup>2</sup> et surélévation de l'école maternelle La Fontaine de 1 220 m<sup>2</sup> ;
  - o La rénovation et restructuration de l'école élémentaire Molière ;
  - o La démolition partielle de 600m<sup>2</sup> et surélévation de 870 m<sup>2</sup> de l'école Rousseau;
  - o La démolition de centre de l'enfance Mozart : 275 m<sup>2</sup> ;
  - o La réhabilitation des 580 m<sup>2</sup> de logements de fonction en centre de loisirs.

**Dans le cadre du NPNRU Édouard Vaillant -Abreuvoir, sous maîtrise d'ouvrage Ville de Bobigny :**

- La démolition de la crèche Danièle Casanova et sa relocalisation dans l'actuel maison de l'enfance Guy Môquet complètement restructuré pour accueillir une crèche de 44 places, dont le démarrage de l'opération débuterait au 2ème semestre 2025 pour une durée de 6 semestres ;
- La création d'un pôle maternelle pour les écoles Robespierre avec un début d'opération au 2ème semestre 2021 pour une durée de 8 semestres, pour lequel le comité d'engagement du 17 novembre 2022 a validé une majoration de 15 % pour excellence;
- La réhabilitation du complexe Édouard Vaillant en centre socio-culturel pour laquelle les partenaires ont proposé une contribution à hauteur de 2,5 M€. Les travaux commenceraient au 2ème semestre 2025 pour une durée de 6 semestres.

**Dans le cadre du NPNRU du Grand Quadrilatère**, sous maîtrise d'ouvrage Ville de Bobigny, il est prévu la réalisation d'une maison de quartier sur l'Etoile (opération en bascule du PNRU au NPNRU).

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
CV - Quartier de l'Etoile - création de la Maison de Quartier Etoile	C0961-37-0015	QP093011	BOBIGNY	2 277 000,00 €	50,00 %	1 138 500,00 €	01/04/2017	S1	2021	10
ABR - Pole petite enfance Abreuvoir	C0961-37-0020	QP093014	BOBIGNY	4 217 987,81 €	50,00 %	2 108 993,91 €	28/11/2019	S2	2025	6
ABR - Pole maternel Abreuvoir	C0961-37-0021	QP093014	BOBIGNY	21 309 897,26 €	65,00 %	13 851 433,22 €	28/11/2019	S2	2021	8
ABR - Equipement de quartier Edouard Vaillant	C0961-37-0022	QP093014	BOBIGNY	5 000 000,80 €	50,00 %	2 500 000,40 €	28/11/2019	S2	2025	6
CV - Ecoles Chemin Vert	C0961-37-0023	QP093011	BOBIGNY	18 527 454,78 €	50,00 %	9 263 727,39 €	28/11/2019	S2	2025	10
CV - Création d'un centre de loisirs à Paul Eluard	C0961-37-0024	QP093011	BOBIGNY	1 504 221,00 €	50,00 %	752 110,50 €	28/11/2019	S1	2025	6

▪ **La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique**

Dans le cadre de la mixité fonctionnelle, a été validé :

- au comité d'engagement du 28/11/2019, une maison de santé pluri-professionnelle, sous maîtrise d'ouvrage Seine-Saint-Denis habitat, avec un scoring de 50%, qui comprend une majoration de 15 points pour soutenabilité financière. Cette activité économique assimilée à un équipement

sera implantée place des Nations Unies suite au regroupement de deux cellules commerciales pour leur réhabilitation et aménagement en maison de santé pluriprofessionnelle de 164 m<sup>2</sup>. Le début des travaux devrait se tenir au 1<sup>er</sup> semestre 2026 pour une durée de 8 semestres ;

- au comité d'engagement du 17/11/2022, le financement du changement d'usage des rez-de-chaussée de la barre rue de Vienne à un scoring de 35 %, avec une date de démarrage au 1<sup>er</sup> semestre 2025 pour une durée de travaux de 8 semestres.

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
ABR - Maison de santé	C0961-38-0008	QP093014	SSDH	454 320,00 €	50,00 %	227 160,00 €	28/11/2019	S1	2026	8
ABR - Création de RDC commerciaux - rue de Vienne	C0961-38-0062	QP093014	SSDH	819 029,79 €	35,00 %	286 660,43 €	01/01/1900	S1	2025	8

## Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU

### Article. 47.

Article. 48. En complément des opérations co-financées à la fois par l'ANRU et le cas échéant par les Partenaires associés décrites dans l'article 9.1, certaines opérations du programme urbain sont financées uniquement par les Partenaires associés. Ces opérations sont listées ci-après.

### Article. 49.

### Article. 50.

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 signée entre l'ANRU et la région (ou le département)

La participation du Conseil régional d'Ile-de-France s'inscrit dans le cadre de son dispositif spécifique en faveur du développement urbain approuvé le 26 janvier 2017 (délibération n° CR 2017-06) et de la convention de partenariat de soutien au NPNRU entre l'Etat, l'ANRU et la Région (signée le 17 mars 2017). L'intervention régionale sur la commune de Bobigny est encadrée par deux conventions régionales de développement urbain (CRDU)

- La CRDU pour les PRIN/PRIR d'Est Ensemble dont le PRIN intercommunal L'Abreuvoir/Quartiers Nord Pont de Bondy (signée le 20 novembre 2017), avec Bondy ;
- La CRDU pour le PRIN interterritorial Est Ensemble/Paris Terres d'envol sur le quartier Paul Eluard/Gaston Roulaud (signée le 22 octobre 2019), avec Drancy.

Pour les opérations de ces deux PRIN de Bobigny, cette participation maximum s'élève à 4 901 588€ 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.

Ils pourront être complétés par les crédits relatifs aux dispositifs régionaux de droit commun. Les dotations de la Région spécifiques au développement urbain peuvent être mobilisées sous réserve de l'éligibilité des opérations présentées, des crédits disponibles et du vote du Conseil régional.

- Pour le quartier du centre-ville de Bobigny (relevant du PRIN Paul Eluard/Gaston Roulaud), à ce stade de validation du projet urbain par l'ANRU, et sous réserve du vote de la Commission permanente du Conseil régional, cette participation régionale pourrait être fléchée vers les trois opérations suivantes :
  - Aménagement/sécurisation de la rue des écoles / secteur Chemin vert (1 200 000 €) ;
  - Construction du centre de loisirs / Paul Eluard (345 338 €) ;
  - Restructuration du groupe scolaire / Chemin vert (700 000€).
- Pour le quartier de l'Abreuvoir (relevant du PRIN l'Abreuvoir/Quartier Nord/Pont de Bondy), et sous réserve du vote de la Commission permanente du Conseil régional, cette participation régionale au titre du développement urbain est programmée sur les deux opérations suivantes :
  - Reconstruction du pôle maternel (2 636 250€) ;
  - Étude urbaine sur le secteur élargi de la polarité métropolitaine en devenir du Pont de Bondy ;  
La subvention pour la réalisation de cette dernière étude a d'ores et déjà été votée par la Commission permanente du 22 novembre 2017 par délibération n° CP 2017-561 (40 000€ au bénéfice d'Est Ensemble, imputés sur l'enveloppe intercommunale du PRIN).

La Région se réserve le droit de modifier cette programmation avec le signataire de la CRDU en fonction de l'évolution des projets urbains.

#### Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

L'ensemble des opérations du programme financées par l'Anah est récapitulé 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.

- o **Etude actions sur les copropriétés du Centre-Ville de Bobigny- sous maîtrise d'ouvrage Est Ensemble (ingénierie évaluée à 360 000 € HT, subvention de la caisse des dépôts : 90 000 €, subvention de l'ANAH : 180 000 €)**

Dans le cadre du POPAC, en phase protocole de préfiguration, les copropriétés du 2 et 3 rue Paul Eluard, du 24 et 26 rue du Chemin Vert et du 22 avenue Paul Vaillant Couturier ont été accompagnées pour profiter de la dynamique du NPNRU, l'objectif étant d'assainir leur gestion et préparer les futurs programmes de réhabilitation. L'enjeu est de s'assurer d'une bonne intégration des copropriétés au projet NPNRU et de prévenir leur décrochage. L'ingénierie du POPAC lancée en phase protocole a été cofinancée par la CDC.

Le POPAC sera suivi d'une étude action, étude pré-opérationnelle, prévue sur 3 années, qui visera à compléter les diagnostics des 5 copropriétés, à définir les futurs dispositifs d'accompagnement (Plan de sauvegarde, OPAH) et de renforcer le suivi amorcé dans le cadre du POPAC.



### Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations

L'ensemble des opérations du programme financées par la Caisse des Dépôts est récapitulé en annexe C5.

La Caisse des dépôts et Consignations finance des opérations qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU, présentées ci-après, par ailleurs elle intervient en tant que prêteur auprès des bailleurs sociaux, de la ville, de l'EPT, de la SPL Ensemble et de la SPL Séquano Grand Paris.

- **Subventions sur le QPV 609 93011, quartier du Centre-Ville de Bobigny et du Grand Quadrilatère**
  - **Etude pré-programmation des RDC actifs sur Paul Eluard, Chemin Vert et les îlots Nord du quartier de l'Etoile sous maîtrise d'ouvrage Est Ensemble (étude estimée à 33 333 € HT, subvention de la caisse des dépôts : 16 667€)**

Au vu du développement de nombreux RDC actifs sur le Centre-Ville de Bobigny et sur le Grand Quadrilatère, Est Ensemble va initier une étude sur la programmation de ses RDC afin de créer une complémentarité avec l'existant et les besoins. Cette étude concernera les RDC de:

- SSDh sur le quartier Chemin vert
- SSDh sur le quartier Paul Eluard
- Logirep sur le quartier Paul Eluard
- les îlots Nord que quartier du Grand Quadrilatère.

Cette étude visera :

- Réaliser un diagnostic des rez-de-chaussée actifs existants et programmés sur le quartier
- Proposer une programmation économique et commerciale des rez-de-chaussée actifs
- Apporter une assistance au montage immobilier et économique, mode de gouvernance
- Organiser et animer un atelier de concertation (acteurs économiques, commerçants, habitants, élus, etc.)

- **Etude sur le recyclage des matériaux sous maîtrise d'ouvrage SPL Ensemble (étude estimée à 30 000 € HT, subvention de la caisse des dépôts : 15 000 €)**

Sur le quartier Paul Eluard, environ 14 600 m<sup>2</sup> d'ouvrage dalle et de bâtiment vont être démolis dans le cadre du projet, ce qui équivaut à environ 11 kilotonnes de matériaux, dont à 97% de béton.

Les possibilités de recyclage de matériaux sont non négligeables, aussi le NPNRU du Centre-Ville de Bobigny s'engage dans le recyclage et le réemploi des matériaux.

- **Etude actions sur les copropriétés du Centre-Ville de Bobigny- sous maîtrise d'ouvrage Est Ensemble (ingénierie évaluée à 360 000 € HT, subvention de la caisse des dépôts : 90 000 €, subvention de l'ANAH : 180 000 €)**

Dans le cadre du POPAC, en phase protocole de préfiguration, les copropriétés du 2 et 3 rue Paul Eluard et du 24, 26 rue du Chemin Vert et du 22 avenue Paul Vaillant Couturier ont été accompagnées pour profiter de la dynamique du NPNRU, l'objectif étant d'assainir leur gestion et préparer les futurs programmes de réhabilitation. L'enjeu est de s'assurer d'une bonne intégration des copropriétés au projet NPNRU et de prévenir leur décrochage. L'ingénierie du POPAC lancée en phase protocole a été cofinancée par la CDC.

Le POPAC sera suivi d'une étude action, étude pré-opérationnelle, qui visera à compléter les diagnostics de copropriétés, à définir les futurs dispositifs d'accompagnement (Plan de sauvegarde, OPAH) et de renforcer le suivi amorcé dans le cadre du POPAC.

- **Subventions sur le QPV 609 93014, quartier Edouard Vaillant - Abreuvoir**

- **Etude pré-programmation des RDC actifs sur le quartier de l'Abreuvoir sous maîtrise d'ouvrage Est Ensemble (étude estimée à 18 333 € HT, subvention de la caisse des dépôts : 9 167 €)**

Au vu du développement de nombreux RDC actifs sur le quartier de l'Abreuvoir, Est Ensemble va initier une étude sur la programmation de ses RDC afin de créer une complémentarité avec l'existant et les besoins. Cette étude concernera les RDC de:

- place du marché (rue de Vienne et Edouard Vaillant)
- place des Nations-Unies
- place de l'Europe

Cette étude visera :

- Réaliser un diagnostic des rez-de-chaussée actifs existants et programmés sur le quartier
- Proposer une programmation économique et commerciale des rez-de-chaussée actifs
- Apporter une assistance au montage immobilier et économique, mode de gouvernance
- Organiser et animer un atelier de concertation (acteurs économiques, commerçants, habitants, élus, etc.)

- **Prêts sur le QPV 609 93011, quartier du Centre-Ville de Bobigny et du Grand Quadrilatère**

La mise en œuvre du NPRU sur le QPV du Centre-Ville de Bobigny sur les quartiers Paul Eluard, Chemin vert et du Grand Quadrilatère nécessite des prêts de la Banque des Territoires estimée à :

- 16 763 664 € pour la SPL Ensemble
- 2 040 217 € pour l'EPT Est Ensemble
- 5 737 404 € pour Emmaüs Habitat
- 3 583 345 € pour Seine-Saint-Denis habitat
- 3 792 366 € pour la ville de Bobigny
- 3 080 674 € pour Est Ensemble Habitat

- **Prêts sur le QPV 609 93014, quartier Edouard Vaillant - Abreuvier**

La mise en œuvre du NPRU sur le QPV Edouard Vaillant-Abreuvier nécessite des prêts de la Banque des Territoires estimée à :

- 12 482 183 € pour le SPL Séquano Grand Paris
- 17 119 346 € pour Seine-Saint-Denis habitat
- 8 841 845€ pour la ville de Bobigny

En investisseur d'intérêt général : La Banque des Territoires 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 terme d'exemplarité environnementale.

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 prêt.

#### Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés

*Lister (le cas échéant) les opérations non financées par l'ANRU inscrites dans le programme approuvé par l'ANRU, avec précision du montant de l'assiette subventionnable et de la participation des Partenaires associés concernés (renseigner un tableau pour chaque Partenaire associé).*

### 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

*À compléter (le cas échéant)*

Libellé précis	Périmètre/secteur concerné	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention du PIA	Montant prévisionnel de subvention du PIA	Autres cofinancements (y compris fonds propres)	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
----------------	----------------------------	-----------------------------------	---	---------------------------	---	---	--	----------------------------------

#### Article 9.4. Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles »

Le projet des Fermes Urbaines d'Est Ensemble à Bobigny, porté par les associations les Cols Verts et la SAUGE, a été lauréat en 2021 de l'appel à projet Quartiers fertiles de l'ANRU. Ce projet ambitieux vise à reterritorialiser et améliorer l'accès à une alimentation durable et solidaire, en se déployant sur plusieurs sites à Bobigny, le long du canal de l'Ourcq :

- **Le Verger d'Hector**, est un verger productif et participatif et de plusieurs mini-forêts naturelles sur une superficie totale de 1 800 m<sup>2</sup> sur les espaces extérieurs de la Cité Berlioz. Le projet est co-construit avec les habitants. Les récoltes de fruits seront principalement vendues à des tarifs solidaires aux habitant.es du quartier. Des ateliers participatifs et pédagogiques viendront compléter la programmation et animer le lieu ;
- **Le Potager de la Bergère**, est un lieu ressource ou démonstrateur agricole sur un espace de 1 770 m<sup>2</sup> dans le Parc départemental de la Bergère, qui a fait l'objet d'un Appel à Manifestation d'Intérêt Concurrentiel à l'été 2023, remporté par les Cols Verts et la SAUGE pour y développer un jardin nourricier en permaculture, un jardin pédagogique, une pépinière, un théâtre de verdure et un espace de convivialité. Les associations y proposent une programmation agri-culturelle à destination des habitants et des usagers du Parc ;
- **Les Quartiers fertiles**, sont des jardins partagés aménagés au cœur des NPNRU de Bobigny, en particulier dans le secteur Paul Eluard et dans le quartier de l'Abreuvoir, où les associations interviennent pour réaliser les aménagements et accompagner l'autonomisation de la gestion, via le programme la Fabrique des jardinier.es, incubateur à destination des habitants ;
- **L'incubateur professionnel d'agriculture urbaine**, est un programme annuel d'accompagnement et de formation de futurs agriculteurs urbains soit en distanciel, soit en présentiel sur des sites de partenaires.

Libellé précis de l'opération (avec localisation le cas échéant)	IDTOP	Localisation (QPV de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention	Montant prévisionnel de subvention				Date de prise en compte des dépenses
						PIA	Plan France Relance	CDC	ADEME	
1. Ingénierie de projet et dépenses de personnel										

Ferme productive et jardin pédagogique (études et personnel)	...	93008 Bobigny, Drancy 6093011 Quartier Salengro - Gaston Roulaud - Centre Ville	Les Cols Verts	328 000 €	50%	...	...	164 600 €	...	01/06/2020
La fabrique des jardiniers (études et personnel)	...	93008 Bobigny, Drancy 6093011 Quartier Salengro - Gaston Roulaud - Centre Ville	La Sauge	94 422 €	50%	...	...	47 400 €	...	01/06/2020
Compléments incubateur (ingénierie de projet)		93008 Bobigny, Drancy 6093011 Quartier Salengro - Gaston Roulaud - Centre Ville	Les Cols Verts	115 000 €	50%	57 500 €				01/06/2022
Compléments incubateur (dépenses de personnel)		93008 Bobigny, Drancy 6093011 Quartier Salengro - Gaston Roulaud - Centre Ville	Les Cols Verts	240 000 €	50%	120 000 €				01/06/2022
2. Investissement (financement de base et financement complémentaire)										
Ferme productive, jardin pédagogique, et incubateur	...	93008 Bobigny, Drancy 6093011 Quartier Salengro - Gaston Roulaud - Centre Ville	Les Cols Verts	930 490 €	29,55%	275 000 €	...	...	...	01/06/2020
La fabrique des jardiniers	...	93008 Bobigny, Drancy 6093011 Quartier Salengro - Gaston Roulaud - Centre Ville	La Sauge	50 000 €	50%	25 000 €	...	...	...	01/06/2021

Compléments incubateur	93008 Bobigny, Drancy 6093011 Quartier Salengro - Gaston Roulaud - Centre Ville	Les Cols Verts	188 000 €	50%	94 000 €				01/06/2022
------------------------	---	----------------	-----------	-----	----------	--	--	--	------------

## 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 annexes 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. 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 montant de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPT, 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 168 671 098€, comprenant 144 089 963 € de subventions, et 24 581 135 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :
  - 0 € concours financiers prévisionnels comprenant 0 € de subventions et 0 € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt régional,
  - 168 671 098€ concours financiers prévisionnels comprenant 144 089 963€ de subventions et 24 581 135 € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt national.
- La participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 180 000 €.
- La participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 130 833 €. 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 78 527 150 €. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.



- La participation financière de la Région, sur les opérations décrites à l'article 9, s'entend pour un montant maximum de 2 245 338 € sur le PRIN Paul Eluard/Gaston Roulaud et de 2 656 250€ sur le PRIN l'Abreuvoir/Quartier Nord/Pont de Bondy.
- La participation financière de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA s'entend pour un montant global maximal de 0 €.
- La participation financière de la CDC au titre du volet « quartiers » de l'action TI du PIA s'entend pour un montant global maximal de 0 €.

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 C5.

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention mise à jour avec maquette<sup>2</sup> :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
Bobigny - QP 093014 : Abreuvoir - Bondy Nord - Bondy Centre – Pont de Bondy - La Sablière - Secteur Sud, sur Bobigny.	85 814 216 €	10 325 114 €	93 139 330 €
Bobigny – QP 093011: Quartier Salengro - Gaston Roulaud - Centre-Ville, sur Bobigny	59 060 346 €	14 256 021 €	73 306 367 €
Totaux :	144 864 562 €	24 581 135€	169 445 697 €

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. 51.

Article. 52.

### **Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services**

Article. 53. 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.

Article. 54. 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. 55.

Article. 56.

### **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. 57.

Article. 58.

### **Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés**

Article. 59.

- **Aides de la Région**

Les aides de la Région au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies dans :

- L'article 9 de la présente convention ;
- Le règlement budgétaire et financier adopté en Conseil régional n° CR 33-10 du 17 juin 2010 et CR n°2021-055 du 21 juillet 2021 portant prorogation dudit règlement ;

- Les conventions financières conclues entre les bénéficiaires et la Région au moment de l'attribution des subventions.

VERSION  
PROVISOIRE

## 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,
- 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 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. 60.

Article. 61.

### **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 peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont les modalités d'instruction sont définies par l'ANRU.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Lors du comité d'engagement du 28/11/2019, les partenaires :

- Se sont engagés sur la **requalification des logements sociaux par Seine-Saint-Denis habitat dans le cadre du NPNRU Abreuvoir** à étudier une demande de révision du montant global de concours financiers alloués à ces opérations de réhabilitation, sur la base des marchés de travaux conclus pour les premières opérations qui auront été engagées et avant l'engagement de la dernière opération.
- Se sont engagés à étudier une demande de révision du montant global de concours financiers alloués aux opérations de démolition de Seine-Saint-Denis habitat sur le parc de l'Abreuvoir, sur la base des marchés de travaux conclus pour les premières opérations qui auront été engagées et avant l'engagement de la dernière opération ;
- Ne se sont pas prononcés sur la réhabilitation de l'école élémentaire Varlin-Vaillant, aussi cette opération sera réinterrogée dans la cadre d'une clause de revoyure ;
- Se sont interrogés sur l'opportunité de la démolition-reconstruction de l'équipement unique en ne retenant une contribution qu'à hauteur de 2,5 millions d'euros. A l'appui d'une étude de programmation, le porteur de projet pourra revenir vers l'ANRU pour réexaminer sa participation.

### 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. Les modalités de mise en œuvre de l'ajustement mineur font l'objet d'une note d'instruction du directeur

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 de prêts (initiale ou en cours d'exécution d'une opération engagée) dans les conditions définies au règlement financier de l'Agence relatif au NPNRU. Une note d'instruction du directeur général de l'ANRU en précise 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 C2 ;
- 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 S2/2021 (semestre/année), et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le S2/2032(semestre/année).

#### 14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

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>3</sup> de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

### **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.

VERSION

PROVISOIRE

## 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

Article. 62.

Article. 63. La mise en œuvre des programmes et des projets conduise 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.

Article. 64.

Article. 65. 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.).

Article. 66. 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.

Article. 67. 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, ...).

Article. 68.

Article. 69. 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. 70.

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

Article. 71.

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.

# **AVENANT N°1 À LA CONVENTION PLURIANNUELLE DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE BOBIGNY**

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

**VERSION  
PROVISOIRE**

## SOMMAIRE

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

VERSION



PROVISOIRE

**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>4</sup>

L'Établissement public de coopération intercommunale (EPT), représenté par son président, ci-après désigné « le porteur de projet<sup>5</sup> »

La commune de Bobigny comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée(s) par le(s) Maire(s),

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention<sup>6</sup>, l'EPT Est Ensemble, la Ville de Bobigny, Seine-Saint-Denis habitat, [Est-ensemble Habitat](#), Emmaüs Habitat, le Syndicat de Copropriété 2 avenue Paul Eluard, [la SA HLM Logirep](#), [la SPL Ensemble](#), [la SPL Séquano Grand Paris](#)

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

Foncière Logement, représenté par sa présidente,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

-----

En présence de :

La Caisse des Dépôts,

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

L'ADEME,

Le Conseil régional d'Ile-de-France,

Le Conseil départemental de Seine-Saint-Denis,

...

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

---

<sup>4</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>5</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>6</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.

# VERSION PROVISOIRE

## Article 1 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

La convention pluriannuelle des projets de Bobigny (n°961), portant sur les quartiers Salengro - Gaston Roulaud - Centre-Ville et Abreuvoir - Bondy Nord - Bondy Centre – Pont de Bondy - La Sablière - Secteur Sud à Bobigny, et dont le dossier a été examiné par les comités d'engagement de l'ANRU en date du 28 novembre 2019, du 9 juillet 2020, du 15 février 2021 et du 29 novembre 2021 a été signée le 19 juillet 2022.

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

## Article 2 : OBJET DE L'AVENANT

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

- Opération annulée et remplacée
  - o C0961-14-0054 : CV - Hors Anru - Etude recyclage des matériaux sur Paul Eluard (opération non exécutable) qui remplace C0961-14-0050 (opération exécutable – erreur technique)
- Opérations créées dans le cadre de l'avenant n°2 :
  - o C0961-21-0053 : ABR - Démolition 20 logts de la cité de l'Abreuvoir
  - o C0961-33-0051 : Réhabilitation Paul Eluard 199 logements
  - o C0961-34-0052 : Résidentialisation Paul Eluard-412 logements
  - o C0961-38-0062 : ABR - Création de RDC commerciaux - rue de Vienne
- Opérations modifiées dans le cadre de l'avenant n°2 :

### Opérations non exécutables

#### Modification programmation, chiffrage et calendrier

- o C0961-14-0039 : CV - Hors Anru - Etude RDC actifs NPNRU Centre-Ville
- o C0961-14-0040 : ABR - Hors Anru - Etude de programmation des RDC actifs

### Opérations exécutables

#### Modification programmation, chiffrage et calendrier

- o C0961-24-0019 : CV - Aménagement Chemin Vert (évolution de la programmation et demande de financement complémentaire CE du 17/11/2022, évolution du calendrier)
- o Découpage par secteur opérationnel de la réhabilitation de la cité de l'Abreuvoir en 4 opérations modifiées
  - C0961-33-0002 : ABR - Restructuration Cité de l'Abreuvoir 383 logts - Tours et serpentins nord ouest (majoration pour excellence CE du 17/11/2022)
  - C0961-33-0003 : ABR - Restructuration Cité de l'Abreuvoir 183 logts - Serpentins sud est (majoration pour excellence CE du 17/11/2022)
  - C0961-33-0004 : ABR - Réhabilitation Cité de l'Abreuvoir 368 logts – Satellites (majoration pour excellence CE du 17/11/2022- évolution de la programmation et du calendrier)
  - C0961-33-0005 : ABR - Restructuration Cité de l'Abreuvoir 277 logts -Tripodes (majoration pour excellence CE du 17/11/2022- évolution de la programmation et du calendrier)

#### Modification programmation et chiffrage

- o C0961-21-0001 : ABR - Démolition 238 logts de la cité de l'Abreuvoir
- o C0961-33-0009 : CV - Réhabilitation 542 logts de la cité Chemin Vert – SSDH (évolution de la programmation et financement complémentaire CE du 17/11/2022)
- o C0961-37-0021 : ABR - Pole maternel Abreuvoir (majoration pour excellence CE du 17/11/2022)

#### Modification de programmation et de maître d'ouvrage



- C0961-24-0017 : Opération aménagement Abreuvoir sous maîtrise d'ouvrage (évolution de la programmation suite au CE du 17/11/2022)

Modification programmation et calendrier

- C0961-37-0020 : ABR - Pole petite enfance Abreuvoir
- C0961-37-0022 : ABR - Equipement de quartier Edouard Vaillant
- C0961-37-0023 : CV - Ecoles Chemin Vert
- C0961-37-0024 : CV - Création d'un centre de loisirs à Paul Eluard

Modification calendrier

- C0961-33-0009 : CV - Réhabilitation 214 logts - Chemin Vert - OPH de Bobigny
- C0961-34-0010 : CV - CV - Résidentialisation 509 logts de la cité Paul Eluard-SSDh
- C0961-34-0016 : CV - Abaissement du hall de la copro du 2 Paul Eluard
- C0961-36-0007 : ABR - Construction neuve de 50 logts en accession sociale à la propriété
- C0961-38-0008 : ABR - Maison de santé

- Opérations supprimées dans le cadre de l'avenant n°2 :
  - C0961-14-0038 : ABR - Hors Anru - Etude économique sur l'économie informelle
  - C0961-37-0044 : ABR - Hors Anru - Espace de vie sociale (réhabilitation de la Maison de l'Enfance)
  - C0961-38-0043 : CV - Hors Anru - Immeuble à vocation économique et sociale
- Mise à jour, ajustement et passage en flux des contreparties Action Logement ;
- Mise à jour et ajustements des contreparties foncières Action Logement ;
- Mise à jour et ajustement des subventions et prêts de la Caisse de Dépôts.

Ces évolutions ont été examinées par le Comité d'Engagement du 17 novembre 2022.

VERSION

PROVISOIRE

### 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 de l'EPT Est Ensemble (n° 536) cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné par les comités d'engagement du 28 novembre 2019, du 9 juillet 2020, du 15 février 2021, du comité d'engagement dématérialisé du 29 novembre 2021 [et du comité d'engagement du 17 novembre 2022](#).

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques<sup>7</sup>.

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

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

Préfecture du département de Seine-Saint-Denis, située à 10 kilomètres du centre de Paris, la ville de Bobigny compte une population de 52 337 habitants (INSEE 2019). Elle est membre de l'EPT Est Ensemble depuis le 1er janvier 2010.

Ancien bourg maraîcher, la ville de Bobigny a connu une croissance démographique et urbaine après la seconde guerre mondiale à travers la construction de grands ensembles. Entre 1946 et 1962, la population fait plus que doubler après une première vague de constructions, avec notamment la cité de l'Étoile à l'ouest de ville, et la cité de l'Abreuvoir à l'est. En 1965, Bobigny est choisie comme chef-lieu du département en raison de sa position géographique et de ses disponibilités foncières. Entre 1968 et 1975, le Centre-Ville se métamorphose, où il y est expérimenté l'urbanisme de dalle, avec la construction de près de 5 000 logements.

Si la ville a préservé une part de pavillonnaire, elle se caractérise par de grands ensembles HLM qui couvrent 62% de l'habitat et de diverses coupures urbaines (RN3, A86, Canal de l'Ourcq) qui isolent les quartiers.

---

<sup>7</sup> Le cas échéant la présente convention doit faire mention des autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal.

De 1980 à 1995, le développement urbain se fige, le Centre-Ville reste inachevé, d'importantes pièces urbaines laissent entrevoir les premiers signes d'un vieillissement, alors même que la population subit de plein fouet les effets des crises économiques successives.

A la fin des années 1990, la Ville de Bobigny initie une démarche participative pour redessiner les contours de la ville et des quartiers afin de l'unir et de trouver une cohérence d'ensemble pour que Bobigny puisse trouver une identité à part entière en tant que Ville Préfecture de Seine-Saint-Denis.

Ainsi, dès le lancement du programme national de rénovation urbaine initié par la loi Borloo de 2003, Bobigny s'engage dans une politique ambitieuse de renouvellement urbain de ses zones urbaines sensibles, en priorisant son intervention sur deux d'entre elles : le Centre-Ville sur le quartier Karl Marx et sur le quartier du Grand Quadrilatère sur les cités de L'Étoile et Grémillon.

## Article 1.1 Bobigny et le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU)

L'intervention du **PNRU sur le quartier Karl Marx** a permis de revenir à un urbanisme de rue, en démolissant complètement la dalle existante. En parallèle, la suppression de deux doubles tours a répondu à un double objectif : créer des nouvelles liaisons au sein du quartier et, construire de nouveaux immeubles d'habitation moins denses, avec des commerces en rez-de-chaussée, en développant une offre sociale, en accession ou en locatif intermédiaire, répondant ainsi à une meilleure mixité sociale. Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en bordure du projet a complété l'offre en proposant, en autres, la construction d'un nouveau groupe scolaire et une reconstitution des logements démolis.

Ce projet ambitieux est une réussite en termes de mixité sociale et de l'habitat, le taux de logement social passera au final de 100% à 66,4% sur site, en termes de mixité fonctionnelle avec des commerces, des bureaux en rez-de-chaussée et la construction d'un nouveau groupe scolaire, ainsi qu'en termes urbain avec une clarification des espaces publics et privés, qui seront verdis, et une nouvelle trame viaire.

Tous les lots ont été livrés, le dernier lot de logements ayant été livré en février 2022. Le budget total du PRU se monte à 120 M€ HT, avec une participation de l'ANRU à hauteur de 46,1 M€.

**Le PNRU du Grand Quadrilatère s'est traduit** par des interventions fortes portées sur les cités emblématiques du quartier, les espaces publics stratégiques et les équipements structurants afin de créer une nouvelle dynamique sociale et urbaine.

Il concerne trois secteurs :

- La cité Grémillon sous maîtrise d'ouvrage Ville et OPH de Bobigny qui a bénéficié d'un programme de réhabilitation complète et de démolition partielle (20 logements), permettant de créer une voie traversant le quartier et la construction d'un îlot de 5 maisons de ville en PLS sur site. Les dernières livraisons sont achevées depuis 2013.
- La cité de l'Etoile, dont les travaux sont en cours. Le projet prévoit sous maîtrise d'ouvrage Emmaüs Habitat : la démolition de 219 logements, la restructuration et la réhabilitation lourde de 492 logements ainsi que leur résidentialisation, la reconstitution de 95 logements sur site et 180 logements hors site. Sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bobigny, la création d'un nouveau maillage d'espaces publics et la construction d'une nouvelle Maison de Quartier. La construction de 230 logements non sociaux viendra compléter le projet hors maquette ANRU.
- La grande échelle sous maîtrise d'ouvrage Ville : il s'agit d'opérations sur des équipements et des espaces publics structurants qui permettent de désenclaver et dynamiser le quartier dont les travaux sont encore en cours.

Le retard opérationnel pris par rapport à la convention initiale signée en 2007 s'explique par de nombreuses raisons : arrêté de classement aux Monuments historiques et refonte intégrale du projet urbain qui n'a pu être mis en œuvre qu'à partir de fin 2013 sur la Cité de l'Etoile, caractéristiques du projet adapté aux spécificités du site notamment patrimoniales et techniques (restructurations et réhabilitations lourdes sur 492 logements),

forte imbrication technique des différentes opérations et co-activité des chantiers sous différentes maîtrise d'ouvrage, relogement des ménages liés à des livraisons qui se sont décalées dans le temps, difficulté de négociations partenariales sur l'aménagement de certaines rues à la grande échelle...

L'avenant de clôture signé en 2016 se chiffrait à 157 107 195 € TTC avec une participation de l'ANRU de 52 718 940 € (36%). En 2020, pour 11 opérations, une demande de prorogation au-delà de la date butoir du 31 décembre 2020 (6 pour la Ville de Bobigny et 5 pour Emmaüs Habitat) a été demandée afin de finaliser le projet dans son intégralité et remplir ses objectifs d'amélioration du cadre de vie. Un comité d'engagement de l'ANRU s'est tenu le 9 juillet 2020 afin de se prononcer sur ces demandes de prorogation, sur la base d'un dossier préalable déposé le 10 juin 2020. A cette occasion, l'ANRU et ses partenaires ont ainsi permis la bascule de sept opérations en cinq opérations portées par la Ville et Emmaüs Habitat dans le NPNRU. [Les 52 opérations du PNRU ont été soldées et recouvrées.](#)

## Article 1.2 Bobigny et le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU)

Dans le cadre du nouveau programme national de rénovation urbaine, deux quartiers ont été ciblés : le Centre-Ville sur les cités Paul Éluard et Chemin Vert, et le quartier Édouard Vaillant sur la cité de l'Abreuvoir, à ces deux quartiers s'ajoute le quartier du Grand Quadrilatère, où plusieurs opérations du premier programme basculent en NPNRU pour permettre leur bonne finalisation dans un quartier qui reste particulièrement sensible.

**Les quartiers Paul Eluard et Chemin Vert-Salvador Allende** forment deux sous-secteurs de dalle du Centre-Ville de Bobigny, constitués dans les années 1970. Ils sont composés de 2 623 logements, dont 78 % sociaux.

Bien que bénéficiant d'une très bonne desserte automobile et en transports en commun, avec la proximité immédiate des stations de tramway de la ligne 1, de métro avec la ligne 5 et de la gare routière qui accueille 12 lignes de bus, ces quartiers, après 40 ans d'existence, souffrent de nombreux dysfonctionnements urbains, techniques, économiques et sociaux : dalle vieillissante, commerces périssant, forme urbaine isolant le quartier du reste de la ville, 46% de taux de chômage sur Chemin Vert, 59% de ménages de bas revenus sur Paul Éluard.

Alors que ces quartiers sont de plus en plus stigmatisés de par leur forme urbaine, une dynamique de développement est à l'œuvre sur le Centre-Ville de Bobigny qui risque à terme d'aggraver leur décrochage social et urbain. En effet, après le PNRU Karl Marx, deux autres projets d'ampleur sont prévus ou en cours : l'implantation d'une gare de la ligne 15-Est du Grand Paris Express au sein d'un pôle Pablo Picasso rénové et la création d'un nouveau quartier appelé « Cœur de Ville » en lieu et place du Centre Commercial Bobigny 2. Ce dernier concrétisé dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial avec Altarea Cogedim prévoit la construction de [1 266 logements – dont 175 logements locatif social](#), 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 13 000 m<sup>2</sup> de commerces et d'un cinéma public de 6 salles.

De fait, la diversification du Centre-Ville va se poursuivre, avec à terme un taux de logement social de 55%, contre 84% en 2005. Toutefois le risque de décrochage et de dégradation du cadre de vie des quartiers existants, et notamment des copropriétés sur dalle, est non négligeable.

Sur le **quartier Édouard Vaillant**, la cité de l'Abreuvoir comportant 1 509 logements sociaux, conçue par l'architecte Émile Aillaud et construite entre 1954 et 1958, a été labellisée « Architecture contemporaine remarquable » en 2008 de par sa forme originale et son espace paysager central. Ce patrimoine, propriété de Seine-Saint-Denis habitat, accuse aujourd'hui des dysfonctionnements multiples au regard des standards d'habitation contemporains (isolation thermique et acoustique, taille des logements, etc.). Les bâtiments et les espaces extérieurs souffrent d'une obsolescence marquée et les problématiques de gestion urbaine de proximité sont prégnantes.

Ces caractéristiques appellent une requalification ambitieuse du quartier et de ses qualités d'habitat, dans le respect de ses spécificités architecturales et paysagères, afin de réduire les nuisances vécues par les habitants.

Par ailleurs, ce quartier se caractérise par des signes fortes précarité sociale, affichant des taux de chômage pour les moins de 25 ans de 66%, et un taux de bas revenus de 69%.

Alors qu'une future gare de la ligne 15-Est s'implantera en 2030 au Pont de Bondy, à moins de 500 m de la cité de l'Abreuvoir, il s'agit d'inscrire ce site dans le XXIème siècle, avec des qualités d'habitat moderne, en s'appuyant sur ses points forts, un quartier peu dense et vert.

Le **Quartier du Grand Quadrilatère** se compose de grands équipements (hôpital Avicenne, université Paris 13, Parc interdépartemental des Sports, Campus des Métiers et de l'Entreprise), de lotissements pavillonnaires d'avant-guerre de qualité disparate et de plusieurs grands ensembles construits dans le prolongement des Courtilières de Pantin : Cité du Pont de Pierre, Cité Grémillon, Cité de l'Etoile. C'est un quartier à la base morcelé, mal maillé et figé dans un parcellaire ancien hérité du maraîchage dont les cités étaient vieillissantes, voire dégradées. Ce sont sur ces points faibles que le PRU du Grand Quadrilatère lancé en 2007 entendait agir : il s'agissait ainsi de sortir d'une logique au « coup par coup » responsable du fonctionnement actuel du quartier en plaques autonome par la mise en œuvre d'un projet global agissant sur les espaces publics, les équipements et s'attaquant à la dégradation des cités Grémillon et Etoile. Nous pouvons d'ores et déjà constater l'effet d'entraînement qu'a eu le PRU Grand Quadrilatère et la ZAC de la Vache à l'Aise sur l'ensemble du quartier, catalysé par l'arrivée d'une station du tramway T11 express et d'une gare de la ligne 15 Est du Grand Paris Express à l'horizon 2030. Le PRU du Grand Quadrilatère, par son intervention sur les espaces publics, les équipements publics et la requalification de la Cité Grémillon a déjà participé à re-tramer, recoudre et rendre plus attractif le quartier.

Pour preuve, de nombreux projets émergent ou sont en cours, portés notamment par les acteurs institutionnels du quartier (Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis et Ville de Paris sur le Parc des Sports, APHP, Université Paris 13, Société du Grand Paris, SNCF, ...).

Mais les interventions ambitieuses du PRU du Grand Quadrilatère ne sont pas terminées à l'échelle du quartier du Grand Quadrilatère mais également à l'échelle de la Cité de l'Etoile. L'ANRU et ses partenaires ont donc accepté le basculement des opérations non terminées du PRU en NPNRU. Un arrêt de tout ou de certaines composantes du PRU du Grand Quadrilatère auraient pu entraver cette dynamique. A l'échelle de la Cité de l'Etoile également, le décrochage aurait pu être d'autant plus brutal dans ce contexte de développement et créer un quartier à deux vitesses.

### **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 Contrat de ville 2015-2020 a été signé le 28 mai 2015, il est prolongé jusqu'en 2023. Il a été construit dans le cadre d'une démarche partenariale de proximité. Dans le contexte singulier du territoire d'Est Ensemble, l'ambition du contrat est de permettre aux quartiers de la Politique de la Ville et à leurs habitants de bénéficier davantage du développement et des dynamiques que connaît l'agglomération et, plus largement, de la métropole parisienne.

Les « Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville » (QPV) représentent à Bobigny 36 500 habitants, soit **66,5 % de la population totale de la Ville**, et 23 % des habitants des quartiers prioritaires sur Est Ensemble, ce qui fait de Bobigny la ville la plus concernée par le Contrat de Ville avec Montreuil.

Le Contrat de ville d'Est Ensemble repose sur 3 piliers qui se déclinent en douze orientations stratégiques :

- *Pilier 1 : « Pour un renforcement de la cohésion sociale » :*

- Développer la citoyenneté, tisser du lien social et faciliter l'intégration
  - Rétablir l'égalité des chances par l'éducation
  - Garantir à toutes et à tous le droit à la sécurité et la tranquillité
  - Renforcer la prévention, la promotion et l'accès à la santé
- *Pilier 2 : « Pour l'accès à l'emploi et le développement économique » :*
    - Permettre l'insertion socioprofessionnelle par l'accès à l'emploi et à la formation et favoriser la création d'activité et/ou d'entreprise
    - Optimiser le développement économique dans les quartiers
- *Pilier 3 : « Pour une meilleure intégration urbaine des quartiers et une poursuite et amplification du renouvellement urbain » :*
    - Diversifier la vocation résidentielle et favoriser les parcours résidentiels ascendants
    - Faire des quartiers de la politique de la ville des lieux d'innovation et d'excellence environnementale
    - Améliorer le cadre de vie
    - Améliorer l'offre de mobilité
    - Poursuivre et amplifier le renouvellement urbain
    - Renforcer la valeur ajoutée des interventions urbaines sur le fonctionnement social des quartiers

Un nouveau contrat de Ville couvrant 2024-2030 est en cours d'élaboration pour une finalisation prévue en mars 2024.

### 2.1.1 Centre-Ville

L'ambition sur le NPNRU du Centre-Ville de Bobigny est de renforcer la qualité urbaine et de l'habitat dans les quartiers Paul Eluard et Chemin Vert-Salvador Allende, déjà mixtes mais déqualifiés pour qu'ils puissent bénéficier, ainsi que leurs habitants, des dynamiques engagées de développement de rayonnement métropolitain du Centre-Ville et de la Plaine de l'Ourcq.

Cinq enjeux ont été identifiés dans le cadre du protocole de préfiguration et ont guidés les études du NPNRU du Centre-Ville de Bobigny :

6. Gommer autant que faire se peut les coupures et les effets de rupture et retrouver un rapport au niveau du sol des immeubles aujourd'hui captifs de leurs dalles ;
7. Résorber les dysfonctionnements graves pour les habitants accentués par cette forme urbaine obsolète : confusion des espaces, déshérence commerciale, insécurité, difficultés et coûts exorbitants de gestion ;
8. Maîtriser les fondamentaux de la qualité de vie en ville pour améliorer le cadre de vie des habitants, c'est à dire la propreté, la tranquillité publique, la qualité de l'offre commerciale, la lisibilité des accès et des parcours, la maîtrise du stationnement, l'efficacité et la discrétion des dispositifs techniques (aires de présentation des déchets, y compris des encombrants, chauffage urbain/ géothermie, vidéo surveillance, éclairage public...) ;
9. Inscrire l'évolution des quartiers Paul Eluard et Chemin Vert dans l'évolution du Centre-Ville à plus grande échelle, par la recherche d'une bonne articulation entre eux et avec les projets environnants (pôle multimodal Pablo Picasso, PNRU Karl Marx, Projet Cœur de Ville / restructuration du centre commercial Bobigny 2...), cette connexion entre les différents quartiers du Centre-Ville passe par l'affirmation du maillage viaire et d'une trame paysagère ;
10. Créer une dynamique positive entre les habitants des quartiers existants et les nouveaux arrivants pour éviter la marginalisation de ces premiers et assurer l'intégration des nouvelles populations, en passant pour une valorisation du parc existant et une mixité scolaire.



### 2.1.2 Abreuvoir

La vocation recherchée à 15 ans est de transformer l'Abreuvoir en un quartier résidentiel attractif, intégré dans la ville, socialement diversifié, ayant réussi à préserver et valoriser son identité liée à ses qualités patrimoniales et disposant, du fait de son relatif éloignement des centres-villes, d'une bonne autonomie en termes de services et de commerces tout en étant bien relié au reste de l'agglomération. Pour atteindre cette ambition, les orientations stratégiques retenues sont les suivantes :

6. Engager une politique active de diversification de l'habitat et de mixité sociale
  - A moyen terme : optimiser le potentiel de renouvellement urbain de la cité de l'Abreuvoir par un processus ciblé de construction (reconstitution de l'offre en logement social démolie) hors site / démolition partielle / construction d'un parc en accession libre sur site ;
  - A long terme : accompagner les mutations urbaines en lien avec la future gare de la ligne 15 au Pont de Bondy ;
  - Procéder pour le parc social maintenu à une requalification ambitieuse de ses qualités d'habitat dans le respect raisonné des spécificités patrimoniales de ce parc (résidentialisation, réhabilitations, restructurations), et introduire plus de diversité dans l'offre sociale ;
  - Accompagner le parc privé pour éviter une segmentation de l'habitat.
7. Structurer le centre du quartier pour qu'il soit plus fonctionnel (visibilité, stationnement, concentration de l'offre de commerces et de services, sécurité) et plus agréable à fréquenter grâce à la qualité de sa composition urbaine et de ses espaces publics.
8. Faire évoluer l'ensemble du maillage de façon à mieux relier le quartier aux pôles de centralité de Bobigny et de Bondy et mieux insérer le parc de logement social dans la continuité de la trame urbaine.
9. Reconnaître et valoriser le statut exceptionnel du parc paysager de la cité : ce parc a vocation à devenir un élément de patrimoine original et un lieu de détente rayonnant au-delà de la cité, inscrit dans la trame verte de l'agglomération.
10. S'inscrire dans une démarche d'excellence environnementale et de labellisation Écoquartier à travers les axes suivants :
  - Énergie : raccordement du quartier au réseau de chaleur en géothermie (parc social et équipements)
  - Santé : limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores et atmosphériques liées à la présence de l'autoroute A3
  - Déchets : un potentiel d'économie circulaire pour réemployer et recycler les matériaux du site, réemploi/recyclage du béton issu des démolitions, systématisation des diagnostics ressources
  - Adaptation au changement climatique : aménagement du parc comme « laboratoire de résilience urbaine » (préservation et gestion des ressources en eau, lutte contre les pollutions, etc.)
  - Préservation de la biodiversité et des espaces naturels : objectif d'inscrire le parc dans la trame verte et bleue et en faire un noyau secondaire de biodiversité.

### 2.1.3 Quartier du Grand Quadrilatère

Les objectifs décrits dans la convention PRU signée en 2007 guident encore aujourd'hui l'action publique dans ce secteur :

7. Réunifier le quartier autour d'un maillage viaire simple et lisible en continuité avec les grands axes de la composition urbaine ;
8. En appui sur cette trame, composer les espaces de centralité renouvelés, complémentaires et bien reliés ;
9. Créer une offre d'équipements de proximité de qualité ;
10. Valoriser le patrimoine tant bâti que végétal grâce à sa préservation et à sa mise en valeur ;
11. Renouveler l'offre actuelle d'Emmaüs Habitat : un patrimoine social neuf ou réhabilité /restructuré et résidentialisé ;



Créer les conditions d'accueil d'une offre nouvelle en matière de logement.

**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.

### 2.2.1 Les objectifs urbains du projet

#### • **NPNRU Centre-Ville sur le quartier Paul Eluard**

Dans la définition du plan guide ont prévalu les objectifs initiaux fixés dans le protocole de préfiguration, visant avant tout à reconstruire un fonctionnement urbain à l'échelle du quartier Paul Eluard. A l'échelle du Centre-Ville, le projet Cœur de Ville apporte une mixité sociale et de nouvelles fonctions. Sur le quartier Paul Eluard, la vocation du [projet](#) est de **retrouver un fonctionnement de vie quotidienne dans un quartier résidentiel autour d'un projet ambitieux de résidentialisation**. Les grands axes du plan guide reposent sur les enjeux suivants :

- **Intervenir sur la dalle pour créer une nouvelle attractivité**  
Pour donner une seconde vie à la dalle, celle-ci sera démolie partiellement et complétement rénovée grâce à un aménagement des dalles par la végétalisation, la mise aux normes en termes d'accessibilité, et l'installation d'aire de jeux, de jardins partagés et de lieux de repos.
- **Restructurer le quartier en créant de nouvelles traversées**  
Le quartier est aujourd'hui une enclave au sein du Centre-Ville de Bobigny, son ouverture sera la clé de voûte du projet pour le raccrocher aux autres quartiers : l'avenue Paul Eluard est affirmée et élargie et, une voie de raccordement est créée vers l'Est (avenue Pierre Séward) qui se prolonge par un mail vers l'école Louise Michel. Le Sud du quartier, en contact avec le boulevard Lénine, est mis en valeur en travaillant une place, remise au niveau du sol, contribuant à raccorder le quartier Paul Eluard au futur projet Cœur de Ville.
- **Créer un nouveau parcours piéton « sécurisé », confortable et agréable**  
Les parcours piétons manquent de lisibilité et sont souvent peu « pratiques » car non accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite. Le projet urbain vise à créer un parcours piéton avec des espaces publics confortables et qualitatifs. L'ouverture et l'élargissement de l'avenue Paul Eluard, avec l'installation de trottoirs et d'une piste cyclable, apportera une première réponse. Mais l'effort se doit d'être porté notamment sur les équipements publics du quartier, pour lesquels les entrées, aujourd'hui non adaptées, seront transformées en parvis, et en particulier à l'entrée du quartier Paul Eluard pour qu'il devienne une invitation à la déambulation par un aménagement dédié (place et escalier monumental).
- **Mettre en pratique le développement durable par la valorisation du paysage, l'efficacité énergétique, la transition écologique, l'amélioration de la propreté**  
Sur ce quartier, minéral à 63%, l'enjeu est de créer des îlots de fraîcheur, gagner [des surfaces](#) de pleine terre et garantir une gestion des eaux pluviales intégrée et durable, pour cela les dalles seront végétalisées, les franges du quartier seront réaménagées avec une plus grande diversité de la flore.
- **Anticiper les usages pour garantir l'attractivité résidentielle, et les fondamentaux de la qualité de vie en ville : usages, statut, tranquillité, prévention, stationnement optimisé**  
La domanialité sera simplifiée, avec une cession aux bailleurs des deux placettes nord, et une rétrocession des places sud à la ville pour devenir des espaces publics (l'une sur dalle et l'autre au

niveau du sol), clarifiant et facilitant la gestion entre espace public et espace privé et diminuant les frais d'entretiens à travers les impôts locaux ; le nombre de stationnement sera rationalisée à 0,5 place par logement, avec la création de places sur l'espace public, enfin la gestion des déchets sera optimisée à l'échelle de chaque îlot.

- **Consolider la mixité fonctionnelle (équipements, commerces, bureaux) pour animer le quartier**  
Pour maintenir une vie de quartier, après la suppression des commerces existants, l'enjeu est de développer de nouveaux leviers pour animer le quartier. Dans ce sens, le projet s'appuie sur les équipements existants : le gymnase sera rénové et étendu, le centre de loisirs, aujourd'hui en pied de tour, relocalisé dans un nouveau bâtiment en cœur de quartier. Par ailleurs, les bailleurs s'emploieront à déployer des rez-de-chaussée actifs pour animer les futures places publiques.
- **Renforcer la qualité de l'Habitat**  
Pour que le quartier retrouve son attractivité, la réhabilitation du parc de logements (social et privé) est un incontournable, notamment au vu de l'implantation du futur projet Cœur de Ville qui sera à proximité immédiate avec des vues directes. Il s'agit ainsi de remettre au niveau le quartier pour éviter sa dégradation et son décrochage.

- **NPNRU Centre-Ville sur le quartier Chemin Vert**

Tout comme sur le quartier Paul Eluard, le NPNRU sur le quartier Chemin Vert représente une pièce du développement global du Centre-Ville, en continuité du PNRU Karl Marx, afin notamment de s'assurer de la pérennité de ce secteur. Les enjeux stratégiques qui prévalent à la cohérence d'ensemble du projet urbain sont :

- **Proposer progressivement une composition urbaine permettant à la centralité de se développer**, avec une structure urbaine apte à développer une nouvelle attractivité. Après le PRU Karl Marx et le projet Cœur de Ville, l'enjeu stratégique avec le NPNRU est de continuer à amplifier cette mutation, et ainsi créer avec le quartier Chemin Vert, aujourd'hui enclavé, un ensemble urbain qui participe à cette centralité. Cette transformation passe par une articulation forte entre le projet Cœur de Ville et le quartier Chemin Vert, et par la mise en valeur d'un réseau viaire de Centre-Ville, agréable et lisible, et enfin par la mise au plan d'un véritable espace public piétonnier central reliant tous les quartiers au futur centre commercial, au pôle de transports et aux différents équipements publics.
- **Constituer une nouvelle image** dans le Grand Paris autour d'éléments urbains identifiables tels que le Canal de l'Ourcq et le Parc de la Bergère.
- **Valoriser l'habitat**, qui est prédominant dans ce quartier résidentiel, en intervenant sur le parc social et privé pour améliorer les conditions d'habitat et réhabiliter les tours, qui offrent de beaux logements avec de réelles qualités d'usages, afin qu'elles s'intègrent pleinement dans le Centre-Ville de Bobigny transformé.
- **Offrir une qualité paysagère et des espaces libres** de dimension significative qui sont indispensables à la densité urbaine par un véritable maillage vert, actif, afin de garantir l'attractivité résidentielle du Centre-Ville.
- **Améliorer le fonctionnement des écoles Chemin Vert**, et leur redonner de l'attractivité.

- **NPNRU Édouard Vaillant – Abreuvoir**

Les études menées en phase protocole ont permis de mettre en évidence les conditions de réussite de la stratégie pour le quartier en la contextualisant à travers les enjeux urbains suivants :

- **Prioriser l'intervention sur l'axe Édouard Vaillant-Vienne-Nations Unies :**  
La configuration actuelle de ce secteur, morcelé entre des entités urbaines disparates, ne permet pas son évolutivité sans une restructuration d'ampleur. Pour engager durablement l'évolution de l'Abreuvoir et pérenniser l'offre commerciale au cœur du quartier, la recomposition de ce secteur avec une programmation mixte permettra de renforcer sa centralité en la rendant attractive, plus fonctionnelle et agréable à fréquenter.
- **Diversifier l'habitat en engageant la mutation par les franges du quartier :**  
Afin de préserver la composition urbaine structurante d'Émile Aillaud tout en visant une diversification résidentielle, il est proposé d'amorcer la mutation du quartier par ses franges, en particulier sur le secteur Londres-Washington qui est distinct de la figure bâtie dominante du quartier. Sa démolition permettra de développer une programmation variée de logements, tant en produits qu'en typologies.
- **Des interventions variées et complémentaires pour diversifier le parc social :**  
Pour répondre aux enjeux techniques et d'attractivité du parc social, deux tiers des logements vont bénéficier d'une réhabilitation ambitieuse et ainsi révéler la valeur patrimoniale du site tout en le transformant suffisamment pour le réinscrire dans une logique de pérennité. Un tiers des logements seront mobilisés pour créer une offre nouvelle aujourd'hui manquante et ainsi renforcer la diversification amorcée par les démolitions et répondre à des besoins non couverts aujourd'hui.
- **Le parc comme un équipement public ouvert sur le quartier :**  
Le parc de la cité de l'Abreuvoir, au vu de sa valeur patrimoniale, apparaît l'un des leviers principaux de renouvellement du quartier. La diversification de ses usages, son ouverture sur le quartier, le renforcement de son rôle environnemental ainsi que l'évolution de sa domanialité, permettront d'améliorer l'image et le cadre vie du quartier.
- **Une politique d'accompagnement de la dynamique de renouvellement urbain pour un quartier plus attractif et une meilleure qualité résidentielle :**  
L'offre de services et d'équipements est renforcée pour répondre aux besoins actuels et à venir. En particulier, les équipements scolaires et de petite enfance seront restructurés et remis à niveau, en lien avec une nouvelle sectorisation.
- **Ouvrir la cité de l'Abreuvoir en favorisant son insertion dans la trame du quartier :**  
Le fil conducteur de la composition urbaine du quartier est de rompre avec la situation de vase-clos de la cité, en multiplication des porosités, que ce soit pour permettre les traversées piétonnes ou des percées visuelles, par la percée des bâtiments en serpentins ou le prolongement de la trame viaire.
- **Bascule des opérations du PRU Grand Quadrilatère en NPNRU**

Les grands axes du projet urbain reposent sur la poursuite des enjeux suivants :

- **Créer et requalifier les espaces publics structurants à l'échelle du quartier du Grand Quadrilatère mais également à l'échelle de la Cité de l'Etoile**
- **Créer et requalifier une offre d'équipements de proximité de qualité à l'échelle du quartier du Grand Quadrilatère et sur la cité de l'Etoile**
- **Poursuivre par la mise en œuvre des différentes interventions sur la Cité de l'Etoile (démolitions, restructurations, résidentialisations), la valorisation du patrimoine bâti et végétal, mais également le renouvellement de l'offre de logements locatifs sociaux d'Emmaüs Habitat et les conditions d'attractivité pour le développement d'une offre nouvelle en accession.**

### 2.2.2 Les objectifs spécifiques en termes d'équilibre social de l'habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Est Ensemble a été approuvé le 13 décembre 2016, et est exécutoire depuis le 11 mai 2017, et ce jusqu'à l'adoption du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH).

Une des ambitions du PLH est de répondre aux besoins en logement des ménages d'Est Ensemble, tout en permettant la diversification de l'offre de logements : en déclinaison des objectifs du Contrat de Développement Territorial « la Fabrique du Grand Paris », le PLH prévoit la production annuelle de 2 800 logements, comprenant pour moitié une offre en accession libre, et pour moitié, une offre en logements abordables (décliné en 30% de logement social, 16% d'accession sociale ou maîtrisée, et 4% de logement locatif intermédiaire).

Est Ensemble a ainsi engagé une dynamique sans précédent de développement urbain et est désormais identifié comme un des territoires majeurs du développement métropolitain, avec une forte attractivité résidentielle.

Les objectifs de production ont été largement atteints entre 2016 et 2020 : près de 15 800 logements ont été livrés, soit une moyenne annuelle d'environ 3 160 logements. Les objectifs de production de logements du PLH, toutes offres confondues ont été dépassés de 16%. La production de logements se fait essentiellement dans le diffus (67% de la production neuve en 2018). Les opérations en cours prévoient encore près de 4 500 logements livrés entre 2023 et 2026.

Pour la ville de Bobigny, dans une perspective de plus grande mixité sociale, l'objectif du PLH est de rééquilibrer les différentes offres de logements, en diminuant le poids du logement social et notamment du logement très social, en diversifiant la programmation de l'offre neuve, tout en menant une intervention ambitieuse sur le parc existant, à la fois social à travers les NPNRU, mais également privé, en accompagnant les copropriétés des années 1970 fragiles, ou son parc plus ancien par une politique de valorisation du patrimoine en soutenant les propriétaires les plus modestes.

Les objectifs de production de logements sociaux sont donc modérés par rapport à l'ensemble du Territoire, vu le taux de logement social de la ville (62%) et prévoient dans les 20% de la construction neuve dédiée au logement social, la programmation de 20% de PLAI, 40% de PLUS et 40% de PLS.

La convention cadre n°663 relative au projet de renouvellement urbain de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble énonce plusieurs principes s'appliquant à la reconstitution de l'offre de logements sociaux. Elle prévoit notamment :

- Une reconstitution « au un pour un » ;
- que, conformément au règlement général de l'ANRU, l'ensemble des opérations permettant de reconstituer l'offre démolie dans les projets de renouvellement urbain, sera engagé à terminaison de la date d'engagement des opérations du NPNRU dans le respect de la répartition en 60% de PLAI et 40% de PLUS ;
- Qu'une partie de la reconstitution de l'offre soit localisée sur site, en respectant des logiques de « déspecialisation » des quartiers, de réponse aux besoins en relogement pour une partie des ménages souhaitant se maintenir dans le quartier, et de maintien d'une offre abordable à proximité des actuelles ou futures stations de transports en commun.

La convention cadre n°663 rappelle que l'ensemble des PLAI produits dans le Territoire seront financés au titre de la reconstitution de l'offre et seront mobilisés par l'ensemble des bailleurs sociaux produisant du logement social dans Est Ensemble et que les PLUS financés au titre de la reconstitution de l'offre seront proposés aux bailleurs sociaux démolisseurs, en privilégiant les opérations situées sur site.

Ces dispositions permettront à la ville de Bobigny de respecter les objectifs du PLH en reconstituant l'offre démolie (347 logements) pour partie au sein de la commune « au un pour un » à l'échelle du Territoire, et sans augmenter la part de logements sociaux à bas loyer dans la commune

**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 :

Sous objet

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

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

Afin de contribuer aux orientations stratégiques du Contrat de ville et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et leur agglomération, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Elles sont réalisées sous la responsabilité des Parties prenantes de la convention désignées ci-après.

#### **3.1.1. Un nouveau déploiement du réseau en transport en commun**

Article. 72.

Le développement des transports en commun sur le territoire va contribuer à accompagner Bobigny dans sa mutation urbaine et sociale afin d'affirmer sa place en tant que Ville-Préfecture dans la Métropole du Grand Paris, au profit de ses habitants actuels et futurs en favorisant leur mobilité à travers :

- L'implantation de 3 gares de la ligne 15 du Grand Paris Express à l'horizon 2030 ;
- La connexion avec le Tram express Nord ;
- La liaison avec le TZen-3, au sud de Bobigny.

Le développement de ces nouveaux réseaux de transport en commun est un incontournable de développement de Bobigny et de ses quartiers prioritaires.

Article. 73.

#### **3.1.2 Un renforcement des moyens en matière de sécurité et de prévention**

Article. 74.

Pour agir efficacement en matière de sécurité et de prévention, la ville de Bobigny, en appui avec la Police Nationale, a déployé de nombreux moyens humains et techniques, avec notamment :

- **Une Police municipale mise en place fin 2017**, elle comporte 25 agents, en service du lundi au dimanche de 8h00 à 2h00 le matin suivant, les horaires de fin de soirée et nocturnes étant ceux de la brigade de nuit ;
- **Un service Médiation**, composé de 12 agents, dont 4 référents terrain, répartis sur les différents secteurs de la GUP (Paul Éluard, Chemin Vert – Salvador Allende, Karl Marx – Henri Wallon, Cerisiers – Bons Enfants, Hector Berlioz et Étoile – Grémillon) ;
- **Les Agents de Surveillance sur la Voie Publique (ASVP)**, composés de 6 agents : ils participent également aux missions d'accompagnement des écoles ;
- **La mise en place de la vidéoprotection** sur le territoire communal depuis juillet 2017, actuellement situé au poste de Police municipale. Fin 2018, 50 caméras voies publiques étaient installées sur la commune. Courant 2019, 16 caméras supplémentaires ont complété l'installation existante. Les services de Police sont habilités à consulter les images filmées par les caméras de vidéoprotection de la Ville après avoir fourni une réquisition judiciaire. Il est à noter également un report des images vers le commissariat de police nationale de Bobigny ainsi que vers le plan zonal de vidéoprotection d'Île de France ;
- La mise en place d'une **zone bleue** sur la plupart des rues du Centre-Ville vise à inciter la rotation et limiter les stationnements abusifs.

### 3.1.3 Des actions fortes pour favoriser la réussite scolaire pour tous

La ville de Bobigny comptait 6 871 élèves scolarisés en 2019 sur 30 écoles, toutes classées en REP ou REP+, au sein de 296 classes. Du fait des caractéristiques propres de la population de la ville de Bobigny, près de 28% de moins de 18 ans, des familles de grande taille à faibles niveaux de revenus, et avec un quart de familles monoparentales, la municipalité a initié plusieurs mesures afin de garantir la réussite éducative pour tous :

- **La scolarisation des moins de 3 ans**, 65 enfants sont accueillis en 2019 au sein de 4 écoles maternelles, 2 sont en REP (Pasteur, La Fontaine) et les 2 autres en REP+ (Cachin et Barbusse) ;
- **La gratuité de la cantine dans les écoles élémentaires**, mise en place en 2015, permettant à chaque enfant de bénéficier d'un repas complet et équilibré. Pour les enfants d'école maternelle, la gratuité sera mise en place progressivement, en attendant, les repas sont toujours facturés sur la base du quotient familial ;
- La mise en place d'un **Projet de Réussite Éducative**, labellisée en 2017.

La construction de près de 4 300 logements entre 2018 et 2025 sur l'ensemble du territoire, impliquant à terme l'ouverture de 31 nouvelles classes maternelles et de 44 nouvelles classes élémentaires, a conduit la municipalité à prendre des orientations fortes en terme de programmation d'équipements scolaires, avec une ambition de mixité sociale, visant à restructurer le patrimoine existant pour y accueillir demain les populations nouvelles, plutôt que de construire des équipements propres dédiés. Cette politique repose sur :

- La **création** d'un nouveau groupe scolaire de 16 classes sur la ZAC Ecocité ;
- La **construction** d'une école élémentaire de 10 Classes sur le **quartier** du Grand Quadrilatère, accompagné d'extension et optimisation des maternelles Cachin et Barbusse pour gagner 4 classes ;
- Des **extensions et optimisation** des groupes scolaires Jaurès-Decour et Hugo-Pasteur pour 4 classes supplémentaires en maternelle et 7 en élémentaire ;
- Des **réhabilitations, restructurations, démolition/reconstruction** pour une meilleure mixité scolaire sur les quartiers du Centre-Ville et Édouard Vaillant ;
- **La refonte des périmètres scolaires** pour une meilleure mixité scolaire permettant un accueil des populations nouvelles au sein des établissements existants.

Sur le **Centre-Ville de Bobigny**, avec un besoin de **9** classes maternelles et **12** classes élémentaires, l'objectif est de pouvoir accueillir la future population scolaire au sein des équipements existants, rénovés, réhabilités, embellis, afin que tous les élèves de Bobigny du Centre-Ville bénéficient de structures de qualité, sans qu'il y ait de distinction en fonction du lieu d'habitation.

La rénovation complète de l'école élémentaire **Marie Curie** permet de passer **la capacité d'accueil** de 12 à 18 classes et la démolition-reconstruction de la maternelle Anne Frank augmente sa capacité de 4 classes pour atteindre 12 classes.

Dans le cadre du NPNRU, le groupe scolaire Chemin Vert sera complètement restructuré : **la maternelle La Fontaine** gagnera **355 m<sup>2</sup>**, d'une **capacité future de 12 classes**, ses espaces seront optimisés pour accroître sa capacité tout en préservant une classe pour les moins 3 ans et le centre de loisirs maternel, Les **élémentaires composées de Rousseau et Molière** seront agrandies de **270 m<sup>2</sup>** (par une démolition partielle et surélévation) et restructurées, chacune aura une **capacité de 13 classes**. La carte scolaire sera revue pour garantir un équilibre social dans les différents équipements du Centre-Ville **sur les groupes scolaires Chemin Vert et Karl Marx**

Sur le **quartier Édouard Vaillant**, le NPNRU prévoit la démolition de l'école maternelle Robespierre, préfabriqué des années 1960. Viendra s'implanter un pôle maternel, regroupant deux écoles maternelles, d'une capacité de **10 et 11** classes, soit **+ 7** classes. En parallèle, l'école élémentaire sera restructurée et agrandie pour accueillir **6** classes supplémentaires et le centre de loisirs. L'objectif, là aussi, est de pouvoir élargir le périmètre de la carte scolaire à la zone pavillonnaire, où les écoles sont saturées.



L'objectif est d'agir sur l'attractivité des quartiers, avec de nouveaux équipements plus modernes, plus adaptés, et de meilleures performances énergétiques.

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

### 3.2.1 Des projets de renouvellement urbain inscrits dans une démarche d'aménagement durable

- **Le référentiel aménagement durable d'Est Ensemble**

Le référentiel aménagement durable d'Est Ensemble est une méthode de projet et une boîte à outil qui liste les objectifs attendus des projets d'aménagement pour garantir la qualité environnementale et le confort d'usage des secteurs de projet. Il est composé de 9 entrées thématiques déclinées à chaque étape du projet en action à mettre en œuvre : Énergie – Matériaux – Déchets – Biodiversité – Eau – Sols – Mobilité – Santé – Ambiance & Confort. Il s'adapte à la diversité de projet et de contexte en demandant de présenter le projet au travers de quatre vues (vue du ciel, vue d'oiseau, vue du piéton, vue de l'usager). Ces vues rendent visibles les choix et arbitrages au travers d'indicateurs, d'études ou d'une posture. C'est une manière d'aborder différemment le projet urbain ou l'opération d'aménagement, par des angles et des points de vue complémentaires, et qui permet de croiser l'ensemble des sujets qui font la durabilité d'un projet d'aménagement.

Les projets de renouvellement urbain de l'Abreuvoir et du Centre-Ville de Bobigny ont été passés au crible de ce référentiel pour s'inscrire dans une démarche d'aménagement durable autour de 9 thématiques. Ce travail a permis de mettre au cœur du projet les enjeux et objectifs variés du référentiel afin de les inclure dès cette étape amont de programmation, d'anticiper et de ne pas obérer leur déploiement dans les phases ultérieures de réalisation. Pour la mise en œuvre des NPNRU, une matrice du référentiel permettra de prioriser les sujets environnementaux travaillés et de suivre l'évolution de leur prise en compte à toutes les étapes du projet, par l'ensemble des intervenants.

- **Le label Écoquartier**

Fort de l'examen des projets de renouvellement urbain au regard du référentiel aménagement durable, sa mise en œuvre est l'occasion d'affirmer la volonté d'être un levier vers la ville durable, en s'engageant dans la labellisation « Écoquartier ». Les atouts des quartiers et les potentiels des projets urbains sont nombreux pour contribuer à alimenter des démarches vertueuses et s'engager sur des objectifs ambitieux sur les quatre dimensions du label Écoquartier :

#### 5. Démarche et processus

- Prise en compte des éléments de diagnostic, élaboré avec les habitants lors de visites et d'ateliers, dans la programmation du projet.
- Des sujets identifiés pour poursuivre la co-construction du projet avec les habitants en phase de conception, afin que les aménagements répondent aux besoins des usagers (parc, espaces publics, etc.).
- Simplification et mise en cohérence de la domanialité afin de superposer gestion, propriété foncière et usages.
- Poursuite de l'association du conseil citoyen aux instances de pilotage du projet.

#### 6. Cadre de vie et usages

- Des formes urbaines adaptées au contexte urbain : sur l'Abreuvoir, épannelage pour une transition douce entre le tissu de grand ensemble et le tissu pavillonnaire, densité raisonnée cohérente avec celle de la cité jardin, protection des nuisances de l'autoroute, etc.



- Une programmation visant une mixité fonctionnelle et sociale, avec de nouveaux équipements publics optimisés et plus modernes et une diversification de l'offre de logements favorisant les parcours résidentiels positifs.
- Des espaces extérieurs repensés en termes d'ambiance, de confort, de sûreté, de mobilités douces, avec la réalisation d'études aérauliques sur le Centre-Ville de Bobigny pour adapter les différents aménagements aux effets venturi et notamment l'implantation des aires de jeux.
- Une démarche de préservation et de valorisation de la valeur patrimoniale de la Cité de l'Abreuvoir.

## 7. Développement territorial

- Le renforcement de la mixité fonctionnelle sur le quartier Abreuvoir avec une amélioration de l'offre commerciale de proximité, ceci avant le développement d'une offre concurrentielle sur le Pont de Bondy
- Amélioration des connexions à la future gare de la L15-Est pour favoriser l'accessibilité aux pôles d'emplois et la mobilité des habitants

## 8. Environnement et climat

- Un approvisionnement énergétique durable et des bâtiments moins énergivores (ex : certification BEPOS pour les équipements neufs, raccordement à la géothermie du parc social et privé et des équipements publics).
- Potentiel de recyclage du béton issu des démolitions pour les nouvelles constructions dans une logique d'économie circulaire
- Le parc de l'Abreuvoir comme atout considérable pour travailler sur la capacité d'adaptation du quartier du changement climatique, en saisissant son aménagement comme opportunité d'en faire un « laboratoire de résilience urbaine » (préservation et gestion des ressources en eau, lutte contre les pollutions, etc.)
- Renforcer la biodiversité des espaces publics, avec l'objectif de végétaliser à 40% les dalles sur Paul Eluard, et de faire du parc de l'Abreuvoir un noyau secondaire de biodiversité de la trame verte et bleue du territoire.

### • Des quartiers raccordés à la géothermie

La géothermie vise à verdir le réseau de chauffage existant sur Bobigny qui est aujourd'hui 100% à énergie fossile. Depuis 2021 le réseau de chaleur est issu à plus de 60% de la géothermie, une énergie renouvelable et desservira l'équivalent de 20 000 logements (bailleurs, copropriétés, institutionnels, aménageurs...).

En janvier 2015, les communes de Bobigny et de Drancy ont transféré leur compétence en matière de développement des énergies renouvelables au SIPPREC. Le forage de 4 puits de géothermie a débuté l'été 2019. La mise en service dans le Centre-Ville de Bobigny a été réalisée en 2020, et en 2021 sur le quartier de l'Abreuvoir.

La géothermie consiste à récupérer la chaleur présente dans les sous-sols de la Terre afin de chauffer et de produire de l'eau chaude sanitaire en direction des bâtiments. Contrairement aux énergies fossiles, cette source de chaleur est :

- **Locale** : les puits de géothermie sont situés dans le parc de la Bergère ;
- **Renouvelable** : elle n'entraîne pas d'assèchement des ressources durant son exploitation, l'eau puisée qui a perdu sa chaleur, est ensuite réinjectée dans le sous-sol et se réchauffe naturellement en circulant à travers les différentes couches géologiques ;
- **Verte** : elle n'émet pas de gaz à effet de serre,
- **Fiable et disponible en continu** : son exploitation ne nécessite ni transformation, ni stockage, ni transport et ne dépend pas des conditions atmosphériques,
- **A un coût moindre** : la géothermie est une ressource d'énergie gratuite ;

- **Stabilisée** : le prix de la chaleur n'est pas soumis aux fluctuations des énergies fossiles et aux aléas géopolitiques. La géothermie assure aux abonnés un coût maîtrisé dans la durée (30 ans), avec une TVA réduite à 5,5 % sur l'ensemble de la facture.

### 3.2.2 La valorisation du caractère patrimonial de la cité jardin de l'Abreuvoir

Une démarche de prise en compte du potentiel patrimonial de ce grand ensemble, reconnu par une labellisation « **Patrimoine du XXème siècle** » par le Ministère de la Culture en 2008 (devenu depuis le label Architecture contemporaine remarquable), a été engagée lors de l'élaboration du projet de renouvellement urbain. Elle s'est concrétisée par un travail itératif avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, le bailleur – Seine-Saint-Denis habitat- et l'EPT Est Ensemble tout le long du protocole de préfiguration.

L'objectif de cette démarche n'a pas été de figer la situation existante, mais de considérer la dimension patrimoniale comme une approche dynamique visant à restituer les qualités d'origine, tout en les intégrant aux réponses nécessaires à la requalification du quartier, en termes notamment de défi énergétique, de qualité de vie urbaine, de diversification et de mixité fonctionnelle, et de relation habitat/espace végétal. La dimension patrimoniale a constitué un potentiel de projet, et non une entrave au processus de requalification

La concrétisation de ce projet urbain, qui est à l'inverse d'une démarche de tabula rasa, s'est enrichie en prenant pour fondement le potentiel de l'existant. Le plan guide conserve et actualise le concept de parc habité et prend en compte à diverses échelles la valorisation de l'identité du quartier. Il porte sur le plan masse, la dimension paysagère, le système viaire, les places publiques, le bâti des immeubles d'habitation, les extensions urbaines en substitution des immeubles équerres et la transmission de l'œuvre d'Émile Aillaud. Un cahier des charges de prescription a été rédigé sur les futures interventions, la conservation, sauvegarde et restitution des éléments remarquables bâtis et non bâtis qui forment l'identité du quartier de l'Abreuvoir.

Article. 75. Le projet urbain retenu a été qualifié d'« *ambitieux à la fois en termes de transformation urbaine et de respect patrimonial* », et « *exemplaire* » en terme collaboration par le Ministère de la Culture dans un courrier adressé au Directeur Général de l'ANRU en date du 31 octobre 2019 pour faire valoir l'« *excellence* » du projet (Annexe D2 : Courrier du Ministère de la Culture).

### 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 :

#### 4.1.1 Centre-Ville

- **Le programme urbain sur le quartier Paul Éluard**

Les démolitions du projet concernent :

- 7 000 m<sup>2</sup> de commerces et du bâtiment d'activités existant ;
- La passerelle au sud du quartier en lien avec la démolition du niveau supérieur de la dalle centrale ;
- 12 500 m<sup>2</sup> de dalle : suppression de la dalle centrale (25%) et des parkings, démolition d'une partie de la dalle intermédiaire et d'un volume de parking pour élargir l'avenue Paul Éluard et désenclaver le quartier, abaissement de la placette Sud Est desservant les tours adressées aux 2, 4 et 6 avenue Paul Éluard au niveau du sol pour ménager un lien direct avec le reste du Centre-Ville dont le futur quartier Cœur de Ville prévu à proximité.

L'affirmation de deux axes forts de 5 060 m<sup>2</sup> pour structurer le quartier :

- L'avenue Paul Éluard Nord/Sud découverte, réaménagée et élargie passant de 10 m à 17 m, avec des trottoirs confortables, des places de stationnements, s'assume comme un axe structurant Nord Sud ouvert et adapté à la circulation piétonne ;
- Un axe Est Ouest sera créé : à l'Est, de la voie nouvelle reliant les avenues Pierre Sémard et Paul Éluard circulée en double sens avec du stationnement latéral pour 12 places de stationnements puis, à l'ouest, d'un mail piéton jusqu'à l'école Louise Michel ;
- Le long de chaque voie seront plantés des arbres de hautes tiges engazonnés.

La création de 7 500 m<sup>2</sup> de nouveaux espaces publics, pour créer une déambulation piétonne. Trois nouvelles places, un mail piéton et un accès à l'hôtel de ville sont créés pour ponctuer et animer le quartier :

- Une entrée Sud renforcée face à l'hôtel de Ville dégagée et valorisée, comprenant la reprise au sud de l'avenue Lénine. Un accès monumental à la dalle et une place aménagée à l'entrée de l'avenue Paul Éluard sont envisagés ;
- Une place publique arborée au cœur du quartier ;
- Un mail piéton entre l'avenue Paul Éluard et l'école maternelle Louise Michel ;
- Une place au nord comme nouveau parvis du groupe scolaire Paul Éluard ;
- L'aménagement des futurs espaces publics est prévu avec des revêtements poreux (stabilisés, pavés à joints engazonnés, etc.), favorisant la désimperméabilisation des sols et limitant le ruissellement des eaux pluviales ;
- Le parc de la Mairie est repris pour créer un mail piéton facilitant l'accès à l'hôtel de Ville en remplacement de la passerelle démolie.

La rénovation de 9 300 m<sup>2</sup> de dalle sur quatre îlots :

- La végétalisation à 40% des dalles permet de gérer une partie des eaux pluviales à ciel ouvert en limitant les rejets dans les canalisations, d'absorber en partie les bruits de l'environnement, créer des îlots de fraîcheur et servir de support à la biodiversité ;
- La structure dalle sera renforcée, et de nouveaux accès entre les niveaux de dalles seront créés ;
- De nouveaux usages sont installés avec une aire de jeux pour les tout-petits, des espaces de rencontre et un jardin partagé, à la demande des habitants, qui viendra s'installer sur la grande place publique ;
- Une étude aérodynamique sera effectuée afin de mieux connaître les phénomènes de rafales de vent et d'adapter les aménagements futurs sur dalle.

La valorisation de 11 700 m<sup>2</sup> des franges du quartier et des sols :

- Les franges du quartier seront reprises et revégétalisées, pour la valorisation de la biodiversité, ainsi que l'amélioration du cadre de vie des habitants. Sur les espaces de pleine terre en frange de la dalle, sont prévus des espaces de gestion des eaux pluviales ;
- L'ensemble du réseau d'eau potable et assainissement sera rénové dans le cadre du projet ;

De nouveaux terrains sportifs et aires de jeux :

- L'aire de jeux existante au nord-ouest est préservée mais de nouveaux jeux seront proposés, à programmer avec les habitants ;
- Le terrain basket au Nord sera requalifié, et un espace sportif sera installée ;
- Un parcours sportif le long de l'avenue Pierre Sémard sera aménagé pour animer les franges.

Sur les équipements publics est prévu :

- La cession de 131 places de parking, puis la rénovation des 443 places restantes ;
- La rénovation et extension de 1 200 m<sup>2</sup> du gymnase Paul Eluard ;

- La création d'un centre de loisirs de 400 m<sup>2</sup>, en lieu et place de l'immeuble 8-16 Paul Eluard qui sera démolit, pour remplacer le centre de loisirs situé actuellement en rez-de-chaussée d'immeubles de logements sociaux ;
- Le retournement du hall d'entrée de l'école maternelle Louise Michel ;

Le parc de logement sera rénové par :

- La réhabilitation énergétique avec le label BBC Rénovation et la résidentialisation de 412 logements sociaux par Logirep avec une transformation des rez-de-chaussée en activités, l'acquisition et la rénovation de 42 places de parkings ;
- La résidentialisation des 509 logements sociaux de Seine-Saint-Denis habitat, avec une transformation des rez-de-chaussée en activités, l'acquisition et la rénovation de 89 places de parkings ;
- La réhabilitation des 509 logements sociaux de Seine-Saint-Denis habitat pour un montant proche de 10 000 € par logement, hors concours de l'ANRU ;
- La résidentialisation de la copropriété du 2 Paul Eluard, du fait de l'abaissement de la dalle ;
- La mise sous dispositif d'accompagnement public (OPAH ou plan de sauvegarde) des copropriétés du 2 Paul Eluard (102 logements) et du 3 Paul Eluard (149 logements).

Les études ont pour objectif d'accompagner le projet dans sa programmation et réalisation à travers :

- Une étude sur le réemploi des matériaux dans le cadre de la démolition des bâtiments d'activités et de la dalle sur le quartier Paul Eluard ;
- Une étude sur la programmation des RDC actifs des bailleurs sociaux (Logirep et Seine-Saint-Denis habitat)
- Une étude action sur les copropriétés du 2 et 3 avenue Paul Eluard pour compléter les diagnostics de copropriétés, définir les futurs dispositifs d'accompagnement (Plan de sauvegarde, OPAH) et de renforcer le suivi amorcé dans le cadre du POPAC.

- **Le programme urbain sur le quartier Chemin Vert**

L'aménagement urbain prévoit :

- La création d'une nouvelle voie de 1250 m<sup>2</sup>, le long du groupe scolaire Chemin Vert pour le désenclaver. Cette voie sera accessible uniquement aux mobilités douces (cycles et piétons) et pour une desserte fonctionnelle, pour le passage des véhicules de collecte, l'accès aux pompiers et aux véhicules de livraisons ;
- L'aménagement d'environ 4 490 m<sup>2</sup> de liaison piétonne desservant les immeubles ;
- L'aménagement de 5 450 m<sup>2</sup> d'espaces publics végétalisés et comprenant la création d'une aire de jeux ;
- La démolition de la passerelle de 820 m<sup>2</sup> reliant les dalles Salvador Allende et Chemin Vert ainsi que la démolition de 100 m<sup>2</sup> de parkings
- L'aménagement d'une liaison piétonne et cyclable menant à l'entrée du parc de la Bergère réalisée par le Conseil Départemental 93. Cette liaison est réalisée dans le prolongement du réaménagement du parc de la Bergère pour rendre cette entrée plus visible et sécurisée.

L'intervention sur les équipements publics visent à leur donner une nouvelle attractivité par :

- La démolition partielle de 735 m<sup>2</sup> et surélévation de l'école maternelle La Fontaine 1220m<sup>2</sup> ;
- La rénovation de l'école élémentaire Molière ;
- La démolition partielle de 600 m<sup>2</sup> et surélévation de l'école Rousseau de 870 m<sup>2</sup> ;
- La démolition de centre de l'enfance Mozart : 275 m<sup>2</sup> ;
- La réhabilitation des 580 m<sup>2</sup> de logements de fonction en centre de loisirs.

Sur l'habitat, une rénovation du parc existant est prévue :

- La réhabilitation énergétique avec le label BBC Rénovation de 542 logements sociaux par Seine-Saint-Denis habitat et la transformation de 18 logements en RDC en RDC actifs ;
- La réhabilitation énergétique avec le label HQE des 214 logements sociaux d'Est Ensemble habitat ;
- La mise sous dispositif d'accompagnement public (OPAH ou plan de sauvegarde) des copropriétés du 24 et 26 Chemin Vert comprenant 233 logements. Pour définir les futurs dispositifs d'accompagnement (Plan de sauvegarde, OPAH) et renforcer le suivi amorcé dans le cadre du POPAC, est mise en place une étude action sur les copropriétés 24 et 26 rue du Chemin Vert pour compléter les diagnostics de copropriétés entre 2021 et 2023/2024.

Les études ont pour objectif d'accompagner le projet dans sa programmation et réalisation à travers :

- Une étude sur la programmation des RDC actifs de Seine-Saint-Denis habitat

#### 4.1.2 Abreuvoir

Une restructuration commerciale autour de la place du marché :

- Démolition par Seine-Saint-Denis habitat de 3 bâtiments du secteur Beyrouth (36 logements sociaux) et d'une cage d'escalier rue du Luxembourg (8 logements)
- Démolition partielle de la barre de Vienne (démolition de 2 cages d'escaliers soit 20 logements sociaux) et diversification avec la programmation suivante :
  - o Restructuration lourde de 32 logements non financés par l'ANRU assimilable à une démolition de droit commun, avec une programmation en PLS pour laquelle les modalités réglementaires sont en cours d'étude d'examen,
  - o Déclassement de 8 logements en rez-de-chaussée et reprise de ces derniers et des caves pour les transformer en rez-de-chaussée actifs
- Acquisition et démolition des 6 parcelles privées (15 logements) situées avenue Édouard Vaillant, entre la rue d'Ankara et d'Odessa, et éviction ou transfert des commerces
- Acquisition de 2 parcelles et démolition de pavillons rue de la Grande Denis pour le prolongement de la rue de Vienne sous MOA Ville
- Restructuration du complexe Édouard Vaillant pour en faire un équipement socio-structurel intégré, lieu majeur d'animation du quartier qui regroupera notamment les services suivants :
  - o Salle de spectacle Max Jacob et salles d'activités
  - o Antenne du service jeunesse
  - o Foyer personnes âgées Ambroise Croizat
  - o Centre social
- Construction sur deux parcelles en diversification avenue Édouard Vaillant (secteur Odessa – Édouard Vaillant) cumulant 4 800 m<sup>2</sup> SDP de logements en accession libre (environ 74 logements) et 2 700 m<sup>2</sup> de commerces de proximité en RDC, avec la programmation suivante :
  - o Un supermarché
  - o 5 à 6 cellules commerciales

De nouvelles constructions à l'Est du quartier pour diversifier l'offre de logements :

- Démolition par Seine-Saint-Denis habitat des bâtiments en équerre du secteur Londres-Washington (180 logements sociaux)
- Construction d'environ 20 320m<sup>2</sup> SDP de logements, soit 290 logements, avec la répartition suivante :
  - o 100 logements locatifs sociaux (40 PLAI, 40 PLUS, 20 PLS)

- 50 logements en accession sociale, dont 20 pour Action logement
- 46 logements en locatif intermédiaire, au titre de la Foncière Logement dont la programmation sera à affiner ultérieurement
- 102 logements en accession libre

#### La requalification par Seine-Saint-Denis habitat du parc social existant :

- Réhabilitation avec le label BBC (Bâtiment basse consommation) de 1 211 logements avant restructuration soit 1 162 logements après restructuration, dont :
  - 1 017 logements réhabilités, dont certains déclassés
  - 194 logements transformés en 145 logements restructurés avec un changement de typologie : mise en accessibilité d'une tour pour créer des logements PMR, adjonctions de deux logements, etc.
- Résidentialisation de 1 162 logements dans le respect des caractéristiques paysagères de la cité jardin d'Émile Aillaud, incluant la création de points d'apport volontaires enterrés pour les déchets ménagers et de stationnements pour les cycles
- Raccordement du parc social au réseau de chaleur en géothermie

#### Les interventions sur les espaces publics et paysagers :

- Aménagement d'un parc public de 4 hectares
  - Démolition de logements sociaux par Seine-Saint-Denis habitat de deux cages d'escalier rue d'Oslo (8 logements) et rue d'Athènes (6 logements) pour ouvrir le parc sur le quartier et créer de nouveaux cheminements
  - Aménagement d'une plaine de loisirs (jeux et sport) en cœur de parc en restructurant et agrandissant l'aire jeux actuelle
  - Création d'un nouveau city-stade
  - Création d'une piste cyclable et aménagement d'un parcours santé le long du mail
  - Jardins partagés
  - Installation de modules sportifs à proximité des terrains de sport d'Oslo
  - Aménagement de deux aires de jeux petite enfance
- Aménagement de 22 275 m<sup>2</sup> de voie et de cheminements
  - Prolongement de la rue de la Grande Denise, entre la rue Babeuf et la rue Jules Vallès
  - Reprise des rues de Téhéran et de Luxembourg
  - Création de nouvelles voiries pour la desserte des nouveaux îlots sur le secteur à l'Est appelé Londres-Washington et reprise des voiries périphériques
  - Redressement et prolongement de la rue de Vienne jusqu'à la rue de la Grande Denise
  - Reprise et prolongement de l'allée de Beyrouth, reprise de la rue d'Ankara
  - Reprise du tronçon de l'avenue Édouard Vaillant au droit de la place du marché et des nouvelles constructions
  - Reprises des voies privées du bailleur
  - Création d'une centaine de places de stationnement
  - Création de points d'apport volontaires enterrés pour les déchets ménagers
- Reprise de plus de 14 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics
  - Reprise de la place des Nations Unies et verdissement
  - Reprise de la place de l'Europe

#### Des équipements scolaires et petite enfance réorganisés :

- La démolition de la crèche municipale Danièle Casanova et relocalisation de ces berceaux au sein du bâtiment aujourd'hui occupé par le centre de loisirs Guy Môquet qui sera rénové



- Création d'un pôle maternelle pour les écoles Robespierre et Vaillant
  - o Création d'une école maternelle provisoire
  - o Démolition de l'école maternelle Robespierre
  - o Construction de 2 écoles maternelles de 10 et 11 classes chacune avec une restauration commune
  - o Renforcement d'un pôle élémentaire pour les écoles Vaillant, Varlin
  - o Restructuration des locaux de la maternelle pour déployer les classes élémentaires
  - o Extension pour accueillir le centre de loisirs Guy Moquet
  - o Amélioration du bâtiment existant et des cours de récréation

Une offre d'équipements et de services complétée :

- Création d'une maison de santé place des Nations Unies
- [Création de locaux actifs en rez-de-chaussée de la Barre de Vienne](#)

[Une étude sur la programmation des RDC actifs rue de Vienne et des nouvelles constructions sur le secteur « Odessa-Vaillant », place des Nations-Unies, place de l'Europe viendra nourrir le projet afin de créer des polarités complémentaires les unes aux autres.](#)

#### 4.1.3 Grand Quadrilatère

Les opérations du PNRU basculées dans le NPNRU concernent :

- L'aménagement et l'élargissement des rues Lautréamont et Marcel Cachin, pour compenser l'abandon de la traversée du parc des sports de la Motte, l'opération prévoit l'élargissement de la rue Lautréamont au nord du parc et de la rue Marcel Cachin à l'ouest du parc en vue de les passer en double sens circulaire pour les autobus. Des trottoirs plus larges et des places de stationnement supplémentaires sont également prévus.
- La démolition du centre de loisirs Marcel Cachin qui est nécessaire pour améliorer les conditions d'accueil du centre qui sera reconstruit dans le cadre de la réorganisation complète du groupe scolaire Marcel Cachin. En termes de phasage, il est prévu dans un premier temps de terminer les aménagements permettant le déménagement de la maternelle dans le bâtiment ex-élémentaire 2, afin par la suite de permettre au centre de loisirs de s'installer provisoirement dans le bâtiment initial de la maternelle. La démolition du centre de loisirs interviendra en fin d'opération.

En ce qui concerne la Cité de l'Etoile, initialement et avant le projet, elle comptait 763 logements sociaux. Après le projet elle sera composée de 594 logements sociaux sur site et environ 230 logements en accession (hors convention ANRU). Les opérations restant à réaliser concernent :

- La démolition par Emmaüs Habitat de 219 logements, comprenant une partie des bâtiments D&G et la totalité des bâtiments E et F ;
- La restructuration lourde par Emmaüs Habitat du bâtiment A nord et sud : 107 logements contre 121 logements initialement ;
- La résidentialisation par Emmaüs Habitat des abords des bâtiments A nord et sud et des PLA, soit 182 logements ;



- L'aménagement des espaces publics structurants de la Cité de l'Etoile de la 2ème phase du PRU par la Ville de Bobigny : requalification de la rue Primo Lévi, de la rue de l'Etoile [et du carrefour Django Reinhardt](#), aménagement du square du Carré Rouge et création du mail Simone de Beauvoir (comprenant le parvis de la nouvelle Maison de Quartier). Ces aménagements ont des interactions nombreuses avec les travaux sur les bâtiments de la Cité et leur résidentialisation par Emmaüs Habitat ;

La construction de la Maison de quartier de l'Etoile par la Ville de Bobigny. Il s'agit d'un équipement structurant pour la Cité de l'Etoile et décisif pour son animation, positionné en entrée nord de la Cité et du mail Simone de Beauvoir. L'équipement municipal de proximité, d'une surface d'environ 650 m<sup>2</sup>, aura vocation à s'adresser à l'ensemble de la population du Grand Quadrilatère : il accueillera les activités de la mairie annexe, des salles destinées aux associations et au service jeunesse avec notamment une salle polyvalente d'environ 130 m<sup>2</sup> pour des animations. Un jardin potager pédagogique sera aménagé en toiture.

[Une étude sur la programmation des RDC actifs des îlots Nord viendra accompagner le projet afin de créer une complémentarité de l'offre commerciale, de service et d'activité sur le quartier.](#)

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

#### **4.2.1 Centre-Ville**

- **Composition urbaine sur le quartier Paul Eluard**

##### Insertion urbaine du quartier au reste du Centre-Ville

La dalle est ressentie par ses habitants comme un espace coupé du tissu urbain proche, une sorte de territoire « hors la ville », une aire de simple passage, sans lien social et spatial avec les autres quartiers de Bobigny.

Le plan guide propose une insertion urbaine de Paul Eluard au reste du Centre-Ville de Bobigny par une modification spatiale du quartier, consistant en la suppression de la dalle supérieure, pour minorer son effet de masse en cœur de site et dégager entièrement l'avenue Paul Eluard qui doit ainsi assumer son statut d'axe structurant Nord Sud au niveau du sol. La dalle intermédiaire située en entrée de quartier au 2-4-6 Paul Eluard est abaissée pour se retrouver au niveau du sol et en lien direct avec le projet Cœur de Ville.

Cette transformation implique la démolition préalable des pavillons de commerce, du bâtiment d'activités et de la passerelle de liaison avec l'hôtel de ville au Sud.

##### Création de connexion et de liens

Le plan guide prévoit de renforcer les connexions avec les quartiers adjacents et recréer des liaisons et parcours internes pour les piétons et les véhicules au niveau du sol. Ainsi, la rue Paul Eluard est découverte, élargie et aménagée pour recevoir des piétons et des vélos. Un axe Est Ouest est créé entre les avenues Paul Eluard et Pierre Séward, créant un parcours de liaison, arboré, entre quartiers, qui se prolonge par une allée piétonne allant jusqu'à l'école maternelle Louise Michel.

##### Division en 4 îlots résidentiels

Le quartier est aujourd'hui assimilable à un vaste ensemble unicellulaire sans graduation des statuts privés ou publics, sans marquage de domanialités. Le plan guide est basé sur la division en quatre sous-ensembles d'habitation. Ces quatre nouveaux îlots distincts distribués par des espaces publics au sol intègrent les habitations déjà existantes et le futur bâtiment d'activités économiques et sociales.

##### Recomposition du paysage

La transformation urbaine du quartier Paul Eluard passe par la requalification du paysage et des dalles elles-mêmes. Inverser significativement la proportion entre minéral et végétal, augmenter la surface des sols perméables, faire entrer le végétal au cœur du site, exploiter les richesses végétales existantes sur les franges, tels sont les enjeux de cette recomposition environnementale du paysage du quartier Paul Eluard.

- **Composition urbaine sur le quartier Chemin Vert**

#### Une structure urbaine à la fois souple et ferme

Les éléments de programmation peuvent varier rapidement au gré des solutions urbaines, sociales ou économiques à venir. L'image ne peut être figée et la trame urbaine doit faire preuve de résilience et accueillir les changements non prévus. La trame urbaine proposée avec son maillage viaire et sa composition orthogonale permet de composer un tapis de jeux unitaire comme point central du Centre-Ville de Bobigny. Cette trame n'interdit ni de repenser l'habitat des quartiers, qui peut connaître des évolutions, démolitions/reconstructions, ni à terme une transformation de la dalle Chemin Vert ou Salvador Allende, qui pourrait se faire en phasage dans un ANRU 3.

#### Ouvrir le quartier sur ses franges Est-Ouest et Sud-Nord

L'opération Cœur de Ville va se déployer au Nord à partir de 2020, pour se poursuivre jusqu'en 2024, puis succédera en 2030 le renforcement du pôle gare Pablo Picasso par l'implantation d'une gare de la ligne 15-Est du Grand Paris Express. Au Sud, la ZAC Ecocité sera livrée, avec le parc de la Bergère en trait d'union, et un nouveau collège ouvrira ses portes sur le secteur des Coquetiers. Des traversées Nord-Sud sont créées, donnant plus de perméabilité au quartier, avec notamment un axe majeur de connexion de Pablo Picasso au parc de la Bergère.

Les façades Est et Ouest du quartier s'ouvriront sur la Préfecture, le quartier Hector Berlioz d'une part, l'Hôtel de Ville et le quartier Karl Marx d'autre part, les buttes aplanies donneront plus de visibilité aux connexions du quartier et l'ouvre sur les grands équipements du Centre-Ville de Bobigny.

La trame viaire proposée permettra de raccrocher le quartier aux équipements futurs ou existants, créant des axes majeurs Nord-Sud, Est-Ouest, en cohérence avec les mutations du Centre-Ville.

#### Assurer une meilleure accessibilité aux groupes scolaires

Les écoles, aujourd'hui enclavées et en frange du quartier, sont au croisement de plusieurs conflits d'usages avec notamment des problèmes importants de tranquillité. La restructuration du quartier doit permettre de rendre plus sécurisé et plus lisible l'accès aux équipements scolaires, dont le dimensionnement sera revu pour accueillir la future population scolaire arrivant du projet Cœur de Ville. La nouvelle voie de desserte des « écoles » vient former une boucle avec les rues la Fontaine et Jean-Jacques Rousseau et supprime les effets d'impasse.

#### Améliorer la vie quotidienne

[Avec la démolition de la passerelle entre les dalles Salvador Allende et Chemin Vert](#), le plan guide se doit de rétablir un fonctionnement résidentiel retrouvant au maximum le sol naturel, impliquant un travail sur les espaces résidentiels relatifs à l'accessibilité aux logements, aux services, aux commerces et aux espaces publics de proximité, pour constituer un parcours piéton fonctionnel, lisible et agréable selon les usages.

### **4.2.2 Abreuvoir**

#### Une centralité de quartier repositionnée autour d'espaces publics majeurs et davantage ouverte sur le quartier

Pour structurer un appareil commercial viable et attractif, les interventions envisagées ont pour objectif de renforcer l'effet de centralité, tant d'un point de vue urbain que programmatique. Pour être lisible et dépasser les effets de rupture actuels, cette polarité commerciale s'articule autour de la place du marché agrandie et repositionnée en lien avec l'axe Édouard Vaillant.

[Le projet s'appuie sur la création d'une placette à l'angle de l'avenue Edouard Vaillant et de la rue de Vienne](#), au droit du complexe, qui résulte de la démolition des deux cages d'escalier de la Barre de Vienne. Elle permet de créer une accroche et un appel vers la place du marché, aujourd'hui introvertie. Elle vient positionner l'équipement au contact d'un espace public fédérateur pour lui offrir une façade positive en

prolongeant son parvis vers le parc. De plus, cette nouvelle configuration urbaine vient l'ancrer dans le paysage en donnant à son gabarit la juste mesure.

La rue de Vienne sera prolongée au nord pour lui donner un rôle majeur dans le maillage du quartier. En rendant la trame des cheminements piétons plus lisible et évidente, et en faisant de la rue de Vienne un axe de convergence et de passage naturel des flux, elle participera au rayonnement de la centralité.

La barre rue de Vienne fera l'objet d'une restructuration lourde avec la démolition de deux cages d'escalier et la reprise du pignon qui dégagent l'espace nécessaire pour créer la nouvelle placette. La reprise des rez-de-chaussée surélevés et des caves permettra de créer un socle actif au niveau de la rue. La démolition de ces deux cages d'escalier permettra d'ouvrir la place du marché sur l'avenue Edouard Vaillant et ainsi vers l'extérieur du quartier afin de donner de la visibilité au futur linéaire de commerces rue de Vienne. Cette restructuration permettra de requalifier l'entrée de quartier et de créer une intensité urbaine.

Le complexe Edouard Vaillant sera également restructuré afin de devenir un centre social et lieu majeur d'animation du quartier.

Les commerces regroupés autour de la place bénéficieront des flux de l'avenue Édouard Vaillant, générateurs de visibilité, d'accessibilité et de clientèles. Le rôle structurant de cet axe historique du quartier sera renforcé en 2030 quand il reliera le quartier de l'Abreuvoir à la future gare du [Grand Paris Express](#) « pont de Bondy ».

#### Le concept de parc habité réactualisé et réactivé avec le réaménagement l'espace vert majeur du quartier

La valorisation des espaces de promenade et de jeux libres s'appuie sur le mail, conforté comme support principal de parcours, qui traverse les différentes séquences urbaines. La programmation du parc doit favoriser le réinvestissement de cet espace, y compris comme un lieu de passage. Les percées des serpentins et la reprise du maillage viaire du quartier affirment les ouvertures du parc sur le quartier et améliorent sa visibilité, en multipliant les occasions de l'adresser sur l'espace public et de le rendre moins introverti.

La programmation du parc est couplée à la réinscription des espaces publics minéraux dans la trame paysagère et à leur valorisation comme porte d'entrée du quartier. Le réaménagement des places des Nations Unies et de l'Europe seront accompagnés par la réhabilitation de leurs façades pour une requalification du secteur qui soit cohérente et globale.

En conformité avec les principes initiaux du plan masse, la résidentialisation ne remet pas en cause l'unité visuelle et végétale du site ; il n'est pas envisagé de clôture mais un marquage minéral au sol, adapté selon les séquences urbaines et les besoins de mise à distance entre les usages du parc et les zones résidentielles.

#### Réinventer l'urbanité du secteur des équerres, entre l'autoroute A3 et le parc

La démolition du secteur des équerres Londres-Washington, enclavé et déconnecté des trames bâtie, viaire et paysagère du quartier, permettra de réinventer de nouvelles formes urbaines en adéquation avec les besoins des habitants. Pour rendre l'offre en accession libre attractive, il a été identifié un intérêt à proposer des formes urbaines et des typologies recherchées et peu disponibles sur le marché (habitat intermédiaire, etc.). La proximité de l'autoroute A3, source de pollutions sonores et atmosphériques, implique que les futurs logements, dans leur conception, minimisent les risques d'exposition sur la santé et le bien être des habitants.

L'intégration urbaine des nouvelles constructions implique des morphologies adaptées à ce secteur situé entre le pavillonnaire, le parc, le patrimoine Émile Aillaud et l'autoroute A3. Conformément à l'objectif d'adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées, les futures constructions devront dialoguer avec l'architecture d'Émile Aillaud et la qualité paysagère du parc grâce à une densité raisonnée, respectant le cadre bâti actuel, peu dense et peu haut. Un travail sur l'épannelage et les typologies des constructions permettra de ménager une transition douce avec le tissu pavillonnaire au Nord. A l'Ouest, la relation avec le parc sera favorisée en recherchant des porosités. A l'Est, il s'agira de concevoir une architecture affirmant une nouvelle urbanité sur le chemin de Groslay élargi tout en protégeant le cœur du quartier des nuisances de l'autoroute A3.

#### L'identité de l'œuvre d'Émile Aillaud valorisée à toutes les échelles

La dimension patrimoniale de la cité de l'Abreuvoir est préservée par les futures interventions, que ce soit sur le plan-masse, la dimension paysagère, le système viaire, les places publiques, le bâti des immeubles d'habitation, ou les nouvelles constructions.

Le principe du rejet des voies de circulation des véhicules en périphérie du quartier est sauvegardé dans sa quasi-totalité. Le prolongement de la rue de la Grande Denise, qui permet de désenclaver le quartier, est certes différent du principe d'origine, mais un traitement paysager adapté et une vitesse de circulation limitée permettront de sauvegarder l'identité de l'espace paysager.

La relation habitat/espace végétal sera préservée pour les bâtiments réhabilités **et restructurés**. Les rénovations s'attacheront à restituer les qualités d'origine de la cité jardin, tout en intégrant les améliorations nécessaires en termes de dysfonctionnements techniques, de consommations énergétiques, de confort de vie, de diversification des typologies et des modes d'habiter. Par exemple, la greffe de balcons place des Nations Unies n'est pas antinomique avec la perception de la place ronde, et requalifie son rôle de rotule entre les séquences ouest et est de l'Abreuvoir.

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

### 4.2.3 Grand Quadrilatère

Les opérations inscrites en bascule NPNRU s'inscrivent dans la continuité des principes d'aménagement retenus dans le cadre du PRU du Grand Quadrilatère, en respect du projet urbain arrêté.

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

#### 4.3.1. Centre-Ville

La reconstitution de l'offre sur le Centre-Ville de Bobigny, concerne 18 logements en rez-de-chaussée supprimés sur la cité Chemin Vert de Seine-Saint-Denis habitat pour y développer des rez-de-chaussée actifs.

Les programmes ciblés sont donc de préférence :

- Des programmes dont la livraison est prévue dans une période concomitante à celle des différentes phases des relogements à opérer dans le cadre des démolitions et requalifications lourdes de LLS ;
- Des programmes principalement situés hors périmètres QPV ;
- Des opérations mixant les financements, PLAI, PLUS, PLS et mixant offre en reconstitution et offre du droit commun,

#### 4.3.2. Abreuvoir

Les engagements relatifs à la reconstitution de l'offre sont décrits dans l'article 4.3 de la convention cadre n°663 relatives au projet de renouvellement urbain de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble et de son avenant n°1. Ils s'inscrivent dans le respect de l'objectif global de la répartition PLUS/PLAI qui acte la reconstitution de l'offre à hauteur de 60% de PLAI et 40% de PLUS.

La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux concerne 307 logements, pour la démolition de 258 logements et la restructuration de 198 logements en 145, impliquant la suppression de 49 logements répartis sur les Serpentins, les tripodes et les tours.

Les principes de localisation de cette offre reposent sur sa répartition à trois échelles complémentaires : sur site, sur la commune de Bobigny hors QPV et sur le territoire d'Est Ensemble.

Les programmes ciblés sont donc de préférence :

- Des programmes dont la livraison est prévue dans une période concomitante à celle des différentes phases des relogements à opérer dans le cadre des démolitions et requalifications lourdes de LLS ;
- Des programmes principalement situés hors périmètres QPV ;
- Des opérations mixant les financements, PLAI, PLUS, PLS et mixant offre en reconstitution et offre du droit commun,
- La reconstitution de 100 logements sur site, en QPV, en usufruit locatif social (ULS), dans une opération mixant offre en reconstitution et en droit commun (40 PLAI ANRU, 40 PLUS ANRU et 20 PLS), permettant de répondre à des besoins non couverts aujourd'hui dans le quartier en proposant une offre de logements sociaux neufs, différente de l'existante (surface, ascenseurs, accessibilité, formes,...) pour favoriser un parcours résidentiel positif par l'accès au logement social neuf.

L'usufruit locatif social (ULS) repose sur le principe du démembrement de propriété et est un dispositif encadré par la note technique du 22 octobre 2019 du Ministère de la cohésion des Territoires et des relations avec les collectivités territoriales. Le démembrement de propriété consiste à séparer la pleine propriété d'un bien en la partageant entre la nue-propriété et l'usufruit. L'usufruit de ce même bien est alors acquis par un bailleur social pour une durée qui peut s'étendre de 15 à 20 ans. C'est ce même bailleur social qui est en charge de louer le bien sous condition de ressources. A terme, c'est l'acquéreur de la nue-propriété qui récupère la pleine propriété du logement, permettant une diversification de l'offre sur le quartier, en locatif intermédiaire ou en accession.

#### 4.3.3. Grand Quadrilatère

La reconstitution de l'offre du bailleur Emmaüs Habitat sur le PRU du Grand Quadrilatère a déjà été réalisée selon le principe du « 1 pour 1 ».

Ainsi, la démolition de 275 logements sur la Cité de l'Etoile - correspondant à la démolition partielle du bâtiment D&G et complète des bâtiments E et F soit 219 logements à laquelle s'ajoute la suppression de 56 logements dus aux restructurations - a été compensée par la réalisation de 275 nouveaux logements sociaux répartis comme suit :

- 180 logements en PLUS CD hors site sur deux opérations : « rue d'Odessa » 40 logements livrés en juin 2014 et « avenue Paul Vaillant Couturier » 140 logements livrés en mai 2015.
- 95 nouveaux logements sur site, dont 39 en PLUS CD, sur les résidences Berthe Morisot Sud et Nord livrés respectivement en décembre 2016 et septembre 2017. Cette offre construite sur des terrains gagnés sur le parc de la Motte, a permis d'introduire un volume significatif de constructions d'architectures contemporaines neuve et qualitative sur la Cité de l'Etoile.

#### 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 :

##### 5.1.1 Centre-Ville

La stratégie de diversification de l'habitat du NPNRU du Centre-Ville de Bobigny est à appréhender à l'échelle de l'hyper-centre et non de ses quartiers.

Après le PRU Karl Marx, qui a abouti à la livraison de 1 166 nouveaux logements, dont 83% en accession, le projet Cœur de Ville viendra apporter une diversification de l'offre avec 1 266 nouveaux logements, dont 19% en locatif intermédiaire et 75% en accession, 6% de logements locatifs sociaux pour la reconstitution de l'offre (36 PLAI ANRU et 34 PLUS) et 195 logements en résidence étudiante, soit 15%.

Au final, en 2028, sur les quartiers Paul Eluard, Chemin Vert, Salvador Allende et Cœur de Ville, le nombre de logements va croître de 53%, et le taux de logements social passera de 78% à 50%.

Evolution du nombre de logements en Centre-Ville

	En 2020		A terme (2028)	
	Logement social	2 041	78%	2 093
Locatif intermédiaire*			343	8%
Logement spécifique			195	5%
Accession sociale				
Accession	582	22%	1 536	37%
<b>Total</b>	<b>2 623</b>	<b>100%</b>	<b>4 167</b>	<b>100%</b>

\* Logement en PLS ou en locatif intermédiaire ou en locatif libre (SNI ou AL)

Au vu de cette densification du quartier, déjà dense et contraint, l'enjeu majeur du NPNRU du Centre-Ville est de valoriser son habitat existant afin de ne pas créer de sous-secteurs stigmatisés. L'évolution du Centre-Ville se doit de créer une dynamique globale positive, entraînant avec elle les quartiers de dalle préservés et leur donner une nouvelle attractivité, et non de créer une concurrence à l'offre future.

### 5.1.2 Abreuvoir

Le projet sur l'Abreuvoir prévoit la construction de 372 nouveaux logements, avec la répartition suivante :

- 100 logements locatifs sociaux en usufruit locatif social dont 20% de PLS et 80% au titre de la reconstitution de l'offre démolie (40 PLAI ANRU et 40 PLUS ANRU).
- 176 logements en accession libre
- 78 logements en locatif intermédiaire, 46 de la Foncière Logement en locatif intermédiaire et 32 sur la rue de Vienne en PLS
- 50 logements en accession sociale ou maîtrisée

A l'échelle du quartier sur Bobigny, cette nouvelle offre concourt à la politique de rééquilibrage de l'offre de logement en introduisant près d'un quart de logements libres dans un périmètre composé aujourd'hui de 100 % de logements sociaux. Elle répond à des besoins actuellement non couverts dans le quartier et est un levier pour favoriser les parcours résidentiels et accueillir dans les QPV de nouveaux ménages.

	En 2020		Horizon 2029		A terme Hypothèse de conversion des logements ULS en accession	
	Logement social	1237	100%	890	69%	890
Locatif intermédiaire*	0		78	6%	78	6%
Accession sociale	0		50	4%	50	4%
Accession	0		176	13%	276	21%
ULS « mutable »			100	8%		
<b>Total</b>	<b>1237</b>	<b>100%</b>	<b>1294</b>	<b>100%</b>	<b>1294</b>	<b>100%</b>

\* Logement en PLS ou en locatif intermédiaire ou accession sociale (SNI ou AL)



A l'issue du NPNRU, le nombre de logements va évoluer de 4%, et le taux de logements social passera de 100% à 69%, [sans comptabiliser les logements en ULS](#).

L'offre nouvelle est localisée dans les secteurs les plus stratégiques, en raison de leur situation ou du niveau d'inadéquation de l'offre des logements :

- Pour ¼ au cœur du quartier sur le secteur central [Odessa/Édouard Vaillant](#), bénéficiant d'un emplacement attractif connecté au tissu urbain historique du quartier et à son axe structurant ;
- Pour ¾ sur le secteur Londres-Washington restructuré, aux marges de la cité de l'Abreuvoir et à la lisière du tissu pavillonnaire.

Dans un contexte de concurrence de l'offre résidentielle dans le secteur (écoquartiers de la Plaine de l'Ourcq, Bobigny Cœur de ville, etc.), les conditions de réussite de la diversification de l'offre résident dans la capacité du projet à proposer des produits différenciés pour assurer une attractivité commerciale des produits en accession en proposant des programmes immobiliers très qualitatifs et accessibles financièrement :

- Par des formes urbaines qui s'éloignent de « l'offre classique » de logements neufs : habitat intermédiaire en transition avec la pavillonnaire, logements plus grands que la moyenne, etc. ;
- Par des prix de sortie permettant l'accès aux produits à une partie des ménages du quartier, leur permettant de poursuivre leur itinéraire résidentiel à l'intérieur de celui-ci, et notamment le passage du statut de locataire à celui de propriétaire. En ce sens, une partie de la programmation est dédiée à de l'accession sociale ;
- Par des livraisons échelonnées dans le temps du projet, afin de donner à voir la transformation du quartier et d'éviter un effet de saturation du marché.

La stratégie de diversification résidentielle s'opère aussi au sein du parc social lui-même, avec la création d'une offre variée répondant à différents segments de la demande :

- Introduction de [52 PLS](#)
- Foyer personnes âgées, via notamment des opérations de réhabilitation adaptées dans une des tours
- Des typologies attractives avec une grande diversité de logements et des superficies au type plus variées permises par les restructurations, faisant baisser la part de petits logements et introduisant une part de logements sociaux répondant aux normes de confort actuelles.

**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 :

- **9 324m<sup>2</sup>** ( **3 869 m<sup>2</sup>** à l'Abreuvoir et **4 333 m<sup>2</sup>** sur le **Grand Quadrilatère**) 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.
- **861 droits** de réservation **en flux** de logements locatifs sociaux, correspondant à **39%** du nombre de logements locatifs sociaux dont la requalification est financée 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 de droits de réservation en droit unique est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droit unique 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	-	-	35% soit 144 droits	40% soit 717 droits

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 20% du nombre total de logements requalifiés dont le coût est supérieur à 45 000 € par logement soit 29 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.

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.

Article. 76. 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.

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.

### 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 à l'issue de la loi égalité et citoyenneté 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).

Les dispositions prévues dans l'article 6 de la convention-cadre n°663 relative aux projets de renouvellement urbains de l'établissement public territorial s'appliquent pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de Bobigny visé par la présente convention.

- **La charte de relogement locale**

La stratégie de relogement d'Est Ensemble est définie dans une charte territoriale de relogement qui fixe les modalités de relogement et d'accompagnement des ménages résidant dans les immeubles voués à la démolition ou à des restructurations majeures, dans le cadre du NPNRU, que les immeubles soient issus du parc social ou du parc privé indigne. La Charte Territoriale de Relogement d'Est Ensemble a été adoptée lors du Conseil Territorial du 29 mai 2018 et est signée par l'ensemble des partenaires. Trois principes fondamentaux ont dicté cette charte, partagés par l'ensemble des acteurs signataires :

- Informer les ménages sur leurs droits et devoirs, et le fonctionnement du dispositif d'accompagnement au relogement ;
- Offrir des parcours résidentiels positifs pour les ménages, et en particulier réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion ;
- Garantir le traitement équitable de chacune des situations particulières.

En complément de la charte territoriale, des principes spécifiques au NPRU Édouard Vaillant-Abreuvoir pour le relogement des 492 ménages concernés par les démolitions ou restructurations de logement ainsi que des décohabitants ont été déclinés dans une charte locale de relogement, approuvée par le conseil municipal eu 20 mai 2021 et le conseil de territoire du 29 juin 2021. Cette charte locale a été travaillée avec le bailleur démolisseur Seine-Saint-Denis habitat, la ville de Bobigny, l'Etat, Action Logement, le conseil citoyen et les amicales de locataires de la cité de l'Abreuvoir.

La charte locale de relogement du quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir (en annexe D3) décline les modalités concrètes de relogement à chaque étape et précise les modalités d'accompagnement des ménages, à savoir :

- 3 propositions de relogement situé à moins de 5 km du domicile initial, sauf souhait contraire exprimé, seront faites aux titulaires de bail
- Sur la maîtrise du reste à charge
  - o si les revenus du ménage titulaire sont inférieurs à 60% du plafond PLUS : le reste à charge pour un logement de surface égale reste constant
  - o si les revenus du ménage titulaire sont compris entre 60% et 100% du plafond PLUS : le reste à charge pour un logement de surface égale ne devra pas augmenter de plus de 10%
  - o si les revenus du ménage titulaire sont supérieurs à 100% du plafond PLUS : le reste à charge sera compatible avec les revenus du ménage
- Un objectif de 50% des relogements effectués dans des logements neufs ou réhabilités depuis moins de 5 ans a été fixé ;
- Le relogement des ascendant.es (parent) ou descendant.es (enfant) direct.es hébergé.es par le locataire principal sur justificatifs et sous conditions, bénéficieront d'une proposition prioritaire avec candidature unique en commission d'attribution, et d'une indemnité de 300 €
- Un droit au retour sur le programme neuf sur site sera accordé aux ménages concernés par la 1<sup>ère</sup> phase de relogement, ces ménages bénéficieront d'abord d'un relogement provisoire dans le patrimoine existant dans le respect des souhaits du ménage (*jusqu'à 3 propositions*), puis dans un second temps, au moins une proposition de relogement définitif dans un logement neuf sur site;
- Seine Saint-Denis Habitat missionnera son **déménageur**. La date de déménagement sera convenue avec vous. Vous disposerez des cartons un mois avant. Le déménagement comprend le transport du mobilier et des biens, le démontage des meubles, et le remontage des meubles.

- Les frais d'ouverture, de fermeture ou de transfert des comptes ou abonnements liés au changement d'adresse, par exemple pour l'électricité, seront remboursés après déménagement avec un montant forfaitaire de **120 €**, ou plus sur présentation des factures.
- Pour les ménages qui déménagent dans un logement non raccordé au gaz de ville : le remplacement de la gazinière par une cuisinière électrique est pris en charge par Seine Saint Denis habitat.

Concernant les modalités de suivi du plan de relogement, les instances suivantes seront mises en place en plus d'un comité technique et d'un comité de pilotage :

- Une équipe relogement de Seine-Saint-Denis habitat, au contact quotidien des locataires, elle réalise les entretiens, identifie les mesures d'accompagnement nécessaires, organise les visites et les déménagements, établit le plan de relogement, etc.
- Une cellule locale qui réunit chaque mois Seine-Saint-Denis habitat, la Ville (élu au logement), Est Ensemble, la Préfecture et Action Logement pour veiller à la bonne exécution du relogement, au suivi des objectifs de l'ensemble des partenaires, au respect de la charte locale, à la résolution des éventuels problèmes.
- Une commission sociale composée du service social Ville, d'un travailleur social de Seine-Saint-Denis habitat, du CCAS, de la CAF, etc. pour préparer dans les meilleures conditions le relogement des locataires les plus fragiles, en veillant à l'ouverture des droits auxquels les ménages peuvent accéder, à traiter des situations spécifiques liées à la santé, etc.
- Un Comité de suivi trimestriel qui réunit les membres de la cellule locale, du conseil citoyen, des amicales de locataires chaque trimestre, pour examiner l'état d'avancement des relogements et des difficultés rencontrées, faire le point sur les modalités d'informations des locataires, la mise en œuvre pratique des relogements, les mesures d'accompagnements mises en place, les éventuels nouveaux besoins, etc.

[La charte territoriale de relogement et la charte locale feront l'objet d'un avenant pour intégrer la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux.](#)

Sur le PRU du Grand Quadrilatère, la convention adoptée en 2007 restera en application.

Les relogements des NPRU des quartiers Edouard Vaillant-Abreuvoir et du Grand Quadrilatère feront l'objet d'une évaluation qualitative des relogements, comprenant notamment une enquête de satisfaction des locataires, telle que proposée dans la convention-cadre n°663 relative aux projets de renouvellement urbains de l'établissement public territorial.

- **Une expérimentation sur les attributions des quartiers en NPNRU de Bobigny**

La CIL propose aux Maires qui le souhaitent d'expérimenter la mise en place de commission de désignation sur les QPV situés sur leurs communes, afin d'aller plus loin sur les attributions. L'enjeu de rééquilibrage social des quartiers à l'échelle d'Est Ensemble, et notamment de Bobigny, ne pourra en effet se faire que par une contribution de tous les réservataires.

Bobigny se propose de participer à cette expérimentation sur le quartier Paul Eluard, en QPV et en NPNRU, sans démolition, et sur le quartier de l'Abreuvoir. Sur ces quartiers, il est proposé d'ajuster la stratégie d'attribution à travers les objectifs suivants :

- Prioriser les ménages du 3ème et 4ème quartile ;
- Favoriser les ménages d'actifs ;
- Permettre d'attribuer des logements avec une pièce en plus par rapport à la taille du ménage aux jeunes couples lorsque les ressources le permettent pour les logements présentant une petite surface au type.

Ces leviers doivent permettre de contrebalancer la dynamique de paupérisation, dont les emménagés récents présentent des caractéristiques socio-économiques toujours plus fragiles, accentuant le taux de pauvreté déjà important dans ces quartiers.

### 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 :

Sans objet

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

Sans objet

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 de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de coconstruction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Il s'engage ainsi notamment à mettre en œuvre les actions suivantes :

- **Poursuite de la démarche participative**

En septembre 2019, un nouveau Conseil Citoyen a été nommé à Bobigny.

Le conseil citoyen [est](#) invité aux comités de pilotage, avec la participation d'au moins deux de ses membres [par quartier](#) pour le représenter.

Comme pratiqué en phase protocole, il est proposé de conserver des temps d'échanges privilégiés sur les grandes étapes des projets avec les acteurs locaux des quartiers, conseillers citoyens élargis aux associations locales et conseils syndicaux. Les modalités de concertation et de communication seront travaillées en étroite collaboration avec les acteurs locaux, pour mieux identifier les solutions et les outils les plus adaptés aux besoins de la population. Des temps de concertation seront notamment privilégiés au moment de la conception des espaces publics pour une meilleure appropriation et anticiper les usages futurs.

Plus spécifiquement, sur le quartier Édouard Vaillant -Abreuvoir, une nouvelle amicale de locataires s'est constituée, s'ajoutant à celle déjà existante. En lien avec Seine-Saint-Denis habitat, il a été proposé à ces acteurs du quartier des rencontres mensuelles pour les informer régulièrement de l'avancée du projet, répondre aux interrogations et travailler conjointement sur les sujets souhaités (modalités de relogements, communication, etc.).

Au regard du retour d'expérience en phase protocole, les objectifs de la concertation à venir sont d'adopter des formats plus propices à l'expression du plus grand nombre pour élargir et diversifier les publics qui s'expriment (et éviter « l'effet entonnoir » avec une parole monopolisée par un petit nombre de personnes), et d'orienter et structurer les débats sur des thèmes à enjeux, constructif, et de faire adhérer aux enjeux d'intérêt général. En ce sens, il est proposé pour la suite de :

- Limiter au strict minimum les temps de réunion publique « question-réponse » et de démultiplier les méthodes et les temps de consultation du public en privilégiant les animations de plein air, qui favorisent les échanges entre des publics variés (passants qui s'ajoutent aux « habitués ») et le dialogue multilatéral ;
- Davantage thématiser, localiser, vulgariser les contenus avec des descriptions brèves et non techniques, de travailler le « visuel » et le « spatial » ;
- S'appuyer sur les maisons du projet, qui constitueront pour les habitants un lieu d'information, d'expertise, de formation et d'échanges.

Par thématique (voiries et mobilités, espaces verts et espaces publics, équipements, logements, etc.) et par projet, les habitants seront sollicités et associés à chaque étape d'élaboration du projet (phase d'études préalables, avant le chantier, pendant le chantier). Les thématiques seront chacune déclinées en action de concertation, communication et co-construction afin d'anticiper dans le pilotage opérationnel de projet

l'association des habitants et usagers et de calibrer les besoins techniques (implication des études de maîtrise d'œuvre, qualité des livrables et niveaux de rendus graphiques, etc.).

Par ailleurs, dans les cahiers des charges des maîtres d'œuvre urbaines, il sera clairement précisé qu'il est attendu dans leurs missions : la production, participation et animation de temps de concertation avec les habitants.

Ce travail en collaboration avec les habitants se devra d'être la clé de voûte des projets pour se garantir la viabilité des quartiers, et une conception et une appropriation de nouveaux espaces publics répondant aux besoins de ses habitants.

En parallèle dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) du programme d'investissement d'avenir (PIA) « ANRU+ », portant sur des actions d'urbanisme transitoire en préfiguration de l'aménagement du parc de l'Abreuvoir, le paysagiste Atelier George a été mandaté pour la réalisation d'une étude. A l'issue d'une phase de diagnostic et de consultation des habitants et acteurs locaux, les orientations d'aménagements qui ont émergé sont les suivantes :

- La réalisation d'une clairière écologique permettant une préfiguration de la future gestion et des plantations des espaces extérieurs résidentialisés par le bailleur, dont la programmation est prévue pour l'automne 2023 ;
- La mise en place d'une clairière active favorisant le jeu, la pratique sportive, la convivialité et le repos et un travail sur la signalétique et la peinture au sol notamment sur la place des Nations-Unies. Selon l'enveloppe budgétaire allouée et les devis, l'une ou l'autre action devrait être mise en œuvre en 2024 sous maîtrise d'ouvrage de l'EPT Est Ensemble.

#### • Maisons des projets

Une maison du projet a été créée sur le quartier Édouard Vaillant – Abreuvoir, dans un local commercial situé place de l'Europe, au plus près du secteur de démolition des équerres. Lieu d'information et de rencontre sur le projet de renouvellement urbain du quartier, deux permanences sur le renouvellement y ont lieu chaque semaine, les lundis et jeudis, tandis que les mardis et mercredis, des entretiens de relogement peuvent y être pris sur rendez-vous. La Maison des projets a aussi pour vocation également d'être un lieu ouvert qui puisse vivre en dehors des permanences et ainsi permettre de faire le lien d'autres projets urbains tels que celui du Pont de Bondy, ou ceux du contrat de ville. Cet espace permet ainsi

- L'accompagnement des locataires avec la mobilisation d'une équipe chargée du relogement, d'une conseillère sociale
- Un espace d'information et de communication sur le projet de renouvellement urbain
- De poursuivre la co-construction du projet urbain
- De poursuivre la coordination des différents acteurs autour du projet
- La valorisation des initiatives habitantes et des initiatives de cohésion sociale.

Sur le quartier du Centre-Ville de Bobigny, au vu de la faible participation des habitants et des difficultés à mobiliser les acteurs, le choix a été fait d'organiser tous les 2<sup>èmes</sup> mercredis du mois un atelier sur la dalle Paul Eluard afin d'informer et de concerter les habitants du quartier. Le rythme régulier de cette instance mise en place en juin 2023 permet d'être inscrit dans le temps et une fréquentation de plus en plus importante est observée. Cette initiative n'a pas vocation à se substituer à des temps forts qui peuvent être organisés tout le long de l'année à des moments charnières du projet (projet de réhabilitation du bailleur, atelier sur l'insertion, réunion spécifique avec les copropriétaires, réunion publique sur la réorganisation des parkings...). Une attention particulière est portée vers les occupants des quatre copropriétés du Centre-Ville qui comportent une majorité d'habitants sinophones, avec l'intervention de traducteurs sur le temps des rencontres.

**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 :

Afin d'assurer au mieux leur mission, l'équipe projet peut s'appuyer sur les moyens et compétences déployées au sein de chaque maître d'ouvrage.

**L'EPT Est Ensemble** assurera les opérations d'aménagement urbain relevant de la compétence d'Est Ensemble :

- Sur le quartier Paul Éluard, en concession d'aménagement avec la SPL Ensemble, une AMO développement durable sera mise en place afin de garantir l'objectif de s'inscrire dans un écoquartier labellisé ; une AMO spécifique sur le recyclage des matériaux sera financée par la CDC ;
- Sur le quartier Chemin Vert, en régie via une mise à disposition des services de la ville de Bobigny pour la réalisation des espaces publics et voirie, une maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère a été mise en place afin de garantir la mise en cohérence des projets sur le Centre-Ville ;
- Sur Édouard Vaillant-Abreuvoir : en ZAC avec une concession d'aménagement avec la SPL Séquano Grand Paris.

Pour chaque opération d'aménagement, quel que soit le montage retenu, l'équipe projet se fera assister par une mission d'Ordonnancement / Pilotage / Coordination (OPC) inter-chantiers, et une mission d'urbaniste coordinateur par NPNRU et par quartier.

Par ailleurs, Est Ensemble s'appuiera sur une AMO pour la rédaction des Déclarations d'Utilité Publique, aussi bien sur le quartier Paul Éluard que sur celui Édouard Vaillant. Sur Paul Éluard, en plus de cette mission, Est Ensemble nommera un cabinet juridique spécifique afin de suivre l'ensemble des procédures relatives au changement juridique de l'État de Division en Volume de la dalle, cette mission sera financée par la CDC.

Afin de s'assurer que les opérations mises en œuvre respectent les principes urbains et architecturaux définis, la direction de projet veillera à la cohérence des différents dispositifs de politique générale avec le projet de renouvellement urbain et inversement, à travers :

- Le PLUi, qui sera mis en conformité avec les principes retenus et validés des NPNRU lors de ses révisions et/ou modifications ;
- Le PLH intercommunal, reconduit dans le cadre du PMHH, avec des orientations fortes en termes de programmation de logement et d'équilibre territorial de l'habitat ;
- Le référentiel d'aménagement durable mis en place par Est Ensemble prescrivant des orientations en matière des gestions des eaux pluviales, d'organisation urbaine des futures constructions, etc. ;
- Des cahiers de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères, qui devront être élaborés pour les constructions neuves, conformément aux documents socle d'Est Ensemble et de la ville de Bobigny avec les urbanistes de référence.

L'EPT Est Ensemble, eu égard aux transferts de compétence réalisés, est maître d'ouvrage de la définition générale du projet, de la réalisation des opérations d'aménagement, de la construction de l'immeuble à vocation économique et des opérations d'amélioration de l'habitat privé.

Le pôle renouvellement urbain, par sa direction de projet, est en charge des études urbaines en lien avec les services de la Ville et les autres directions d'Est Ensemble.

Est Ensemble est compétent en matière de Déclaration d'Utilité Publique. La direction de projet travaillera en lien étroit avec les services mis à disposition par la ville sur les actions foncières à mettre en œuvre et les acquisitions à opérer avec l'assistance d'une maîtrise d'ouvrage dédiée, au vu de la complexité des procédures à engager sur le secteur du centre-ville et d'Édouard Vaillant.



Le pôle habitat privé de la direction de l'habitat et du renouvellement urbain est maître d'ouvrage des dispositifs d'accompagnement des copropriétés (POPAC, OPAH, PIG...), en coordination avec l'équipe projet de renouvellement urbain. Ces opérations bénéficient de leur propre gouvernance avec des comités de pilotage et technique sous le co-pilotage du Maire, du Président d'Est Ensemble et du représentant de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat.

**La ville de Bobigny** assurera la maîtrise d'ouvrage des opérations liées aux équipements publics de proximité des trois quartiers, mais également liées, à la voirie et aux espaces publics sur le PRU du Grand Quadrilatère. La Ville pourra être amenée à confier la réalisation de certains équipements en mandat, en fonction de la charge de travail globale sur la ville.

Sur le quartier Paul Eluard :

- La création d'un centre de loisirs de 400 m<sup>2</sup>, en lieu et place [de l'immeuble 8-16 Paul Eluard qui sera démolit](#) ;
- Le retournement du hall d'entrée de l'école maternelle Louise Michel ;
- Hors base subventionnable par l'ANRU :
  - o La rénovation des 443 places de parking en sous-sol, qui pourrait être une opération inscrite dans le cadre de la concession d'aménagement du quartier Paul Eluard ;
  - o La rénovation et extension de 1 200 m<sup>2</sup> du gymnase Paul Eluard ([hors financement ANRU](#)).

[Sur](#) le quartier Chemin Vert, dans le cadre d'un marché public global de performance sur les opérations les plus lourdes, suivant le phasage et la temporalité :

- Le reconditionnement d'une école provisoire en préfabriqué pour accueillir provisoirement, durant la phase travaux, les élèves de la maternelle La Fontaine, puis ceux de l'école élémentaire Rousseau ;
- La démolition partielle [de 735 m<sup>2</sup>](#) et surélévation de l'école maternelle [La Fontaine de 1 220 m<sup>2</sup>](#) ;
- La rénovation et restructuration de l'école élémentaire Molière
- La démolition [partielle de 600 m<sup>2</sup>](#) et la [surélévation de 870 m<sup>2</sup>](#) de l'école Rousseau
- La démolition de centre de l'enfance Mozart : 275 m<sup>2</sup> ;
- La réhabilitation des 580 m<sup>2</sup> de logements de fonction en centre de loisirs.

Sur le quartier Édouard Vaillant -Abreuvoir :

- [La démolition de la crèche municipale Danièle Casanova et la relocalisation des berceaux au sein d'un bâtiment aujourd'hui occupé par le centre de loisirs Guy Moquet et qui sera rénové.](#)
- La création d'un pôle maternel pour les écoles Robespierre dans le cadre d'un marché public global de performance :
  - o Création d'une école maternelle provisoire [sur le square Bon Secours](#)
  - o Démolition de l'école maternelle Robespierre
  - o Construction de 2 écoles maternelles de 10 classes et [11 classes](#) avec une restauration commune [et des locaux périscolaires](#)
- La réhabilitation et l'extension des écoles élémentaire Vaillant et Varlin :
  - o Renforcement d'un pôle élémentaire pour les écoles Vaillant, Varlin
  - o Restructuration des locaux de la maternelle, qui est relocalisée sur le pôle maternel Robespierre, pour déployer les classes élémentaires
  - o Extension pour accueillir le centre de loisirs Guy Moquet
  - o Amélioration du bâtiment existant et des cours de récréation
- [La restructuration du complexe Edouard Vaillant pour en faire une équipement socio-culturel intégré, lieu majeur d'animation du quartier qui regroupera notamment les services suivants :](#)
  - o Salle de spectacle Max Jacob et salles d'activités
  - o Antenne du service jeunesse
  - o Foyer personnes âgées Ambroise Croizat
  - o [Centre social](#)



Sur le quartier du Grand Quadrilatère, la ville assurera la maîtrise d'ouvrage de :

- Une opération comprenant :
  - o L'élargissement des rues Lautreámont et Marcel Cachin en vue de les passer en double sens ;
  - o Des travaux sur la rue de l'Etoile et du carrefour Django Reinhardt, et la rue Primo Levi, la création du mail Simone de Beauvoir (comprenant le parvis de la nouvelle Maison de Quartier), et l'aménagement du square du Carré Rouge ;
  - o La démolition du centre de loisirs Marcel Cachin ;
- La création d'une maison de quartier sur l'Etoile, par mandat de travaux.

**Les bailleurs** désigneront en leur sein l'interlocuteur référent des opérations menées à Bobigny :

- L'organisation de **Seine-Saint-Denis habitat** est présentée dans la convention n°663 de l'Etablissement Public Territorial. Ce bailleur interviendra dans le cadre :
  - o du NPNRU Centre-Ville, sur le quartier Paul Eluard, par une résidentialisation de 509 logements ;
  - o du NPNRU Centre-Ville sur le quartier Chemin Vert par une réhabilitation thermique de 542 logements ;
  - o du NPNRU Abreuvóir, par la démolition de 258 logements, la restructuration de 194 logements en 145 logements, la réhabilitation de 1 162 logements sociaux, la restructuration lourde de 32 logements rue de Vienne, hors financement du NPNRU, et la résidentialisation de l'ensemble de la cité de l'Abreuvóir comprenant 1 162 logements. Par ailleurs, il déploiera l'organisation nécessaire à la réalisation et au suivi des relogements liés aux démolitions programmées en régie. Il aura également comme mission de mettre en place un centre de santé et de déployer des rez-de-chaussée actifs sur l'immeuble rue de Vienne.
- **Est Ensemble habitat** nommera un chargé d'opération dédié au NPNRU Centre-Ville sur le quartier Chemin Vert pour la réhabilitation de 214 logements. Un travail partenarial sera mis en place avec le bailleur dans le cadre de l'aménagement du secteur nord de Chemin Vert avec la maîtrise d'œuvre urbaine de l'EPT Est Ensemble, afin de mettre en cohérence les aménagements de ce secteur avec les pieds de tour, dans le cadre d'une résidentialisation ouverte sur les espaces publics.
- La **SA Logirep** nommera un chargé d'opérations dédié à la réhabilitation et résidentialisation de 412 logements sur le quartier Paul Eluard du NPNRU Centre-Ville, auxquelles sera associé le chef d'agence du secteur de Bobigny.
- En ce qui concerne le Grand Quadrilatère, l'équipe d'**Emmaüs Habitat** en charge du suivi et de la mise en œuvre des opérations du PRU sera chargée de son prolongement dans le cadre du NPNRU, comprenant :
  - o La réhabilitation de 107 logements sociaux ;
  - o la résidentialisation de 182 logements ;
  - o la démolition de 219 logements

Chaque maître d'ouvrage est responsable des opérations qui le concernent. Chacun s'engage ainsi à prendre toute disposition permettant aux programmes dont il a la responsabilité d'aboutir dans le temps imparti, tout en veillant dans ses décisions et ses choix, à la prise en compte des attentes et de l'intérêt des habitants, ainsi qu'au respect des priorités et des orientations du projet urbain global.

Pour y parvenir, chaque maître d'ouvrage s'engage à garantir la mise à disposition du personnel et des moyens nécessaires à la réussite des opérations dont il est responsable, et à la prise en charge de leurs conséquences et de leur accompagnement, en termes de Gestion Urbaine de Proximité, de relogement et de concertation avec les habitants.

Afin de permettre la cohérence du projet global, les maîtres d'ouvrage s'engagent en outre à fournir toutes les informations nécessaires à la coordination du projet et notamment d'informer le Comité Technique et le Comité de Pilotage :

- De l'avancement de leurs projets et des opérations dont ils ont la maîtrise d'ouvrage, le cas échéant des difficultés rencontrées et des moyens mis en œuvre ou proposés pour y remédier,
- Des actions mises en œuvre en accompagnement de leurs opérations.

Dans le cadre du programme subventionné par l'ANRU, afin de répondre aux exigences de la convention (articles 6, 7, 12 et 13 notamment), les maîtres d'ouvrage s'engagent à :

- Respecter les échéances de réalisation des opérations, des demandes de subvention et de mobilisation des recettes,
- Établir les bilans annuels, ainsi que les échéanciers physiques et financiers mis à jour chaque année,
- Informer le Comité Technique et le Comité de Pilotage de toute modification substantielle du programme et des éventuels retards constatés,
- Tenir à disposition de l'équipe projet l'état des demandes de subvention.

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

Sans objet

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

L'article 8.1 « Le projet de gestion » est modifié dans son article 8.1.3 relatives aux dispositions propres eu centre-Ville. et désormais rédigé comme suit :

- **Les domanialités futures**

Les enjeux majeurs sur le quartier Paul Éluard sont de clarifier la gestion et les délimitations des espaces publics et privés en simplifiant les statuts et la gestion par la reprise de l'État Descriptif de Division en Volume et l'annulation du cahier des Charges générales qui gère le quartier Paul Éluard.

Le projet avec la création de 4 îlots bien distincts permet de créer :

- Les 2 placettes au nord rénovées, réaménagées, cédées aux bailleurs, Seine Saint Denis Habitat et Logirep, ainsi que les parkings autonomisés et les espaces en pieds de tours ;
- Les 2 places au sud qui passent dans le domaine public, comme espace public ouvert à tous avec de nouveaux usages, et une offre de parkings maintenue sur le quartier.

- **Les recommandations en matière de situation prévisionnelle**

En phase protocole, une étude spécifique a été réalisée pour l'optimisation de la tranquillité publique sur le Centre-Ville de Bobigny.

Du fait que le projet urbain fait le pari de préserver une partie des dalles, il est recommandé de privilégier un statut public des surfaces dalles les plus grandes et d'assurer une gestion régulière, de dégager les vues, les halls et les axes de flux depuis la rue Paul Éluard, en veillant à l'équilibre entre densité paysagère et visibilité.

Par ailleurs, afin de garantir la viabilité d'un espace public à destination résidentielle, il est proposé de développer la convivialité et l'équilibre des usages en définissant et programmant des usages pour l'appropriation positive : jardins collectifs, jeux pour enfants, lieux de rencontres type salon urbain, tout en veillant à la tranquillité résidentielle dans la conception des espaces.

Sur les placettes au nord de Paul Éluard, appelées à être résidentialisées, il est à privilégier une résidentialisation « semi-ouverte » pour les résidences afin de limiter les risques de sanctuarisation : clôtures basses et éléments paysagers canalisant les flux vers des points d'accès nettement visibles depuis la rue.

**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.

**- 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 :

<b>Maître d'ouvrage</b>	<b>Rappel Montant HT en €</b>	<b>Nombre d'heures travaillées</b>	<b>Objectif Heure insertion</b>
EPT 08 - EST ENSEMBLE	6 480 343	92 886	9 289
SPL ENSEMBLE	29 818 240	427 395	42 739
SEQUANO AMENAGEMENT	21 041 050	301 588	30 159
LOGIREP	9 506 577	136 261	13 626
EMMAUS HABITAT	13 006 540	186 427	9 321
SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	133 718 274	1 916 629	191 663
COMMUNE DE BOBIGNY	60 668 113	869 576	79 711
EST ENSEMBLE HABITAT	7 288 461	104 468	10 447
Syndicat de copropriétés du 2 Paul Eluard	473 069	6 781	678
<b>Total</b>	<b>282 000 759</b>	<b>4 042 011</b>	<b>387 633</b>

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

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.

Une charte territoriale a validé au printemps 2019 les objectifs suivants :

- Repérer et mobiliser les habitants des QPV 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
- Diversifier les types de marchés (...) 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 de professionnalisation (formation, alternance...) d'une durée suffisante pour favoriser un réel retour à l'emploi
- Rendre la commande publique accessible aux SIAE, aux structures du secteur protégé et adapté et plus globalement aux entreprises qui relèvent de l'ESS

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

Les objectifs fixés sont quantitatifs et qualitatifs dans le cadre des NPNRU du Centre-Ville et du quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir :

- 10% des heures travaillées dans le cadre des opérations ;
- 10% des heures travaillées dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité ;
- Une partie des embauches liées à l'ingénierie des projets, au fonctionnement des équipements et aux actions d'accompagnement.
- Objectifs qualitatifs : des parcours qualitatifs, des objectifs d'emploi pérennes pour les publics cibles les plus éloignés de l'emploi

Pour le NPNRU du quartier du Grand Quadrilatère seront appliqués les objectifs fixés dans le cadre du PNRU de :

- 5% des heures travaillées dans le cadre des opérations ;
- 5% des heures travaillées dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité ;

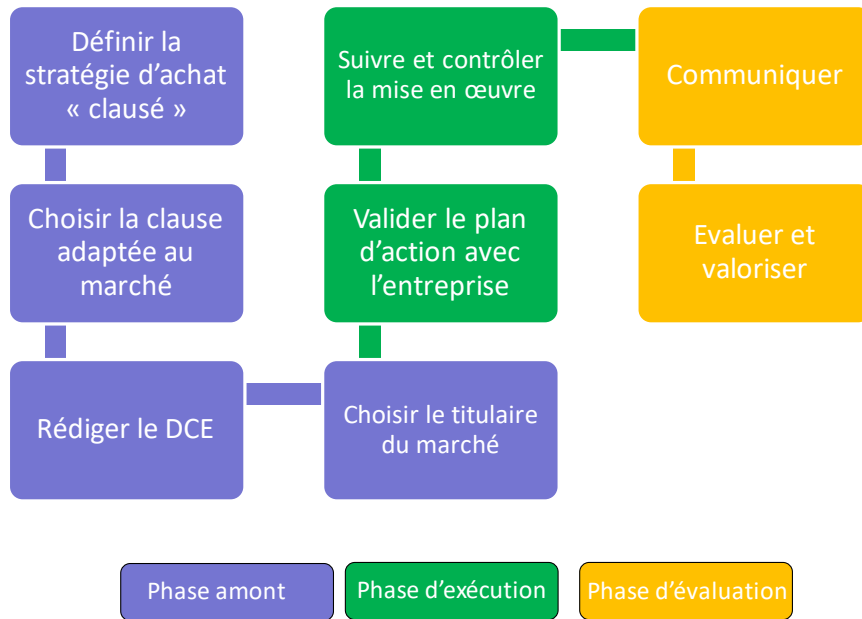
Est Ensemble effectuera la coordination en lien avec les différents maîtres d'ouvrage et le reporting des clauses d'insertion, pour cela il s'est doté du logiciel ABC Clause.

#### - **Schéma de co-traitance EPT – Ville**

Pour la mise en œuvre des clauses d'insertion un schéma de co-traitance EPT-Ville a été mis en place. La structure opérationnelle de coordination de la démarche d'insertion repose sur une articulation optimale des ressources dédiées à la mise en œuvre des clauses d'insertion au sein de l'EPT et au sein de certaines Villes membres. La construction du schéma de co-traitance a été guidée par trois principes forts : atteindre les objectifs d'insertion, quantitatifs et qualitatifs fixés dans la présente charte, garantir la cohérence dans la mise en œuvre de la charte, conserver la proximité territoriale.

Le schéma a été décliné sur les 8 étapes clés du processus de production des clauses d'insertion

Pour mémoire, les étapes du processus de production des clauses d'insertion :



Le détail du processus est décrit dans la charte territoriale d'insertion.

L'EPT assure l'ensemble des missions, en cas de manquement par une ville (par exemple, en cas de vacance de poste d'un facilitateur).

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

Sans objet

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

*Sans objet*

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

*Sans objet*

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

*Sans objet*

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

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

*Sans objet*

- **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 »**

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

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

Sur la Cité de l'Abreuvoir, en raison des modifications du projet urbain sur le cœur de quartier, le comité d'engagement du 17 novembre 2022 a validé d'une part l'abandon de la démolition de 40 logements rue de Vienne, soit 258 logements démolis au lieu de 298, répartis sur 2 opérations l'une de 238 logements et l'autre de 20 logements et d'autre part, l'ajustement du montage opérationnel par rapport au comité d'engagement du 28 novembre 2019 (le foncier sur le secteur des Equerres n'est plus cédé à des opérateurs mais à l'aménageur. Le coût de démolition annoncé reprend le coût moyen par logement plafonné à 48 000€ par logement dans le comité d'engagement initial. En effet, en l'absence d'études précises justifiant ce coût, le comité d'engagement de 2019 a plafonné les coûts prévisionnels à 48 k€/logement. Les partenaires se sont engagés à étudier une demande de révision du montant global de concours financiers alloués

aux opérations de démolition, sur la base des marchés de travaux conclus pour les premières opérations qui auront été engagées et avant l'engagement de la dernière opération. [Ce même comité a validé une majoration de 20 points pour les démolitions de Seine-Saint-Denis Habitat sous protocole CGLLS](#). Le comité d'engagement du [28 novembre 2019](#) a validé la date du 28 novembre 2019 pour le démarrage des opérations.

La démolition d'Emmaüs Habitat sur la cité de l'Etoile sur le quartier du Grand Quadrilatère est une opération qui a basculé du PNRU au NPNRU suite au comité d'engagement du 9 juillet 2020. La reconstitution de cette offre a déjà été réalisée au « 1 pour 1 » dans le cadre du PNRU et ne participe pas aux objectifs de reconstitutions de l'offre sociale dans le NPNRU. Etant donné qu'Emmaüs Habitat était sous protocole CGLLS au moment du comité d'engagement, une majoration de 20 points pour organisme HLM en situation financière fragile a été validée en CE dématérialisé du 29 novembre 2021.

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
CV - Cité de l'Etoile - Démolition 219 logements - Bâtiments D E F - Emmaüs Habitat	C0961-21-0011	QP093011	EMMAUS HABITAT	4 906 792,00 €	100,00 %	4 906 792,00 €	22/02/2014	S2	2021	6
ABR - Démolition <a href="#">238</a> logts de la cité de l'Abreuvoir	C0961-21-0001	QP093014	SSDH	8 920 733,59 €	100,00 %	8 920 733,59 €	28/11/2019	S2	2021	15
ABR-Démolition <a href="#">20</a> logements Barre de Vienne	C0961-21-0053	QP093014	SSDH	965 536,41 €	100,00 %	965 536,41 €	28/11/2019	S2	2024	15

- **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 :**



Le comité d'engagement du 28 novembre 2019 a validé que les opérations d'aménagement sur la ville de Bobigny, de compétence Est Ensemble, sont majorées au taux de 50% (majoration de 15 points au titre de la soutenabilité financière) :

- Sur le NPNRU de l'Abreuvoir, un montant de 12 507 001 € a été accordé initialement, puis le CE du 17 novembre 2022 a validé l'ajustement des concours financiers des opérations de démolitions et d'aménagement dans la limite de l'enveloppe déjà accordée pour intégrer les modifications de programmation et le montage opérationnel. Le traité de concession de l'opération a été approuvé au conseil de territoire le 27 juin 2023 avec Séquano Aménagement et notifié le 2 août 2023.

Sur le NPNRU du Centre-Ville, pour les deux opérations d'aménagement Paul Eluard et Chemin vert, un montant de 19 324 722 € a été accordé pour les deux opérations d'aménagement, auquel le comité d'engagement du 17 novembre 2022 a validé un complément de subvention de 708 000€ pour la démolition de la passerelle sur Chemin Vert. Pour l'opération d'aménagement Paul Eluard, qui sera conduite par la SPL Ensemble, suite à approbation d'un Traité de Concession d'Aménagement au conseil de territoire du 8 février 2022, le Comité d'Engagement dématérialisé du 29 novembre 2021 a validé des dépenses exceptionnelles à hauteur de 1 853 370 € ajoutées aux dépenses subventionnables, représentant les frais de portage et de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties sur les commerces du quartier acquis depuis 2014, sur 15 lots, soit 1997 m<sup>2</sup> de surface d'activités ou de commerces et 445 m<sup>2</sup> de réserves.

Les démarrages d'opération devraient se tenir :

- Au 2<sup>ème</sup> semestre 2024 pour sur le quartier Chemin Vert pour une durée de 16 semestres ;
- Au 1<sup>er</sup> semestre 2022 pour sur le quartier Paul Eluard pour une durée de 16 semestres ;
- Au 2<sup>ème</sup> semestre 2022 pour sur le quartier Abreuvoir pour une durée de 20 semestres.

Sur le quartier du Grand Quadrilatère, le comité d'engagement du 9 juillet 2020 a validé de basculer les opérations d'aménagement de la voirie et des espaces publics prévues initialement dans le PNRU dans le NPNRU sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Bobigny. Une partie de l'opération hors QPV, démolition du centre de loisirs Cachin, est intégrée de manière dérogatoire. La date de prise en compte des dépenses est le 1<sup>er</sup> avril 2017, avec un lancement opérationnel au 1<sup>er</sup> semestre 2021 pour une durée de 10 semestres.

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
CV - Aménagement sur le quartier du Grand Quadrilatère	C0961-24-0014	QP093011	BOBIGNY	7 853 090,26 €	50,00 %	3 926 545,13 €	01/04/2017	S1	2021	10
CV - Aménagement Chemin Vert	C0961-24-0019	QP093011	EPT 08	6 480 434,31 €	50,00 %	3 240 217,16 €	28/11/2019	S2	2024	16
CV - Aménagement Paul Eluard	C0961-24-0049	QP093011	SPL Ensemble	33 527 328,47 €	50,00 %	16 763 664,24 €	21/02/2014	S1	2022	16

ABR - Operation aménagement Abreuvoir	C0961-24- 0017	QP093014	SPL SEQUANO GD PARIS	25 014 002,07 €	50,00 %	12 507 001,04 €	28/11/2019	S2	2022	20
---	-------------------	----------	-------------------------	-----------------	---------	-----------------	------------	----	------	----

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

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

- **Les opérations « La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS) » sont modifiées et présentées comme suit :**

*Sans objet*

- **Les opérations « La production d'une offre de relogement temporaire » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

*Sans objet*

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

Le comité d'engagement du 28 novembre 2019 a donné un avis favorable pour une majoration de 20 points de subvention sur les réhabilitations à :

- L'OPH de Bobigny, [devenu Est Ensemble Habitat](#), sous protocole CGLLS ;
- Seine-Saint-Denis Habitat, sous protocole CGLLS.

[Les opérations de Seine-Saint-Denis habitat présentent par ailleurs une majoration de 10 points pour une réhabilitation avec le label BBC 2009 sur le Centre de Ville de Bobigny et le quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir](#)

Le comité d'engagement a également validé :

- Sur le **NPNRU Centre-Ville**, les opérations de réhabilitations sur le quartier Chemin Vert de Seine-Saint-Denis habitat et de l'OPH de Bobigny pour un montant maximum de 12 millions de concours financiers à répartir entre les deux bailleurs, avec un montant maximum de subvention de 4 399 500 € et un montant maximum de prêts d'Action Logement de 7 600 500 €. [Le comité d'engagement du 17 novembre 2022 a par la suite validé un ajustement](#)

de la base subventionnable de l'opération de réhabilitation sous maîtrise d'ouvrage Seine-Saint-Denis habitat sur Chemin Vert à 46,4k€/logement au regard de l'évolution qualitative du programme de travaux.

- Sur le **NPNRU Abrevoir**, une assiette de coût moyen à 65 000 €/logement, **coût moyen calculé sur les quatre opérations de réhabilitation de Seine-Saint-Denis habitat**, a été approuvée par le comité d'engagement **du 28 novembre 2019** avec une subvention à hauteur de 26 956 920 € et des prêts d'Action Logement de 20 744 460 €, soit au global 47 701 380 € de concours financiers. Les partenaires s'engagent, par ailleurs à étudier une demande de révision du montant global de concours financiers alloués à ces opérations de réhabilitation, sur la base des marchés de travaux conclus pour les premières opérations qui auront été engagées et avant l'engagement de la dernière opération. **Au comité d'engagement du 17 novembre 2022, a été accordée la majoration pour excellence de 15% sur la base subventionnable initialement contractualisée.**

Par ailleurs, le comité d'engagement du 17 novembre 2022 a validé le financement de la réhabilitation BBC de deux des quatre tours situées 11 et 17 Paul Eluard sous maîtrise d'ouvrage Logirep avec une assiette de coût globale de 40 000€/logement si le bailleur Logirep engage simultanément la réhabilitation des deux autres tours, 21 et 23, au même niveau qualitatif.

Le comité d'engagement du 9 juillet 2020 relatif au quartier du **Grand Quadrilatère** a validé la bascule de l'opération de réhabilitation du bâtiment A de la cité de l'Etoile d'Emmaüs Habitat dans le NPNRU avec majoration de 10 points **pour** le label BBC 2009, de 20 points pour difficultés financières et 15 points pour excellence. Cette opération a démarré largement avant la mise en place du NPNRU, aussi la date de prise en compte des dépenses a été arrêtée au 22/02/2014.

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
CV - Cité de l'Etoile - Restructuration 121 logements - Bâtiment A - Emmaüs Habitat	C0961-33-0012	QP093011	EMMAUS HABITAT	Assiette prêt bonifié	8 950 370,90 €		Volume de prêt bonifié	1 036 018,54 €	22/02/2014	S2	2021	6
				Assiette subvention	7 880 370,90 €	55,00 %	Subvention	4 334 204,00 €				
							Total concours financier	5 370 222,54 €				

Réhabilitation Paul Eluard - 199 logements	C0961-33-0051	QP093011	Logirep	Assiette prêt bonifié	7 960 000,30 €		Volume de prêt bonifié	3 582 000,12 €	17/11/2022	S1	2024	10	
				Assiette subvention	5 970 000,30 €	20,00 %	Subvention	1 194 000,06 €					
								Total concours financier					4 776 000,18 €
CV - Rehabilitation 214 logts - Chemin Vert - OPH de Bobigny	C0961-33-0025	QP093011	EST ENSEMBLE HABITAT	Assiette prêt bonifié	7 318 461,40 €		Volume de prêt bonifié	2 684 249,00 €	28/11/2019	S2	2023	10	
				Assiette subvention	5 178 461,40 €	30,00 %	Subvention	1 553 538,42 €					
								Total concours financier					4 237 787,42 €
ABR - Restructuration Cité de l'Abreuvoir 383 logts - Tours et Serpentins nord-ouest	C0961-33-0002	QP093014	SSDH	Assiette prêt bonifié	2186 699 475,80 €		Volume de prêt bonifié	3 281 973,79 €	28/11/2019	S1	2024	10	
				Assiette subvention	23 159 475,80 €	55,00 %	Subvention	12 737 711,69 €					
								Total concours financier					16 019 685,48 €
				Assiette prêt bonifié	14 243 694,42 €		Volume de prêt bonifié	1 654 184,28 €					
ABR - Restructuration Cité de l'Abreuvoir 183 logts - Serpentins sud est	C0961-33-0003	QP093014	SSDH	Assiette subvention	12 503 694,42 €	55,00 %	Subvention	6 877 031,93 €	28/11/2019	S1	2026	8	

PROVISOIRE

						Total concours financier	8 531 216,21 €					
ABR - Réhabilitation Cité de l'Abreuvoir 368 logts - Satellites	C0961- 33- 0004	QP093014	SSDH	Assiette prêt bonifié	22 143 161,42 €		Volume de prêt bonifié	3 131 158,07 €	28/11/2019	S1	2024	8
				Assiette subvention	18 463 161,42 €	55,00 %	Subvention	10 154 738,78 €				
								Total concours financier				
ABR - Restructuration Cité de l'Abreuvoir 277 logts - Tripodes	C0961- 33- 0005	QP093014	SSDH	Assiette prêt bonifié	15 895 963,86 €		Volume de prêt bonifié	2 257 798,20 €	28/11/2019	S1	2025	9
				Assiette subvention	13 235 963,86 €	55,00 %	Subvention	7 279 780,12 €				
								Total concours financier				
CV - Réhabilitation 542 logts de la cité Chemin Vert - SSDh	C0961- 33- 0009	QP093011	SSDH	Assiette prêt bonifié	24 288 765,00 €		Volume de prêt bonifié	6 953 753,00 €	28/11/2019	S2	2022	8
				Assiette subvention	19 048 765,00 €	40,00 %	Subvention	7 619 506,00 €				
								Total concours financier				

VERSION  
PROVISOIRE

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

- **La résidentialisation de logements locatifs sociaux**

Le comité d'engagement du 28 novembre 2019 a donné un avis favorable pour une majoration de 20 points de subvention sur les résidentialisations à :

- L'OPH de Bobigny, sous protocole CGLLS ;
- Seine-Saint-Denis habitat, sous protocole CGLLS.

Par ailleurs, le comité d'engagement du 17 novembre 2022 a validé la résidentialisation du patrimoine de Logirep sur le NPNRU Centre-Ville, quartier Paul Eluard, sur la base d'un coût de 3,9k€/logement,

Le Comité d'Engagement de l'ANRU du 9 juillet 2020 a acté la bascule en NPNRU de l'opération de résidentialisation sous maîtrise d'ouvrage Emmaüs Habitat ainsi qu'une majoration de 20 points pour bailleur sous protocole CGLLS, avec une date de prise en compte des dépenses au 22 avril 2014. Le CE dématérialisé du 29 novembre 2021 a octroyé une majoration supplémentaire de 15 points pour excellence afin de maintenir le niveau de subvention au même niveau que sous le PNRU.

- **La résidentialisation de copropriétés dégradées**

Le comité d'engagement du 28 novembre 2019 a donné un avis favorable pour un scoring de 50% pour la résidentialisation de la copropriété au 2 avenue Paul Eluard, qui se doit d'abaisser son hall du fait de la démolition de la dalle. L'opération devrait commencer au 1er trimestre 2025 pour une durée de 8 semestres.

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
CV - Cité de l'Etoile - Résidentialisation 179 logements - Bâtiment A et PLA Epstein - Emmaüs Habitat	C0961-34-0013	QP093011	EMMAUS HABITAT	1 459 716,00 €	75,00 %	1 094 787,00 €	22/02/2014	S2	2021	6
Résidentialisation Paul Eluard -412 logements	C0961-34-0052	QP093011	Logirep	1 600 250,69 €	40,00 %	640 100,28 €	17/11/2022	S1	2024	10

ABR - Requalification des espaces extérieurs - 1162 logts- Cité de l'Abreuvoir	C0961-34-0006	QP093014	SSDH	10 681 591,00 €	60,00 %	6 408 954,60 €	28/11/2019	S2	2023	13
CV - Résidentialisation 509 logts de la cité Paul Eluard-SSDh	C0961-34-0010	QP093011	SSDH	3 500 000,00 €	60,00 %	2 100 000,00 €	28/11/2019	S2	2024	10
CV - Abaissement du hall de la copro du 2 Paul Eluard	C0961-34-0016	QP093011	synd. copr.	473 068,60 €	50,00 %	236 534,30 €	28/11/2019	S1	2025	8

- 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 :

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
ABR - Construction neuve de 50 logts en accession sociale à la propriété	C0961-36-0007	QP093014	SSDH	0,00 €	0,00 %	500 000,00 €	28/11/2019	S1	2026	10

- Les opérations « La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics et collectifs de proximité » sont modifiées et désormais présentés comme suit :

Dans le cadre de la mixité fonctionnelle, cinq équipements publics sous maîtrise d'ouvrage Ville de Bobigny, ont été validés au comité d'engagement du 28/11/2019 dont 4 équipements avec un scoring de 50%, :

**Dans le cadre du NPNRU Centre-Ville, sous maîtrise d'ouvrage Ville de Bobigny :**



- La création d'un centre de loisirs de 400 m<sup>2</sup> sur Paul Eluard, en lieu et place de l'immeuble 8-16 Paul Eluard qui sera démoli. L'opération devrait commencer au 1er semestre 2025 pour une durée de 6 semestres
- La restructuration du groupe scolaire Chemin Vert, qui devrait débuter au 2ème semestre 2025, pour une durée de 10 semestres. Cette opération bénéficie également d'un financement dans le cadre du Projet Urbain Partenarial signé entre Altaréa Cogedim, la ville de Bobigny et l'EPT Est Ensemble, à hauteur de 5,2 M€. L'opération comprend :
  - o Une dépense exceptionnelle de 500 000 € validée en CE dématérialisée le 29 novembre 2021 pour le reconditionnement d'une école provisoire en préfabriqué afin d'accueillir provisoirement, durant la phase travaux, les élèves de la maternelle La Fontaine, puis ceux de des écoles élémentaires Rousseau et Molière ;
  - o La démolition partielle de 735 m<sup>2</sup> et surélévation de l'école maternelle La Fontaine de 1 220 m<sup>2</sup> ;
  - o La rénovation et restructuration de l'école élémentaire Molière ;
  - o La démolition partielle de 600m<sup>2</sup> et surélévation de 870 m<sup>2</sup> de l'école Rousseau;
  - o La démolition de centre de l'enfance Mozart : 275 m<sup>2</sup> ;
  - o La réhabilitation des 580 m<sup>2</sup> de logements de fonction en centre de loisirs.

**Dans le cadre du NPNRU Édouard Vaillant -Abreuvoir, sous maîtrise d'ouvrage Ville de Bobigny :**

- La démolition de la crèche Danièle Casanova et sa relocalisation dans l'actuel maison de l'enfance Guy Môquet complètement restructuré pour accueillir une crèche de 44 places, dont le démarrage de l'opération débuterait au 2ème semestre 2025 pour une durée de 6 semestres ;
- La création d'un pôle maternelle pour les écoles Robespierre avec un début d'opération au 2ème semestre 2021 pour une durée de 8 semestres, pour lequel le comité d'engagement du 17 novembre 2022 a validé une majoration de 15 % pour excellence ;
- La réhabilitation du complexe Édouard Vaillant en centre socio-culturel pour laquelle les partenaires ont proposé une contribution à hauteur de 2,5 M€. Les travaux commenceraient au 2ème semestre 2025 pour une durée de 6 semestres.

**Dans le cadre du NPNRU du Grand Quadrilatère**, sous maîtrise d'ouvrage Ville de Bobigny, il est prévu la réalisation d'une maison de quartier sur l'Etoile (opération en bascule du PNRU au NPNRU).

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
CV - Quartier de l'Etoile - création de la Maison de Quartier Etoile	C0961-37-0015	QP093011	BOBIGNY	2 277 000,00 €	50,00 %	1 138 500,00 €	01/04/2017	S1	2021	10

ABR - Pole petite enfance Abreuvoir	C0961-37-0020	QP093014	BOBIGNY	4 217 987,81 €	50,00 %	2 108 993,91 €	28/11/2019	S2	2025	6
ABR - Pole maternel Abreuvoir	C0961-37-0021	QP093014	BOBIGNY	21 309 897,26 €	65,00 %	13 851 433,22 €	28/11/2019	S2	2021	8
ABR - Equipement de quartier Edouard Vaillant	C0961-37-0022	QP093014	BOBIGNY	5 000 000,80 €	50,00 %	2 500 000,40 €	28/11/2019	S2	2025	6
CV - Ecoles Chemin Vert	C0961-37-0023	QP093011	BOBIGNY	18 527 454,78 €	50,00 %	9 263 727,39 €	28/11/2019	S2	2025	10
CV - Création d'un centre de loisirs à Paul Eluard	C0961-37-0024	QP093011	BOBIGNY	1 504 221,00 €	50,00 %	752 110,50 €	28/11/2019	S1	2025	6

- **Les opérations « La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

Dans le cadre de la mixité fonctionnelle, a été validé :

- au comité d'engagement du 28/11/2019, une maison de santé pluri-professionnelle, sous maîtrise d'ouvrage Seine-Saint-Denis habitat, avec un scoring de 50%, qui comprend une majoration de 15 points pour soutenabilité financière. Cette activité économique assimilée à un équipement sera implantée place des Nations Unies suite au regroupement de deux cellules commerciales pour leur réhabilitation et aménagement en maison de santé pluriprofessionnelle de 164 m<sup>2</sup>. Le début des travaux devrait se tenir au 1<sup>er</sup> semestre 2026 pour une durée de 8 semestres ;
- au comité d'engagement du 17/11/2022, le financement du changement d'usage des rez-de-chaussée de la barre rue de Vienne à un scoring de 35 %, avec une date de démarrage au 1<sup>er</sup> semestre 2025 pour une durée de travaux de 8 semestres.

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
ABR - Maison de santé	C0961-38-0008	QP093014	SSDH	454 320,00 €	50,00 %	227 160,00 €	28/11/2019	S1	2026	8
ABR - Création de RDC commerciaux - rue de Vienne	C0961-38-0062	QP093014	SSDH	819 029,79 €	35,00 %	286 660,43 €	01/01/1900	S1	2025	8

- Les opérations « Autres investissements concourant au renouvellement urbain » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

*Sans objet*

VERSION

PROVISoire

**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 »**

Sans objet

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

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) »**

Sans objet

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

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 :

L'ensemble des opérations du programme financées par la Caisse des Dépôts est récapitulé en annexe C5.

La Caisse des dépôts et Consignations finance des opérations qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU, présentées ci-après, par ailleurs elle intervient en tant que prêteur auprès des bailleurs sociaux, de la ville, de l'EPT, de la SPL Ensemble et de la [SPL Séquano Grand Paris](#).

- **Subventions sur le QPV 609 93011, quartier du Centre-Ville de Bobigny et du Grand Quadrilatère**
  - **Etude pré-programmation des RDC actifs sur Paul Eluard, Chemin Vert et les îlots Nord du quartier de l'Etoile sous maîtrise d'ouvrage Est Ensemble (étude estimée à 33 333 € HT, subvention de la caisse des dépôts : 16 667€)**

Au vu du développement de nombreux RDC actifs sur le Centre-Ville de Bobigny et sur le Grand Quadrilatère, Est Ensemble va initier une étude sur la programmation de ses RDC afin de créer une complémentarité avec l'existant et les besoins. Cette étude concernera les RDC de:

- SSDh sur le quartier Chemin vert
- SSDh sur le quartier Paul Eluard
- Logirep sur le quartier Paul Eluard
- les îlots Nord que quartier du Grand Quadrilatère.

Cette étude visera :

- Réaliser un diagnostic des rez-de-chaussée actifs existants et programmés sur le quartier
  - Proposer une programmation économique et commerciale des rez-de-chaussée actifs
  - Apporter une assistance au montage immobilier et économique, mode de gouvernance
  - Organiser et animer un atelier de concertation (acteurs économiques, commerçants, habitants, élus, etc.)
- o **Etude sur le recyclage des matériaux sous maîtrise d'ouvrage SPL Ensemble (étude estimée à 30 000 € HT, subvention de la caisse des dépôts : 15 000 €)**

Sur le quartier Paul Eluard, environ 14 600 m<sup>2</sup> d'ouvrage dalle et de bâtiment vont être démolis dans le cadre du projet, ce qui équivaut à environ 11 kilotonnes de matériaux, dont à 97% de béton.

Les possibilités de recyclage de matériaux sont non négligeables, aussi le NPNRU du Centre-Ville de Bobigny s'engage dans le recyclage et le réemploi des matériaux.

- o **Etude actions sur les copropriétés du Centre-Ville de Bobigny- sous maîtrise d'ouvrage Est Ensemble (ingénierie évaluée à 360 000 € HT, subvention de la caisse des dépôts : 90 000 €, subvention de l'ANAH : 180 000 €)**

Dans le cadre du POPAC, en phase protocole de préfiguration, les copropriétés du 2 et 3 rue Paul Eluard et du 24, 26 rue du Chemin Vert et du 22 avenue Paul Vaillant Couturier ont été accompagnées pour profiter de la dynamique du NPNRU, l'objectif étant d'assainir leur gestion et préparer les futurs programmes de réhabilitation. L'enjeu est de s'assurer d'une bonne intégration des copropriétés au projet NPNRU et de prévenir leur décrochage. L'ingénierie du POPAC lancée en phase protocole a été cofinancée par la CDC.

Le POPAC sera suivi d'une étude action, étude pré-opérationnelle, qui visera à compléter les diagnostics de copropriétés, à définir les futurs dispositifs d'accompagnement (Plan de sauvegarde, OPAH) et de renforcer le suivi amorcé dans le cadre du POPAC.

- **Subventions sur le QPV 609 93014, quartier Edouard Vaillant - Abreuvoir**
  - o **Etude pré-programmation des RDC actifs sur le quartier de l'Abreuvoir sous maîtrise d'ouvrage Est Ensemble (étude estimée à 18 333 € HT, subvention de la caisse des dépôts : 9 167 €)**

Au vu du développement de nombreux RDC actifs sur le quartier de l'Abreuvoir, Est Ensemble va initier une étude sur la programmation de ses RDC afin de créer une complémentarité avec l'existant et les besoins. Cette étude concernera les RDC de:

- place du marché (rue de Vienne et Edouard Vaillant)
- place des Nations-Unies
- place de l'Europe

Cette étude visera :

- Réaliser un diagnostic des rez-de-chaussée actifs existants et programmés sur le quartier
- Proposer une programmation économique et commerciale des rez-de-chaussée actifs
- Apporter une assistance au montage immobilier et économique, mode de gouvernance
- Organiser et animer un atelier de concertation (acteurs économiques, commerçants, habitants, élus, etc.)

- **Prêts sur le QPV 609 93011, quartier du Centre-Ville de Bobigny et du Grand Quadrilatère**

La mise en œuvre du NPRU sur le QPV du Centre-Ville de Bobigny sur les quartiers Paul Eluard, Chemin vert et du Grand Quadrilatère nécessite des prêts de la Banque des Territoires estimée à :

- 16 763 664 € pour la SPL Ensemble
- 2 040 217 € pour l'EPT Est Ensemble
- 5 737 404 € pour Emmaüs Habitat
- 3 583 345 € pour Seine-Saint-Denis habitat
- 3 792 366 € pour la ville de Bobigny
- 3 080 674 € pour Est Ensemble Habitat

- **Prêts sur le QPV 609 93014, quartier Edouard Vaillant - Abreuvoir**

La mise en œuvre du NPRU sur le QPV Edouard Vaillant-Abreuvoir nécessite des prêts de la Banque des Territoires estimée à :

- 12 482 183 € pour le SPL Séquano Grand Paris
- 17 119 346 € pour Seine-Saint-Denis habitat
- 8 841 845€ pour la ville de Bobigny

En investisseur d'intérêt général : La Banque des Territoires 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 terme d'exemplarité environnementale.

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 prêt.

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

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 »**

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 :

Le projet des Fermes Urbaines d'Est Ensemble à Bobigny, porté par les associations les Cols Verts et la SAUGE, a été lauréat en 2021 de l'appel à projet Quartiers fertiles de l'ANRU. Ce projet ambitieux vise à reterritorialiser et améliorer l'accès à une alimentation durable et solidaire, en se déployant sur plusieurs sites à Bobigny, le long du canal de l'Ourcq :

- **Le Verger d'Hector**, est un verger productif et participatif et de plusieurs mini-forêts naturelles sur une superficie totale de 1 800 m<sup>2</sup> sur les espaces extérieurs de la Cité Berlioz. Le projet est co-construit avec les habitants. Les récoltes de fruits seront principalement vendues à des tarifs solidaires aux habitants du quartier. Des ateliers participatifs et pédagogiques viendront compléter la programmation et animer le lieu ;
- **Le Potager de la Bergère**, est un lieu ressource ou démonstrateur agricole sur un espace de 1 770 m<sup>2</sup> dans le Parc départemental de la Bergère, qui a fait l'objet d'un Appel à Manifestation d'Intérêt Concurrentiel à l'été 2023, remporté par les Cols Verts et la SAUGE pour y développer un jardin nourricier en permaculture, un jardin pédagogique, une pépinière, un théâtre de verdure et un espace de convivialité. Les associations y proposent une programmation agri-culturelle à destination des habitants et des usagers du Parc ;
- **Les Quartiers fertiles**, sont des jardins partagés aménagés au cœur des NPNRU de Bobigny, en particulier dans le secteur Paul Eluard et dans le quartier de l'Abreuvoir, où les associations interviennent pour réaliser les aménagements et accompagner l'autonomisation de la gestion, via le programme la Fabrique des jardinier.es, incubateur à destination des habitants ;



- **L'incubateur professionnel d'agriculture urbaine**, est un programme annuel d'accompagnement et de formation de futurs agriculteurs urbains soit en distanciel, soit en présentiel sur des sites de partenaires.

Libellé précis de l'opération (avec localisation le cas échéant)	IDTOP	Localisation (QPV de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention	Montant prévisionnel de subvention				Date de prise en compte des dépenses
						PIA	Plan France Relance	CDC	ADEME	
1. Ingénierie de projet et dépenses de personnel										
Ferme productive et jardin pédagogique (études et personnel)	...	93008 Bobigny, Drancy 6093011 Quartier Salengro - Gaston Roulaud - Centre Ville	Les Cols Verts	328 000 €	50%	...	...	164 600 €	...	01/06/2020
La fabrique des jardiniers (études et personnel)	...	93008 Bobigny, Drancy 6093011 Quartier Salengro - Gaston Roulaud - Centre Ville	La Sauge	94 422 €	50%	...	...	47 400 €	...	01/06/2020
Compléments incubateur (ingénierie de projet)		93008 Bobigny, Drancy 6093011 Quartier Salengro - Gaston Roulaud - Centre Ville	Les Cols Verts	115 000 €	50%	57 500 €				01/06/2022
Compléments incubateur (dépenses de personnel)		93008 Bobigny, Drancy 6093011 Quartier Salengro - Gaston Roulaud - Centre Ville	Les Cols Verts	240 000 €	50%	120 000 €				01/06/2022
2. Investissement (financement de base et financement complémentaire)										

Ferme productive, jardin pédagogique, et incubateur	...	93008 Bobigny, Drancy 6093011 Quartier Salengro - Gaston Roulaud - Centre Ville	Les Cols Verts	930 490 €	29,55%	275 000 €	...	...	...	01/06/2020
La fabrique des jardiniers	...	93008 Bobigny, Drancy 6093011 Quartier Salengro - Gaston Roulaud - Centre Ville	La Sauge	50 000 €	50%	25 000 €	...	...	...	01/06/2021
Compléments incubateur		93008 Bobigny, Drancy 6093011 Quartier Salengro - Gaston Roulaud - Centre Ville	Les Cols Verts	188 000 €	50%	94 000 €				01/06/2022

VERSION  
PROVISOIRE

### 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 annexes 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. 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 montant de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPT, 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 168 671 098€, comprenant 144 089 963 € de subventions, et 24 581 135 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :
  - 0 € concours financiers prévisionnels comprenant 0 € de subventions et 0 € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt régional,
  - 168 671 098€ concours financiers prévisionnels comprenant 144 089 963€ de subventions et 24 581 135 € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt national.
- La participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 180 000 €.
- La participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 130 833 €. 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 78 527 150 €. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

- La participation financière de la Région, sur les opérations décrites à l'article 9, s'entend pour un montant maximum de 2 245 338 € sur le PRIN Paul Eluard/Gaston Roulaud et de 2 656 250€ sur le PRIN l'Abreuvoir/Quartier Nord/Pont de Bondy.
- La participation financière de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA s'entend pour un montant global maximal de 0 €.
- La participation financière de la CDC au titre du volet « quartiers » de l'action TI du PIA s'entend pour un montant global maximal de 0 €.

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 C5.

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention mise à jour avec maquette<sup>8</sup> :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
Bobigny - QP 093014 : Abreuvoir - Bondy Nord - Bondy Centre – Pont de Bondy - La Sablière - Secteur Sud, sur Bobigny.	85 814 216 €	10 325 114 €	93 139 330 €
Bobigny – QP 093011: Quartier Salengro - Gaston Roulaud - Centre-Ville, sur Bobigny	59 060 346 €	14 256 021 €	73 306 367 €
Totaux :	144 864 562 €	24 581 135€	169 445 697 €

#### 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)**

VERSION  
PROVISOIRE

Contrat : C0961 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Bobigny

QPV :

QP093011 Quartier Salengro-Gaston Roulaud-Centre Ville, QP093014 Abreuvoir-Bondy Nord-Bondy Centre-Pont-de-Bondy-La Sablière-Secteur Sud

Porteur de projet : 1800 EST ENSEMBLE

Localisation :

BOBIGNY 93008

Numéro	Libellé opération	Enveloppe de financement	Localisation (QPV, Commune de réalisation)	Logements (nombre, PLAI, PLUS)	Maitre d'ouvrage	Dépenses à financer	Dépenses à financer	RESSOURCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE													Détail ANRU	Dont détail des prêts et reste à charge du maître d'ouvrage					Calendrier						
								SIRET MO	Coûts HT	Coûts 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	Assiette subv ANRU	Prêts	Dont prêt CDC	Dont total prêt bonifié AL NPNRU	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS	Lancement (année, semestre)	Durée (semestre)	
<b>14 Etudes et conduite de projet</b>																																	
C0961-14-0039	ABR - Hors Annu - Etude RDC actifs -	NA	QP093014 BOBIGNY 93008	0	EST ENSEMBLE 20005787500011	18 333,33 €	22 000,00 €	0,00 %	0,00 %	12 833,33 €	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 %	2024	3	
C0961-14-0040	CV - Hors Annu - Etude RDC actifs NPNRU	NA	QP093011 BOBIGNY 93008	0	EST ENSEMBLE 20005787500011	33 333,33 €	40 000,00 €	0,00 %	0,00 %	23 333,33 €	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 %	2024	3	
C0961-14-0042	CV - Hors Annu - Etude actions sur les	NA	QP093011 BOBIGNY 93008	0	EST ENSEMBLE 20005787500011	360 000,00 €	432 000,00 €	0,00 %	0,00 %	162 000,00 €	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 %	0,00 %	2021	6	
C0961-14-0054	CV - Hors Annu - Etude recyclage des	NA	QP093011 BOBIGNY 93008	0	SPL ENSEMBLE 84952644700016	30 000,00 €	36 000,00 €	0,00 %	0,00 %	15 000,00 €	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 %	0,00 %	2022	8	
<b>Sous total</b>				0		441 666,66 €	530 000,00 €	0,00 %	0,00 %	220 333,33 €	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 %			
<b>15 Relogement des ménages avec minoration de loyer</b>																																	
<b>Sous total</b>																																	
<b>21 Démolition de logements locatifs sociaux</b>																																	
C0961-21-0001	ABR - Démolition 238 logts de la cité de	NPN	QP093014 BOBIGNY 93008	238	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT 27930019800041	11 418 463,59 €	12 154 521,30 €	8 920 733,59 €	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 %	0,00 %	0,00 %	2021	15	
C0961-21-0011	CV - Cité de l'Etoile - Démolition 219	NPN	QP093011 BOBIGNY 93008	219	EMMAUS HABITAT 54210157100066	7 869 292,00 €	9 001 891,70 €	4 906 792,00 €	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 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2021	6	
C0961-21-0053	ABR-Démolition 20 logements Barre de	NPN	QP093014 BOBIGNY 93008	20	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT 27930019800041	965 536,41 €	1 026 519,56 €	965 536,41 €	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 %	0,00 %	0,00 %	2024	15	
<b>Sous total</b>				477		20 253 292,00 €	22 182 932,56 €	14 793 062,00 €	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 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %			
<b>22 Recyclage de copropriétés dégradées</b>																																	
<b>Sous total</b>																																	
<b>23 Recyclage de l'habitat ancien dégradé</b>																																	
<b>Sous total</b>																																	
<b>24 Aménagement d'ensemble</b>																																	
C0961-24-0014	CV - Aménagement sur le quartier du Grand	NPN	QP093011 BOBIGNY 93008	0	COMMUNE DE BOBIGNY 21930008400015	7 853 090,26 €	9 420 708,32 €	3 926 545,13 €	0,00 %	5 494 163,19 €	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 %	2021	10	
C0961-24-0017	ABR - Operation aménagement Abreuvoir	NPN	QP093014 BOBIGNY 93008	0	SPL SEQUANO GRAND PARIS 9226771900024	30 283 602,07 €	33 816 376,40 €	12 507 001,04 €	0,00 %	0,00 %	16 039 775,36 €	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 %	2022	20	
C0961-24-0019	CV - Aménagement Chemin Vert	NPN	QP093011 BOBIGNY 93008	0	EST ENSEMBLE 20005787500011	6 480 434,31 €	7 602 976,23 €	3 240 217,16 €	0,00 %	3 162 759,07 €	0,00 %	0,00 %	1 200 000,00 €	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 %	2024	16	
C0961-24-0049	CV - Aménagement Paul Eluard	NPN	QP093011 BOBIGNY 93008	0	SPL ENSEMBLE 84952644700016	33 642 880,47 €	39 235 854,67 €	16 763 664,24 €	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 %	0,00 %	0,00 %	2022	16	
<b>Sous total</b>				0		78 260 007,11 €	90 075 915,62 €	36 437 427,57 €	0,00 %	5 494 163,19 €	0,00 %	0,00 %	1 200 000,00 €	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 %		
<b>31 Reconstitution de l'offre de logements locatif sociaux</b>																																	
<b>Sous total</b>																																	
<b>32 Production d'une offre de logement temporaire</b>																																	
<b>Sous total</b>																																	
<b>33 Requalification de logements locatifs sociaux</b>																																	
C0961-33-0002	ABR - Restructuration Cité de l'Abreuvoir	NPN	QP093014 BOBIGNY 93008	354	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT 27930019800041	26 699 475,80 €	29 069 795,32 €	12 737 711,69 €	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 %	0,00 %	0,00 %	2024	10	
C0961-33-0003	ABR - Restructuration Cité de l'Abreuvoir	NPN	QP093014 BOBIGNY 93008	174	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT 27930019800041	14 243 694,42 €	15 528 866,93 €	6 877 031,93 €	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 %	0,00 %	0,00 %	2026	8	
C0961-33-0004	ABR - Réhabilitation Cité de l'Abreuvoir 368	NPN	QP093014 BOBIGNY 93008	368	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT 27930019800041	22 143 161,42 €	24 161 458,37 €	10 154 738,78 €	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 %	0,00 %	0,00 %	2024	8	
C0961-33-0005	ABR - Restructuration Cité de l'Abreuvoir	NPN	QP093014 BOBIGNY 93008	266	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT 27930019800041	15 895 963,86 €	17 338 402,09 €	7 279 780,12 €	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 %	0,00 %	0,00 %	2025	9	
C0961-33-0009	CV - Réhabilitation 542 logts de la cité	NPN	QP093011 BOBIGNY 93008	524	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT 27930019800041	24 288 765,00 €	26 496 880,00 €	7 819 506,00 €	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 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2022	8	
C0961-33-0012	CV - Cité de l'Etoile - Restructuration 121	NPN	QP093011 BOBIGNY 93008	107	EMMAUS HABITAT 54210157100066	8 950 370,90 €	11 061 987,50 €	4 334 204,00 €	0,00 %	259 002,00 €	0,00 %	0,00 %	200 000,00 €	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 %	2021	6	
C0961-33-0025	CV - Réhabilitation 214 logts - Chemin Vert	NPN	QP093011 BOBIGNY 93008	214	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT EST ENSEMBLE 84952644700016	1 553 538,42 €	1 826 500,00 €	848 771 600,00 €	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 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2023	10	
C0961-33-0051	Réhabilitation Paul Eluard -199 logements	NPN	QP093011 BOBIGNY 93008	199	LOGIREP 39354242800031	7 960 000,30 €	8 362 527,32 €	1 194 000,00 €	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 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2024	10	
<b>Sous total</b>				2206		127 499 893,10 €	140 073 225,07 €	51 750 511,00 €	0,00 %	259 002,00 €	0,00 %	0,00 %	200 000,00 €	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 %		
<b>34 Résidentialisation de logements</b>																																	
C0961-34-0006	ABR - Requalification des espaces	NPN	QP093014 BOBIGNY 93008	1162	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT 27930019800041	10 681 591,00 €	11 612 497,61 €	6 408 954,60 €	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 %	0,00 %	0,00 %	2023	13	
C0961-34-0010	CV - Résidentialisation 509 logts de la cité	NPN	QP093011 BOBIGNY 93008	509	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT 27930019800041	3 500 000,00 €	3 855 931,64 €	2 100 000,00 €	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 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2024	10	
C0961-34-0013	CV - Cité de l'Etoile - Résidentialisation 179	NPN	QP093011 BOBIGNY 93008	179	EMMAUS HABITAT 54210157100066	1 459 716,00 €	1 599 427,97 €	1 094 787,00 €	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 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2021	6	
C0961-34-0016	CV - Abaissement du hall de la copro du 2	NPN																															





	Dépenses à financer		RESSOURCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE													DONT DETAIL DES PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE					
	Coûts HT	Coûts TTC	Subv ANRU	Etat	Commune	EPCI	Département	Région	Bailleur social	CDC	Europe	ANAH	Subv ANRU PIA	Autres contributeurs Maître 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	9 718 910,42 €	11 662 692,35 €	0,00 €	0,00 €	11 053 301,68 €	185 333,33 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	130 833,34 €	0,00 €	180 000,00 €	0,00 €	21 000,00 €	92 224,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
													0,00 %	0,18 %	0,79 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	
TOTAL NPNRU	310 762 745,67 €	351 133 543,71 €	144 089 962,60 €	0,00 €	32 263 411,76 €	19 486 375,59 €	0,00 €	5 081 588,00 €	99 608 909,33 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	22 993 114,43 €	27 610 182,00 €	92 721 745,21 €	68 140 610,21 €	24 581 135,00 €	0,00 €	0,00 €	
													0,00 %	6,55 %	7,86 %	26,41 %	19,41 %	7,00 %	0,00 %	0,00 %	
DONT NATIONALE	310 762 745,67 €	351 133 543,71 €	144 089 962,60 €	0,00 €	32 263 411,76 €	19 486 375,59 €	0,00 €	5 081 588,00 €	99 608 909,33 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	22 993 114,43 €	27 610 182,00 €	92 721 745,21 €	68 140 610,21 €	24 581 135,00 €	0,00 €	0,00 €	
													0,00 %	6,55 %	7,86 %	26,41 %	19,41 %	7,00 %	0,00 %	0,00 %	
DONT REGIONALE	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 €	
																0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	
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 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
																0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	
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 €	
																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 €	
																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 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	