

Annexe à la lettre du directeur général de l'ANRU portant recommandation pour la préparation du protocole de préfiguration suite à l'examen du projet en comité d'engagement des 9 mars, 10 mars et 14 mars 2016

Projet de renouvellement urbain de Plaine Commune

Le projet de protocole de préfiguration de l'EPT Plaine Commune a été examiné les 9, 10 et 14 mars 2016 par les membres du comité d'engagement. Un premier examen des ambitions portées par la collectivité avait été mené lors d'une réunion de travail partenarial des 26 et 29 octobre 2015.

Le projet de protocole de préfiguration de Plaine Commune porte sur 12 quartiers d'enjeu national (au sein de 11 QPV) :

- Aubervilliers / Pantin (hors agglo) : Villette - Quatre Chemins
- Aubervilliers : Emile Dubois – La Maladrerie
- La Courneuve : Les 4000
- Epinay-sur-Seine : La Source
- Epinay-sur-Seine : Orgemont
- L'Île-Saint-Denis / Saint-Ouen : Quartier Sud, Cordon Lamotte – Taupin, Vieux Saint-Ouen (3 quartiers prioritaires)
- Pierrefitte-sur-Seine : Fauvettes - Joncherolles
- Saint-Denis : Centre-Ville
- Saint-Denis : Floréal – Saussaie - Courtille
- Saint-Denis : Franc Moisin – Bel Air
- Stains : Clos Saint-Lazare – La Prêtresse
- Villetaneuse : Saint-Leu

et 2 quartiers d'intérêt régional :

- Epinay-sur-Seine : Centre-Ville
- Saint-Ouen : Michelet - Les Puces - Debain

Sommaire

1. Rappel du projet présenté et contenu du protocole de préfiguration	3
a. Les points clés du volet général	3
b. Les points clés présentés par les porteurs de projet par quartiers	4
2. Programme d'études présenté et conduite de projet	9
3. Décisions du comité d'engagement	15
a. Remarques générales / demandes des partenaires	15
a.1 Volet général : questionnement et points de débats.	15
a.2 Volet spécifique par quartier	20
b. Financement de la conduite de projet et des études dans le protocole	29
c. Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage à la date du Comité d'Engagement	30
d. Opérations d'investissement pouvant être financées dans le protocole de préfiguration.....	31
e. Autres éléments à prendre en compte pour la rédaction du protocole de préfiguration.....	32
f. Synthèse financière à l'issue des arbitrages du comité d'engagement	33

1. Rappel du projet présenté et contenu du protocole de préfiguration

a. Les points clés du volet général

La nouvelle géographie prioritaire englobe deux tiers des habitants de Plaine Commune, agglomération fortement marqué par le logement social et l'accueil de populations précaires. La vocation affichée par les élus est d'être un territoire d'accueil, un territoire de la création, un pôle universitaire et économique majeur à l'échelle de la région francilienne.

Les leviers recherchés pour répondre à cette vocation et atteindre ces ambitions sont d'améliorer la desserte en transports en commun, de miser sur l'attractivité résidentielle et économique de certains territoires (sud), de profiter des projets structurants en cours, de consolider les universités et de requalifier les quartiers prioritaires via le PNRU et le NPNRU.

Ce projet territorial est décliné en six secteurs d'intensité qui se traduisent en "grappes" de projets NPNRU.

Le projet de protocole de préfiguration de Plaine Commune présenté se situe en continuité du contrat territorial de rénovation urbaine (CTRU) du premier programme. Il s'adosse au CDT et au contrat de ville qui se fixe pour objectif de réduire de moitié les écarts à la moyenne régionale.

Le protocole est articulé en deux volets :

- Un volet général constitué d'un programme de travail intercommunal structuré par 5 orientations stratégiques et une orientation transversale ;
- Et un volet projet par projet constitué de 14 programmes de travail spécifiques par quartier retenu au titre du NPNRU.

La conduite de projet est située au niveau intercommunal avec une équipe centrale mutualisée en charge du pilotage globale et de l'animation et des équipes territorialisées par projet (UTRU). Cette organisation reproduit le modèle mis en place à partir de 2007 pour la conduite des PNRU.

En matière d'étude, la répartition entre maîtres d'ouvrage est la suivante :

- A Plaine Commune, les études stratégiques ou les accompagnements de démarches exceptionnelles (enjeux patrimoniaux etc.) ;
- Aux Villes, les réflexions en matière d'équipements principalement ;
- Les études portées par les bailleurs sociaux venant compléter sur la dimension habitat social.

Les porteurs de projets confirment la volonté de développer le logement social sur le territoire pour répondre aux enjeux suivants :

- 26 000 demandeurs de logement sociaux sur le territoire, dont une partie pour de la décohabitation,
- le logement social constitue un outil d'habitat populaire tout particulièrement par rapport à l'habitat privé dégradé et indigne – le niveau moyen des revenus dans le parc privé est inférieur à 15% par rapport au LLS. Pour les élus de Plaine Commune, le logement social constitue une étape pour sortir les populations captives du logement privé indigne.

La volonté exprimée par les élus est de changer en priorité la situation des populations du territoire plutôt que de « changer de population ».

b. Les points clés présentés par les porteurs de projet par quartiers

RD30/RN301 : Les 4000 – Franc Moisin – Floréal/Saussaie/Courtilles

Projets centrés autour de la thématique des déplacements. Ces 3 quartiers ont fait l'objet d'un PRU.

La Courneuve – les 4000

Le Maire présente un certain nombre de points positifs notamment sur la Courneuve Ouest qui illustrent la transformation en cours (implantation d'une enseigne commerciale, arrivée de promoteurs privés, etc.), ainsi qu'une mobilisation accrue de la part des habitants.

Les enjeux sont de poursuivre la transformation de la Courneuve Ouest (avec la démolition du Mail de Fontenay) et Nord et de définir une stratégie pour le centre-ville. L'arrivée de la gare GPE à l'articulation de ses trois secteurs constitue un axe fort. Les zones de développement du Fort de l'Est et KDI seront aussi intégrées à la réflexion.

Saint-Denis – les Franc Moisin

Le Maire et son adjoint en charge de l'habitat indiquent que le NPNRU sur ce quartier aura pour objectif de revoir le schéma viaire ; si les interventions précédentes ont permis de « fractionner » la cité, il faut parachever cette orientation. Les porteurs de projets rappellent la situation difficile en matière de sécurité pour ce quartier. Le représentant de LOGIREP souligne la volonté de sa société de s'impliquer pleinement dans le NPNRU.

Pour les deux opérations demandées en démarrage anticipé pour la démolition de l'immeuble B1 et en pré-conventionnement pour l'espace Bel Air, les élus rappellent les efforts et tentatives de redressement mises en œuvre avant de proposer la démolition.

Saint-Denis – Floréal/Saussaie/Courtilles

L'enjeu de développement pour ce quartier s'appuie fortement sur son désenclavement. Le temps du protocole permettra d'affiner la stratégie pour poursuivre la transformation du quartier déjà bien avancée. Sur les Courtilles, le FTM sera démoli par ADOMA (sur ses fonds propres), ce qui permettra d'ouvrir les scénarios possibles pour le projet urbain. Si la candidature de Paris devait être retenue aux JO de 2024, ce quartier sera tout particulièrement impacté notamment de fait de la proximité du Parc Valbon et du Parc Marville.

Le porteur de projet signale aussi le projet de maison de santé pluri professionnelle qui pourrait être implantée sur le mail central du quartier. Ce projet qui rassemblera pour partie des professionnels aujourd'hui répartis sur le quartier pourrait faire l'objet d'une mobilisation du fond de co-investissement PIA (diversité fonctionnelle dans les QPV).

Saint-Denis : secteur insalubrité et Basilique

Le centre-ville constitue une des priorités d'intervention des élus de Saint-Denis. Le centre-ville a vocation à rayonner au-delà de Saint-Denis et s'envisage comme un pôle de centralité pour Plaine Commune voire à l'échelle plus vaste du nord-est parisien. Le NPNRU sur le secteur insalubrité d'appuiera fortement sur les enseignements du PNRQAD (en cours). A titre indicatif, les élus rapportent l'augmentation du montant des travaux voté dans les copropriétés du centre-ville qui est passée de 5 M€ à 14 M€.

Le secteur Basilique présente une configuration urbaine très différente du centre ancien puisqu'il s'agit d'un urbanisme de dalle réalisé dans les années 80 et abritant du logement social (financement PLA principalement) et un centre commercial. Les formes architecturales et leurs imbrications rendent nécessaire des études approfondies à mener dans le temps du protocole pour définir une stratégie d'intervention.

Ile Saint-Denis / Saint-Ouen : Quartier Sud, Vieux Saint-Ouen, Cordon La Motte -Taupin

Les deux Maires proposent une approche commune et intégrée des projets sur leurs quartiers à partir de la requalification de la RD20, du lien avec les éco-quartiers (éco-quartier fluvial et les docks) et le rapport à la Seine. Ils ont cependant une approche différenciée des possibilités d'orientations.

Le Maire de L'Ile-Saint-Denis n'envisage pas de démolition sur les quartiers sud mais une densification pour une meilleure intégration avec le secteur de l'éco-quartier fluvial (cité Marcel Cachin). Une première tranche de 160 logements en accession (dont 20 PSLA) a d'ailleurs été livrée en 2015.

Le Maire de Saint Ouen envisage quant à lui la démolition comme moyen pour réussir un projet urbain permettant de raccrocher ces quartiers aux dynamiques environnantes.

Les Maires indiquent la part de logement social visé à terme sur les quartiers :

- Pour Saint-Ouen : sur la commune, le logement social représente 43%, il y aussi un parc privé fragile. Le Maire souhaite que ce taux soit ramener à 30% à terme. Pour les quartiers NPNRU aujourd'hui à 100% de LLS, l'objectif est de tendre vers 50%.
- Sur L'Ile-Saint-Denis, le quartier comptabilise 93% de LLS à ce jour, il sera de 62 % si l'on intègre les 160 logements en accession. A terme, en considérant une partie de l'éco-quartier situé à côté, le taux sera de 50%.

Le Maire de Ile-Saint-Denis demande un pré-conventionnement pour la restructuration/extension de l'équipement scolaire Jean Lurçat. Cet équipement est situé au sein de la cité Marcel Cachin et a vocation à accueillir les enfants de l'éco-quartier voisin ; les enfants des ménages habitant dans les premiers logements livrés fréquentent d'ailleurs l'école. La restructuration/extension de cet équipement permettrait de poursuivre et d'accompagner cette démarche de mixité.

Arc Nord : Tangentielle Nord, secteur universitaire, pôle universitaire et urbain

Epinay : Orgemont et la Source – Les Presles

Le Maire d'Epinay dresse un premier bilan des PRU en cours sur les trois quartiers, le centre-ville devant faire l'objet d'un projet régional. Le Maire rappelle l'importance et l'opportunité que représente le renforcement de la desserte en transport en commun avec l'arrivée des gares TEN en proximité des quartiers. Les études à mener dans le cadre du protocole devront déterminer les orientations des projets urbains. Le travail avec les copropriétés se poursuit notamment pour Quetigny 1,2 et 3.

Le porteur de projet rappelle que les deux quartiers prioritaires Orgemont et la Sources-Les Presles présentent des enjeux différents même si les deux quartiers comptabilisent chacun plus de 10 000 habitants :

- Orgemont est marqué par un urbanisme de barres et de tours construites à partir des années 50. La reprise du patrimoine d'Icade (plus de 2000 logements sur 4 500 logements que compte le quartier) par un bailleur social et les interventions sur les copropriétés (dont l'IGH Oberûsel) sont des composantes déterminantes.
- La Source-les Presles est un quartier où l'habitat individuel et collectif est imbriqué. La copropriété des Sansonnets (536 logements) est en plan de sauvegarde. Le Maire indique qu'à ce stade le plan se poursuit et le redressement est envisagé.

Villetaneuse : Victor Hugo-Maurice Grandcoing /Saint Leu/Paul Langevin

La Maire de Villetaneuse présente la vocation des quartiers NPNRU à l'aune du projet de développement à horizon 2030 de la commune ; les enjeux d'ouverture et d'intégration des quartiers à l'université, aux zones de développement (parc technologique de Montmagny, ...) et au reste de la Ville sont au cœur des réflexions. Aujourd'hui, les trois quartiers sont de taille modeste (500 logements chacun) mais sont repliés sur eux-mêmes.

A ce stade de l'élaboration du projet, la Maire envisage de la requalification des bâtiments, des interventions sur les espaces extérieurs et sur les équipements pour désenclaver et mieux intégrer les quartiers.

La Maire demande une dérogation pour qu'une étude de programmation de la future médiathèque centrale de Villetaneuse (MO Plaine Commune) et une étude de faisabilité d'un centre nautique (MO Villetaneuse) soient inscrites au protocole de préfiguration.

Un projet de pôle de professionnels de santé est aussi évoqué et envisagé.

Pierrefitte-sur-Seine : Fauvettes-Joncherolle

Les réflexions sur le quartier Fauvettes-Joncherolles propose de s'appuyer sur les liaisons à créer pour donner à ce quartier une fonction d'entrée de Ville. Le Maire de Pierrefitte présente les points d'appui identifiés : la RN1 à reconquérir, la redynamisation du centre commercial, des interventions sur les équipements et sur l'habitat, et la mobilisation du secteur voisin de la Vallès.

Le Maire rappelle la situation de la cité des Fauvettes (copropriété) située en entrée de quartier et qui fait aujourd'hui l'objet de travaux d'urgence suite à un incendie.

Les réflexions sur le quartier Lafargue Parmentier seront rattachées au travail mené dans le cadre du protocole de préfiguration de Sarcelles.

Stains : Clos Saint Lazare et Prêtresse

Le Maire présente l'état d'avancement du PNRU en cours sur le quartier, il souligne tout particulièrement l'effet positif de l'ouverture des cellules commerciales pour les habitants. Le PNRU aura pour objectif de poursuivre le PNRU sur les secteurs non impactés. Le Maire rappelle les points d'appui du projet : ZAC des Tartres, requalification de la RD29 (avenue de Stalingrad).

Pour la Prêtresse, quartier de taille modeste, le projet tirera profit de la proximité de la gare TEN (ouverture prévue en 2017).

Le Maire présente la démarche d'innovation qui a été retenue dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt pour l'axe 1 du PIA « Villes et territoires durables ». Les axes stratégiques retenus sont : une réflexion autour de l'approche en coût global pour le logement, le réemploi des matériaux pour la réalisation et l'entretien des espaces publics, et lever les freins à l'emploi. Cette démarche rentre dans sa phase de maturation qui va durer 9 mois avant une signature de convention PIA.

Le porteur de projet demande l'autorisation de démarrage anticipé pour la réalisation d'un cheminement entre la Gare Stains-Cerisaie (mise en service mi-2017) et le centre-ville pour desservir notamment le quartier de la Prêtresse. Deux opérations de démolitions sont demandées en pré-conventionnement sur le quartier du Clos Saint-Lazare ; il s'agit de démolir deux cages d'escalier (10 logements chacune) concomitamment à la réhabilitation du reste des bâtiments (PNRU).

Axe de la RN2 – Refonte de la RN2 pour recoller des quartiers qui s'ignorent trop
Maladrerie/Emile Dubois – Vilette 4 Chemins

Aubervilliers

La Maladrerie/Emile Dubois

La Maire présente le diagnostic du quartier en indiquant les spécificités patrimoniales (la Maladrerie) et l'ampleur des enjeux de transformation pour ce quartier de près de 8 000 habitants. Si ce quartier bénéficie de la proximité de transport en commun, l'état du bâti, le fonctionnement interne et la coupure que constitue la RN2 (avenue Jean Jaurès) mérite une intervention. Le développement du Fort d'Aubervilliers qui se situe en face participera du développement général de ce secteur. La Maire échange régulièrement avec les représentants de Grand Paris Aménagement pour une bonne connaissance respective des deux projets.

La Maire demande le démarrage anticipé de 3 opérations de construction de 200 logements sous maîtrise d'ouvrage OPH d'Aubervilliers. Ces trois opérations (PLAI/PLUS/PLS) se situent sur le quartier et sont proposées notamment pour permettre le relogement des ménages issus des immeubles voués à la démolition.

Vilette- 4 Chemins

Pour les 4 Chemins, les deux Maires rappellent que ce grand quartier de faubourg souffre encore de dysfonctionnements importants notamment les coupures de la RN2 et de la porte de la Vilette et les situations nombreuses d'habitat indigne. Fort de leurs expériences en matière d'intervention sur l'habitat privé, les Maires savent qu'ils s'engagent dans un processus long. Ils s'attacheront aussi à avoir une attention particulière sur les équipements et les commerces qui sont des composantes de l'attractivité pour les nouveaux habitants.

Les Dalles Villette et Felix Faure concentrent de nombreuses difficultés structurelles et fonctionnelles que ce soit pour l'habitat ou les activités ; ainsi la Maire propose que le protocole de préfiguration permette de mettre à plat la situation foncière et technique de ces ensembles complexes pour ensuite pouvoir envisager une stratégie d'intervention.

Le mode de pilotage et de coordination des deux communes et des deux EPT est aussi évoqué. La Ville de Paris et le CG 93 sont associés au comité de pilotage.

Le Maire de Pantin demande 4 autorisations de démarrage anticipé :

- 2 opérations d'acquisition amélioration : 28 rue Magenta et 70 rue Vaillant et une opération de résorption de l'habitat indigne : 40 rue magenta.

- Une mise aux normes de la halle du marché magenta.

2. Programme d'études présenté et conduite de projet

Le programme de travail proposé se décline en 3 catégories :

1. L'ingénierie sous MO Plaine Commune et pour les bailleurs présentant des fragilités.

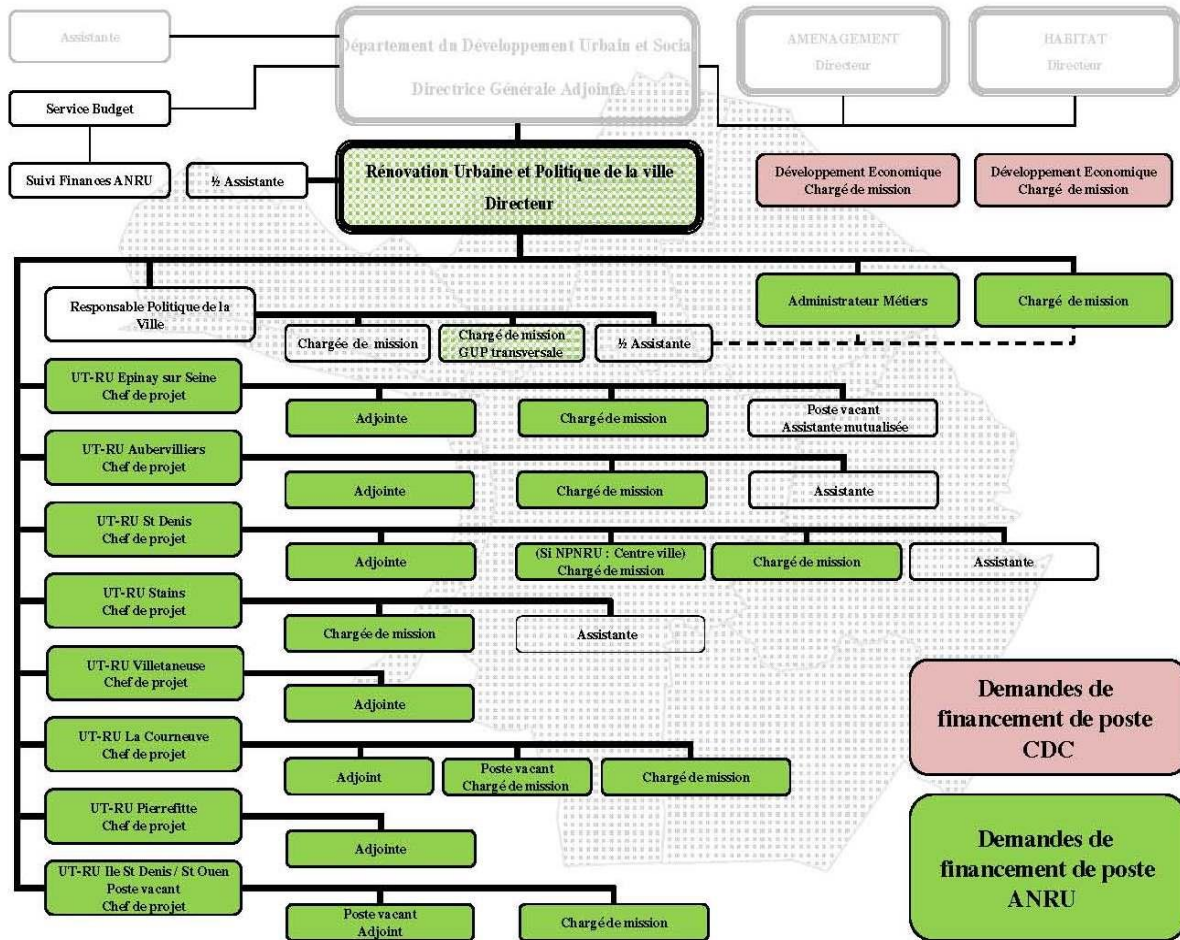
Les études :

2. Les études générales sous MO Plaine Commune (études transversales et études systématiques et communes à tous les projets (si besoin))
3. Les études spécifiques à chaque projet (cf présentation des analyses par quartier)

SYNTHESE DES DEMANDES

Comité d'Engagement	montant HT CE	subvention ANRU		subvention CDC	
Demande des porteurs de projets					
1. Ingénierie	6 043 625	3 021 813	50%	160 000	3%
<i>ingénierie Plaine Commune 26 ETP</i>	5 262 500	2 631 250	50%	160 000	3%
<i>ingénierie Bailleurs 4,1 ETP</i>	781 125	390 563	50%		
2. Etudes générales	4 086 358	1 489 500	36%	492 013	12%
<i>transversales</i>	1 355 333	247 500	18%	408 500	30%
<i>systématiques</i>	2 356 025	1 054 500	45%	83 513	4%
3. Etudes spécifiques (par quartier)	11 905 914	5 097 370	43%	410 748	3%
<i>(hors programme étude Pantin)</i>					
TOTAL (1+2+3)	22 035 897	9 608 683	44%	1 062 761	5%
<i>montant moyen par QIN (12)</i>	1 836 325	800 724		88 563	

DETAIL DE L'ORGANIGRAMME PROPOSE PAR PLAINE COMMUNE



DETAIL DES ETUDES SPECIFIQUES PAR QUARTIER

Présentation CE		montant HT	subvention ANRU	subvention CDC		
AUBERVILLIERS	Emile Dubois / Maladrerie	1 386 762	614 234	44%	45 000	3%
AUBERVILLIERS/PANTIN	Villette / 4 Chemins	898 446	356 223	40%	73 000	8%
LA COURNEUVE	Les 4000	969 765	479 883	49%	5 000	1%
EPINAY-SUR-SEINE	Orgemont	2 180 243	793 254	36%		0%
EPINAY-SUR-SEINE	La Source	682 219	312 655	46%	-	0%
EPINAY-SUR-SEINE	<i>études communes</i>	405 000	155 000	38%	47 500	12%
ILE SAINT-DENIS /SAINT OUEN	St Ouen / Ile St Denis	1 445 000	662 500	46%	50 000	3%
PIERREFITTE-SUR-SEINE	Fauvettes / Joncherolles	305 000	110 500	36%	22 000	7%
PIERREFITTE-SUR-SEINE	Lafargue/Parmentier	65 000	31 000	48%	1 500	2%
SAINT-DENIS	Centre ville	669 398	284 954	43%	55 995	8%
SAINT-DENIS	Franc Moisin	779 380	342 690	44%	47 000	6%
SAINT-DENIS	Floréal / Saussaie / Courtille	255 005	119 503	47%	8 000	3%
STAINS	Clos Saint-Lazare	455 033	178 722	39%	28 920	6%
STAINS	La Prêresse	260 865	120 433	46%	10 000	4%
VILLETANEUSE	Saint-Leu	1 148 798	535 819	47%	16 833	1%
TOTAL	montant demandé CE	11 905 914	5 097 370	43%	410 748	3%

Le coût total des opérations proposées dans le projet de protocole de préfiguration s'élève à 21 955 K€ et fait l'objet d'une sollicitation de subvention à l'ANRU par le porteur de projet de 9 558 K€ sur la période 2016-2018, sur la base des suivantes (ces montants sont susceptibles d'évoluer lors de l'instruction financière du projet de protocole).

	Conduite de projet	Etudes	(le cas échéant opérations d'investissement)	TOTAL
<i>ANRU</i>	3 021 813	6 586 870		9 608 683
<i>CDC *</i>	160 000	902 761		1 062 761
<i>Autres</i>	2 861 812	8 502 640	-	11 364 452
TOTAL	6 043 625	15 992 272		22 035 897

* Les subventions de la CDC sont à caler définitivement avec la Direction Régionale de la CDC avant la signature du protocole

Synthèse des demandes de démarrages anticipées

description rapide		1ère estimation	
		base subventionnable	sub anru
Emile Dubois / Maladrerie	démarrage anticipé	construction de logements (200 : 60 PLA/100 PLUS/40PLS)	
Villette / 4 Chemins	démarrage anticipé	recyclage immobilier habitat indigne 28 rue Magenta	530 000
Villette / 4 Chemins	démarrage anticipé	démolition 16 logt/reconstruction de LLS 40 rue magenta	120 000
Villette / 4 Chemins	démarrage anticipé	Acquisition/amélioration 16 logt 70 Vaillant	130 000
Villette / 4 Chemins	démarrage anticipé	mise aux normes de la halle de marché	
Franc Moisin	démarrage anticipé	démolition du B1 (161 logts) batiment situé en entrée de quartier	
Clos Saint- Lazare/La Preresse	démarrage anticipé	aménagements liés à l'arrivée du Tram Express Nord : liaison quartier Preresse gare	500 000

Synthèse des demandes de pré-conventionnement

		1ère estimation	
		<i>base</i>	
		<i>subventionnable</i>	<i>sub anru</i>
Franc Moisin	<i>pré-conventionnement</i>	démolition de l'espace Bel Air (logements transformés en locaux d'activité).	1 000 000
Clos Saint-Lazare/La Pretresse	<i>pré-conventionnement</i>	démolition de 2 cages d'escalier (20 logts)/ réhabilitations programmées du reste des batiments dans le cadre du PRU	1 347 200
Ile Saint Denis	<i>pré-conventionnement</i>	restructuration du groupe scolaire Jean Lurcat située dans le quartier Marcel Cachin. Cette restructuration permettrait d'accueillir les enfants de l'éco-quartier voisin	4 098 498 1 434 472

3. Décisions du comité d'engagement

a. Remarques générales / demandes des partenaires

a.1 Volet général : questionnement et points de débats.

Equilibres territoriaux du logement social

La question du développement de l'offre de logement social (en droit commun¹ ou en reconstitution) est une question centrale à aborder avec les partenaires pour ce territoire où l'offre en logements sociaux est déjà importante et où une partie du parc privé accueille des ménages encore plus modestes. Le développement du logement social est plus indissociable du développement de l'offre de logement libre.

Le porteur de projet défend le principe du logement social populaire. Son développement doit répondre aux demandes des 26 000 demandeurs du territoire dont une partie est liée à une décohabitation. De plus, 80% de la population actuelle du territoire est éligible au logement social.

Les partenaires interrogent l'échelle métropolitaine pour envisager la bonne relocalisation du logement social.

Concernant le volet habitat,

Les partenaires souhaitent disposer d'un premier scénario à l'échelle de l'EPT des ambitions en matière d'intervention sur l'habitat et tout particulièrement sur le nombre de logements proposés à la démolition et à la reconstitution. La question de l'attractivité du patrimoine social maintenu (avec intervention envisagées ou pas) pourrait aussi être développée. La situation de l'habitat privé sera intégrée. Les objectifs devront être présentés au plus tard au moment de la signature du protocole de préfiguration. Un scénario argumenté sera présenté à mi-parcours du protocole de préfiguration et si possible avant la signature des premières conventions.

Pour le NPNRU, les partenaires appellent une stratégie consolidée à l'échelle de l'EPT Plaine Commune pour la reconstitution de l'offre de LLS. Cette stratégie sera mise en perspective avec les objectifs de développement de l'offre sociale en droit commun et libre. En effet, c'est à l'appui de cette vision qu'ils pourront apprécier les demandes de financement de constructions de logements sociaux au vu de leur localisation.

Le relogement sera intégré à cette stratégie et envisagé à l'échelle de l'EPT voire de la Région.

Dans son volet territorial, cette stratégie permettra d'appréhender les équilibres du logement visé pour les quartiers à terme.

Cette stratégie sera intégrée dans une convention globale avec l'EPT Plaine Commune pour les thématiques transversales dont l'ingénierie pour la mise en œuvre des conventions NPNRU. Cette convention « Habitat » devra également contribuer à donner de la visibilité à la production d'habitat privé (accession, locatif libre et intermédiaire, ...) sur le territoire.

Les partenaires ont bien noté que les études GEN-2 « observatoire de la mixité et des dynamiques du parc social » et GEN-3 « étude sur le marché immobilier » pourront participer à l'élaboration de la stratégie habitat.

¹ Le PLH indique 4200 logements par an dont 40% de LLS.

Connexion emploi/logement

Plaine Commune présente un solde net de création d'emploi important (solde net de 35 000 emplois depuis 2011 – à vérifier la période).

Deux enjeux s'attachent à cette dynamique :

- Fixer les salariés des entreprises qui s'implantent sur le territoire en leur proposant des solutions « logement ».
- Améliorer l'accès aux emplois des habitants de Plaine Commune.

Même si un cadre et des outils existent depuis 10 ans, le protocole de préfiguration pourrait être l'objet de partager et de ré-investiguer le logement des salariés. Le deuxième enjeu faisant l'objet de plusieurs dispositifs et plan d'actions.

Les partenaires sont très attachés à cet enjeu et propose à Plaine Commune d'inscrire, si cela n'était pas présent dans les études générales, une étude/mission pour faire le point sur la problématique de l'accueil des salariés comme résidents sur Plaine Commune. Le cas échéant, l'inscription de cette nouvelle étude s'inscrira dans le cadre de l'enveloppe de subvention de l'ANRU autorisée pour les études générales indiquée dans cet avis.

Arrivée de nouvelles infrastructures de transports

L'arrivée des nouvelles infrastructures de transports lourds (7 gares du Grand Paris, TEN) sur le territoire de Plaine Commune va venir renforcer le maillage. Les secteurs avoisinants les gares font faire l'objet d'une transformation lourde et d'une création de logement bénéficiant de critères d'attractivité forts.

Plaine Commune indique qu'un cadre a été développé avec le concours de l'EPFIF et la SEM Plaine Commune Développement (Foncière Commune) pour mobiliser le foncier et organiser l'offre de logement développée et proposer aussi du logement social.

Les partenaires partagent les questionnements suivants :

- Dans quelle mesure, cette offre ne va-t-elle pas rentrer en concurrence avec les projets de diversification développés sur les quartiers NPNRU ? Les calendriers sont-ils cohérents ?
- Comment cette offre dans les secteurs des gares peut répondre aux besoins des salariés du territoire rencontrant des difficultés d'accès au parc libre locatif ou en accession (jeunes, personnes seules, etc...) ?
- Comment l'offre de logement social créée peut-elle être mobilisée au titre de la reconstitution ?
- Pour les QPV NPNRU en proximité directe, quels sont les agrafes urbaines envisagées ?

Une vision consolidée à l'échelle du territoire sur ces liens entre ces nouveaux secteurs de développement et les NPNRU est attendue. Celle-ci pourra nourrir aussi très utilement la stratégie de l'habitat et sera présentée en préalable.

Diversification dans les QPV NPNRU

La diversification de l'offre de logement dans les quartiers NPNRU et tout particulièrement au bénéfice des salariés travaillant ou résidant sur le territoire est un enjeu fort. Comme le rappelle les points précédents (emplois et maillage en transports en commun lourds), des facteurs clés de réussite de la diversification sont présents.

Le bilan des opérations de diversification des PRU montre que, pour les opérations d'accèsion à la propriété, les candidats sont, dans la très grande majorité, issus du quartier. Si les opérations de diversification peuvent permettre un parcours résidentiel ascendant pour les ménages du quartier, celles-ci doivent aussi pouvoir accueillir des populations nouvelles.

La réussite des opérations de diversification doit être accompagnée d'une offre d'équipements de qualité et adapté aux besoins de ces nouveaux habitants. De façon générale la question de la perception des quartiers par les éventuels nouveaux habitants est déterminante. A ce titre, le changement de patronyme de certains quartiers (ceux dont l'image perçue est la plus négative) peut matérialiser le changement du quartier.

Les partenaires soulignent la force de cet enjeu pour un territoire comme Plaine Commune et rappellent que la présence de facteurs clés de succès (localisation au cœur de la métropole, salariés en recherche de logements, transports en commun..) impose une ambition forte et une mobilisation des parties prenantes dans le cadre du NPNRU. Les partenaires entendent les premiers bilans de la diversification du PNRU et souhaitent que dans le cadre du protocole de préfiguration un plan d'action soit proposé pour réussir la diversification et favoriser la mixité dans les QPV NPNRU.

Mobilisation du Co-investissement

L'ANRU et la CDC ont signé une convention de partenariat en novembre 2015 afin de co-investir ensemble dans des opérations immobilières répondant à un objectif de mixité fonctionnelle et sociale et de développement économique des quartiers. Ce partenariat dispose de 250 millions d'€ de fonds propres qui devraient permettre la constitution d'un portefeuille d'actifs immobiliers.

Sur le territoire de Plaine Commune, ce fonds pourra permettre de compléter le tour de table des investisseurs pour faire émerger des projets de diversification.

Poursuivre une démarche de marketing territorial

Si les facteurs objectifs d'attractivité pour les ménages et les entreprises ne manquent pas pour certains secteurs QPV de Plaine Commune, la perception de l'image et du cadre de vie pour ces publics est encore emportée par une vision négative. Parallèlement, même si les acteurs concernés se sont inscrits dans des démarches communes pour valoriser et consolider les atouts de ces territoires, il reste encore du chemin à faire pour attirer les ménages et acteurs extérieurs au territoire.

Les partenaires sont attentifs à cette démarche qui participera de la réussite de la diversification fonctionnelle et résidentielle du territoire.

La candidature aux Jeux Olympiques de 2024 et les conséquences pour le NPNRU sur Plaine Commune.

L'élection de la ville candidate aura lieu en septembre 2017. Plaine Commune propose plusieurs sites à vocation Olympique : village olympique, bassins, etc...

Si la candidature de Paris était retenue pour les JO de 2024, les projets de d'aménagement du territoire seront impactés notamment ceux liés aux NPNRU. De plus, les aménagements à réaliser pour les JO se feront concomitamment à la réalisation des NPNRU, même si ceux-ci auront été définis avant.

Un point de rendez-vous à l'issue de l'élection de la ville candidate est proposé au porteur de projet pour analyser finement les impacts et les liens.

Les partenaires rappellent que les aménagements et réalisations qui seront effectués pour les JO 2024 ne relèvent pas de l'aide de l'ANRU. Le point de rendez-vous permettra d'envisager la bonne cohérence entre les deux programmes et les ajustements à réaliser éventuellement.

Résumé sur le programme d'études communs et sur les moyens demandés en ingénierie.

SYNTHESE DES DEMANDES POUR L'INGENIERIE SUITE A L'EXAMEN DES PARTENAIRES

Les partenaires proposent 25 postes pour Plaine Commune selon l'avis formulé par le DT.

Comité d'Engagement

	montant HT CE	subvention ANRU		subvention CDC
1. Ingénierie	5 854 625	2 927 313	50%	160 000
<i>ingénierie Plaine Commune 25 ETP</i>	5 073 500	2 536 750	50%	160 000
<i>ingénierie Bailleurs 4,1 ETP</i>	781 125	390 563	50%	

SYNTHESE DES DEMANDES POUR LES ETUDES GENERALES SUITE A L'EXAMEN DES PARTENAIRES

Comité d'Engagement

	montant HT CE	subvention ANRU		subvention CDC	
2. Etudes générales	4 086 358	1 489 500	36%	492 013	12%
<i>transversales</i>	1 355 333	247 500	18%	408 500	30%
<i>systematiques</i>	2 356 025	1 054 500	45%	83 513	4%

Rappel L'inscription de l'étude « connexion emploi/logement » s'inscrira dans le cadre de l'enveloppe de subvention de l'ANRU autorisée pour les études générales indiquée dans cet avis.

a.2 Volet spécifique par quartier

Questionnements communs pour tous les quartiers soulevés par les partenaires.

Articulation entre la fin du PNRU et le NPNRU

Le NPNRU va concerner 12 quartiers : 7 faisaient l'objet d'un PRU, les autres se situant à proximité.

- Les partenaires rappellent la nécessité de bien articuler les projets soutenus au titre des 2 programmes et de les concevoir comme une opération d'ensemble pour optimiser les interventions.

Echelle des projets

Plaine Commune présente la vocation des quartiers NPNRU dans la continuité du travail mené dans le cadre des CDT, ainsi des grappes territoriales rassemblent des quartiers NPNRU ayant des enjeux communs.

Au sein d'une grappe territoriale, si Plaine Commune explique bien comment les enjeux et les transformations en cours lient les territoires entre eux, les premières propositions d'interventions n'interpellent pas cette échelle.

- Le travail mené dans le cadre du protocole de préfiguration devra permettre d'aller plus loin dans l'appréhension de cette échelle notamment pour la construction des projets urbains.

Effet levier et priorisation des interventions

Les quartiers visés présentent des enjeux importants tant du point de vue de l'habitat que des aménagements et des équipements. Les interventions au titre du NPNRU se concentreront sur les opérations permettant de faire levier et engager la dynamique.

Parallèlement, la question des secteurs non impactés doit être abordée pour identifier les points de vigilances éventuels (attractivité du parc social maintenu sans intervention, fonctionnement urbain des secteurs n'ayant pas fait l'objet d'aménagement).

- Les partenaires seront très attentifs à la présentation de la stratégie d'intervention déployée quartier par quartier à l'issue du protocole de préfiguration.

Vision à terme des équilibres du logement sur le quartier

- Les partenaires souhaitent que la proportion des logements sociaux visée à terme (à l'issue du projet) soit présentée pour chaque quartier NPNRU. La stratégie consolidée à l'échelle du territoire reprendra ces éléments.

Soutenabilité opérationnelle et financière des projets pour les maîtres d'ouvrage

- L'ampleur des interventions et la situation financière contrainte de certains maître d'ouvrage devra faire l'objet d'une analyse fine attendue par les partenaires à l'issue du protocole de préfiguration.

Questionnements quartiers par quartiers

RD30/RN301 : Les 4000 – Franc Moisin – Floréal/Courtilles/Saussaie

Les 4000

- Les partenaires questionnent les possibilités de mobiliser d'autres bailleurs pour reloger et ainsi rendre plus fluide le dispositif tout en proposant plus de possibilités aux ménages concernés.
Le relogement est le facteur permettant le bon déroulement du projet. Aujourd'hui, la capacité de relogement sur la commune est de 100 relogements/an. Ainsi le relogement du Mail de Fontenay (600 ménages) est envisagé une fois le relogement des ménages de Robespierre (365) terminé en 2017.
- Pour la démolition du Mail de Fontenay, les partenaires souhaiteraient disposer de plusieurs scénarios intégrant la question de la cheminée de la chaufferie centrale.
- Les partenaires notent les enjeux sur le Vieux Barbusse et demandent à ce qu'ils soient bien intégrés à l'étude urbaine.
- Les possibilités de localisation de la reconstitution (au-delà des quartiers) sont aussi questionnées notamment sur les secteurs de la gare du GPE et KDI. La programmation dont celle de l'habitat sur ces secteurs devra être présentée.

Les opérations de diversification du premier PRU (sur la Courneuve Ouest) ont principalement accueillis des habitants du quartier ou originaires de la Courneuve.

Pas de demande de démarrage anticipé ni de pré-conventionnement

Franc Moisin

- Les partenaires proposent de replacer la réflexion à une échelle plus vaste incluant le secteur Bel Air (habitat privé) et les accroches avec les 4000 et le Fort de l'Est. La présence et l'intention du Bailleur Logirep de se mobiliser dans le cadre du NPNRU est un point important pour construire le bon projet.
Les premières orientations pour les Franc Moisin proposent de revoir le schéma viaire et « casser l'effet cité ».
- Un bilan de la situation des actions menées au cours des dernières années sur le secteur Bel Air est appelé par les partenaires pour bien appréhender l'intervention sur les Franc Moisin.
Le secteur Bel Air, même s'il n'a pas constitué la priorité d'intervention en matière d'habitat ancien, a bénéficié d'interventions financées notamment par le fonds d'intervention de Plaine Commune (par exemple, le marché des Muguets). Les franges du quartier ont bénéficié de la dynamique des ZAC situées alentours.

Une demande de démarrage anticipé - démolition B1- et pré-conventionnement démolition espace Bel Air

- Les partenaires s'accordent sur l'autorisation de démarrage anticipé pour l'immeuble B1 étant entendu que sa situation en lisière de quartier constitue un verrou urbain.
- Concernant l'espace Bel Air, les partenaires se prononceront sur cette demande à l'appui de la présentation d'un bilan financier complet (historique des subventions pour la transformation d'usage et bilan de l'opération actuelle). A l'appui de cette présentation complémentaire, ils délivreront un avis complémentaire.
Ils indiquent d'ores et déjà que le soutien financier de l'Agence se fera sur la base d'une opération d'aménagement d'ensemble selon les dispositions du RGA NPNRU, la maîtrise d'ouvrage pourra

être réalisée par PCH. Le taux de participation au déficit de cette opération d'aménagement d'ensemble sera au maximum celui autorisé pour la Ville de Saint-Denis.

Floréal-Sausaie-Courtille

- Comme indiqué dans le cadre de l'examen de l'avenant de clôture pour ce quartier, une stratégie urbaine montrant les capacités de mutation est fortement attendue par les partenaires et doit être intégrée aux réflexions sur le projet urbain élaboré dans le cadre du protocole.
- Pour ce quartier avec une problématique transport importante, les partenaires soulignent l'importance du rabattement à envisager vers la future gare Grand Paris Express des 6 routes. Le projet sera fortement impacté par les JO, le point de rendez-vous prévu à cet effet permettra de questionner la stratégie d'intervention le cas échéant.
- Le projet de maison de santé pluri-professionnelle serait un atout pour amorcer l'attractivité du quartier et un élément positif pour la diversification.

Pas de demande de démarrage anticipé ni de pré-conventionnement

Saint-Denis : secteur insalubrité et Basilique

- Les partenaires notent bien le niveau d'avancement différencié entre le secteur Basilique (ou la réflexion reste à construire) et le secteur « insalubrité » dont l'intervention envisagée s'inscrit dans la continuité du PNRQAD. Le centre-ville fera l'objet d'une convention unique avec un premier volet concernant le secteur « insalubrité ».
- La bonne articulation du PNRQAD en cours et le projet sur le secteur « insalubrité » devra être présentée par Plaine Commune. Les partenaires seront aussi attachés à une intervention urbaine suffisamment massive qui permettra de réellement positionner ce secteur comme un centre-ville attractif et une polarité du territoire.

Pas de demande de démarrage anticipé ni de pré-conventionnement

Ile-Saint-Denis/St Ouen

- Les projets sur les quartiers sont envisagés à l'aulne de la construction des éco-quartiers voisins (éco-quartier fluvial sur l'île-Saint-Denis et les docks à Saint-Ouen). Les partenaires rappellent que la proximité de ces nouveaux quartiers attractifs appelle de fait une stratégie claire pour raccrocher ces quartiers à ces dynamiques au risque de les maintenir dans leur situation actuelle.
- Pour l'île-Saint-Denis, les partenaires questionnent l'orientation à ce stade de ne pas démolir et de s'appuyer uniquement sur la densification pour réussir la transformation du quartier. La faisabilité de la diversification dans ces conditions devra être démontrée avant que la stratégie de projet puisse être validée.

Une demande de pré-conventionnement pour la restructuration du groupe scolaire Jean Lurçat.

Les partenaires souhaitent disposer d'un bilan financier de cette opération et d'éléments de présentation complémentaire (situation au regard du périmètre de la ZAC, programmation habitat à terme) pour se prononcer et délivrer un avis.

Compte tenu de la conception intégrée du groupe scolaire qui vise une forte intégration des élèves entre l'éco quartier et le quartier prioritaire, l'aide de l'agence sera proratisée en fonction de la proportion d'enfants du quartier prioritaire qui seront accueillis à termes au sein de cet équipement.

Epinay : Orgemont et les Presles

- Au vu de l'ampleur des enjeux et de la taille des deux quartiers, les partenaires et les porteurs de projet s'accordent sur la nécessité de prioriser les interventions pour maximiser la visibilité et les effets des projets et d'éviter tout phénomène saupoudrage.

Le Maire indique qu'aujourd'hui les options d'interventions sont ouvertes pour les deux quartiers et tout particulièrement pour le quartier Orgemont.

- Les partenaires indiquent que la complémentarité des interventions entre les secteurs des gares et dans les NPNRU sera déterminante pour réussir la mixité et la diversification.

- Sur le quartier Orgemont,

Les partenaires rappellent que le repreneur du patrimoine ICADE (géré par la SARVILEP) devra avoir les capacités financières et opérationnelles de mener les interventions NPNRU. Les conditions de transfert du patrimoine sont un élément important qui devra être porté à la connaissance des partenaires au plus tard au moment de la présentation du projet de renouvellement urbain.

L'IGH en copropriété Oberüsel, le porteur de projet s'oriente à ce jour vers une réhabilitation après remise aux normes incendie notamment. Les partenaires souhaiteraient que dans le cadre du protocole de préfiguration, toutes les solutions soient objectivées. Les partenaires seront attentifs à la viabilité de la stratégie de redressement de la copropriété.

- Sur le quartier des Presles, les premières intentions présentées par le Maire devront s'inscrire dans un projet urbain global.

- Concernant le centre-ville qui a fait l'objet d'un PRU et qui est un quartier d'intérêt régional, les partenaires signalent la problématique des grandes copropriétés dont la situation fragile et les aspects extérieurs obèrent aujourd'hui fortement l'attractivité du quartier et la venue de nouvelle population.

- Concernant la reconstitution, le Maire réaffirme son souhait de pouvoir reconstituer l'offre en dehors des quartiers à l'instar de ce qui a pu être fait dans le cadre du PNRU.

Pas de demande de démarrage anticipé ni de pré-conventionnement

Villetaneuse : Victor Hugo/Grandcoing / Saint Leu

- Les partenaires souhaitent que l'intervention envisagée sur les quartiers soit à la hauteur du développement de la Ville. Le manque d'ambition pour la transformation des quartiers NPNRU risque d'obérer leur intégration dans les dynamiques de ce secteur et les spécialiser encore plus.

La Maire n'envisage pas de démolitions à ce stade en considérant que des interventions sur l'espace public suffiront.

- L'ambition et la stratégie d'intervention reste à construire pendant le temps du protocole.

- Les partenaires invitent aussi le porteur de projet à se rapprocher de l'OGIF pour intégrer ce patrimoine dans la réflexion, même si ce patrimoine n'est pas conventionné en logement social.

- Concernant le projet de pôle de professionnels de santé, les partenaires invitent le porteur de projet à se rapprocher de l'ARS qui pourra utilement les accompagner dans la réflexion.

Une demande de prise en compte à titre dérogatoire d'une étude de programmation de la future médiathèque centrale et une étude de faisabilité d'un centre nautique.

- Ces équipements ont un rayonnement qui dépasse largement le quartier et ne relèvent pas, à ce titre, des priorités d'intervention de l'Agence.

Pierrefitte

- Les partenaires ont bien entendu la priorité d'intervention sur la copropriété de Fauvettes. Ils invitent le porteur de projet à aller au bout de l'analyse des différents scénarios d'intervention sur cette copropriété (démolition partielle ou totale, reprise d'un ou 2 bâtiments par un bailleur social, ...). Ils insistent par ailleurs sur la nécessité d'analyser finement par anticipation les conditions de mise en œuvre du projet une fois le scénario d'intervention retenu (modalités d'acquisition des logements, mobilisation d'opérateurs, besoins de relogement, ...)
- Le protocole devra permettre de prioriser les interventions à mener dans le cadre du NPNRU ; les premiers éléments présentés devront être notamment mis en perspective dans une stratégie à l'échelle de la commune.
- Le secteur Lafarge/Parmentier sera intégré au protocole de préfiguration de Sarcelles ; les modalités financières restent à finaliser. (à ce stade le montant des études est identifié dans le protocole de Plaine Commune).

Pas de demande de démarrage anticipé ni de pré-conventionnement

Stains le Clos Saint Lazare – la Prêtresse

- Pour le Clos Saint-Lazare,
Les partenaires interrogent le niveau d'acceptabilité des habitants dans un site où des phénomènes de dégradation d'équipements neufs ou rénovés ont pu être constatés.
Le Maire mentionne l'ouverture du centre commercial (7 cellules commerciales) comme un point très positif pour le quartier et devrait permettre d'engager la bascule pour changer l'image des quartiers.
Les réflexions sur le Clos devront intégrer les accès aux transports en commun notamment pour la nouvelle gare.
Les liens attendus par le Maire avec la ZAC des Tartres devront trouver une réponse dans le projet.
- Pour la Prêtresse, ce quartier de taille plus modeste situé à proximité de la nouvelle gare bénéficie ainsi d'un atout de développement, le projet devra être construit en tirant profit de cette proximité. La capacité du projet développé de tirer pleinement parti de la gare sera décisive dans les décisions d'accompagnement du projet par l'agence. Les partenaires s'interrogent donc sur l'opportunité d'un projet qui ne s'appuierait que sur la réhabilitation des immeubles existants.

Demande de démarrage anticipé pour des aménagements liés à l'arrivée du tram – Prêtresse et de pré-conventionnement pour la démolition de 2 cages d'escaliers.

- La Prêtresse ne constitue pas la priorité d'intervention, les partenaires ne souhaitent pas autoriser ce démarrage.
- Pour la démolition des 2 cages d'escalier, les partenaires souhaitent disposer d'un bilan financier de ces opérations et d'éléments de présentation pour se prononcer et délivrer un avis.

Aubervilliers

Les contreparties dues à Foncière Logement au titre de la convention n°233 – Aubervilliers/Quartier Vilette Quatre Chemins doivent être confirmées selon les dispositions prévues à l'article 5 de cette convention.

Ainsi, ces contreparties foncières, situées sur la ZAC du Fort d'Aubervilliers, doivent être livrées dépolluées par l'aménageur à Foncière Logement à titre gratuit (cession à l'euro symbolique). Si le scénario d'une VEFA auprès d'un des promoteurs de la ZAC était retenu, le prix d'acquisition par Foncière Logement sera minoré de la charge foncière imputable. La confirmation de ces contreparties selon ces éléments sera une condition préalable au paiement de l'acompte des études inscrites au protocole de préfiguration. Cette clause devra être reprise dans le texte du protocole de préfiguration.

La Maladrerie / Emile Dubois

→ Le projet sur le quartier de la Maladrerie doit s'envisager en lien avec le développement du Fort d'Aubervilliers. Les partenaires indiquent que ce lien doit se travailler d'un point de vue urbain et aussi sur le plan de la programmation des logements et équipements. Ainsi la reconstitution de l'offre démolie sur la Maladrerie / Emile Dubois pourrait pour partie être réalisée sur le Fort.

La cohérence des calendriers des deux projets permettra de conforter les programmations respectives et d'éviter des effets de concurrence.

Le Fort d'Aubervilliers qui se situe de l'autre côté de l'ex RN2. Sur les 1700 logements envisagés à l'horizon 2025 sur le Fort, 700 devrait être livrés en 2018/2019. Grand Paris Aménagement est l'aménageur du Fort d'Aubervilliers.

→ La stratégie d'intervention sur le patrimoine maintenu et notamment sur les immeubles « Renaudie / Gailhoustet » est aussi un élément à investiguer dans le cadre du protocole. Les partenaires invitent le porteur de projet à associer les services territoriaux du ministère de la Culture à toutes les étapes de la conception du projet.

L'OPH d'Aubervilliers souligne le caractère d'urgence de certaines interventions concernant ce patrimoine.

→ Les partenaires souhaitent aussi que la soutenabilité opérationnelle et financière du projet pour l'OPH d'Aubervilliers soit simulée.

Une demande de démarrage anticipé pour 3 opérations de constructions de logements sociaux (200 logements) dans le quartier (au pied des immeubles pouvant faire l'objet d'une démolition).

→ A ce stade de définition du projet urbain, ces opérations de reconstitution sur le quartier ne peuvent être confirmées. De plus, la reconstitution sur site ne peut s'envisager que de façon dérogatoire et au vu de l'ensemble de la stratégie habitat. Les partenaires n'autorisent pas ces démarrages anticipés.

Vilette/4 Chemins : Aubervilliers et Pantin

→ Les partenaires souhaiteraient disposer d'une vision du quartier (Vilette et quatre chemins) élargie permettant de bien envisager les zones de développement et friches à proximité : Fort d'Aubervilliers, zone d'activité Cartier-Bresson, terrains RATP ou SNCF le long du canal, etc...

Le traitement de la RN2 est un enjeu fort pour relier les deux parties des quatre chemins et confirmer la structuration urbaine ; les Maires indiquent que le Conseil Général devrait envisager une intervention à partir de 2020 si d'autres partenaires se positionnent aussi : L'Etat, la Ville de Paris, Métropole du Grand Paris, Conseil Régional, ...

→ Pour ce secteur, à l'instar de l'implantation de métiers d'art sur la partie pantinoise des 4 chemins, les partenaires soulignent la nécessité d'intégrer la dimension développement économique dans les réflexions sur le projet.

Précision, seules les deux premières lignes sont dans le protocole de Plaine Commune. La partie Pantinoise sera intégrée au protocole d'Est Ensemble.

Présentation CE		montant HT	subvention ANRU		subvention CDC	
AUBERVILLIERS/PANTIN	Villette / 4 Chemins / Intercommunales	300 000	97 000		53 000	
AUBERVILLIERS	Villette / 4 Chemins	598 446	259 223	43%	20 000	3%
PANTIN	Villette / 4 Chemins	405 000	122 500	30%	50 000	12%

Quatre demandes de démarrage anticipé : 2 opérations d'acquisition amélioration -28 rue Magenta et 70 rue Vaillant - une opération de résorption de l'habitat indigne -40 rue magenta – et une mise aux normes de la halle du marché magenta.

Les partenaires acceptent la demande de démarrage pour les opérations pour le 28 rue Magenta et le 70 adu secteur est nécessaire ; les partenaires n'acceptent pas la demande à ce stade.

La mise aux normes de la halle du marché ne relève pas de l'intervention de l'Agence, la demande est donc refusée.

Résumé sur le programme d'études spécifiques par quartier

SYNTHESE DES DEMANDES POUR LES ETUDES SPECIFIQUES PAR QUARTIER SUITE A L'EXAMEN DES PARTENAIRES

Présentation CE		montant HT	subvention ANRU	subvention CDC		
AUBERVILLIERS	Emile Dubois / Maladrerie	1 386 762	614 234 44%	45 000	3%	
AUBERVILLIERS/PANTIN	Villette / 4 Chemins	898 446	356 223 40%	73 000	8%	
LA COURNEUVE	Les 4000	969 765	479 883 49%	5 000	1%	
EPINAY-SUR-SEINE	Orgemont	2 180 243	793 254 36%		0%	
EPINAY-SUR-SEINE	La Source	682 219	312 655 46%	-	0%	
EPINAY-SUR-SEINE	études communes	405 000	155 000 38%	47 500	12%	
ILE SAINT-DENIS /SAINT OUEN	St Ouen / Ile St Denis	1 445 000	662 500 46%	50 000	3%	
PIERREFITTE-SUR-SEINE	Fauvettes / Joncherolles	305 000	110 500 36%	22 000	7%	
PIERREFITTE-SUR-SEINE	Lafargue/Parmentier	65 000	31 000 48%	1 500	2%	
SAINT-DENIS	Centre ville	669 398	284 954 43%	55 995	8%	
SAINT-DENIS	Franc Moisin	779 380	342 690 44%	47 000	6%	
SAINT-DENIS	Floréal / Saussaie / Courtille	255 005	119 503 47%	8 000	3%	
STAINS	Clos Saint-Lazare	455 033	178 722 39%	28 920	6%	
STAINS	La Prêtresse	260 865	120 433 46%	10 000	4%	
VILLETANEUSE	Saint-Leu	1 148 798	535 819 47%	16 833	1%	
TOTAL	montant demandé CE	11 905 914	5 097 370 43%	410 748	3%	
	études non-elligibles	389 488	191 828 49%			
TOTAL	montant demandé corrigé	11 516 426	4 905 542 43%	410 748	4%	

- les études suivantes sont inéligibles ont été retirées (cout HT : 389 488, subvention ANRU 191 838 €)

Communes	Code fiche étude	Quartier	Libellé de l'opération	Coût HT
ILE SAINT-DENIS	ISD-QSU-02	Quartier Sud	conditions d'accueil des enfants de l'Ecoquartier fluvial au sein du groupe	30 000 €
SAINT-DENIS	SD-CVI-06	Centre ville	Diagnostic bâti et projet de réhabilitation	45 000 €
SAINT-DENIS	SD-CVI-07	Centre ville	Etude programmatique sur le modèle du 6B futur juridique, économique et	55 000 €
VILLETANEUSE	VI-LEU-14	Saint-Leu	Etude de motorisation	14 583 €
VILLETANEUSE	VI-LEU-23	Saint-Leu	Etude de motorisation	15 417 €
VILLETANEUSE	VI-LEU-38	Saint-Leu	Eude de faisabilité Centre Nautique Villetaneuse	172 488 €
SAINT-OUEN	VSO-COR-03	Vieux St Ouen / Cordon	Etude de programmation et de restructuration spécifique à la patinoire	32 000 €
SAINT-OUEN	VSO-COR-05	Vieux St Ouen / Cordon	Faisabilité réseau de chaleur	25 000 €
Total				389 488 €

b. Financement de la conduite de projet et des études dans le protocole

Les partenaires s'accordent sur le financement des postes pour une durée de 2 ans et des études suivantes à compter de la date du comité d'engagement.

Comité d'Engagement montants validés par les partenaires	montant HT CE	subvention ANRU		subvention CDC	
1. Ingénierie	5 854 625	2 927 313	50%	160 000	3%
<i>ingénierie Plaine Commune 25 ETP</i>	5 073 500	2 536 750	50%	160 000	3%
<i>ingénierie Bailleurs 4,1 ETP</i>	781 125	390 563	50%		
2. Etudes générales	4 086 358	1 489 500	36%	492 013	12%
<i>transversales</i>	1 355 333	247 500	18%	408 500	30%
<i>systématiques</i>	2 356 025	1 054 500	45%	83 513	4%
3. Etudes spécifiques (par quartier)	11 516 426	4 905 542	43%	410 748	4%
<i>(hors programme étude Pantin)</i>					
TOTAL (1+2+3)	21 457 409	9 322 355	43%	1 062 761	5%
<i>montant moyen par QIN (12)</i>	1 788 117	776 863		88 563	

Par rapport au montant demandé par le porteur de projet,

- 25 postes ETP ont été accordés. Le montant de 189 000 € pour 94 500 € de subvention ANRU a été retiré de l'ingénierie Plaine Commune.
- Au sein des études spécifiques, les études inéligibles ont été retirées (cout HT : 389 488, subvention ANRU 191 838 €)

c. Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage à la date du Comité d'Engagement

description rapide

Emile Dubois / Maladrerie *démarrage anticipé* construction de logements (200 : 60 PLAI/100 PLUS/40PLS)

Avis des partenaires : demande refusée

Villette / 4 Chemins *démarrage anticipé* recyclage immobilier habitat indigne 28 rue Magenta

Avis des partenaires : demande acceptée

Villette / 4 Chemins *démarrage anticipé* démolition 16 logt/reconstruction de LLS 40 rue magenta

Avis des partenaires : demande refusée

Villette / 4 Chemins *démarrage anticipé* Acquisition/amélioration 16 logt 70 Vaillant

Avis des partenaires : demande acceptée

Villette / 4 Chemins *démarrage anticipé* mise aux normes de la halle de marché

Avis des partenaires : demande refusée

Franç Moisin *démarrage anticipé* démolition du B1 (161 logts) bâtiment situé en entrée de quartier

Avis des partenaires : demande acceptée

Clos Saint-Lazare/La Pretresse *démarrage anticipé* aménagements liés à l'arrivée du Tram Express Nord : liaison quartier Pretresse gare

Avis des partenaires : demande refusée

d. Opérations d'investissement pouvant être financées dans le protocole de préfiguration

Les demandes de pré-conventionnement feront l'objet d'un avis complémentaire des partenaires sur la base d'un dossier complémentaire (bilan financier finalisé et éléments de présentation).

		description rapide
Franc Moisin	<i>pré-conventionnement</i>	démolition de l'espace Bel Air (logements transformés en locaux d'activité).
Avis des partenaires : demande d'un dossier complémentaire pour pouvoir rendre un avis		
Clos Saint-Lazare/La Pretresse	<i>pré-conventionnement</i>	démolition de 2 cages d'escalier (20 logts)/ réhabilitations programmées du reste des bâtiments dans le cadre du PRU
Avis des partenaires : demande d'un dossier complémentaire pour pouvoir rendre un avis		
Ile Saint Denis	<i>pré-conventionnement</i>	restructuration du groupe scolaire Jean Lurcat située dans le quartier Marcel Cachin. Cette restructuration permettrait d'accueillir les enfants de l'éco-quartier voisin
Avis des partenaires : demande d'un dossier complémentaire pour pouvoir rendre un avis		

e. Autres éléments à prendre en compte pour la rédaction du protocole de préfiguration

- date prévisionnelle de finalisation du protocole de préfiguration pour autorisation de mise en signature par le DG ANRU : avant l'été ou à défaut septembre 2016.

- durée du protocole de préfiguration : 24 mois.

- l'inscription d'un point de rendez-vous à mi-parcours du protocole (soit à l'horizon du deuxième semestre 2017). Ce point de rendez-vous sera l'occasion de faire un état d'avancement du programme de travail et abordera notamment les points suivants :

- La présentation d'un scénario argumenté du volet habitat du NPNRU sur l'EPT : volumes des interventions et stratégie envisagés.
- Le cas échéant, si la candidature de Paris était retenue pour les JO, les conséquences sur les réflexions conduites dans le cadre des NPNRU.

Ce point de rendez-vous fera l'objet d'une réunion de travail partenariale.

f. Synthèse financière à l'issue des arbitrages du comité d'engagement

Les montants plafonds de financement ANRU et CDC à l'issue des décisions du comité d'engagement s'établissent comme suit. Ces éléments sont susceptibles d'évolution à la baisse dans le cadre de la finalisation du protocole de préfiguration.

Comité d'Engagement	montant HT CE	subvention ANRU		subvention CDC	
montants validés par les partenaires					
1. Ingénierie	5 854 625	2 927 313	50%	160 000	3%
<i>ingénierie Plaine Commune 25 ETP</i>	5 073 500	2 536 750	50%	160 000	3%
<i>ingénierie Bailleurs 4,1 ETP</i>	781 125	390 563	50%		
2. Etudes générales	4 086 358	1 489 500	36%	492 013	12%
3. Etudes spécifiques (par quartier)	11 516 426	4 905 542	43%	410 748	4%
<i>(hors programme étude Pantin)</i>					
QIN : Total études et ingénierie	21 457 409	9 322 355	43%	1 062 761	5%
<i>montant moyen par QIN (12)</i>	1 788 117	776 863		88 563	
QIR : études	551 136	286 860			

* Les subventions de la CDC sont à caler définitivement avec la Direction Régionale de la CDC avant la signature du protocole