

COLLECTIF DE LA MALADRERIE

DOSSIER DE PRESSE



Juillet 2022

SOMMAIRE

PITCH sur la MALADRERIE

1-NPNRU-PROJET

2 RAPPORTS DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION DE L'OPH du 28 septembre 2021

ELEMENTS D'ANALYSE DU COLLECTIF
(PPT du 1^{er} octobre 2021 - PLANS)

2-NOS ACTIONS

PRESSE – TRACT- PETITIONS – BANDEROLES - RASSEMBLEMENTS

3-NOS ACTIONS

COURRIERS du Collectif AUX ELUS

MAIRE - MINISTRES - DEPUTES
SENATEUR - PREFET
PRESIDENT DE L'ANRU

4-ARTICLES

LE PARISIEN
L'HUMANITE
LE MONDE
FR 3 Ile de France

5-LETTRES

DU SENATEUR et DES DEPUTES

A LA MAIRE
AUX MINISTRES
AU PRESIDENT de L'ANRU

COURRIERS DE LA MAIRE ET DE DEUX MINISTRES AU COLLECTIF

6-PHOTOS DE LA MALADRERIE

LES EXTERIEURS
LES TERRASSES JARDINS
LA THERMOGRAPHIE d'ETE

ANNEXES -TEXTES ANRU

ANRU Textes Généraux - Co-construction - Août 2021

RAPPORT DE L'UNION SOCIAL DE L'HABITAT - Juin 2018

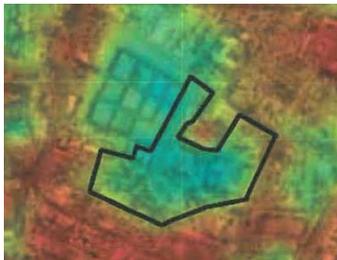
1. La Maladrerie, une cité à défendre

La Maladrerie est un ensemble d'habitations construites dans les années 1980 par Renée Gailhoustet. L'idée était de bâtir des logements sociaux de qualité offrant un environnement ouvert et sain. La structure des bâtiments est conçue sur un plan hexagonal avec des cloisons modulables. La plupart des logements, tous différents, sont conçus en duplex ou triplex avec des terrasses en pleine terre ou des balcons. Vingt pavillons complètent les immeubles. Cet ensemble est reconnu comme un patrimoine architectural remarquable du XX^{ème} siècle. Il évoque un parc piétonnier ou un village avec de nombreux cheminements dallés, ouverts ou abrités ¹



La Maladrerie comporte une partie en copropriété et une partie de logements sociaux, actuellement gérés par l'OPH d'Aubervilliers. En outre, il y a une quarantaine d'ateliers-logements pour artistes, en lien avec la DRAC. Plusieurs commerces donnent sur les rues qui encadrent la Maladrerie (rues Danielle Casanova, Lopez et Jules Martin, Jules Guesde), dont un cabinet d'architectes.

La Maladrerie est particulièrement riche en équipements sociaux avec une médiathèque, un centre aéré pour enfants, une crèche, une halte-garderie, une salle de spectacle, un studio d'enregistrement, un centre de pratique artistique. La mixité sociale permet une vraie vie « de village », et le tissu associatif est très riche, avec en particulier la régie de quartier. Des locaux sont mis à disposition des habitants et des associations. La Maladrerie inspire régulièrement des activités artistiques (films, expositions de photos, concerts). Toutefois, elle a souffert d'une mauvaise réputation (drogue, délinquance, incivilité) due à des difficultés maintenant en partie résorbées grâce aux activités associatives.



A l'heure où l'urgence écologique impose de redéfinir les modes d'habitation, la Maladrerie est un exemple d'habitat populaire qui concilie la densité de logements (900 logements) et la qualité de vie. La structure des bâtiments et les terrasses plantées assurent la circulation de l'air et la fraîcheur, comme le démontre une thermographie d'été. La végétation abrite une certaine biodiversité végétale et animale. Les terrasses plantées permettent de cultiver des légumes et des fleurs.

2. La dégradation du bâti

Toutefois, après plus de 40 ans sans entretien la Maladrerie a vieilli. L'état du bâti est problématique, avec des problèmes d'humidité, de passives thermiques, d'altération des façades, sans parler d'une tentative d'isolation par l'extérieur inadaptée.

3. Projet de rénovation NPNRU

Une rénovation est urgente. Le projet dans le cadre du NPNRU permettrait de remettre à niveau cet ensemble remarquable. En 2018, il y avait eu des réunions de concertation lors desquelles les habitants

¹ « La desserte des logements est l'occasion de constituer des lieux ambigus, dont le statut privé ou public devient l'affaire des seuls habitants. » (R.Gailhoustet, Éloge du logement).

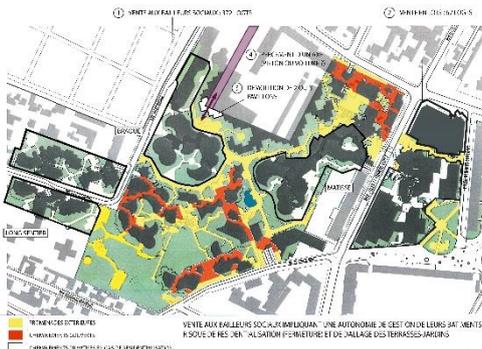
avaient exprimé leur refus de certains aspects du projet.

Le projet actuel est en cours de discussion par l'OPH. Afin de faire entendre la voix de habitants, les associations de locataires et autres se sont regroupées en un collectif pour **réclamer la concertation** qui est pourtant obligatoire dans la cadre du NPNRU comme le montre la directive officielle ⁱ.



- Absence de concertation

Nous avons demandé à être reçu par la municipalité de façons répétées depuis Janvier 2021 mais nous n'avons reçu que des réponses évasives et inconsistantes (réunion en Septembre 2021, lettre de Mme Francllet du 20/12/2021) et nous n'avons jamais été informés des détails du projet.



Nous avons obtenu quelques informations par des membres du Conseil d'administration des OPH (réunion du 28/9/2021) et par l'intermédiaire du conseil citoyen (mais nous n'avons pas pu obtenir le document). Nous n'avons pas pu obtenir le document présenté à l'ANRU lors de la réunion d'engagement (à l'ANRU le 28/2/2022). Le discours de K. Francllet dans le journal municipal, parle de réunion d'information, pas de réunions de concertation. Des démarches sont en cours auprès du CADA pour obtenir la communication de ces documents officiels.

Les documents en notre possession **nous inquiètent au plus haut point** nous craignons que la Maladrerie soit défigurée :

- Démolition

Des pavillons doivent être démolis, mais nous n'avons pas d'indication précise sur le nombre et le lieu. *Il n'est pas clair que la rénovation des pavillons dépende de l'ANRU.*

Environ 200 logements doivent être détruits dans la cité voisine Emile Dubois.

- Désenclavement

La destruction des pavillons proche du site de l'entreprise ENTRA, nous fait craindre le percement d'une voie carrossable vers la rue Casanova. La circulation de voitures dans la Maladrerie serait catastrophique pour l'écologie, la qualité de vie, la sécurité des enfants.

- Vente à des bailleurs sociaux et en lots

Le budget de la rénovation ne pourrait être assuré que par la vente à d'autres bailleurs sociaux (372 logements) ou en lots au privé (62 logements). Cela signe la perte de logements sociaux publics.

- Résidentialisation

Ce terme implique d'enfermer par des grilles et un digicode un ensemble de logements. Dans les termes du projet il s'agit de résidentialiser les « cœurs d'îlot problématiques » et « réaffecter des espaces publics couverts ». Ce projet contraire à l'esprit du site détruirait complètement la qualité et la variété des cheminements disponibles et retentirait fortement sur la qualité de vie des habitants. De plus les cœurs d'îlot ne sont pas problématiques pour les habitants, nous avons l'exemple de la résidentialisation d'une partie de la Maladrerie (Îlot Daquin) qui n'a pas fait disparaître, mais au contraire amplifier la délinquance. La division entre plusieurs bailleurs accroît le risque de résidentialisation.

- Mode de rénovation énergétique

Nous n'avons pas d'information sur le mode de rénovation par l'extérieur, ou par l'intérieur, qui impliquerait de déloger tous les habitants avant rénovation.

Le risque est également de minéraliser (daller) les terrasses, projet auquel les habitants avaient réussi à s'opposer en 2017.



4. Equipements sociaux et ateliers d'artistes

Le peu d'informations que nous avons concernent les logements. Nous n'avons aucune information sur le devenir des équipements sociaux ni sur le devenir des ateliers d'artistes, en particulier ceux qui pourraient être vendus par lots.

5. Maître d'œuvre du projet et contexte

L'OPH d'Aubervilliers doit rejoindre le groupe Habitat en Seine saint Denis. Plaine Commune est également partie prenante du projet.

Le projet s'inscrit dans un contexte de rénovation urbaine intense avec :

- Le projet de ligne 15 du métro du Grand Paris (nous avons réussi à sauver un espace vert de la Maladrerie qui aurait pu être détruit par un ouvrage annexe)
- Le chantier de la piscine des Jeux Olympiques qui a conduit à la démolition des jardins ouvriers des Vertus
- Les projets immobiliers du quartier du Fort d'Aubervilliers et autour de la future gare.

6. Nos actions

Le collectif s'est manifesté depuis plus d'un an par des mobilisations devant la mairie et l'OPH, des actions d'informations pour les habitants (banderoles, tracts, porte à porte, marche). Des courriers pour les responsables du projet, en particulier l'ANRU. Nous avons obtenu des articles dans le Monde, l'Humanité, le Parisien FR3 Ile de France.

Nous avons créé un site web (www.maladrerie.org) et une adresse mail (contact@maladrerie.org)

Nous nous réunissons tous les lundis pour faire le point des actions.

L'ensemble du dossier est à votre disposition sur le site web (Dossier Presse Juillet 2022).

<https://www.maladrerie.org/défendre-la-maladrerie>

ⁱ Arrêté du 24 août 2021 portant approbation des modifications du règlement général de ANRU relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). JO du 29/8/2021

« La participation des habitants – la co-construction du projet Les habitants et usagers du quartier, notamment les représentants des associations de locataires présentes sur le quartier, sont parties prenantes du projet de renouvellement urbain. Ils sont associés à toutes ses étapes, dans une dynamique de co-construction : partage du diagnostic préalable, élaboration du projet, suivi des réalisations, évaluation des résultats du projet. Des représentants des conseils citoyens mis en place dans le cadre des contrats de ville participent aux instances de pilotage du projet de renouvellement urbain. En s'appuyant notamment sur les conseils citoyens et les maisons du projet, et en cohérence avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet prévoit, en lien avec l'ensemble des partenaires, les moyens nécessaires pour soutenir le dialogue participatif sur les quartiers et reconnaître la maîtrise d'usage des habitants.

1-NPNRU-PROJET

2 RAPPORTS DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION DE L'OPH
du 28 septembre 2021

ELEMENTS D'ANALYSE DU
COLLECTIF
(PPT du 1^{er} octobre 2021 - PLANS)



RAPPORT DE PRESENTATION – PROJET NPNRU
Conseil d'Administration – 28.09.2021

L'OPH d'Aubervilliers est engagé dans 3 projets ANRU d'intérêts nationaux sur les sites de Villette 4 Chemins, la Maladrerie et Emile Dubois.

Les projets NPNRU portés par l'OPH d'Aubervilliers ont connu une large revisite par Plaine Commune au cours du 1^{er} trimestre 2021. Parmi les principales évolutions, 293 logements supplémentaires démolis (21 Cités, 23 Union et 7 pavillons de la Maladrerie) portant le nombre total de démolitions de 441 à 697.

	Emile Dubois	La Maladrerie	Villette 4 Chemins	TOTAL
Projet ANRU Avril 2021	388	7	302	697

Dans cette dernière version du projet présenté par Plaine Commune en comité de pilotage NPNRU le 15 avril 2021, le reste à charge prévisionnel pour l'OPH d'Aubervilliers était estimé à plus de 191M€.

Répartition du reste à charge du projet initial par secteur

Dernier projet présenté	Emile Dubois	La Maladrerie	Villette 4 Chemins	TOTAL
Reste à charge OPHA	61M€	52M€	78M€	191M€

Suite à l'audit patrimonial commandé par Madame le Maire, présidente de l'Office, et à l'arrivée d'un nouveau Directeur Général, il a été constaté que ces projets, bien qu'ambitieux, n'étaient pas soutenables financièrement pour l'OPH. Outre l'aspect financier, la soutenabilité du relogement dans les délais imposés par l'ANRU pesait également lourdement sur l'opérationnalité du projet.

Plusieurs études ont été lancées, au cours de l'été avec les objectifs suivants :

- Améliorer la soutenabilité financière du projet en réduisant le reste à charge de l'OPH tout en maintenant l'ambition forte des projets
- Assurer la soutenabilité opérationnelle et financière des démolitions (dans le temps de l'ANRU en prenant en compte l'enjeu du relogement)
- Permettre une transformation complète des 3 quartiers via un vrai désenclavement ainsi que le développement d'une programmation logements et équipements permettant la mixité

Les études lancées et le travail réalisé avec l'assistance de Grand Paris Habitat ont d'ores et déjà permis de définir de nouvelles orientations de projet répondant à ces objectifs.

La nouvelle maquette financière permet une baisse de 73% du reste à charge OPHA qui passe de 191M€ à 51,9M€.

Projet remanié Septembre 2021	Emile Dubois	La Maladrerie	Villette 4 Chemins	TOTAL
Reste à charge (RAC)	25M€	9M€	17,9M€	51,9M€
% de diminution du RAC	-59%	-82%	-77%	-73%

Le nouveau projet doit être présenté en Comité d'engagement de l'ANRU fin d'année 2021.

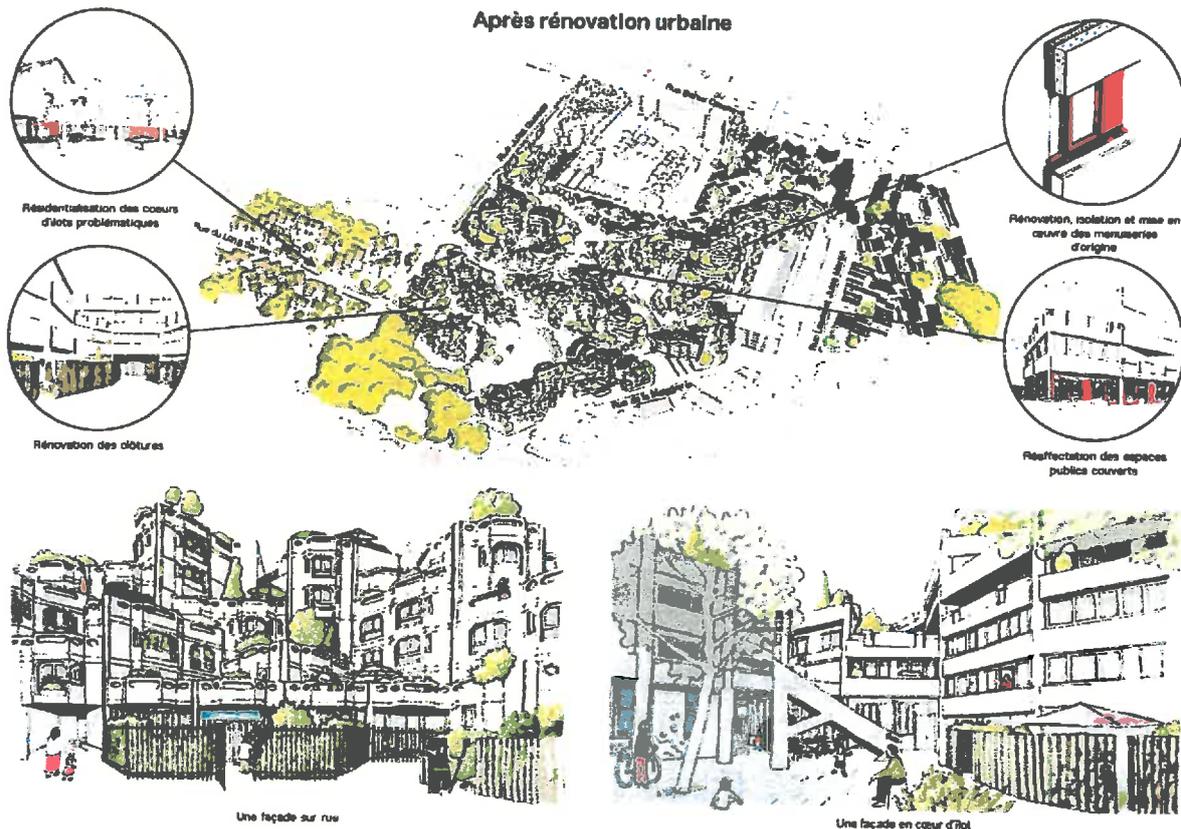
A. LA MALADRERIE

Le projet initial sur l'ensemble immobilier de la Maladrerie était particulièrement lourd et difficilement soutenable pour un seul opérateur. A la fois en raison du coût moyen très élevé des réhabilitations (80 à 100 000€/logement en moyenne) et du mode de financement ANRU qui s'appuie exclusivement sur la performance énergétique. Dans ce schéma et considérant les spécificités techniques de la Maladrerie, le taux de subvention attendu s'élevait à seulement 10%.

Le travail de remaniement du projet qui s'imposait permet une très nette amélioration de la soutenabilité du projet et de son éligibilité à l'ANRU avec une neutralisation du reste à charge initialement estimé à 52M€. Dans sa nouvelle géométrie, le projet présente un reste à charge pour l'OPH de 9M€.

Les axes du nouveau projet :

- Un maintien de la réhabilitation complète de la Maladrerie
- Une diversification des acteurs et de l'offre de logement :
 - Vente en bloc (à un autre opérateur HLM) environ 300 logements – vente avec cahier des charges des prescriptions architecturales et techniques. L'acquéreur devra conduire les travaux de mise à niveau du parc et de son intégration dans le projet NPNRU
 - Relogement d'un plot de 63 logements, dé-conventionnement et cession après travaux aux valeur marché (3 000 €/m²)
- Un enrichissement du projet urbain pour construire l'attractivité du quartier de demain
 - Traitement des pieds d'immeuble et du fonctionnement résidentiel
 - Opportunité foncière à proximité pour améliorer le désenclavement et permettre une meilleure isolation des pavillons par surépaisseur (mutation de foncier Entra envisagée à moyen terme) : prise en compte du développement futur en réduisant le nombre de démolition de pavillons ramené à 2 à 3 pavillons (au lieu de 7 initialement)

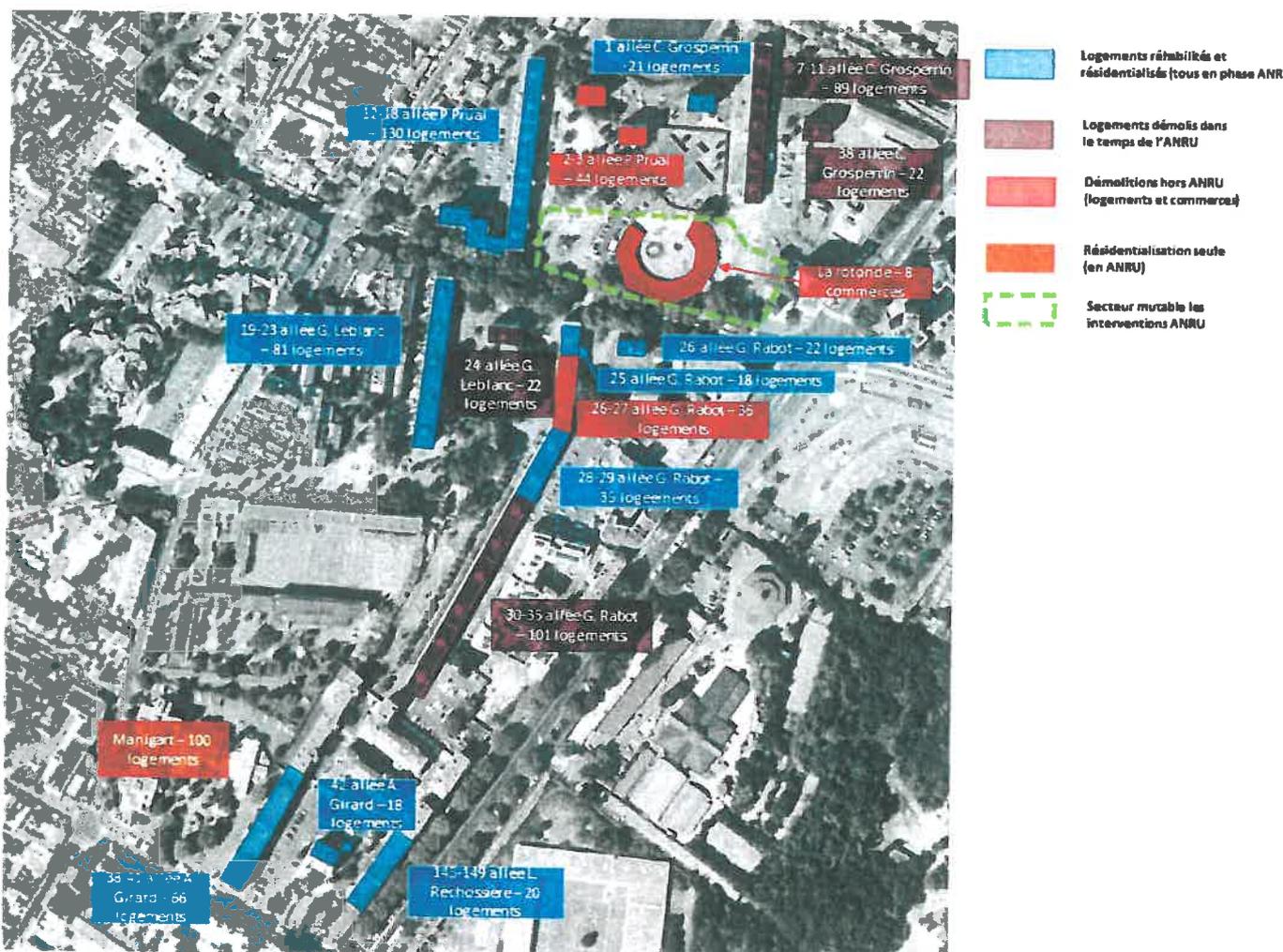


Les évolutions du projet :

- Conservation de parties par tranchage de la barre Rabot initialement intégralement démolie dans une logique sociale, écologique et patrimoniale (atrium)
- Démolition de la tour 24 Leblanc
- Démolition des tours Prual pour construire de nouveaux lots
- Diminution maîtrisée de la taille des parcs (9 100 m² contre 11 690 m²)

Dans cette option de projet :

- 313 logements sont démolis (au lieu de 388 dans le projet précédent) dont 234 logements démolis dans le temps de l'ANRU
- 810 nouveaux logements pourront être construits sur 17 lots



C. LA VILLETTE – QUATRE CHEMINS

Le dossier présenté par Plaine Commune en Comité de pilotage NPNRU le 15 avril 2021 consistait en la démolition de 302 logements (23 Union, 21 Cités et 11 Bordier) sans apporter de diversification d'offre.

B. EMILE DUBOIS

Dans le projet présenté en Comité de pilotage NPNRU le 15 avril 2021, le montage retenu avait pour conséquence un reste à charge trop important (61,54M€) alors que l'opération d'aménagement repose en quasi-totalité sur un foncier OPH. La vente d'importantes charges foncières (50 000m²) à Plaine Commune étaient prévues au prix minoré de 90€/m² contre une valeur marché de 1 100 €/m².

Plusieurs études ont été lancées, notamment une étude urbaine qui a pris comme point de départ le positionnement des 2 futurs groupes scolaires. Ces études avaient pour objectif de donner une soutenabilité financière et opérationnelle au projet.

Les principaux axes du nouveau projet :

- Réduire significativement le reste à charge de l'OPH en valorisant les charges foncières à leur juste prix : passage de 61,54M€ à 25M€. Initialement le montage financier comprenait 19M€ de recettes (subvention ANRU pour les démolitions de 14M€ + 5M€ de charge foncière), portées dans le nouveau projet à 50 M€ de charge foncière, soit un boni de 30 M€, en conservant les contreparties Action Logement telles que prévues initialement et maintenant la vente de charges foncières à Plaine Commune à 90€/m².
 - Activer les leviers pour solvabiliser l'OPH et permettre le lancement des opérations NPNRU L'OPHA possède des fonciers d'ores et déjà disponibles et ne nécessitant pas un concours financier indispensable de l'ANRU pour devenir le lieu d'introduction de la mixité recherchée dans le quartier. Dans le cadre du montage du projet, ces derniers doivent constituer la préfiguration de la transformation de l'ensemble du site (secteur de la rotonde commerciale, foncier de la station-service...) via des opérations en montage mixte ou privé. En effet, ces terrains doivent également sur la base de leur valeur immobilière, générer des fonds propres pour permettre à l'OPHA de solvabiliser l'ensemble de ces interventions.
- Améliorer le phasage des démolitions pour améliorer la faisabilité réelle des relogements. L'ancien projet était caractérisé par un calendrier complexe et contraint en particulier pour les relogements et déménagements de classes. Le nouveau projet simplifie le phasage tout en prenant en compte les priorités d'intervention. Le nord du quartier (Barre Grosperin et plots OPHA à proximité) constitue en termes de besoin d'intervention, le site le plus enclavé. Sa démolition complète pour laisser place à un nouveau groupe scolaire sera priorisée.
- Définir des séquences d'intervention ANRU et hors ANRU
 - Les équipements municipaux, résidentialisations, réhabilitations et une partie des démolitions (en particulier liée aux groupes scolaires) restent prévues dans le cadre du NPNRU
 - Une deuxième partie des démolitions est désormais projetée hors ANRU (barre Rabot et 2 et 3 Prual). Il sera ainsi possible d'envisager les relogements dans un calendrier moins contraint. Cela laisse également un temps supplémentaire à la Ville et à l'OPHA pour définir le projet et le montage le plus adéquat. Si la Ville et l'OPHA devaient être contraintes de lancer ces démolitions en deux temps, elles pourraient être en capacité de financer le programme via une opération d'aménagement hors ANRU

Dans cette version du projet, le reste à charge pour l'OPH s'élevait à 78M€ soit le plus élevé de la maquette NPNRU.

Une étude complémentaire a été réalisée au cours de l'été afin de retravailler le projet.

Les objectifs du nouveau projet :

- Donner une opérationnalité au projet
- Renforcer l'ambition du projet sur la diversification de l'offre, le fonctionnement au quotidien du site
- Garantir la faisabilité financière pour l'OPH

Le axes du nouveau projet :

- Programmation des démolitions revisitée sous l'angle du projet urbain.
- Maintien de la démolition du 23 Union afin d'ouvrir le quartier sur la Porte de la Villette et répondre à la demande de l'ANRU en matière de transformation urbaine forte
- Conservation du 11 Bordier initialement voué à la démolition
- Approfondir le traitement du fonctionnement du site et de la sécurité via une résidentialisation ambitieuse
- Recyclage des immeubles pour diversification et la valorisation du foncier pourra générer des fonds propres allant en diminution du besoin de financement de l'OPHA.
- Recyclage (relogement des locataires, et cession en bloc à un promoteur pour la réalisation d'une réhabilitation puis d'une vente au prix du marché en accession) d'un plot de 53 logements (situé au 50 boulevard Felix Faure), dispositif pouvant être étendu jusqu'à 3 plots pour un total de 153 logements. Il est à noter que le recyclage permet environ 90k€ de plus-value par logement, qui viendraient en déduction du reste à charge pour l'OPH d'Aubervilliers.
- A l'étude : l'opportunité de la démolition et de la valorisation du foncier à la frange de la dalle (20 Bordier) pour traitement du patrimoine obsolète et une programmation en diversification sur le foyer Salvador Allende. Le calendrier reste à définir pour voir s'il est dans le temps de l'ANRU ou non.
- Réduction du reste à charge : de 78M€ à 17,9M€



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT D'AUBERVILLIERS

CONSEIL D'ADMINISTRATION

MARDI 28 SEPTEMBRE 2021

Par suite d'une convocation en date du 17 septembre 2021, les membres composant le Conseil d'Administration de l'O.P.H. d'Aubervilliers se sont réunis le 28 septembre 2021 à 18 h30 sous la Présidence de Karine FRANCKET.

Etaient Présent(e)s

Madame Karine FRANCKET, Présidente
 Madame Patricia LEMONNIER, Vice-Présidente
 Monsieur Philippe ALLAIN, Administrateur
 Monsieur Daniel GARNIER, Administrateur
 Madame Véronique DAUVERGNE, Administrateur
 Madame Sandrine GRYNBERG-DIAZ, Administrateur
 Madame Soizig NEDELEC, Administrateur
 Madame Renée DALED, Administrateur
 Monsieur Gilbert FAUCHEUX, Administrateur
 Monsieur Cédric SCHROEDER, Administrateur
 Monsieur Tahar BENTAIEB, Administrateur
 Madame Zora KHITMANE, Administrateur
 Monsieur Aleya ZAGHLOULA, Administrateur
 Madame Sylvie POTTIER, Administrateur
 Monsieur Jean-Marc BOHADAS, Administrateur
 Madame Fatouma CAMARA, Administrateur
 Madame Dominique RENAUDAT, Administrateur
 Monsieur Louis MOREAU DE SAINT-MARTIN, Représentant du Préfet, Commissaire du Gouvernement (sans voix délibérative)
 Monsieur Brahim BLAQ, Secrétaire du Comité d'Entreprise (sans voix délibérative)

Etaient absent(e)s ayant donné mandat

Madame Katalyne BELAIR, Administrateur ayant donné mandat à Fatouma CAMARA
 Madame Marie BEDO, Administrateur ayant donné mandat à Patricia LEMONNIER
 Monsieur Jacques POIRET, Administrateur ayant donné mandat à Dominique RENAUDAT
 Monsieur Gérald REINOSA, Administrateur ayant donné mandat à Jean-Marc BOHADAS

Etaient absents excusés :

Monsieur Adrien DELACROIX, Administrateur
 Monsieur Michel LANNEZ, Administrateur

Etaient invité(e)s et présent(e)s :

Monsieur Jean-Baptiste PATURET, Directeur Général
 Madame Samia AIT-AMER, Directrice du Patrimoine par intérim
 Monsieur Benoît DANFLOUS, Conseiller communication

SOMMAIRE

I – APPROBATION DES PROCÈS-VERBAUX DES CONSEILS D'ADMINISTRATION DU 26 AVRIL, DU 27 MAI ET DU 6 SEPTEMBRE 2021	4
II- QUESTIONS DÉLIBÉRATIVES	4
<u>QUESTION 2021-25</u> : RENOVATION PARTIELLE DES RESEAUX DE CHAUFFAGE DE LA CITE ÉMILE DUBOIS APPROBATION DU PROGRAMME ET DU PLAN DE FINANCEMENT.....	4
<u>QUESTION 2021-26</u> : FINANCEMENT TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS REALISES SUR LES EXERCICES 2018, 2019, 2020 ET 2021	5
<u>QUESTION 2021-27</u> : NOTE D'AVANCEMENT SUR LES EVOLUTIONS DE PROJET DU NPNRU	6
<u>QUESTION 2021-28</u> : SIGNATURE CONVENTION-CADRE POUR LA PHASE DE MISE EN ŒUVRE DES PROJETS NPNRU DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE.....	20
<u>QUESTION 2021-29</u> : DELEGATION DE SIGNATURE DU DIRECTEUR GENERAL A LA DIRECTRICE DES RESSOURCES HUMAINES	20
<u>QUESTION 2021-30</u> : DELEGATION DE SIGNATURE DU DIRECTEUR GENERAL AU DIRECTEUR FINANCIER ..	21
<u>QUESTION 2021-31</u> : DELEGATION DE SIGNATURE EN CAS D'EMPECHEMENT DU DIRECTEUR GENERAL	21
<u>QUESTION 2021-32</u> : PROTOCOLE TRANSACTIONNEL SOREHCO	21

La séance est ouverte à 18 heures 36 sous la présidence de Mme Karine FRANCKET.

(Il est procédé à l'appel.)

I – APPROBATION DES PROCÈS-VERBAUX DES CONSEILS D'ADMINISTRATION DU 26 AVRIL, DU 27 MAI ET DU 6 SEPTEMBRE 2021

Karine FRANCKET. - Y a-t-il des remarques ?

Il n'y en a pas.

II – QUESTIONS DÉLIBÉRATIVES

Question 2021-25 : Rénovation partielle des réseaux de chauffage de la Cité Émile Dubois Approbation du programme et du plan de financement

Jean-Baptiste PATURET. - Il s'agit d'éléments qu'on a découverts au moment de mon arrivée. Un marché était formalisé pour participer à la rénovation partielle du chauffage de la Cité Émile Dubois qui était lancée. Nous devions procéder à son attribution. La chose étant faite, on a posé la question de savoir si c'était un budget d'investissement.

Notre surprise a été de découvrir que ce sujet n'avait pas été porté en section d'investissement. Vous en verrez la conséquence dans la délibération suivante. Puisqu'il n'était pas en budget d'investissement, il n'était pas financé. Ceci est un élément symptomatique des problèmes qu'on avait pu avoir. Vous savez qu'on avait eu une déstructuration du haut de bilan, nos ressources financières par rapport à nos investissements. C'était un exemple flagrant d'éléments qui n'avaient pas été identifiés.

Sur le fond du dossier, il s'agit d'une rénovation compatible avec nos projets NPNRU sur le site. Cela n'appelle pas de remarque particulière. C'étaient des réseaux fuyards. Vous avez tous observé qu'une chaufferie provisoire avait été installée sur le site et qu'elle était liée au fait que le réseau sous-jacent nécessitait beaucoup d'interventions. C'est pour cela qu'on vous le propose en délibération pour pallier le défaut précédent de ne pas l'avoir soumis à la section d'investissement. Dans la délibération suivante, on regardera comment on la finance.

Jean-Marc BOHADAS. - Concernant ces canalisations, vous indiquez que rien n'a été fait depuis 1959. C'est inexact. La cité Émile Dubois était réhabilitée en 1989, 1990, 1991. En parallèle, l'Office a effectué une demande de rénovation de tous les espaces extérieurs de la cité. La rénovation a été réalisée, en particulier sur tous les caniveaux distribuant l'eau et les tuyaux distribuant le chauffage.

Les tuyaux les plus importants sont sur la barre Rabet. Vous avez un caniveau très bien fait. À l'intérieur, vous avez le chauffage et le réseau d'eau. Tout cela a été réhabilité.

À l'époque, les piquages n'ont pas été financés. Il faut faire un diagnostic sur les chauffages de manière urgente. C'est du chauffage par le sol. On s'est aperçu que la plupart des tuyaux distribuant les appartements sont quasiment bouchés à 80 %. Cela pose des problèmes. Regardez Girard de l'autre côté. Cette chaufferie est nécessaire.

J'espère que cela va s'améliorer. J'espère que les locataires auront un chauffage suffisant cette année. Ils ne l'ont pas eu depuis trois ans. On n'a pas réfléchi à cette question suffisamment tôt. Il y avait la possibilité avec l'ADEME d'obtenir des subventions non négligeables par rapport aux économies d'énergie. Il faudra vérifier s'il n'y a pas d'autres situations.

Tous les tuyaux distribuant les appartements en eau sont sous la responsabilité de l'Office. Je crois qu'il y a près de 8 km de réseaux. Sur Émile Dubois, vous n'avez que trois compteurs. Ce sont les compteurs de Véolia. Ils interviennent sur la situation. Cela va coûter une fortune car vous avez des distributions d'eau dans un état épouvantable, notamment au niveau des piquages.

Karine FRANCKET. - On partage votre constat. On sait que dans ce quartier il y avait eu l'hiver dernier ces énormes problèmes de chauffage qui avaient conduit à installer des chaufferies temporaires.

Jean-Marc BOHADAS. - C'est vrai. Cela devient urgent par rapport à la rénovation urbaine. Il faut envisager un mode de distribution du chauffage différent parce qu'on ne tiendra pas. Il faut revoir la totalité du chauffage dans ces immeubles dont les circuits au sol sont complètement obsolètes.

Karine FRANCKET. - Y a-t-il d'autres remarques ?

Il n'y en a pas.

Il est procédé au vote.

Résultat du vote :

Adoptée à l'unanimité.

Question 2021-26 : Financement travaux de remplacement de composants réalisés sur les exercices 2018, 2019, 2020 et 2021

Jean-Baptiste PATURET. - Il s'agit de financements récents sur les périodes à très court terme. L'objet de cette délibération est à l'image de ce qu'on évoque. Il s'agit de refinancer les changements de composants qui sont par définition dans les sections d'investissement. Ils n'avaient pas été financés sur les travaux des années 2018, 2019 et 2020. De façon prospective, on a remis les besoins de financements pour l'année 2021. Au total, ces montants

de changements de composants prévus s'élèvent à 4 M€. On devra vous donner les détails pour que vous puissiez les appréhender. Il y a beaucoup de travaux d'ascenseurs et de rénovations. Il y a ces travaux qu'on évoquait sur le chauffage. Ces 4 M€ sont portés sur les fonds propres de la structure.

Cela contribue au déséquilibre de notre trésorerie immédiate. Celle-ci est ponctionnée afin de supporter ces investissements. L'objectif est d'identifier ces changements de composants et de trouver les moyens de les financer dans un deuxième temps. On a des emprunts proposés de façon classique sur le secteur bancaire. Nous avons deux propositions d'emprunts qui nous sont faites pour le financer : un prêt Arkéa et un prêt Caisse d'Épargne pour un montant respectif de 2 millions et de 2,1 millions.

Le prêt de la Caisse d'Épargne est plus important. L'idée est de bénéficier des deux prêts pour couvrir les 4,1 millions d'investissements.

Jean-Marc BOHADAS. - Vous avez raison. Vous indiquez le nombre total de 2 632 346 € qui a été voté par le Conseil d'Administration précédent en fonds propres. Effectivement. À l'époque, on avait cette situation concernant l'impact de la réduction des loyers de solidarité. Le RLS correspond exactement à 2,70 M€. Cela va faire trois ans qu'on a moins 2,70 M€ pour le budget de l'Office. L'ancien Conseil avait pris de bonnes décisions car c'était possible à l'époque.

Il est procédé au vote.

Résultat du vote :

Adoptée à l'unanimité.

Question 2021-27 : Note d'avancement sur les évolutions de projet du NPNRU

Karine FRANCLLET. - Aucun point d'information n'avait pas été présenté à l'Office depuis 2017. Nous avons souhaité par souci de transparence faire ce point d'information ce soir, même s'il y aura encore des discussions et des arbitrages. On a entendu beaucoup de choses sur ce projet. C'est l'occasion de présenter les grandes lignes. Ce projet doit encore être validé par l'ensemble des partenaires. On le retrouvera dans les différentes délibérations prochainement.

C'est un point essentiel de la soutenabilité financière de notre projet d'entreprise. C'est la raison pour laquelle j'avais demandé depuis plusieurs mois que ce projet soit réexaminé, ce qui a été fait. On vous présente les avancées ce soir.

Jean-Baptiste PATURET. - C'est un gros travail effectué par les équipes et nos partenaires CDC Habitat. Cela nous a permis durant l'été de revisiter la totalité du projet.

Samia AIT AMER. - La présentation se fera en plusieurs temps : le rappel des enjeux puis un point par quartier – Maladrerie, Émile Dubois, Villette 4 Chemins – et un point sur le calendrier. Concernant les enjeux, il y a plusieurs temps dans la construction de ce projet.

Le premier projet a été déposé à l'ANRU en juillet 2019. Il y a eu des allers-retours depuis avec l'ANRU concernant des demandes d'évolution du projet, son ambition et sa soutenabilité financière. C'est dans ce cadre que la Présidente a initié un audit sur les projets NPNRU et la soutenabilité financière de ces opérations. On avait deux objectifs : donner une opérationnalité au projet NPNRU – faire en sorte que ce projet se réalise – et améliorer la soutenabilité financière des opérations pour l'OPH.

Karine FRANCLET. - Vous parliez de soutenabilité financière. On avait sur le projet initial un reste à charge pour l'Office de 191 M€. On ne doute pas de la sincérité du projet. À ce prix, ce projet ne sortait pas.

Samia AIT AMER. - Concernant les dernières évolutions, le projet initial portait le nombre de démolitions à 441. Dans la dernière version en avril, le nombre de démolitions a été porté à près de 700. Cela posait la question de la soutenabilité opérationnelle des relogements dans le temps de l'ANRU. Il faut entamer toutes les opérations en 2024.

Concernant la Maladrerie et les axes du nouveau projet, il doit être revisité afin d'être amélioré. On garde l'architecture telle qu'elle était envisagée. On est sur un quartier labellisé « Patrimoine du XX^{ème} siècle ». On ne peut pas démolir comme ce qu'on fait dans certains quartiers. L'intervention doit être respectueuse de l'œuvre de l'architecte. L'ambition a été de porter un projet de réhabilitation et de résidentialisation plus ambitieux et plus concerté et d'élaborer une politique de restructuration des logements. Certains logements à la Maladrerie présentent des pièces en triangle, parfois en dessous de 9 m² et sont loués comme des pièces à part entière.

On a la volonté de diversifier les acteurs de la programmation et d'effectuer une réduction du nombre de pavillons démolis. Nous avions dans l'ancien projet 7 pavillons démolis et on arrive à 2 ou 3 pavillons maximum.

L'objectif est enfin une extension du périmètre de projet en dehors du temps de l'ANRU. On étend le périmètre.

Concernant les évolutions du projet, il y a une baisse significative du reste à charge pour l'OPH. Le reste à charge est ce que l'OPH doit payer après les subventions. Il était de 78 M€. Dans le nouveau projet, on atteint 10,30 M€. On a presque 90 % de reste à charge en moins, ce qui est plus que significatif.

Dans cette option de projet, on a deux grands axes :

- la cession de 372 logements à un autre bailleur social, les tranches 1, 3 et 6

- la démolition administrative de 62 logements, tranche 8 pour diversification

Vous avez un focus qui illustre l'optimisation financière, significative sur le quartier.

Concernant le traitement des réhabilitations et des résidentialisations, on a identifié plusieurs points qui posent question dans la gestion du site aujourd'hui et qui contraignent les habitants dans leur vie quotidienne. La Maladrerie n'est pas simple quand on n'y habite pas. Les espaces privés, les espaces publics et la gestion ne sont pas clairs.

Il y avait un besoin de hiérarchiser les espaces privés et publics. Les passages sous porche sont perçus comme anxiogènes par beaucoup de locataires et par les personnes amenées à cheminer dans le quartier. On a des jardins en rez-de-chaussée qui sont exceptionnels. Ils font partie de la qualité du site mais souffrent d'un entretien aléatoire avec des clôtures différentes créant une ambiance patchwork qui n'est pas bien entretenue.

Dans les objectifs du nouveau projet, le but est d'harmoniser l'emprise foncière pour faciliter la gestion, créer des locaux d'activité ou des locaux associatifs à rez-de-chaussée au niveau des porches. On fermerait certains porches. Ce n'est pas une nouveauté du projet. C'était déjà prévu dans l'ancien mais c'est appliqué sur le plan. On peut constater où cela aura lieu. On a la mise en place de séparatifs qualitatifs et assez occultants pour les jardins privatifs afin d'apporter une qualité paysagère au site.

L'axe fort du nouveau projet est enfin de le construire avec les habitants. On déroule une programmation dans la concertation. On l'initie avec un questionnaire et on prévoit des ateliers du site. C'est de la co-construction.

Vous avez l'état actuel de la Maladrerie et le focus après rénovation urbaine : les passages sous porche, l'isolation thermique de la Maladrerie. Certaines tranches sont classées en G ou F. Le but serait d'atteindre le label HPE Rénovation, étiquette D. Ce n'est pas une mince affaire car c'est de l'électrique sur la majorité des tranches. Il est difficile de sortir de l'électrique, voire inenvisageable.

La question des pavillons nous a beaucoup été posée par l'ANRU, la DRIHL et les habitants. On a eu des rencontres à ce sujet. On partage le constat que les pavillons souffrent d'un triptyque de difficultés. On a un problème technique avec d'importantes infiltrations. Il y a une concentration des dégâts des eaux. On a un problème sanitaire avec de l'amiante comme beaucoup d'immeubles construits à la même époque. On a un problème énergétique. C'est le plus difficile car on est en étiquette G à la Maladrerie. Nous ne sommes pas en étiquette G sur les autres tranches.

Il y avait initialement sept logements à démolir. On a eu entre-temps des échanges par courrier avec les services de l'État qui participent à la protection de l'œuvre architecturale. Ils nous indiquent que les placettes constituent un élément à préserver dans le cadre du projet. L'idée

n'est pas de démolir pour démolir mais de traiter de manière ambitieuse avec la résidentialisation de cet espace. La virgule de pavillons formée autour de la placette qui étaient proposés à la démolition répondait à certaines remarques des habitants indiquant que cela pouvait être un endroit avec des nuisances.

Le but est de démolir uniquement deux à trois pavillons pour préfigurer d'une transformation à venir du site avec la parcelle, aujourd'hui occupée par l'entreprise ENTRA. On peut considérer qu'il y aura une mutation dans les dix ou quinze prochaines années.

Les 25 pavillons qu'on conserverait feraient l'objet d'une réhabilitation thermique ambitieuse. L'idée est de redonner de la qualité à ces pavillons qui sont exceptionnels. À la place de ce foncier libéré dans un horizon hors ANRU, on peut envisager une prolongation du tissu pavillonnaire et la création d'une voie. On relierait le cœur de la Maladrerie à la rue Danielle Casanova. Cela permettrait de répondre à cette volonté d'ouvrir la Maladrerie sur son environnement.

Jean-Marc BOHADAS Dans ce projet, il est question de la vente à un promoteur.

Karine FRANCKET. - Pas un promoteur. Un bailleur social.

Jean-Marc BOHADAS. - Peu importe.

Karine FRANCKET. - Non.

Jean-Marc BOHADAS. - Vous permettez que je termine ma question ? La question portait sur des logements vendus. Je pose la question : quelles sont les conséquences pour les locataires actuellement en place ?

Jean-Baptiste PATURET. -. -Comme le disait Mme la Présidente, il s'agit d'une vente à un bailleur social. Le but est de sacraliser la Maladrerie comme un quartier de logement social. La différence est que sur les 1 000 logements, il y en a 900 à la Maladrerie. Ce n'est pas plus mal d'avoir deux opérateurs car on n'a pas été extraordinaire en termes de gestion. Un des éléments est de trouver un financement.

La réhabilitation est coûteuse. Un bailleur social qui viendrait en racheter pourra se financer sur 50 à 60 ans alors qu'en réhabilitation, on ne peut se financer que pour 15 ans ou 20 ans. Les modes de financements sont différents. L'approche nous permettra d'avoir une homogénéité dans le traitement. Il aura accès à des financements qu'on ne peut plus avoir car on est déjà propriétaires dans le cadre de la réhabilitation. Cela préservera le statut historique de la Maladrerie qui est un quartier d'habitat social.

Jean-Marc BOHADAS. - Merci pour votre réponse mais vous ne m'avez pas convaincu.

Fatouma CAMARA. - Dans le cahier des charges, si le bailleur augmente le prix des loyers, les locataires les plus modestes ne pourront pas rester chez ce bailleur. Cela nous inquiète. Est-ce que le cahier des charges sera bien défini avec des conditions d'acquisition ?

Karine FRANCLET. - Cela restera un logement social. C'est forcément réglementé.

Jean-Baptiste PATURET. - Si c'est un bailleur social, c'est conventionné. Les personnes toucheront de la même façon l'APL. Le reste à charge restera identique pour les plus modestes et les logements conventionnés. L'idée n'est pas d'avoir des explosions de loyers derrière. On reste dans des loyers HLM. Beaucoup de partenaires sont intéressés. Quels que soient les partenaires, il n'y a pas de risque selon moi qu'on ait des loyers de type privé à cet endroit.

Karine FRANCLET. - Cela reste un bailleur social.

Samia AIT AMER. - On enchaîne avec Émile Dubois.

Concernant les axes du nouveau projet, l'idée était de conforter l'ancien projet. Il y a peu de modifications profondes sur ce secteur. Il concerne la même programmation. L'objectif est d'optimiser le montage et de répondre aux problèmes inhérents à l'ancien projet notamment la question des groupes scolaires. Deux groupes scolaires étaient prévus. Ils impliquaient la création de groupes scolaires provisoires. Il y avait 6 à 8 déménagements d'écoles qui se déroulaient sur deux ans. Ce n'était pas satisfaisant. Le but était d'étendre la réflexion à ces groupes scolaires. Il n'y a qu'un seul déménagement afin d'optimiser et de faciliter la vie du personnel pédagogique, des enfants et des parents.

Un des objectifs est de limiter les démolitions et les relogements, notamment dans le calendrier de l'ANRU. On a l'injonction dans le cadre des projets ANRU que toutes les opérations aient démarré en 2024, y compris celles nécessitant des relogements en amont. On avait la volonté de définir des séquences en ANRU et hors ANRU. Le but est de ne sacrifier aucun sous-secteur de ce quartier, d'activer des leviers pour solvabiliser l'OPH et de permettre le lancement des opérations.

Dans l'ancien projet, tout le foncier de l'OPH, y compris le foncier libre qui peut être mobilisé seul sans l'intervention d'un aménageur, était vendu à Plaine Commune à 90 €/m². C'est plus que dix fois en dessous du prix du marché. L'OPH possède du foncier mais ne retire aucun bénéfice de la vente de ce foncier pour financer cette habilitation. C'est pour cela que je parlais de montage et de mécanismes financiers.

Jean-Baptiste PATURET. - Dans le NPNRU et dans la partie ANRU les coûts des démolitions intégrés au foncier sont compensés par une subvention ANRU. Dans les parties qui étaient du foncier libre et où il n'y a pas de démolition, c'est là où se joue l'essentiel de l'écart du reste à charge financier.

Samia AIT AMER. - L'objectif était de définir une opération levier. Il faut une opération nous permettant de solvabiliser l'OPH à court terme pour lancer les premières opérations. On a identifié la rotonde commerciale. On était censé vendre à Plaine Commune pour que Plaine

Commune revende à un opérateur. On vend nous-mêmes pour maximiser les effets positifs de cette vente.

Concernant les évolutions du projet, le projet initial avait un énorme reste à charge qui était de 61,54 M€. Le nouveau projet est de 21,30 M€ de reste à charge pour l'OPH. On diminue très fortement. Le but est de démolir 313 logements contre 388 au département, dont 234 démolis dans le temps de l'ANRU. On va avoir des temps ANRU et des temps hors ANRU. Les temps ANRU s'organisent autour des groupes scolaires. L'objectif est de prioriser ces secteurs. Il y a 80 démolitions dans les secteurs hors ANRU.

Il n'y a pas de changement sur la programmation. On n'en profite pas pour densifier davantage. On avait prévu 800 logements dans le premier projet avec 100 logements sociaux. On reste exactement sur le même nombre de logements.

Le rouge correspond aux logements démolis. On a la rotonde commerciale. Le jaune correspond aux logements réhabilités.

Les logements démolis s'organisent autour des temps ANRU et hors ANRU. On privilégie le secteur de Groperrin car on y construira le premier groupe scolaire. On a ensuite les autres arêtes : 24 Leblanc et une partie de la barre Rabot. Toute la barre Rabot devait être démolie initialement. Le projet qu'on proposera à l'ANRU sera de faire un tranchage de la barre. On a un patrimoine d'une qualité exceptionnelle avec des espaces d'atrium, une cage escalier avec un puits de lumière. Il y a la volonté de conserver ce témoignage de l'histoire.

Jean-Baptiste PATURET. - Avec des logements de qualité.

Samia AIT AMER. - Absolument.

Sur les logements réhabilités, on reste sur l'ensemble du reste du site. Il n'y a pas de différence majeure avec ce qui était prévu initialement.

Concernant le phasage, on voit les zones ANRU et hors ANRU. On va mettre cela dans un planning. Les zones en bleu correspondent aux zones ANRU et celles en rouge aux zones hors ANRU. Ces zones hors ANRU ne sont pas les plus grandes mais elles nous permettent de financer nos opérations de manière plus « sereine » car nous étions contraints en termes de reste à charge.

On change peu de choses, si ce n'est qu'on positionne les bâtiments autrement. On maintient la traversée venant trancher la barre. C'est significatif car cela permet de changer le visage du quartier. On maintient les espaces verts. On change l'espace vert du nord et on le met à l'horizontale plutôt qu'à la verticale. L'idée est d'avoir des espaces verts de qualité, entretenus et occupés.

Les îlots et les bâtiments rouges sont ce qu'on construit. Les bâtiments roses sont ce qu'on conserve. En orange, ce sont les deux groupes scolaires nord et sud. Il y a d'autres

équipements de petite enfance. On conserve cette programmation. La différence est qu'on a pris en compte les dédoublements de classes et on a construit des écoles plus grandes pour s'adapter à la nouvelle politique.

Jean-Baptiste PATURET. - On fait tomber la Tour Rabot. On construit l'école. Une fois qu'elle est réalisée, on effectue un seul déménagement pour construire ensuite la deuxième école.

Samia AIT AMER. - Quand on fait des projets ANRU, on a des contreparties d'Action Logement. On réserve un lot. Cela se calcule en fonction du nombre de mètres carrés. Il y a deux options. Cela fait partie des débats qu'on aura avec l'ANRU et Action Logement. Il y a soit le lot vers le Fort d'Aubervilliers ou les deux lots au Sud qui pourront être mobilisés.

On a demandé beaucoup d'argent à l'ANRU car on doit faire financièrement certaines choses nous-mêmes. On a demandé également à Action Logement. Il y a moins de contreparties en principe.

Jean-Baptiste PATURET. - On est plutôt généreux.

Samia AIT AMER. - Cela nous coûte 5 M€ de plus. Cela sera discuté avec l'ANRU.

Concernant Vilette 4 chemins, les axes du nouveau projet sont de réduire le nombre de démolitions dans le temps de l'ANRU. C'est un projet sur lequel on avait initialement sur ce secteur 53 logements démolis dans la version de 2019. Dans le cadre d'échanges entre Plaine Commune et l'ANRU, il y a eu de nouvelles propositions pour deux démolitions supplémentaires. Ce sont les deux grandes tours 21 Cités et 23 Union. Cela porte le nombre de démolitions à 339. On conserve la démolition du 11 Bordier.

Le but est de réduire le nombre de démolitions car il faut que ce soit réalisable dans le temps de l'ANRU, qu'on supporte les relogements et les mettre en œuvre, donner une opérationnalité au projet – il faut mettre en œuvre ce qu'on annonce – de renforcer l'ambition du projet sur la diversification de l'offre, le fonctionnement au quotidien du site et de garantir la faisabilité financière pour l'OPH. On avait un projet très coûteux : 78 M€ de reste à charge pour l'OPH après subventions. On arrive à déduire de 77 %. On est en dessous de 18 millions dans la nouvelle version du projet.

Jean-Baptiste PATURET. - Avec des éléments extrêmement dispendieux. Sur le parking sous-terrain de 7 niveaux à moitié inondé, il y avait le projet de retrouver la pleine terre. Vous pouvez vous imaginer qu'en détruisant un parking de cette hauteur, cela devient quasiment impossible en termes d'éléments financiers.

Karine FRANCLET. - Il a toujours ce problème juridique sur ce parking. C'était insoluble car il n'appartient pas qu'à l'Office. Il y a un vide juridique qui perdure depuis des années. Cela nous empêche de faire quoi que ce soit. Autant vous dire que c'était irréaliste.

Samia AIT AMER. - Dans cette nouvelle version, on conserve la démolition du 23 Union. C'est la tour à la porte de Paris qui ouvre sur la porte de la Villette. Elle permet de connecter le quartier avec le futur projet de réaménagement de la porte.

On a la réhabilitation et la résidentialisation ambitieuse de l'ensemble immobilier.

Le 23 Union est en rouge. Les bâtiments verts correspondent aux bâtiments réhabilités. En bleu, ce sont des bâtiments du 46 au 50 avenue Félix Faure dont l'Office envisage de se séparer pour permettre une solvabilisation de l'opération. Cela représente 150 logements. En rose, c'est le 20 Bordier dans lequel est enchâssé le foyer Salvador Allende.

On ne démolit plus le 21 Cités mais il faut retrouver les modifications du projet. Il est envisagé dans un horizon hors ANRU une démolition du 20 Bordier afin de reconfigurer la parcelle avec des constructions de plus petite hauteur, de donner du confort pour les habitants de ce foyer qui est en très mauvais état aujourd'hui. Cela fait partie des perspectives de projet sur ce site.

Vous avez le projet dans un horizon de dix, quinze ans. Le 23 Union aura disparu. On voit au niveau du 20 Bordier une reconfiguration de la parcelle assez grande permettant un maillage plus fin et à taille humaine.

Jean-Baptiste PATURET. - C'est une requalification moins ambitieuse mais elle nous permet de réhabiliter l'ensemble des logements. Si on ne les inscrit pas, il y a un problème de réhabilitation des logements et de sécurité. On est dans une zone compliquée en termes de sécurité urbaine. Ce projet intègre cette dimension. On n'intègre pas la question du parking de 7 niveaux qui est un serpent de mer. Ayant écarté cela, on peut attendre la résolution de ce problème pour se pencher sur la réhabilitation et la sécurisation du site.

Samia AIT AMER. - Si certains d'entre vous ont visité les logements dans ce quartier, vous ne pouvez pas ignorer leur qualité. Malgré les problèmes d'insécurité qu'on connaît, ce sont des logements d'une qualité exceptionnelle. On peut être impressionné par la hauteur et par la densité. Dans les logements, on bénéficie d'une qualité exceptionnelle et cela fait partie des choses à prendre en compte dans nos logements et en termes d'offres de logement. C'est le cas du 11 Bordier car c'est un bâtiment qu'on ne démolit plus. Dans le projet initial, il y avait peut-être des difficultés à s'attaquer à une grande tour. C'est un bâtiment qui vit très bien. On mettait à la place un espace vert avec la problématique des rats.

C'est un projet qui interrogeait l'ANRU car ils nous avaient posé beaucoup de questions sur le choix de ce bâtiment. L'idée est de se concentrer sur un bâtiment signal connecté à la porte de la Villette pour ouvrir le quartier de manière claire.

Karine FRANCKET. - L'impact environnemental d'une démolition n'est pas le même qu'une réhabilitation. À l'heure où les questions d'environnement sont légitimement au cœur du débat, on est dans une démarche plus raisonnable de ce point de vue.

Samia AIT AMER. - On a affiné les projets de réhabilitation. Ils sont de grande qualité pour réinventer le site.

Sylvie POTTIER. - Le projet de réaliser un jardin est fini ?

Samia AIT AMER. - Il y en a toujours un.

Jean-Baptiste PATURET. - Pas sur le parking.

Sylvie POTTIER. - Je suis Directrice adjointe de la Main Tendue. Le jardin n'est plus sur le plan.

Samia AIT AMER. - Il y sera après.

Sur les aménagements et les espaces verts, on travaille sur des visuels clairs.

Les espaces verts sont autour du bâtiment et à gauche. Étant donné qu'on est sur des petites tours, les emprises des bâtiments ne sont pas énormes. On conserve la qualité paysagère du site. On a affiné ce qui faisait défaut au premier projet, à savoir de donner à voir l'ambition de l'OPH concernant le traitement des résidentialisations. On sait qu'il y a un problème de sécurité mais c'est aussi un quartier très minéral. Il faut pouvoir intervenir sur la qualité paysagère. Ces réponses sont données dans les études qu'on a lancées.

Jean-Baptiste PATURET. - C'est important dans le quotidien des personnes. Il y a un gros travail à faire.

Le seul élément sur les jardins qui peut porter à confusion est le fait d'arriver à la pleine terre sur le parking. Pour le reste du projet sur les éléments de résidentialisations, c'est un des éléments qu'on souhaite mettre en œuvre dans un futur le plus proche possible.

Samia AIT AMER. - Concernant le calendrier, on a travaillé dans un temps très court grâce à Grand Paris Habitat qui nous a accompagnés dans le cadre de l'adhésion.

On est encore dans un calendrier de travail qui sera très chargé. L'ambition est de sortir dans les meilleurs délais. Il est temps que ce quartier change.

On a une série de réunions avec l'ANRU, la DRIHL, en Préfecture et avec Plaine Commune pour passer les différentes étapes de validation du projet, trouver un consensus sur la nouvelle version et aboutir au dépôt d'un nouveau dossier à l'ANRU. On vise la première quinzaine de novembre. On souhaite aboutir à un passage en CE, le Comité d'Engagement, dans les meilleurs délais. C'est là où l'ANRU délibère sur le projet.

L'objectif fixé est décembre 2021 afin d'engager les opérations très rapidement.

Jean-Baptiste PATURET. - C'est la raison pour laquelle on aura l'occasion de le revoir. Ce n'est pas une délibération mais une présentation générale. Il y aura des échanges avec les partenaires. Un des éléments était de poser la base sur laquelle l'OPHA travaillait aujourd'hui.

Karine FRANCKET. - Merci pour cette présentation extrêmement claire et le travail remarquable et de grande qualité effectué en un temps court.

Dominique RENAUDAT. - Nous avons beaucoup de questions. On a travaillé sur ce qu'on nous a proposé. Je vais vous lire ma déclaration : « *Déclaration de la CNL au CA du 28 septembre 2021*

Madame la Présidente,

Vous avez bien fait de modifier la question 27 et son objet car vous nous demandiez de vous donner pouvoir pour signer la convention pluriannuelle des projets ANRU sur 4 quartiers d'Aubervilliers.

À ce jour il nous manque beaucoup d'éléments pour que le CA puisse se prononcer sur les projets.

L'OPH est dans 3 projets ANRU : Le quartier Vilette/4 Chemins, la Maladrerie et Émile Dubois. Le montant restant à charge pour l'OPH est de 191 millions d'euros.

11 ans après le dépôt des 1^{ers} projets sur la Maladrerie et les 800 logements, rien n'est clairement défini et approuvé financièrement par le comité d'engagement de l'ANRU.

Pour mémoire en juin 2010 dans le magazine de l'OPH, M. LANTERNIER, Président, indiquait que 4 millions d'euros de crédits en provenance de la CGLLS sont en passe d'être obtenus qui permettront « d'engager, entre autres, la réhabilitation des immeubles d'Émile Dubois et de la Maladrerie ».

Les 4 millions apparaissent dérisoires au vu de ceux énoncés aujourd'hui qui d'ailleurs sont incomplets.

Si nous avons connaissance du reste à charge par opération pour l'OPH, nous n'avons pas les montants réels de chaque projet.

Pouvez-vous nous indiquer : le montant total par opération faisant apparaître : les fonds propres, les emprunts, les subventions, etc.

Il nous manque aussi la réalité finale, la description de chaque projet, car il y a eu plusieurs versions.

Il existe plusieurs études lancées par les comités de pilotages successifs de Plaine Commune, les études que vous avez demandées à Grand Paris Habitat.

Les données bougent à chaque fois. Par exemple sur la Vilette, il était annoncé la démolition du 11 Bordier 53 logements, mais les promesses électorales obligent à revenir en arrière.

Quelques mois plus tard, on annonce la démolition du 23 rue de l'Union 110 logements, 21 rue des Cités 109 logements, 20 Bordier 105 logements. On a l'impression d'un jeu de bonneteau et pour faire quoi à la place ?

Allez-vous construire à nouveau ou créer des espaces verts ? Tout le monde connaît la situation à la Villette.

Sur Émile Dubois : il est annoncé la vente 50 000 m² de foncier qui seraient vendus à Action Logement. Ce qui n'est pas clair, c'est que l'ancien projet parlait de céder ce foncier à 90 € le mètre carré, soit un cadeau de 50 millions d'euros à Plaine commune.

Pourquoi ce cadeau ? Dans la nouvelle version, ce n'est toujours pas clair. Allez-vous céder ce foncier à Action Logement et au même prix ?

Il y a besoin d'un espace scolaire. C'est une nécessité. Mais nous sommes interrogatifs sur le nombre de logements et considérons que la part belle est faite aux promoteurs du privé et de l'accession.

388 logements seraient démolis, remplacés par 810 privés qui seraient construits au nom de la mixité. Que restera-t-il des espaces verts ? Aubervilliers à 1,4 m² par habitants, alors que l'OMS préconise 12 m².

Entre les constructions sur le fort, la suppression des jardins ouvriers, c'est encore le béton qui va dominer.

L'OPH n'a pas les fonds nécessaires pour réaliser toutes ces opérations. La nouvelle municipalité a fait réaliser un audit et une étude pour définir de nouvelles orientations et limiter la part restante à charge de l'OPH.

Il est annoncé une économie de 73 % ramenant le reste à charge pour l'OPH à 51,90 M€. Quelle est la recette ? Faire de l'autofinancement en vendant les logements, le foncier pour satisfaire en même temps les promoteurs ?

Sur la Maladrerie : vente en bloc de 300 logements à un autre opérateur HLM. Avez-vous déjà une idée du candidat ?

Concernant le déconventionnement des 63 logements et leur mise en vente en accession après les travaux, quelle est l'adresse concernée ?

Vous parlez de relogement des locataires. Allez-vous les obliger à déménager, à acheter leur logement ? Pouvez-vous nous décrire le concept ?

Sur l'ensemble du dernier projet, il est ajouté 293 logements à démolir, soit un total de 697 pour l'ensemble du patrimoine.

Cela implique beaucoup de relogements, une mutation de locataires. Ajouter à cela les projets de vente sur Félix Faure 153 logements qui seront aussi déconventionnés et voués à l'accession obligeant les locataires à partir.

Objectif : changer la population au nom de la mixité, satisfaire les promoteurs... L'argument principal pour arriver à cette fin : l'OPH n'a pas les moyens d'entretenir son patrimoine.

Tout un programme et celui-là, il n'est pas commun. La CNL peut comprendre la situation financière de l'OPH, elle est pour réhabiliter, restructurer, mais elle ne peut cautionner les projets en l'état. Nous aurons l'occasion de préciser notre position. »

Karine FRANCKET. - Il y a énormément de questions. Je vous propose qu'on les prenne et qu'on les communique à l'ensemble des administrateurs.

Soizig NEDELEC. - Je vais être obligée de lire car beaucoup de questions sont posées par cette note : *« Que nous n'ayons pas la même vision du logement social n'est pas surprenant, cependant la note qui nous est proposée amène un certain nombre de questionnements.*

Un projet trop ambitieux que vous ne partagiez pas pour diverses raisons, cela peut s'entendre, pour autant votre logique de faire de la rentabilité sur le logement social montre à quel point la notion de logement social vous est étrangère.

Aujourd'hui s'est ouvert le congrès des HLM, peut-être aurait-il fallu que vous vous y rendiez pour appréhender un peu mieux la question, d'autant plus que notre pays est dans une crise du logement sans précédent : 4 millions de mal logés, 12 millions de personnes fragilisées en matière de logements, et vous êtes bien placée me semble-t-il pour savoir qu'Aubervilliers est loin d'être épargnée.

On apprend ainsi que vous allez procéder à la vente par bloc de pas moins de 300 logements de la maladrerie : à quel bailleur ? Puis dans un second temps en céder 63 mais là pas de précision sur l'acheteur futur ? Avec quelles garanties pour les locataires ? Procéder à des opérations en montage mixte ou privé (le choix du ou sous-entend beaucoup). On sait d'expérience que plus il y a d'acteurs plus les choses sont compliquées

La Villette 4 chemins n'est pas épargnée : que sous-entendez-vous derrière le recyclage des immeubles pour diversification (Félix Faure en l'occurrence) ? Encore des ventes mais cette fois pas à un bailleur HLM, du moins, ce n'est pas précisé ! Ce n'est pas moins de 150 logements privatisés !

L'accession à la propriété est une bonne chose mais pas besoin de vendre pour ça, il suffit de travailler avec la CAPS Plaine Commune par exemple... La démolition de la tour 23 Union, ok mais comment allez-vous gérer les relogements : ce sont de grandes tours et vous signifiez vous-même dans le document que le relogement est une des problématiques fortes des projets de renouvellement urbain.

Réduire le reste à charge, solvabiliser, générer des fonds propres, plus-value... sont les termes que vous employez. Vous allez donc faire de la trésorerie, mais à quel prix ? Le facteur humain a-t-il été pris en compte ?

J'émetts un doute puisque nous venons d'apprendre que plus d'une dizaine de personnes en réinsertion professionnelle vont être privées de travail et de cette opportunité de retrouver ou

de trouver le chemin de l'emploi, puisque vous avez décidé de cesser la collaboration avec la régie de quartier. Encore une fois dans une logique d'économie mais en faisant fi du facteur humain.

Ni l'ANRU, ni SSDH ne vous obligent à de telles décisions c'est donc bel et bien un choix politique ! Désormais le ni droite ni gauche ne trompera plus personne. Vous menez une politique de droite. On sait, par de nombreux exemples ce que cela donne en termes de logement et de politique sociale.

Vous allez encore dire que je fais un discours idéologique, je vous réponds clairement oui mais à l'inverse de votre propre idéologie c'est sûrement pour cela qu'il dérange. Nous préférons réclamer ce qui est dû aux Albertivillariennes et Albertivillariens plutôt que de vendre. Encore une fois différence idéologique...

Je terminerai juste par un petit rappel : nous étions des menteurs lorsque nous annonçons que la droite au pouvoir c'est la vente de logements sociaux, force est de constater que nous étions dans le vrai. »

Karine FRANCLET. - Je ne vais pas rentrer dans un débat de posture.

Factuellement, on fait le choix de la transparence et du réalisme. On avait un projet qui n'avait pas été présenté aux administrateurs depuis 2017. Il n'était pas réalisable en l'état. À l'heure, on peut annoncer, promettre et il ne se passe rien ensuite. Il n'y a qu'à voir le résultat des politiques menées ces dix dernières années à Aubervilliers. L'état du parc parle de lui-même. Nous avons fait le choix de mener un projet pour que l'ANRU se fasse.

On vend une partie à un bailleur social. Vous pourrez raconter tout ce que vous voulez. Ce qui m'importe sont les résultats et ils seront là. Avec un reste à charge de plus de 191 M€, le projet ne se faisait pas. On aurait pu vous présenter un projet avec des montants irréalisables et être dans la promesse. Nous faisons le choix de l'honnêteté, de la sincérité et de la transparence. On ne sera pas d'accord sur ce point et je respecte votre point de vue.

Concernant la petite attaque sur la régie de quartier...

Soizig NEDELEC. - Ce n'est pas une attaque, mais un constat.

Karine FRANCLET. - C'est un constat et je vous réponds là-dessus. La régie de quartier faisait des prestations de ménage pour l'Office. Il y a un renouvellement de marché. Les frais de ménage sont assurés par les locataires. À la Maladrerie, les charges de ménage s'élevaient à 250 € par an. On a fait le choix d'un autre prestataire qui a les clauses de réinsertion. Il reprendra une bonne partie du personnel avec des charges de ménage qui s'élèvent annuellement à 125 € pour les locataires. Quand on est une famille modeste, c'est beaucoup d'argent.

Jean-Marc BOHADAS. - Je partage tout à fait ce que Mme NEDELEC vient de dire. Mon expérience fait apparaître que ce que vous dites concernant le logement social est faux. Dans le logement social, vous avez quatre niveaux avec le PLAI, le PLUS, le PLS et le PLI.

Dans toutes les rénovations urbaines effectuées en France, la plupart des immeubles étaient du prêt locatif à usage social. Il est aujourd'hui après réhabilitation entre 7 et 10 €/m². Les personnes ont été relogées dans du PLS ou du PLI. Les loyers ne sont plus à 7 € mais à 13 ou 14 € au mètre carré. Ce n'est plus la même chose. J'ai vu cela en Seine-et-Marne et je peux comparer.

Ce projet nous avait été présenté en 2009 par l'ANRU. Les élus de l'époque avaient dit non. Ce n'était pas l'équipe précédente. C'étaient les Socialistes qui étaient au pouvoir. Ils ne voulaient pas de ce projet. J'avais participé au débat. Il y a eu des partages avec les habitants. Les Amicales ont été concertées. Tout le monde a dit non. Des propositions avaient été faites. Dans le logement, l'État finance le plus les PINEL et la défiscalisation à un niveau jamais atteint : la défiscalisation pour les ménages des couches moyennes qui achètent des logements. Les loyers étaient aux alentours de 8 €. Maintenant, on peut aller jusqu'à 12 €. On défiscalise pendant six ans. Cela veut dire que l'État participe à la spéculation immobilière. C'est scandaleux. On avait dit d'arrêter ces méthodes. Sur 10 ans, cela représente mille milliards d'euros sur les exonérations. C'est considérable. Pourquoi ne pas le développer sur le vrai logement social ? Comme on l'a connu à une certaine époque, le logement social était financé jusqu'à 70 % de subventions. Cela permettait aux ménages d'avoir au moins un logement et faire un parcours résidentiel. Maintenant, ce n'est plus possible. C'est fini. Il y a d'autres solutions que ce qui est présenté aujourd'hui.

Jean-Baptiste PATURET. - Dans le cadre de l'ANRU, on est obligé de les reloger à reste à charge identique pour eux.

Jean-Marc BOHADAS. - Ce n'est pas vrai.

Jean-Baptiste PATURET. - Je peux vous assurer sous le contrôle des Représentants de l'État. Ce sont des éléments sur lesquels nous sommes particulièrement vigilants concernant le respect des conditions de relogement. Tout est tracé. Des indicateurs et des logiciels nous permettent de retracer les relogements.

Louis MOREAU DE SAINT-MARTIN. - Je ne voudrais pas intervenir sur le fond du projet car ce n'est pas mon rôle. Je voudrais rappeler que c'est une proposition de l'OPH à ce stade qui doit être discutée avec les partenaires, Plaine Commune, les services de l'État. Cela sera ensuite vu par le Comité d'Engagement de l'ANRU. Il dira ce qu'il a à dire. De ce fait, le calendrier présenté me paraît ambitieux. On ne passe pas en Comité d'Engagement avant fin décembre.

Karine FRANCLET. - C'est notre souhait.

Louis. MOREAU DE SAINT-MARTIN. - Je ne suis pas sûr que je vais passer ma journée de Noël à rédiger pour le Comité d'engagement.

Karine FRANCLET. - On est déterminé et résolument optimiste sur le calendrier.

Question 2021-28 : Signature Convention-cadre pour la phase de mise en œuvre des projets NPNRU de l'Établissement Public Territorial Plaine Commune

Jean-Baptiste PATURET. - On a transmis un document modificatif jeudi. C'est un élément sur lequel nous avons besoin de recueillir votre accord. Il s'agit de la convention cadre NPNRU. Ce sont tous les éléments qui sont mis en œuvre dans la dynamique avec Plaine Commune. Dans l'ANRU, c'est un projet d'Aubervilliers mais le porteur du projet est Plaine Commune. Des conventions-cadres ont été mises en œuvre pour financer des postes et des études. Il s'agit de souscrire à ces conventions-cadres. Il s'agit du poste de Samia qui est financé dessus. Cela permet d'émarger à des financements pour nous permettre de conduire ces études.

Karine FRANCLET. - Y a-t-il des questions ?

Dominique RENAUDAT. - Pourrions-nous avoir une copie de la convention ?

Karine FRANCLET. - Oui.

Il est procédé au vote.

Résultat du vote :

Adoptée à la majorité (6 abstentions : K. BELAIR, J-M BOHADAS, F. CAMARA, S. NEDELEC, J. POIRET, G. REINOSA)

Question 2021-29 : Délégation de signature du Directeur Général à la Directrice des Ressources Humaines

Jean-Baptiste PATURET. - Nous avons trois délibérations de signature qui se succèdent. La première concerne le poste de la Directrice des Ressources Humaines. C'était préalablement un prestataire extérieur qui assurait cette mission à l'Office. Je vais présenter les trois délibérations si vous m'autorisez Madame la Présidente car elles sont de même nature.

Karine FRANCLET. - Oui.

Jean-Baptiste PATURET. - Il s'agit des délégations sur le Directeur Financier pour lui permettre de travailler pour ses différentes missions. Il y a également la délégation de signature en cas d'empêchement du Directeur Général. C'est une délibération que nous

avons passée à mon arrivée et dont le bénéficiaire était Benjamin HEMMER. M. HEMMER ne faisant plus partie des effectifs, il est nécessaire de le repasser à quelqu'un d'autre de l'Office. On propose que ce soit le Directeur Financier.

Il est procédé au vote.

Résultat du vote :

Adoptée à l'unanimité

Question 2021-30 : Délégation de signature du Directeur Général au Directeur Financier

Il est procédé au vote.

Résultat du vote :

Adoptée à l'unanimité

Question 2021-31 : Délégation de signature en cas d'empêchement du Directeur Général

Il est procédé au vote.

Résultat du vote :

Adoptée à l'unanimité

Question 2021-32 : Protocole transactionnel SOREHCO

Jean-Baptiste PATURET. - Il s'agit de délibérations que vous verrez successivement passer aux différents Conseils d'Administration. Il s'agit de problèmes dans les exécutions de la commande publique qui ont pu être observés et des éléments de régularisation par rapport aux problèmes dans la commande publique.

Concernant le protocole SOREHCO, il s'agit d'une entreprise qui avait un lot d'électricité. Il y a eu des problèmes sur le fonctionnement du marché dont les équipes ont tardé à apporter des solutions sans que la CAO soit au courant.

Il y a eu une augmentation du marché de plus de 30 % car on a découvert qu'il y avait de l'amiante. Cela changeait de nature le marché. L'Office a souhaité poursuivre le marché et cela malgré un dépassement de plus de 30 %. Ce seuil de 30% de dépassement, est le plafond du dépassement possible. Dès lors, il convient de sortir de cette histoire ; on verra si d'autres traitements doivent être faits par la suite.

Pour régler ce problème, on a proposé un protocole transactionnel qui vous est présenté et soumis à votre autorisation. Il a été validé par l'entreprise sur la base de concessions

récioproques. Quand on établit un protocole et qu'on rencontre ce genre de difficultés, l'entreprise doit faire des concessions. Ce qui est proposé nous permet de solder ce dossier, d'attendre si d'autres résolutions devaient être faites et de solder l'opération sur le volet financier pour qu'elle puisse se terminer.

Vous aurez dans les prochains conseils des protocoles transactionnels qui devront être placés et qu'on présentera. C'est le premier d'une série dans les mois à venir.

Jean-Marc BOHADAS. - Je suis membre de la CAO. Depuis que le nouveau Directeur est arrivé, cela se passe très bien. J'ai la vision des choses. Le Directeur nous convoque dès le début des appels d'offres.

Karine FRANCKET. - Transparence.

Jean-Marc BOHADAS. - Avec l'ancienne directive qui existait avant et qui a été supprimée, on nous convoquait simplement pour décider quelle entreprise était retenue ou pas. On est informé et convoqué quasiment toutes les semaines. Je trouve que c'est positif car il y a une transparence là-dessus. Le Directeur présente les choses. Si je ne suis pas d'accord, je dis les choses de manière convenable. Je voulais le dire. Quand des choses fonctionnent dans le bon sens, il faut le dire. J'espère que cela continuera comme ça.

Karine FRANCKET. - Merci de cette remarque. Je suis heureuse de voir qu'on se rejoint sur les valeurs de transparence.

Il est procédé au vote.

Résultat du vote :

Adoptée à l'unanimité.

La séance est levée à 19 h 47.

NOTE DU COLLECTIF SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION DU CA DU 28 SEPTEMBRE 2021 (Rapport de 22 pages)

L'OPH, par la voix de Samia AIT AMER responsable du Patrimoine annonce des projets ravageurs pour la Maladrerie tout en continuant d'affirmer CYNIQUEMENT que la Maladrerie est labélisée « **Architecture Contemporaine Remarquable** ».

Si ces projets se réalisaient, la Maladrerie serait vidée de son essence même, dénaturée, pourrait-elle encore être reconnue avec ce label.

En analysant le rapport, voilà ce qui se précise :

1. La vente aux bailleurs sociaux est localisée en plein milieu de la Maladrerie (allées Matisse, Braque) et au Long Sentier, accompagnée d'un projet de résidentialisation fermant tout un réseau de cheminements, interdisant à l'ensemble des habitants et promeneurs de les utiliser. La phrase décrivant les cheminements couverts p 9 « *les passages sous porche sont perçus comme anxigènes* ». Cela préfigure l'orientation de leur concertation sur le thème de la sécurité.

Sur la gestion p 9 « *l'harmonisation de l'emprise foncière pour faciliter la gestion* ». C'est un des thèmes du NPNRU, mettre en cohérence l'usage (par les habitants) et le foncier, (ici c'est l'OPH qui est propriétaire des parties couvertes). Pour l'OPH les passages couverts desservant les halls ne doivent être utilisés que par les locataires de ces halls. Voilà la conception que l'OPH et l'ANRU ont des quartiers, de la Ville et de l'urbanisme.

C'est le démantèlement de la Maladrerie.

Un autre danger nous guette avec ces ventes aux bailleurs : c'est l'autonomie de gestion qu'auront ces nouveaux propriétaires, ils pourraient proposer de daller les terrasses ou de modifier la volumétrie des logements en implantant des cloisons avec un maximum d'angles droits.

2. La vente en lot au-dessus du Franprix avec la question du devenir des ateliers d'artistes en rez-de-chaussée.

3. La démolition de 3 à 2 pavillons est rappelée, elle préfigure l'introduction de la voiture dans la Maladrerie à partir de la rue D. Casanova longeant la parcelle ENTRA (qui est vendue) pour rejoindre notre voie pompier elle-même reliée aux rues J. Guesde et Maladrerie, ainsi une liaison voiture reliant les 3 rues Casanova, Guesde, Maladrerie serait créée. « p 9 la création d'une voie »

p 10 « *Le but est de démolir uniquement deux à trois pavillons pour préfigurer une transformation à venir du site avec la parcelle occupée aujourd'hui par ENTRA. On peut considérer qu'il y aura une mutation dans les dix ou quinze prochaines années* » quelle mutation ? l'introduction de la voiture dans ce quartier piétonnier ?

4. L'architecture des logements, est critiquée, en référence à la trame triangulaire, ces vieux arguments qui ressortent, pauvres technocrates décérébrés, qui n'ont aucune sensibilité architecturale, qui ne comprennent rien aux étonnants volumes intérieurs des logements générés par cette trame géométrique si riche et qui n'ont aucune conscience que cette Ville a une chance inouïe d'avoir dans son Patrimoine, 850 logements sociaux d'architecte. A la Maladrerie on dit, habiter des étoiles, c'est-à-dire habiter des logements d'architecte étudiés

par Renée Gailhoustet. Scandaleusement, l'OPH par la voix d'AIT AMER ose utiliser le terme de restructuration des logements.

Le discours pour décrire les logements d'Emile Dubois et de la Villette est dithyrambique : concernant Emile Dubois p 12 « *un patrimoine d'une qualité exceptionnelle avec des espaces d'atrium, une cage d'escalier avec un puits de lumière* » et sur la VILLETTE p14 « *malgré les problèmes d'insécurité qu'on connaît, ce sont des logements d'une qualité exceptionnelle* »

et une ligne en dessous le terme est réutilisé « *dans les logements, on bénéficie d'une qualité exceptionnelle* ». Ces qualificatifs ne sont jamais utilisés pour nos magnifiques logements de la Maladrerie.

5 L'OPH parle de la concertation qui va être menée, très bien, c'est ce que le Collectif demande depuis des mois, mais nous savons très bien comment L'ANRU va mener la concertation pour la retourner contre notre quartier. COMME ELLE L'A FAIT EN 2018, A TRAVERS LE DIAGNOSTIC déformé qui a été présenté en réunion publique en juin 2018.

Le Collectif
Le 15 novembre 2021





PROJET NPNRU 2021

**1ERE PRESENTATION
DU COLLECTIF AUX HABITANT.ES
1er octobre 2021**

Que signifie NPNRU ?

Où en est la procédure ?

Informations sur le projet

**Comment les habitants peuvent-ils
intervenir ?**



Réunion à l'initiative des associations (REGIE, JTE, CNL, ANGI, APPROCHES, LYRICO, VOIX PUBLIQUE, LES ECHOS de la MALA et AVISA) qui avaient demandé par courrier du **27 janvier 2021** un rdv avec la Ville au sujet de l'avancement du NPNRU

Le rendez-vous a eu lieu le **8 septembre 2021** avec le directeur général adjoint M. Martinez sans obtenir de réponses précises

Que signifie NPNRU ?

(Nouveau **P**rojet **N**ational de **R**enouvellement **U**rbain)

- Le NPNRU est conduit par l'ANRU (Agence Nationale de Renouvellement Urbain)

- **AXES D'ACTION DE L'ANRU :**

- Les démolitions.
- Les percements des voies et restructuration des cheminements piétonniers : l'ANRU parle de «désenclavement» des quartiers.
- La résidentialisation.
- La vente des logements.
- Les travaux de remise en état et aux normes des bâtiments et des logements

Où en est-on de la procédure?

LE NPNRU de 2018

Un NPNRU (Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain) avait été lancé en 2018.

Des **propositions inacceptables** pour la Maladrerie avaient été faites, en terme de **démolitions**, de **résidentialisations** et de **percements de voies**.

Les habitants mobilisés et soutenus par la municipalité avaient fait reculer le projet.

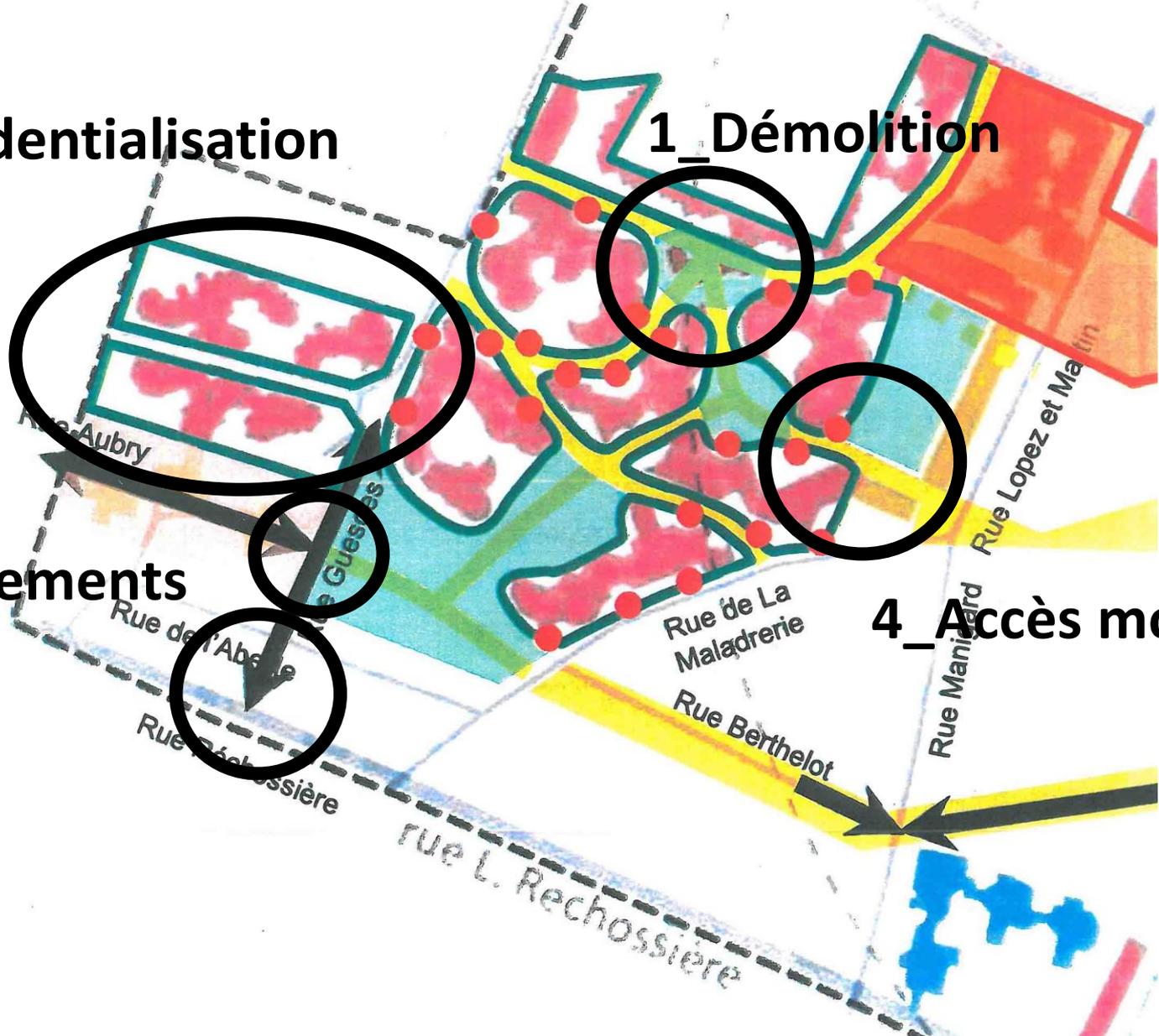
Le NPNRU en 2018

2-Résidentialisation

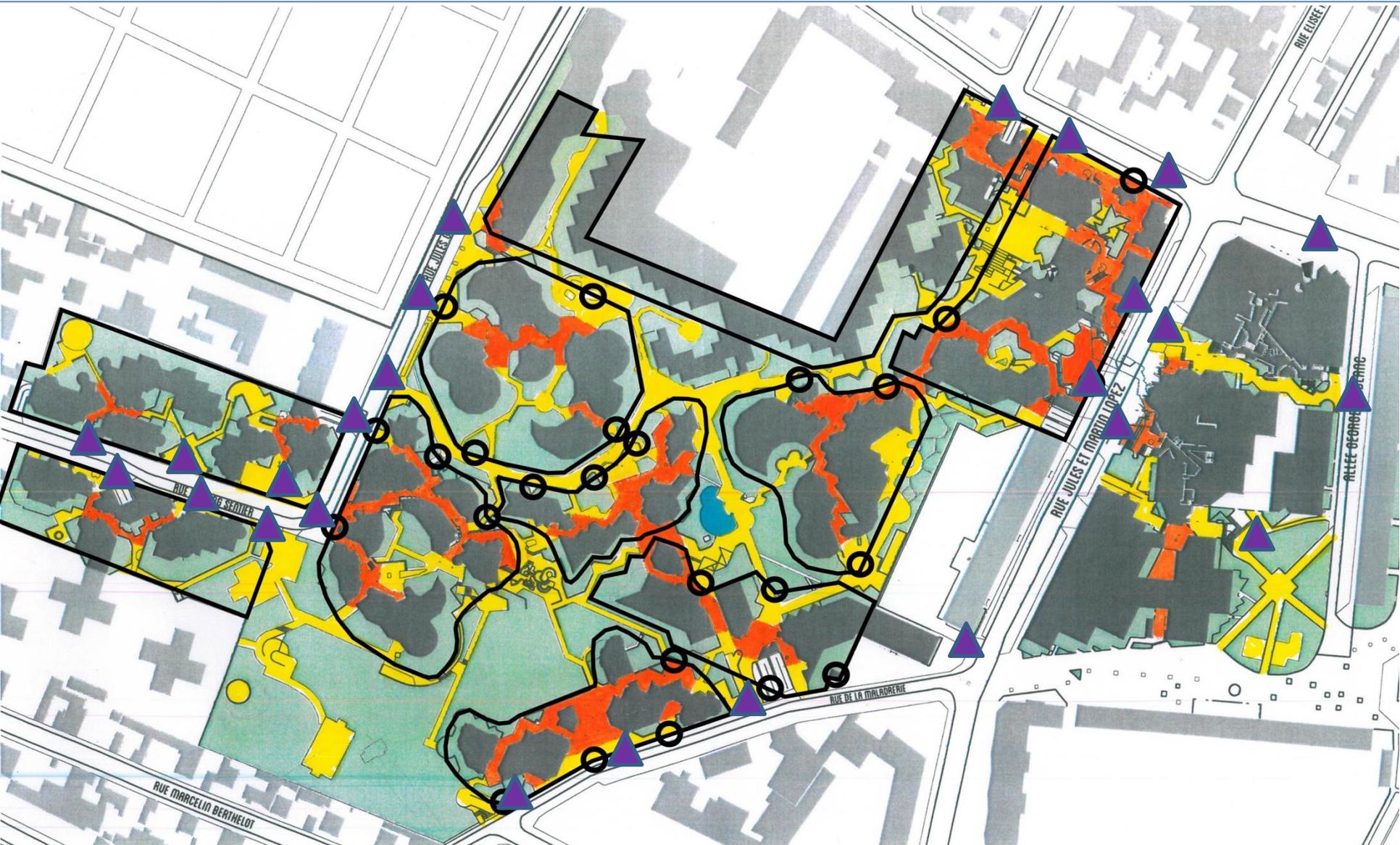
1_ Démolition

**3 -Percevements
voies**

4_ Accès modifié



Résidentialisation - Projet de 2018



Où en est-on de la procédure?

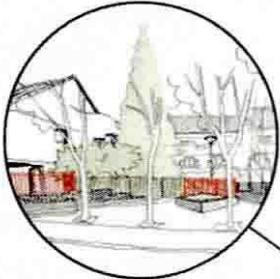
Les associations ont été reçues le **8 septembre 2021** au bout de 7 mois de relance pour avoir un rendez-vous avec Monsieur MARTINEZ directeur général des services qui a indiqué

- que la démolition des 7 ou 2 pavillons étaient toujours d'actualité
- que la résidentialisation était abandonnée
- que l'OPH recherchait des économies pour réaliser les travaux mais sans plus de précision

Entre temps le **CA de l'OPH** a eu lieu le **28 septembre 2021** et des plans plus précis nous ont été communiqués

Le projet présenté au CA de l'OPH

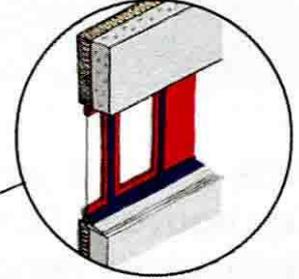
Après rénovation urbaine



Résidentialisation des coeurs d'îlots problématiques



Rénovation des clôtures.



Rénovation, isolation et mise en œuvre des menuiseries d'origine.



Réaffectation des espaces publics couverts.



Une façade sur rue.



Une façade en cœur d'îlot.

Le projet présenté au CA de l'OPH

Après rénovation urbaine



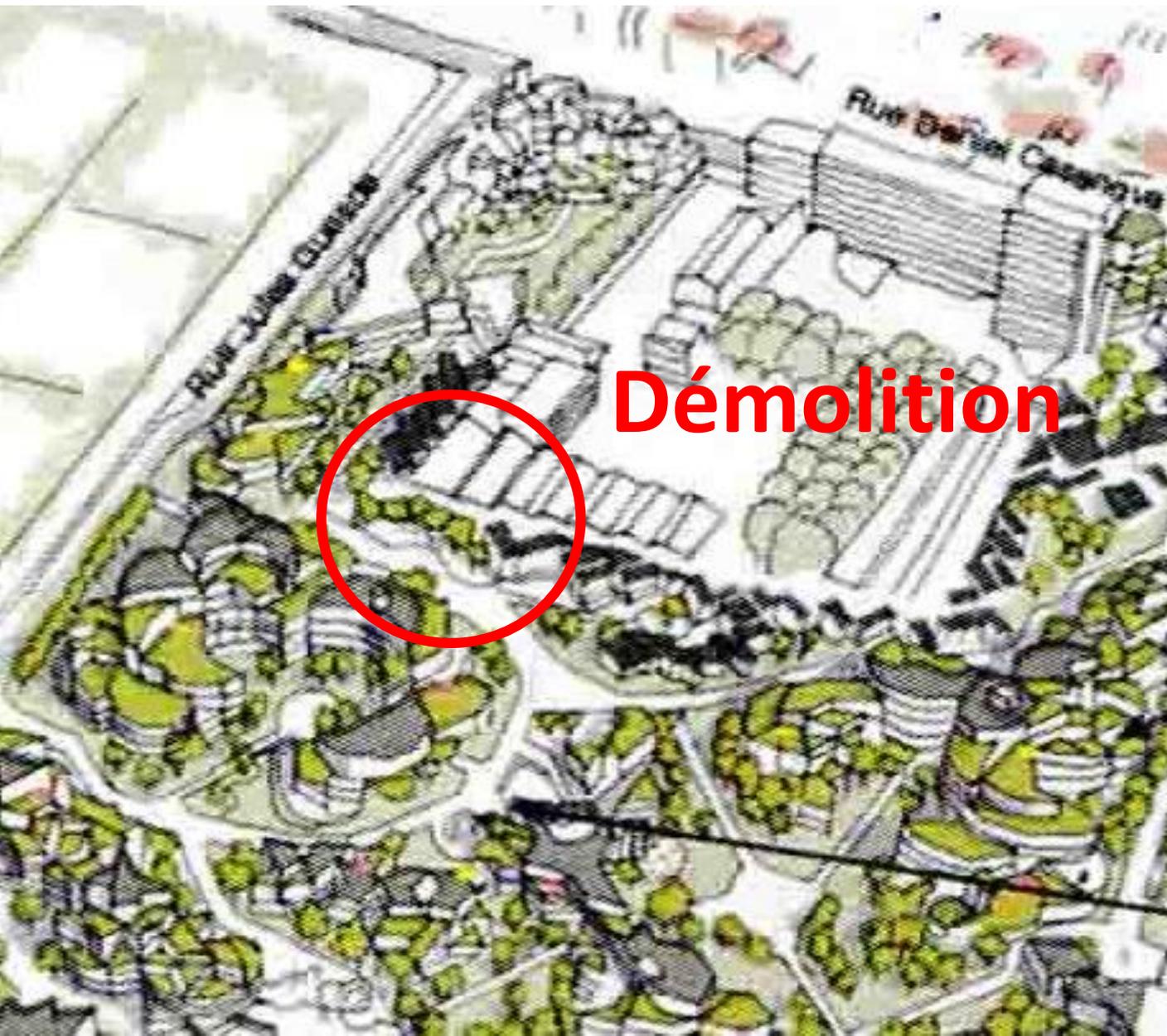
Le projet présenté au CA de l'OPH

Relance d'un NPNRU en 2021

- **QUE DIT LE PROJET :**

- De nouveau des **démolitions** de 7 à 3 ou 2 pavillons? Rien de précis sur l'accès rue Casanova/place Renoir?
- Une **résidentialisation masquée** en récupérant des espaces sur les cheminements couverts.
- **Résidentialisation affirmée** rue de la Maladrerie, qui peut s'appliquer à la périphérie de la Maladrerie.
- **Résidentialisation du Long Sentier** au prétexte que ce sont des îlots problématiques.

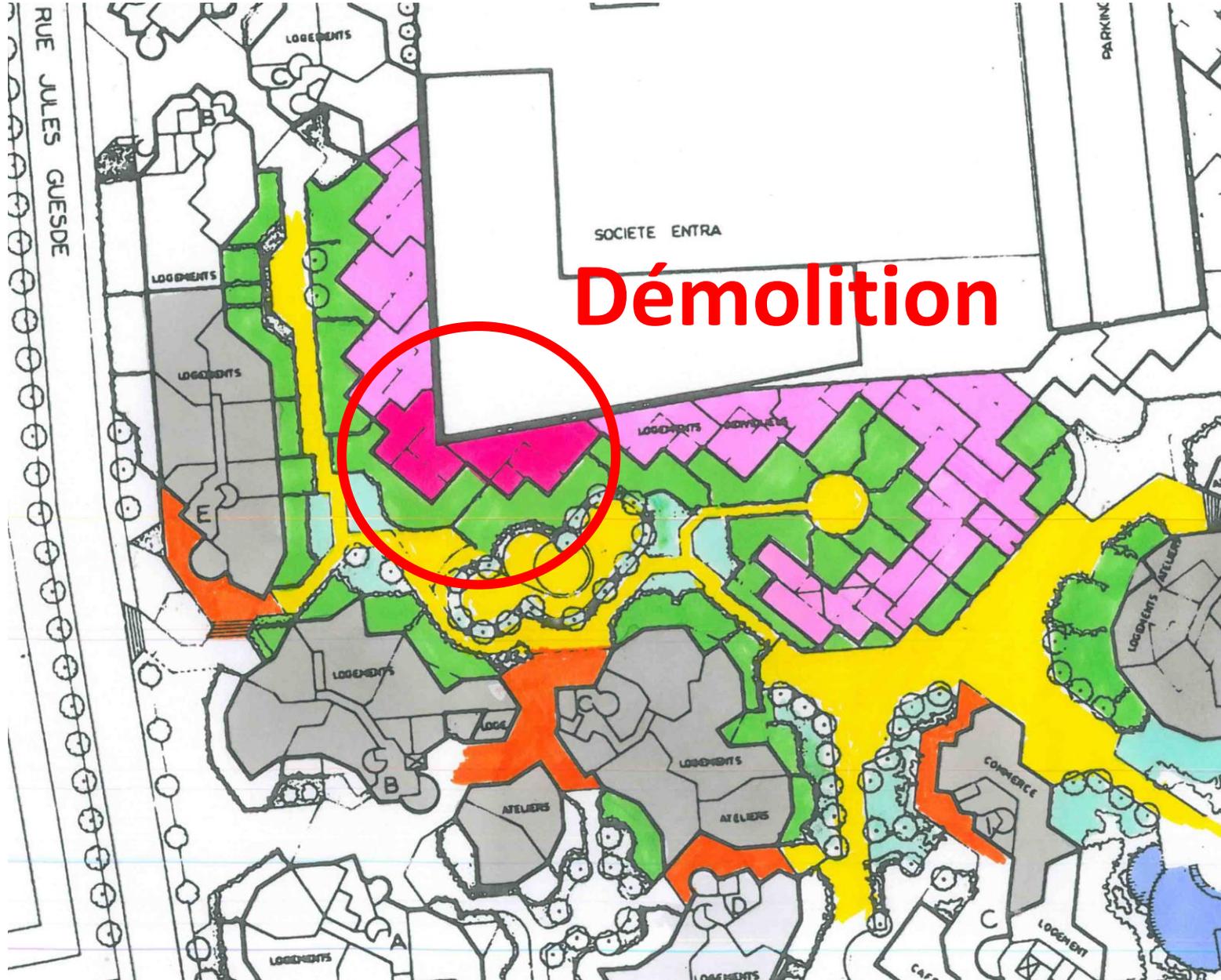
Démolition



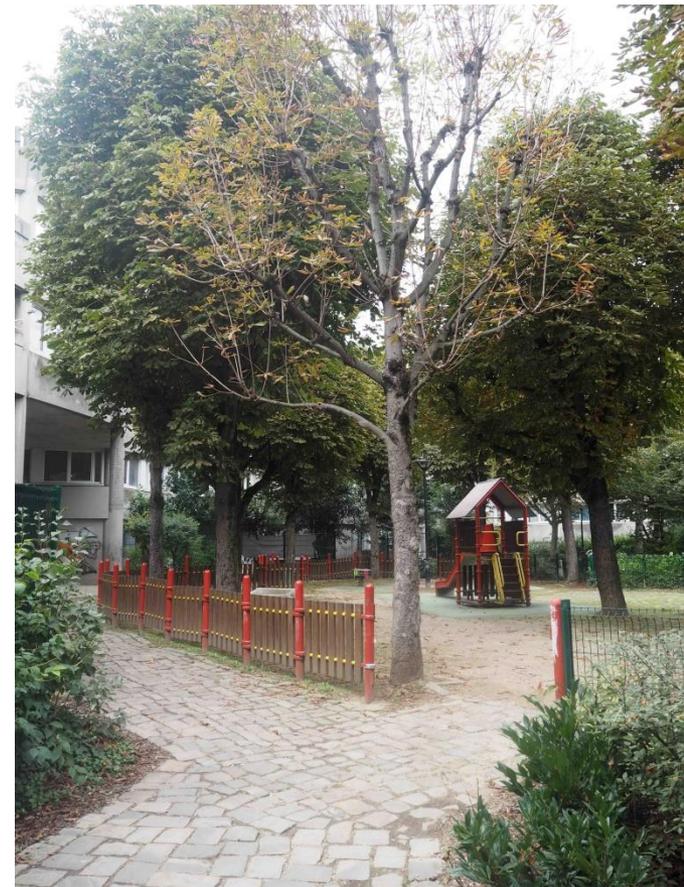
Démolition

Deux pavillons détruits laissant libre le passage vers ENTRA (opportunité foncière pour de nouvelles constructions ?)

Démolition



Démolition



Démolition

DEMOLITION de 2 ou 3 pavillons

En vue d'une mutation de la parcelle Entra (à moyen terme ?)

- 1) **Démolition de 2 pavillons dans cet environnement paysager.**
- 2) **Qualité architecturale de l'accroche des pavillons sur les limites.**
- 3) **Qualité du traitement de l'espace extérieur autour des pavillons**
- 4) Pourquoi une liaison avec cette parcelle (**contradictoire avec la résidentialisation souhaitée en général par les copropriétaires**)?
- 5) **Désenclavement la Maladrerie ou de la parcelle Entra ?**

Résidentialisation



Réaffectation des espaces publics couverts.



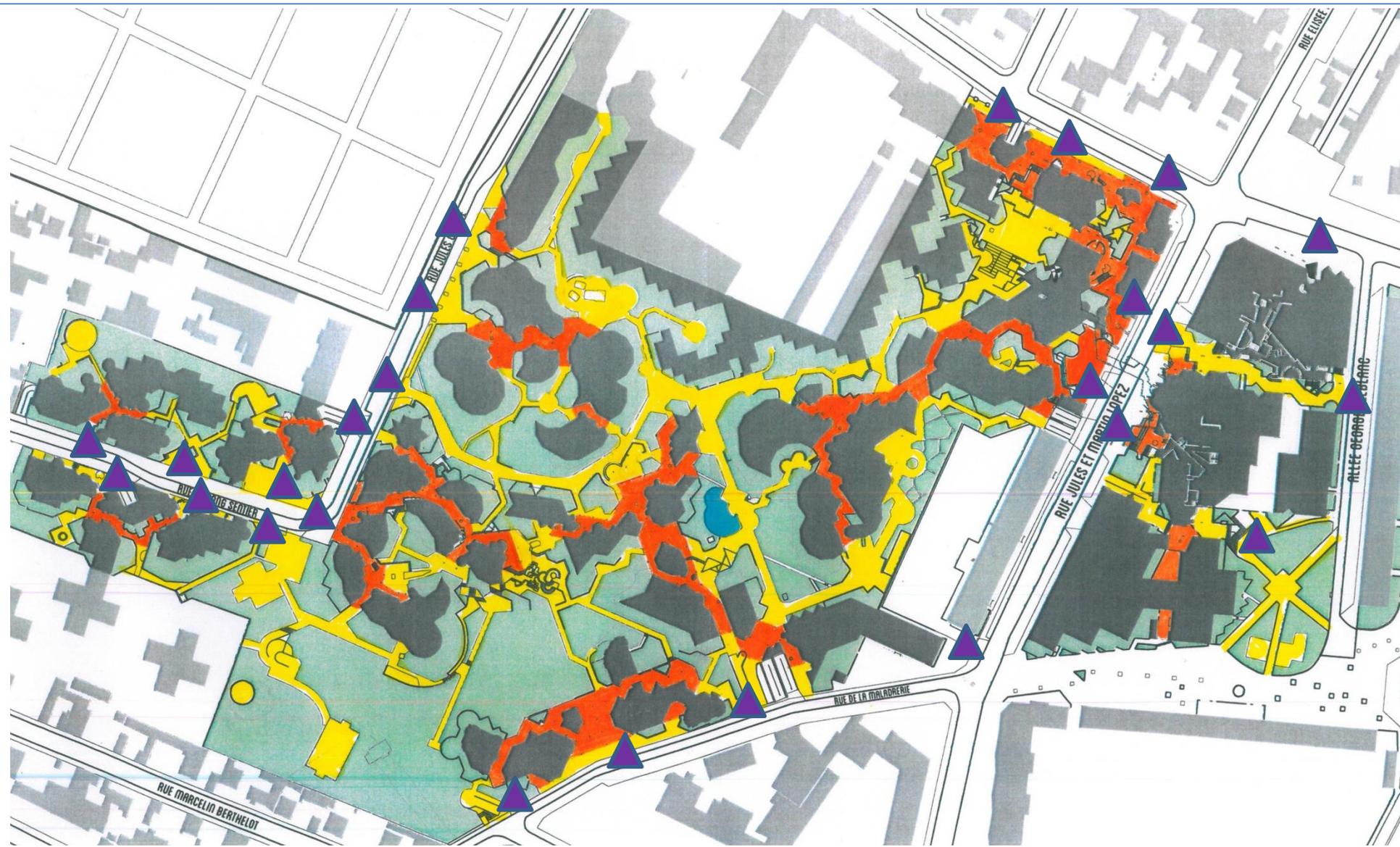
Résidentialisation des coeurs d'îlots problématiques



Une façade sur rue.

Résidentialisation affirmée (1) et masquée (2).....
1_ en réduisant les passage sous bâtiments – réaffectation des espaces ouverts,
2_ en clôturant les jardins communs.....puis....

Les circulations ouvertes/couvertes



Résidentialisation

- La résidentialisation va à l'encontre de la philosophie architecturale et urbaine imaginée par Renée GAILHOUSTET, un quartier ouvert, lieu de rencontre.
- BILAN sur les 800 logements de l'OPH
 - 1) Sur Daquin en 2008 : résidentialisation à 75 % avec modification profonde : **environ 100 logements**
 - 2) En 2018 : proposition de résidentialisation totale de la Maladrerie, annulée sous la pression des habitants
 - 3) En 2021, **risque de : résidentialisation liée aux ventes de logements à des bailleurs sociaux (372 logements) et de vente en lot privé (62 logements).**

Quels travaux attendre du projet

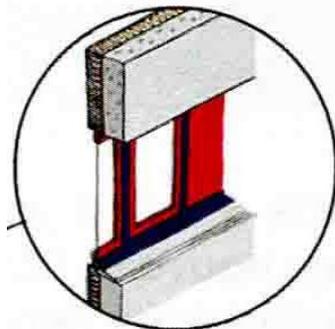
Améliorer la performance thermique :

- isolation thermique
 - 1) par l'extérieur en gardant les logement occupés,
 - 2) ou par l'intérieur,
- chauffage (PAC pour pavillons),
- ventilation.

Mise aux normes diverses : électricité, accessibilité , etc.

Sécurité (résidentialisation) : clôtures, etc.

Tous les travaux peuvent se faire en milieu occupés.



Rénovation, isolation et mise en œuvre des menuiseries d'origine.



Rénovation des clôtures.

Quels travaux attendre du projet

Isolation thermique

par l'extérieur

- des fenêtres et panneaux menuisés soit 50% des façades droites et 75% des façades donnant sur les terrasses soit 55% des façades,
- Le reste des façades est en panneaux béton préfabriqués soit 45% des façades (sous réserve accord ABF).



par l'intérieur

sans traiter les ponts thermiques soit 90% des façades

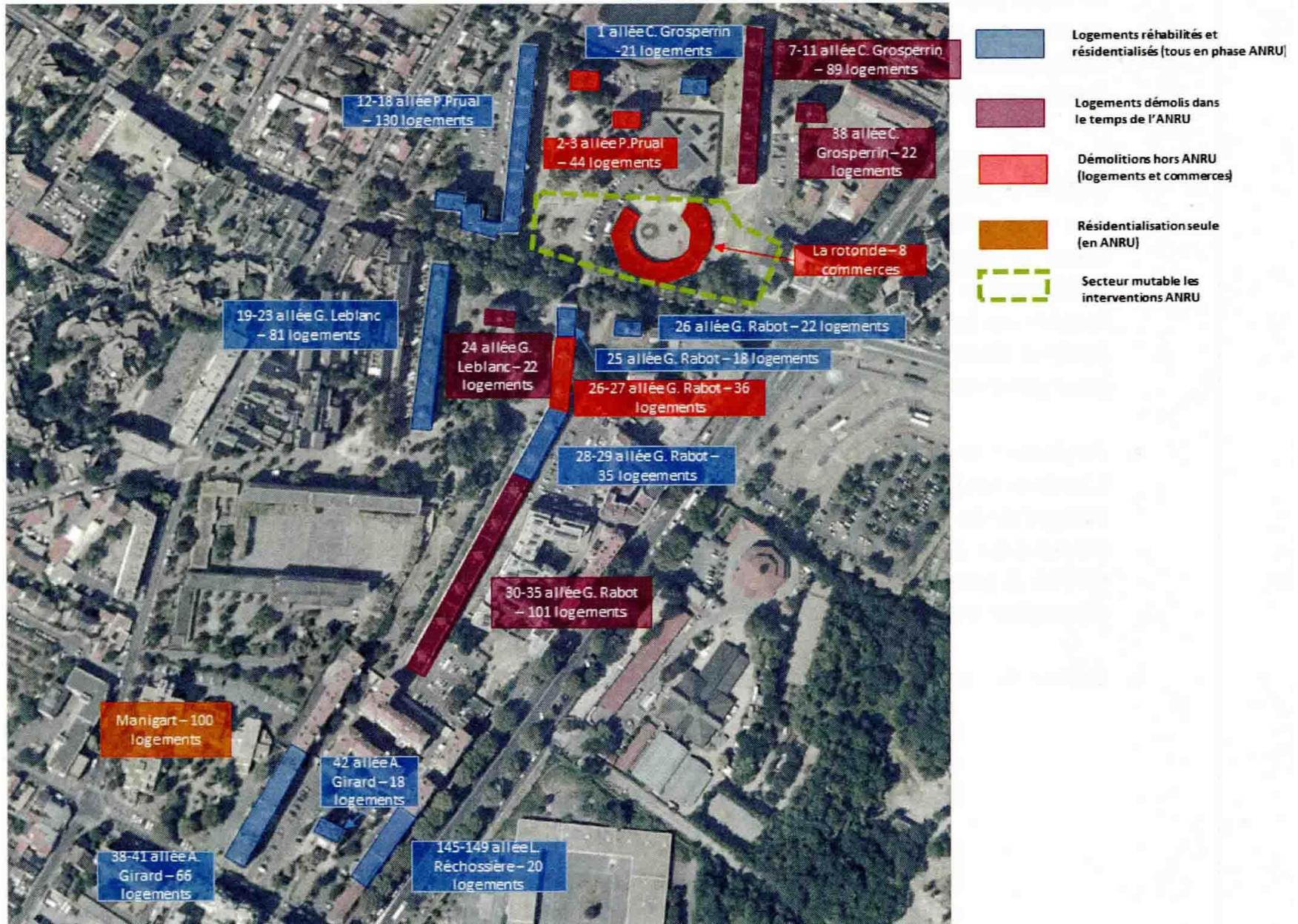
Bilan financier

La part OPH passe de 52 M€ à 9M€

Comment ?

- Vente en bloc (par immeuble résidentielisé) à des bailleurs sociaux de **372 logements** (Long-Sentier, Braque et Matisse)
- Vente à la découpe d'un immeuble de **62 logements** en lot privé correspondant à un logement (Daquin)

Et pour Emile-Dubois ?



Quelle réponse des habitants

La loi prévoit :

Le projet NPNRU se réalise en **co-construction avec les habitants**, notamment les associations de locataires.

Une **maison du projet** doit être créée.

Les habitants du quartier demandent :

Le projet NPNRU doit **respecter les caractères originaux** de l'architecture et de l'urbanisme du quartier et protéger les plantations arrivées à maturité.

Le projet NPNRU **ne doit pas** être l'occasion de **changer la population** du quartier.

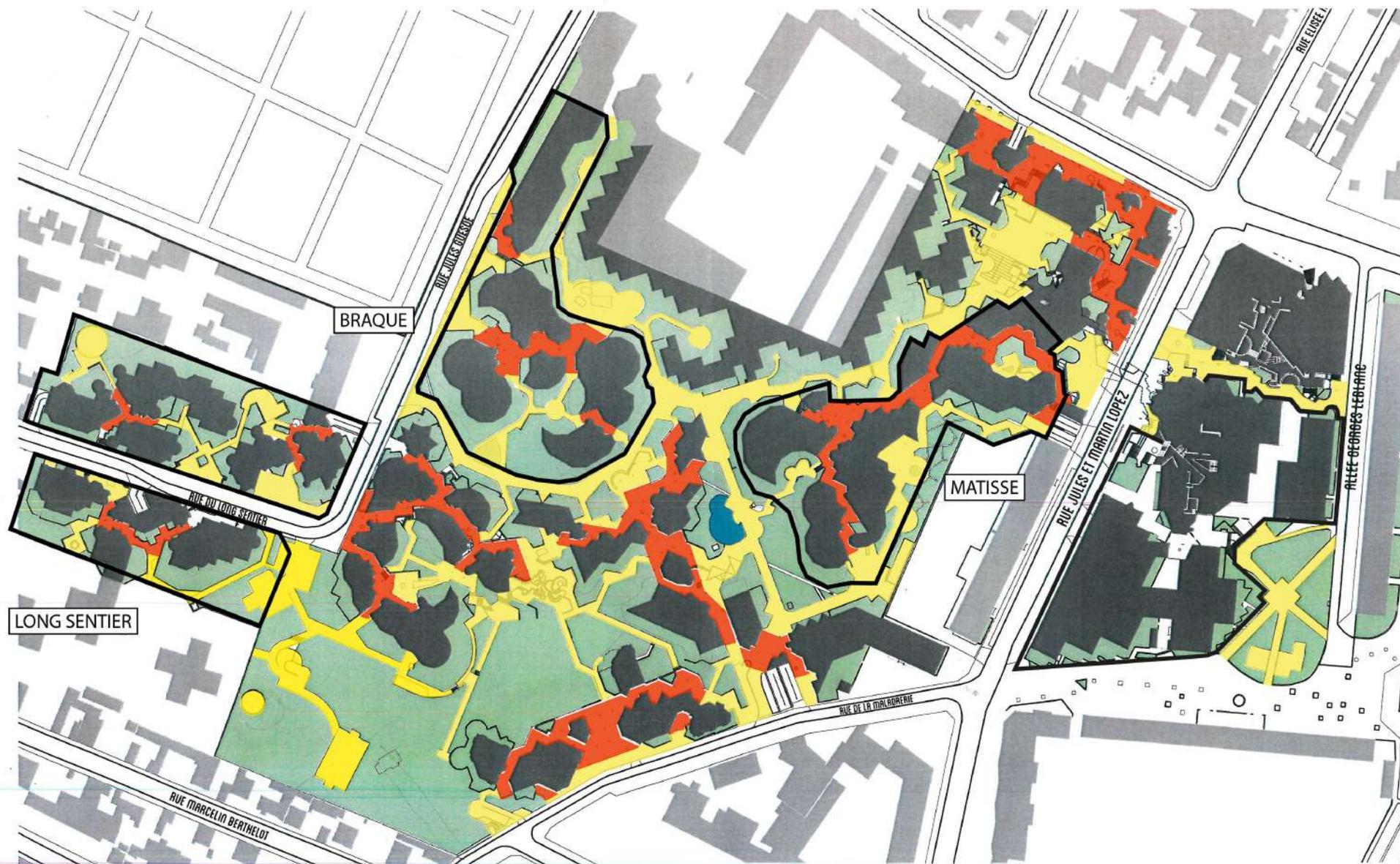
Proposition d'action

– Sur le quartier :

- Constitution d'un groupe d'habitants
- Information
- Délégations ou manifestations
- Banderoles

– Hors du quartier :

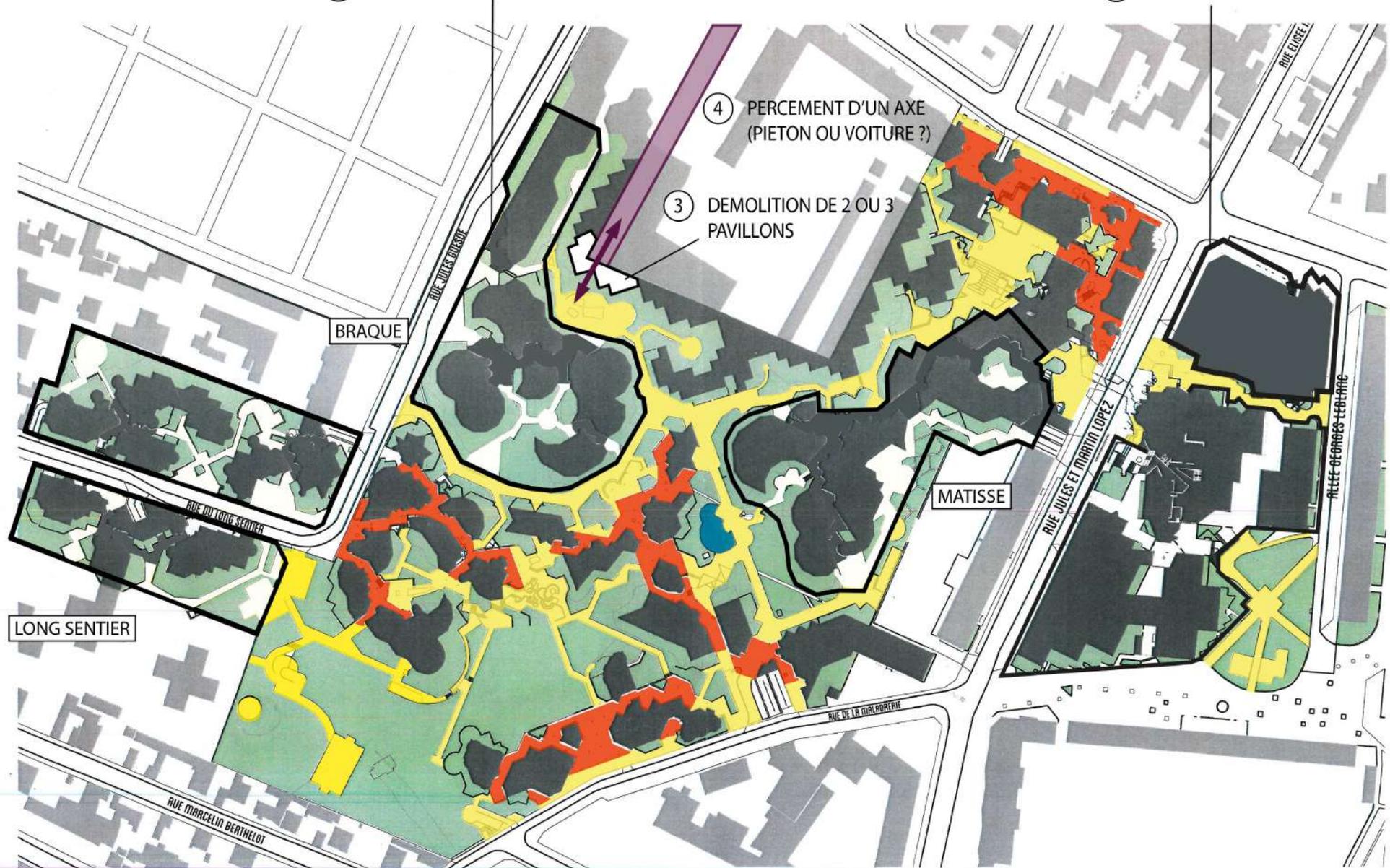
- La presse, les élus : Maire, Ministres, Députés
- L'Architecte des Bâtiments de France, Direction de l'Architecture
- DOCOMOMO groupe de travail pour la protection de l'architecture du 20ème siècle



- PROMENADES EXTERIEURES
- CHEMINEMENTS COUVERTS

① VENTE AUX BAILLEURS SOCIAUX : 372 LOGTS

② VENTE EN LOTS : 62 LOGTS



- PROMENADES EXTERIEURES
- CHEMINEMENTS COUVERTS
- CHEMINEMENTS PRIVATISES EN CAS DE RESIDENTIALISATION

VENTE AUX BAILLEURS SOCIAUX IMPLIQUANT UNE AUTONOMIE DE GESTION DE LEURS BATIMENTS : RISQUE DE RESIDENTIALISATION (FERMETURE) ET DE DALLAGE DES TERRASSES-JARDINS

QUELS EFFETS ENTRAÎNE L'ATTRIBUTION DU LABEL?

LE LABEL EST-IL ÉQUIVALENT À UNE PROTECTION?

Non, le label n'est pas une servitude d'utilité publique. Il n'est transcrit ni dans les actes notariés ni dans les documents d'urbanisme de manière systématique. Il signale l'intérêt de la réalisation et participe à sa reconnaissance sans en figer l'aspect.

ET SI JE RÉALISE DES TRAVAUX DE MODIFICATION, DE RÉPARATION OU DE RESTAURATION?

Le label ne constitue pas un frein aux transformations nécessaires à l'évolution du bâtiment, mais permet de lui donner une ambition architecturale, urbaine et/ou paysagère respectant l'esprit de la conception d'origine.

Si vous envisagez des travaux sur un édifice labellisé, trois cas de figure sont à distinguer :

— **Pour un édifice labellisé et protégé au titre des abords d'un monument historique et des sites patrimoniaux remarquables** : votre demande de permis ou déclaration préalable sera soumise à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

— **Pour un édifice labellisé et protégé par un plan local d'urbanisme (PLU) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** : la commune s'assurera, lors du dépôt de votre demande de permis ou déclaration préalable, que les travaux projetés respectent les prescriptions de nature

à assurer la préservation, la conservation ou la restauration de l'édifice fixées par le PLU.
— **Si l'édifice labellisé n'est pas protégé au titre des abords et des sites patrimoniaux remarquables ou identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**, vous êtes tenu d'informer les services de la DRAC en cas de travaux, 2 mois au moins avant le dépôt d'une demande de permis ou d'une déclaration préalable.

Un dossier d'information est à fournir en 2 exemplaires à la DRAC de la région dans laquelle se trouve le bien, constitués chacun du formulaire Cerfa n°15863*01 et des pièces exigibles.

Votre dossier sera instruit par la DRAC, qui formulera des recommandations ou conseils dans un délai de 2 mois maximum.

Cette démarche est indépendante des autorisations d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable).

SI JE RÉALISE DES TRAVAUX DE RAVALEMENT

Un bâtiment labellisé « Architecture contemporaine remarquable » est exempté de l'obligation de réalisation de travaux d'isolation thermique à l'occasion de travaux de ravalement, quelle que soit la surface de façade concernée par ces travaux.

SI JE VENDS MON BIEN

Informez les services de la DRAC, dans les 2 mois après la vente du bien, par simple courrier.

MODE D'EMPLOI

PROPRIÉTAIRES

Label Architecture
contemporaine remarquable



DEMANDER L'ATTRIBUTION DU LABEL

QUI PEUT DEMANDER L'ATTRIBUTION DU LABEL?

Le propriétaire, de même que toute personne privée ou publique y ayant intérêt, peut en faire la demande.

L'initiative peut également être prise par la DRAC ou par la direction générale des patrimoines du ministère de la Culture.

QUELLE EST LA DÉMARCHÉ À SUIVRE?

Un dossier de demande doit être adressé à la DRAC en utilisant le formulaire Cerfa n°15853*01. Des documents graphiques, photographiques, articles de presse ou de la documentation peuvent être joints à votre demande.

COMMENT EST ATTRIBUÉ LE LABEL?

Le label est attribué par décision motivée du préfet de région après examen de la demande par la commission régionale du patrimoine et de l'architecture. La décision d'attribution du label est ensuite notifiée.

EN SAVOIR PLUS...

À lire : décret n°2017-433 du 28 mars 2017 relatif au label « Architecture contemporaine remarquable »

Contacts : Directions régionales des affaires culturelles

Pour plus d'informations :

www.culture.gouv.fr/Aides-demarches

Pour télécharger les formulaires Cerfa :

Demande d'attribution :

www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R49980

Travaux sur un bien labellisé :

<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R50093>

4. Usine Hozoquartz,

- G. Mathieu,
maître de l'œuvre ;
R. Epardaud, architecte,
Fontenay-le-Comte (85),
Pays de la Loire
5. Silo de l'Union,
R. Gauthron, architecte,
Saint-Amand-Longpré (41),
Centre-Val de Loire

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES

1. © Cyrus Cornut - campagne photographique
Ministère de la culture, 2014
2. Yves Sancey © Région Bourgogne-Franche-Comté
- Inventaire du patrimoine ADAGP 2006
3. © Henri Comte
4. P. Giraud © Inventaire général
5. © LMDP

DESIGN GRAPHIQUE Studio Des Signes

© Ministère de la Culture,
janvier 2020

Vous êtes propriétaire ? Votre bien peut se voir attribuer le label « Architecture contemporaine remarquable ». Son objectif ? Distinguer et valoriser les réalisations les plus significatives du patrimoine architectural récent.



1. **Lotissement Sans-Souci**, Ateliers Jean Prouvé, A. Sive et H. Prouvé, architectes, Meudon (92), Île-de-France
2. **Maison-atelier des Messagier**, J.-L. Veret, architecte, Lougres (25), Bourgogne-Franche-Comté
3. **Station balnéaire**, J. Balladur, architecte, La Grande-Motte (34), Occitanie



QU'EST-CE QUE LE LABEL «ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE»?

Cette distinction du ministère de la Culture vise à valoriser les ensembles les plus significatifs de la production architecturale des XX^e et XXI^e siècles. Elle succède, depuis la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, au label « Patrimoine du XX^e siècle » créé en 1999 pour identifier et signaler les édifices et ensembles qui, parmi les réalisations architecturales, sont autant de témoins matériels de l'évolution technique, économique, sociale, politique et culturelle de notre société.



QUELS SONT LES AVANTAGES?

L'attribution du label constitue une reconnaissance nationale officielle de l'intérêt architectural ou technique de la réalisation.

VISIBILITÉ

Les édifices labellisés sont signalés par une plaque, un marquage au sol ou un totem (pour les ensembles) portant le logo du label. Ceux-ci sont remis ou dévoilés à l'occasion d'une cérémonie en présence de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC). De nombreuses actions de sensibilisation et de diffusion sont conduites par le ministère de la Culture – direction générale des patrimoines et DRAC (expositions, publications).

Le réseau des Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), ainsi que celui des Villes et Pays d'art et d'histoire (VPAH) concourent à la promotion des édifices labellisés, par les actions de valorisation qu'ils conduisent.

CONSEIL

À l'occasion de projets de travaux, le dispositif vous permet de solliciter l'expertise de la DRAC, qui peut vous conseiller afin de prendre en compte la valeur culturelle qui a conduit à la reconnaissance de l'édifice et sur la façon dont les transformations futures peuvent la préserver, la mettre en valeur ou en tirer parti. Dans tous les cas, un édifice ou un ouvrage labellisé peut évoluer.

AI-JE DROIT À UNE AIDE?

L'octroi du label ne donne pas de droit spécifique en matière de subvention ou d'avantage fiscal. Sous certaines conditions, le propriétaire d'un bien labellisé situé en site patrimonial remarquable peut cependant bénéficier du soutien de La Fondation du patrimoine en cas de travaux (www.fondation-patrimoine.org).

QUE PEUT-ON LABELLISER?

À QUELLES RÉALISATIONS CE LABEL PEUT-IL ÊTRE ATTRIBUÉ?

Le label peut être attribué aux réalisations de moins de 100 ans d'âge – immeubles, ensembles architecturaux, ouvrages d'art, aménagements, jardins – dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant. La date prise en compte est la date de construction connue du bâtiment.

À la différence du label « Patrimoine du XX^e siècle », les bâtiments protégés au titre des monuments historiques et les ensembles de plus de 100 ans d'âge ne sont plus concernés.

QUELS SONT LES CRITÈRES POUR DÉFINIR L'INTÉRÊT ARCHITECTURAL OU TECHNIQUE?

L'intérêt de la réalisation doit répondre à au moins un des critères suivants :

- La singularité de la réalisation ;
- Le caractère innovant ou expérimental de la conception ou sa place dans l'histoire des techniques (« unicum », série, etc.) ;
- La notoriété de la réalisation (mentions par des publications, etc.) ;
- L'exemplarité de la réalisation dans la participation à une politique publique ;
- La valeur de manifeste de la réalisation en raison de son appartenance à un mouvement (modernisme, brutalisme, reconstruction, etc.) ;
- L'appartenance à un ensemble ou à une œuvre dont l'auteur fait l'objet d'une reconnaissance nationale ou locale.

2-NOS ACTIONS

PRESSE
TRACTS
PETITIONS
BANDEROLES
RASSEMBLEMENTS



Habiter la Maladrerie... c'est habiter les étoiles ...

COURRIER A LA PRESSE

Aubervilliers le 1er décembre 2021

Madame, Monsieur,

Nous vous écrivons au nom du collectif des associations et des habitants du quartier Maladrerie-Emile Dubois à Aubervilliers, qui fait l'objet d'un Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) mené par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU).

Malgré plusieurs rencontres avec les services de la Ville sur le projet, celle-ci reste très imprécise sur le NPNRU du quartier Maladrerie-Emile Dubois concernant :

- 1) les démolitions,
- 2) la vente et la privatisation de logements sociaux,
- 3) les résidentialisations d'immeubles,
- 4) la restructuration des équipements,
- 5) l'aménagement des espaces extérieurs (espaces végétalisés et cheminements piétonniers),
- 6) et la façon dont la rénovation énergétique sera effectuée dans les logements.

Nous avons également demandé depuis le 11 octobre 2021, à Plaine Commune qui pilote les projets NPNRU sur la Ville d'Aubervilliers, un rendez-vous et des documents afin de ne plus être dans cette situation d'incertitude liée à l'absence d'information depuis 2019, nous sommes en attente de leur réponse.

Quelques éléments du projet de la rénovation urbaine présentés au cours du CA de l'OPH le 28 septembre 2021 nous sont parvenus, à l'analyse de ces éléments :

NOUS SOMMES TRES INQUIETS ET NOUS REAFFIRMONS :

OUI A LA RENOVATION MAIS EN CONCERTATION AVEC LES HABITANTS.

NON A LA DESTRUCTION DU LOGEMENT SOCIAL.

NON AUX DEMOLITIONS INUTILES ET AU DEPLACEMENT DES HABITANT.ES

NON A LA VENTE A DES BAILLEURS SOCIAUX ET A DES PARTICULIERS.

NON AUX RESIDENTIALISATIONS-FERMETURES D'IMMEUBLES.

La Ville d'Aubervilliers n'a pas associé les habitant.es à l'élaboration de la rénovation, elle devait organiser la Co-construction, présenter le projet en réunion publique et créer une Maison du Projet, toutes ces étapes font partie du dispositif de l'ANRU, le dossier doit être déposé fin décembre 2021 (pour un comité d'engagement de l'ANRU fin février 2022), nous sommes le 1er décembre 2021 et ce planning n'est pas respecté. Nous ne voulons pas être mis devant le fait accompli au moment de la signature du NPNRU.

Notre collectif se réunit tous les lundis, à la Maladrerie, depuis le 1er octobre 2021.

Nous avons participé à la mobilisation citoyenne des habitants des quartiers de La Maladrerie, d'Emile Dubois et de La Villette le jeudi 14 octobre 2021 devant la Mairie pour la réunion du Conseil municipal et le jeudi 28 octobre 2021 devant le siège de l'OPH pour son Conseil d'Administration.

Les prochaines mobilisations des habitants sont des rassemblements,

1) le 9 décembre 2021 à 18 h. devant la Mairie d'Aubervilliers pour son Conseil Municipal

2) le 16 décembre 2021 à 17 h. devant l'OPH d'AUBERVILLIERS pour son Conseil d'Administration, 122, rue André Karman - Aubervilliers

Nous joignons en PJ :

Des photos des mobilisations des 14 et 28 octobre 2021, devant la Mairie et l'OPH d'Aubervilliers
Le compte-rendu de présentation des projets de rénovation urbaine au CA de l'OPH d'Aubervilliers du 28 septembre 2021.

Le tract des habitants et associations de La Maladrerie et d'Emile Dubois.

Un site a été créé : www.maladrerie.org

Il faut rappeler que La Maladrerie est labellisée « **Architecture Contemporaine Remarquable** ». Elle a été construite à partir des années 80, elle est constituée de près de 900 logements collectifs conçus par l'architecte Renée Gailhoustet. Ce programme de logements insère une quarantaine d'ateliers d'artistes, une façon d'intégrer dans la problématique urbaine et le tissu social, l'art et l'artisanat, c'est une belle réussite, car à la Maladrerie depuis 40 ans, les artistes, peintres, sculpteurs, photographes font vivre cette utopie architecturale et urbaine, en la partageant avec les habitant.es.

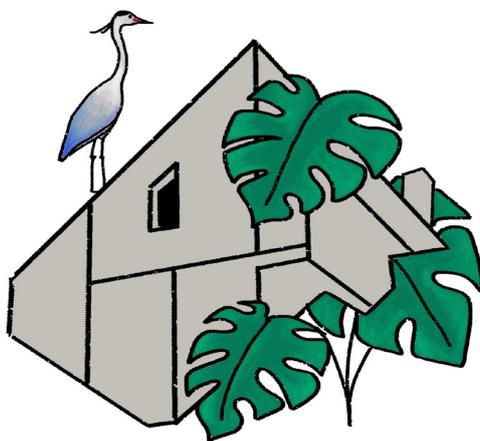
La très originale architecture intérieure des logements est complétée par de vrais jardins dans les étages sous forme de terrasses-jardins. Les espaces au sol généreusement plantés confèrent un aspect parc à l'ensemble, offrant une qualité de vie incomparable aux habitants. Ceux-ci sont très attachés à cette cité qu'ils considèrent visionnaire, car elle l'est d'un point de vue architectural, urbain mais également écologique. Elle a été conçue comme un éco-quartier avant que cela ne devienne une préoccupation de l'Etat.

Nous organisons une mobilisation citoyenne pour préserver La Maladrerie dans la philosophie architecturale et urbaine de Renée Gailhoustet.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ce courrier, et dans l'attente de votre réponse,

Nous vous prions, Madame, Monsieur, de croire à nos meilleurs sentiments.

Collectif des habitant.es et des Associations :
Jardins à tous les Etages, Régie de Quartier Maladrerie - Emile Dubois,
CNL Maladrerie, Alliance Citoyenne, Atelier Approches, Lyrico,
Voix Publique, Avisa, ANGI et
01 48 33 90 99 – 06 74 52 21 30



Octobre 2021

Les habitants de La Maladrerie aiment leur cité et veulent la sauver

Vendredi 1^{er} octobre 2021, à l'appel des associations du quartier, de nombreux habitants de La Maladrerie se sont réunis pour débattre des projets de transformation de la Cité.

En dépit de l'absence d'informations précises de l'OPH, de la municipalité, de Plaine commune et de l'État, les habitants ont pu établir les grandes lignes des projets qui sont envisagés :

- une « **résidentialisation** » - c'est-à-dire un morcellement - qui transformerait la cité ouverte et d'architecture remarquable que nous connaissons en une série d'espaces fermés ne communiquant pas entre eux ;
- la **destruction** de pavillons (entre 2 et 7) ;
- la **vente** à un bailleur social d'environ 300 logements ;
- la **vente directe de 63 logements** dont la localisation n'est pas précisée.
- Absence de précision sur les **équipements publics** prévus dans le projet (écoles, équipements culturels, crèches)

Face à cette situation les habitants ont décidé de faire entendre leur voix, d'exiger d'être traités **comme des interlocuteurs essentiels. Ils exigent d'être vraiment consultés.**

Ils ne veulent pas être mis devant le fait accompli. Ils sont capables de propositions comme ils l'ont déjà fait en 2018 et les feront connaître.

Parce que le temps presse (le dossier des transformations de la cité doit être bouclé pour la fin de l'année), ils appellent les habitants de La Maladrerie à se mobiliser pour une réhabilitation de leur cité, construite et réussie dans la **concertation**.

Dans un premier temps ils les appellent à signer massivement la pétition qui leur sera proposée.

LA MALA QU'ON AIME



LA MALA QU'ON REFUSE



**REJOIGNEZ-NOUS AUX RÉUNIONS CHAQUE LUNDI À 18H À LA SALLE
DU BASSIN AU 7 ALLÉE GEORGES BRAQUE, À LA MALADRERIE.
RETROUVEZ LA VIE DE VOTRE QUARTIER SUR MALADRERIE.ORG**

A AUBERVILLIERS, LA MALADRERIE EN DANGER



Les habitant.es de La Maladrerie à Aubervilliers aiment leur cité, veulent la sauver et veulent être consulté.es

Des projets de rénovation urbaine vont transformer notre ville et nos quartiers : réhabilitations mais aussi résidentialisations, destructions et ventes de logements sociaux. En dépit de l'absence d'informations précises de l'OPH, de la municipalité, de Plaine commune et de l'État, quelques éléments du projet de la rénovation urbaine présentés au cours du CA de l'OPH le 28 septembre 2021 nous sont parvenus, à l'analyse de ces éléments :

NOUS HABITANT.ES, LES PREMIER.ES CONCERNE.ES, SOMMES TRES INQUIET.ES ET NOUS REAFFIRMONS :

**OUI A LA RENOVATION MAIS EN CONCERTATION AVEC LES HABITANT.ES.
NON A LA DESTRUCTION DU LOGEMENT SOCIAL.
NON AUX DEMOLITIONS INUTILES ET AU DEPLACEMENT DES HABITANT.ES.
NON A LA VENTE A DES BAILLEURS SOCIAUX ET A DES PARTICULIERS.
NON AUX RESIDENTIALISATIONS-FERMETURES D'IMMEUBLES.**

À la Maladrerie, 363 logements vendus (dont 60 au privé) avec des transformations régressives de l'espace des cités par des résidentialisations et destruction de 7 pavillons

À Émile Dubois, 313 logements détruits avec des perspectives de relogement incertaines et ne garantissant pas des loyers modérés selon les informations du conseil d'administration

À la Villette, 50 à 153 logements privatisés au 46-50 boulevard Félix Faure, et destruction du 21 rue de l'Union.

Face à cette situation les habitant.es ont décidé de faire entendre leur voix, d'exiger d'être traité.es comme des interlocutrices et interlocuteurs essentiel.les, exigeant d'être vraiment consulté.es.

Les habitant.es ne veulent pas être mis.es devant le fait accompli, étant capables de propositions, comme cela s'est fait en 2018 au moment de la concertation, et les habitant.es les feront connaître.



LA RENOUVATION URBAINE OUI!
MAIS PAS SANS LES HABITANTS!

REHABILITATION OUI
PRIVATISATION NON

LE GASTON GUYOT
EN FAVEUR DE LA
PAS DE PRIVATISATION
A LA VILLETTE!





NON A LA VENTE

LA RÉNOVATION URBAINE OUI
MAIS PAS SANS LES HABITANTS!

NON A LA DÉMOLITION

OUI À LA RÉNOVATION!

CITÉ EMILE DURKHEIM
ANGERS 43 VILLAGES
POUR UNE RÉNOVATION
MODERNE ET ÉCOLOGIQUE
DÉCEMBRE 2021

LE QUARTIER-GENÈRE
DE LA VILLETTE







Habiter les étoiles !





22 Février

Rassemblement devant la Mairie pour le conseil municipal

Tour de quartier

Fort d'Aubervilliers / Jardins ouvriers des Vertus / Maladrerie

Départ : 15H
Metro Fort d'Aubervilliers

Chantier de destruction
des jardins des vertus

Futur éco-quartier du Fort
d'Aubervilliers

Cité Émile Dubois

Cité de la Maladrerie

Arrivée : 17H
Moment convivial à la Salle
du bassin, Maladrerie

Des habitants et des habitantes des quartiers du Fort d'Aubervilliers, des jardiniers et des jardinières vous invitent à un tour du plus beau quartier de la ville, menacé par le bétonnage et la privatisation.

Rejoignez-nous !

Le samedi 29 janvier à 15h au métro **Fort d'Aubervilliers** pour le début du tour. Rencontre et discussion **à 17h**, salle du bassin de la **Maladrerie, 7 allée Georges Braque.**

contact :

jardinpasdengin@riseup.net / contact@maladrerie.org

facebook : [sauvons les jardins ouvriers d'Aubervilliers](#) / [sauvons la Maladrerie](#)



Neighborhood Walk

Fort d'Aubervilliers / Jardins ouvriers des Vertus / Maladrerie

Start : 3pm
Metro Fort d'Aubervilliers

Destruction site of the Jar-
dins des Vertus

Future eco-neighborhood
at Fort d'Aubervilliers

Cité Émile Dubois

Cité de la Maladrerie

Arrival : 5 pm
Friendly tea time at la Salle
du bassin, Maladrerie

Residents and gardeners of the Fort d'Aubervilliers neighborhood invite you on a walk around the city's most beautiful area which is threatened by concrete and rampant privatisation.

Come join us!

Meet at **Fort d'Aubervilliers Métro stop, Saturday January 29th at 3 pm** for the beginning of the walk. Last stop at **5 pm** at **salle du bassin de la Maladrerie, 7 allée Georges Braque.**

contact :

jardinpasdengin@riseup.net / contact@maladrerie.org

facebook : [sauvons les jardins ouvriers d'Aubervilliers](#) / [sauvons la Maladrerie](#)



Avant de décider de l'avenir de nos cités, la Maire doit discuter avec les habitants.

Janvier 2022

Mme Karine Franclet, maire d'Aubervilliers, a répondu le 20 décembre 2021, au courrier adressé, **un an avant**, par le collectif des associations et des habitants concernés par le projet de renouvellement urbain des quartiers La Villette, Émile Dubois et Maladrerie.

La lettre se veut rassurante sur l'avenir de l'OPH sans préciser les conséquences sur les locataires du **transfert** d'une partie des logements de La Maladrerie à un autre bailleur social. Les **démolitions** envisagées sont confirmées dans leurs principes, sans apporter de justifications raisonnables.

Ainsi que la loi le prévoit, une **concertation** se fera avec les habitants, mais la maire ne l'envisage qu'après le lancement du projet, fin février 2022. Cette lettre affirme aussi qu'il ne s'agirait que de « pistes de travail » alors que le dossier est en phase de bouclage. Il est donc nécessaire de prévoir dans la convention avec l'Anru une clause de révision permettant de corriger le projet initial.

Les opérations de renouvellement urbain sont considérables. Cette façon de procéder, en n'associant pas les habitants au processus d'élaboration du projet, suscite une **vive inquiétude** au sein des quartiers.

La réponse de la maire confirme la nécessité d'un échange des points de vue. Nous avons en effet besoin de construire dans le dialogue.

Madame Franclet affirme que « rien ne se fera sans les habitants ». Mais quand ? Avant de décider de l'avenir de nos cités, elle doit discuter avec les habitants.



www.maladrerie.org / insta-facebook : Sauvons la Maladrerie

Collectif des Associations de la Maladrerie :
Jardins à tous les Étages, Régie de Quartier Maladrerie - Emile Dubois,
CNL Maladrerie, Alliance Citoyenne, Atelier Approches, Lyrico,
Voix Publique, Avisa, Angi et des habitant.es



Photo Alliance citoyenne

Mobilisation devant l'ANRU 28 Février 2022



Informations aux habitants le 11 Mars 2022

Rassemblement devant le groupe scolaire Langevin-Jolliot Curie



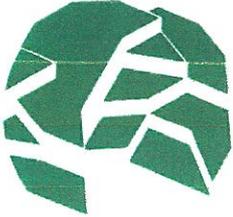
Participation à la marche pour le climat 93

13 Mars 2022

3-NOS ACTIONS

COURRIERS du Collectif AUX
ELUS

MAIRE - MINISTRES - DEPUTES
SENATEUR - PREFET
PRESIDENT DE L'ANRU



JARDINS à TOUS LES ETAGES
8, allée Henri Matisse
93300 AUBERVILLIERS
01 48 33 90 99

Madame Karine FRANCKET
Mairie d'Aubervilliers
2 rue de la Commune de Paris
93300 AUBERVILLIERS

Aubervilliers, le 11 janvier 2021

Objet : NPNRU Quartier Maladrerie – Emile Dubois

Madame le Maire,

Nous, collectif d'associations et d'habitants, avons été mobilisés à partir de Juillet 2015 sur le nouveau plan de renouvellement urbain concernant notre quartier Maladrerie – Emile Dubois.

Nous avons participé aux ateliers de co-construction, aux groupes de travail, aux rencontres de Plaine Commune, et pour certains aux différents Comités de Pilotage. Nous avons même organisé en avril 2016 une journée d'étude avec les habitants qui a débouché sur un document commun montrant notre vision du projet et notre souhait de constituer un collectif de suivi dont nous serions partie prenante.

Alors que le calendrier initial prévoyait un début de travaux en cours d'année 2021, et que nous pensions que la signature du programme de renouvellement urbain se ferait avant la fin de l'année 2019, nous avons appris que l'ANRU serait en désaccord sur le projet concernant la Maladrerie.

Nous vous demandons par conséquent de bien vouloir organiser une rencontre entre les personnes en charge du NPNRU de notre quartier, à Aubervilliers comme à Plaine Commune, et notre collectif, afin de faire le point sur ce dossier et voir ensemble de quelle façon nous pourrions le faire avancer.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ce courrier et vous prions de croire, Madame le Maire, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Jardins à tous les Etages
Gilles Jacquemot, Vice-président.

CNL Maladrerie – Long Sentier
Jean-Claude Hurel, Président

ANGI
Raphaël Fiumani-Jacquemot, Président.

Compagnie Lyrico
Chantal Pataut, Présidente.

Régie de quartier Maladrerie – Emile Dubois
Nicole Picouart, Présidente.

Bien dans mon quartier
Khadija Benhimde, Présidente

AVISA
Hawa Mangara, Présidente.

Atelier Approches
Alienor Heilselimanovski, Présidente.

PO



COURRIERS DU COLLECTIF AU DIRECTEUR GENERAL DES SERVICES des 29 septembre 2021 et 26 novembre 2021

COURRIER DU 26 novembre 2021 resté sans réponse.

Monsieur MARTINEZ,

Nous revenons vers vous car depuis notre rencontre du 08 septembre 2021, nous n'avons eu aucune réponse à nos questions sur le devenir de la Maladrerie.

Afin de vous rappeler l'historique, concernant le NPNRU Maladrerie – Emile Dubois, sept associations de La Maladrerie avaient demandé depuis janvier 2021 à être reçues par la Madame la Maire. Nous avons dû attendre 8 mois pour avoir un rendez-vous, nous avons eu une entrevue avec vous le 08 septembre 2021. Au cours de cet entretien vous nous avez indiqué que 7 à 2 pavillons pouvaient être détruits, qu'il n'y aurait pas de résidentialisation et présenté un échancier sommaire avec une date butoir de fin décembre 2021, pour le Comité d'Engagement, vous vous êtes également engagé, à cette réunion du 08 septembre 2021, à mener une concertation avec les habitant.es sous forme d'ateliers. Cette date de fin décembre 2021 nous a semblé très courte (à peine 4 mois), **pour franchir toutes les étapes nécessaires à la validation du NPNRU à savoir : COTEC, COPIL, co-construction avec les habitant.es, réunion publique et constitution d'une maison du projet. A ce jour, nous n'avons aucun calendrier de toutes ces étapes, ni aucune nouvelle de l'évolution du projet.**

Nous vous avons demandé dans le mail du 29 septembre 2021, transféré ci-dessous, des précisions quant à ces divers éléments. A ce jour nous n'avons rien reçu de votre part.

A la suite des diverses informations obtenues à partir du conseil d'administration de l'OPH et notamment les précisions données par vous, par téléphone vous nous avez indiqué que le Comité d'Engagement serait repoussé de fin décembre 2021 à fin février 2022, au cours d'un échange avec le directeur de l'OPH nous avons cru comprendre que 2 mois étaient nécessaires à l'ANRU pour valider le projet, cela signifierait que le dossier devrait être déposé fin décembre 2021. **Nous vous rappelons que la procédure ANRU prévoit la CO-construction du projet AVEC les habitants donc pendant l'élaboration du projet et non pas après.**

Nous pensons que cette CO-construction du projet est urgente et impérative. Elle est bien stipulée dans les textes et elle est PREVUE PAR LA LOI. Vous devez mettre en œuvre la Co-construction

Par ailleurs les orientations révélées au cours du compte-rendu du Conseil d'Administration du 28 septembre 2021 de l'OPH sont en nette opposition avec celles retenues à la suite de la CO-construction tenue en 2018-2019. **A la suite de cette concertation, le projet avait été acté par la Ville et Plaine-Commune pour la Maladrerie :**

- 1- la non démolition des pavillons,
- 2- la non création de voies
- 3- la non résidentialisation des bâtiments de la Maladrerie.

Il est par conséquent urgent de rencontrer les habitants du quartier afin d'élaborer un projet réellement partagé.

Les habitant.es de la Maladrerie et d'Emile Dubois se sont joint.es aux sept Associations pour constituer le Collectif Maladrerie des Associations et des habitant.es.

Bien cordialement.

Le Collectif Maladrerie, des habitant.es et des Associations : Régie de Quartier Maladrerie - Emile Dubois, CNL Alliance Citoyenne, Atelier Approches, Lyrico, Voix Publique, Avisa, ANGI.



COURRIER DU 29 septembre 2021 au secrétariat de M. MARTINEZ resté sans réponse.

Madame Renaudet,

Suite à la réunion qui s'est tenue, le 8 septembre 2021 avec les Associations de la Maladrerie, pourriez-vous communiquer à M. Martinez ce mail qui est un rappel de nos demandes.

1 DEMANDE DE DOCUMENTS :

1) A la réunion du 08 septembre avec M. MARTINEZ, les Associations de la Maladrerie qui ont été reçues ont demandé des documents sur l'avancement du NPNRU, nous renouvelons notre demande.

Nous vous rappelons ce qui était demandé par les habitants dans les différentes concertations depuis le lancement du NPNRU en 2018

1_ Pas de démolition, par exemple des pavillons, maintien de leur nombre et de leur implantation d'origine et pour toutes parties de bâtiments de la Maladrerie.

2_ Pas de résidentialisation des cheminements piétonniers, maintien de la Maladrerie dans son fonctionnement urbain d'origine avec ses cheminements piétonniers, couverts et dégagés et avec ses espaces plantés et boisés.

3_ Pas de percement de voie qui introduirait la voiture.

4_ Réhabilitation des logements avec le maintien en place des habitants.

2) Pourriez-vous nous indiquer les coordonnées du chargé d'opération à Plaine Commune sur le NPNRU Maladrerie-Emile Dubois?

2 CONCERTATION DES HABITANTS :

1) Nous vous rappelons également qu'il est impératif d'associer les habitants au projet (voir l'arrêté du 24/8/2021, titre 1^{er} & 1.3), concertation à laquelle vous vous êtes engagé à faire sous forme de groupes de travail afin de faire remonter les remarques des habitants et de les intégrer.

2) Une maison du Projet doit être créée (voir les articles 7 de la loi 173 du 21/2/2014 et 9-1 de la loi 2003-710 du 1/8/2003), qu'en est-il ?

3 L'ANRU ET LA POESIE : Au cours de la réunion, nous avons évoqué l'émanation poétique de la Maladrerie, en exemple, l'architecture et l'implantation des pavillons délimitant des cheminements pavés et le petit square des marronniers avec ses jeux d'enfants, l'ensemble offrant une promenade pleine de charme aux habitants, il nous a été répondu que le point de vue de l'ANRU était économique et non poétique, nous réaffirmons que nous tenons par-dessus aux espaces poétiques de la Maladrerie qui ont magnifiquement bien vieillis depuis 40 ans et nous revendiquons un cadre de vie quotidien poétique plutôt qu'économique.

Bien cordialement.

JTE et les Associations de la Maladrerie : Régie de Quartier Maladrerie - Emile Dubois, CNL Maladrerie, Alliance Citoyenne, Atelier Approches, Lyrico, Voix Publique, Avisa, ANGI.

Madame Karine FRANCKET
Présidente de l'OPH d'Aubervilliers
122 rue André Karman, 93300 Aubervilliers

Objet: Des réhabilitations OUI, des privatisations et des destructions NON

Madame la Présidente, Maire d'Aubervilliers, Mesdames et Messieurs les Administrateurs,

Les projets ANRU sur les quartiers de la Vilette et du Fort ne datent pas d'hier mais nous savons que vous y travaillez depuis plusieurs mois pour apporter des modifications substantielles sans pour autant consulter les habitant.es.

Les financements de l'ANRU vont transformer notre ville et nos quartiers en permettant les réhabilitations attendues de longue date mais aussi en apportant leurs lots de destructions, privatisations et résidentialisations. Nous imaginons les injonctions que cet outil de l'État, essentiellement pensé pour gentrifier les quartiers, fait peser sur notre commune. Nous pensons cependant que l'amélioration des quartiers doit d'abord bénéficier à ceux qui y vivent depuis des années.

Ainsi nous vous demandons de faire toute la transparence sur la nature des projets que vous allez présenter à l'ANRU en les rendant publics. Les informations parcellaires que nous avons à ce stade sont :

Sur la Maladrerie : la vente de 363 logements sociaux (dont 60 au privé) et une transformation régressive de l'espace des cités (*non prévu dans le projet initial*) et la démolition pouvant aller de 2 à 7 pavillons.

À la Vilette : privatisation de 50 à 153 logements au 46, 48 et 50 boulevard Félix Faure ainsi que la destruction du 21 rue de l'Union (*non prévu dans le projet initial*).

À Émile Dubois : 313 logements détruits avec des perspectives de relogement incertaines et ne garantissant pas des loyers modérés.

Nous n'avons pas davantage d'information, sur les 3 quartiers, concernant la nature des-travaux de rénovation envisagés.–

Enfin, de nombreuses et nombreux habitant.es de la copropriété des Joyeux (17 rue de la Maladrerie et 23, 24 et 25 rue Lopez et Jules Martin), pour laquelle vous refusez toujours de signer le plan de sauvegarde, s'interrogent toujours sur l'avenir de leurs logements dans le cadre de votre projet ANRU.

Enfin, qu'en est-il de la rénovation des espaces socio-culturels, comme la Médiathèque, le Capa, l'Espace Renaudie, et des écoles dont la rénovation figurait dans le projet ?

Nous, habitant.es et associations des trois quartiers, nous vous demandons d'organiser une réunion publique d'urgence et de nous recevoir dans les plus brefs délais pour ouvrir une phase de dialogue que nous espérons constructive.

Rien ne peut se faire sans la concertation avec les locataires ! C'est la loi.

Collectif des Associations de la Maladrerie et de la Vilette: Jardins à tous les Etages, Régie de Quartier Maladrerie - Emile Dubois, CNL Maladrerie, Alliance Citoyenne, Atelier Approches, Lyrico, Voix Publique, Avisa, ANGI et des habitant.es.

COURRIER ENVOYE le 09 novembre 2021 à la Ministre déléguée chargée du Logement, à la Ministre déléguée chargée de la Ville au Président de l'ANRU et la Préfète déléguée à l'égalité des chances de la Seine-Saint-Denis



Aubervilliers, le 9 novembre 2021

Madame Emmanuelle WARGON
Ministre déléguée chargée du Logement
Hôtel de Roquelaure
246 boulevard Saint-Germain
75007 Paris

Madame la Ministre,

Nous souhaitons vous alerter sur l'évolution du projet de renouvellement urbain d'Aubervilliers qui concerne les cités dites La Villette, Emile-Dubois et Maladrerie.

Ces trois cités doivent faire l'objet de démolitions/reconstructions et, pour ce qui concerne La Maladrerie, de transformations très structurelles.

Les projets, tels qu'ils ont été rapportés aux administrateurs du CA de l'OPH le 28 septembre dernier (voir note ci-jointe), suscitent de grandes inquiétudes.

En 2018 un certain nombre de principes d'évolution concernant les cités Emile-Dubois et Maladrerie, avait fait l'objet d'un large consensus. Étaient ainsi actées dans la cité Emile Dubois la démolition de certains immeubles, la création de nouveaux espaces verts, une stratégie de relogement, une reconfiguration et une modernisation des équipements, une redynamisation commerciale et, surtout, une réhabilitation lourde du patrimoine de La Maladrerie.

Mais aujourd'hui dans toutes les cités, la question du relogement à proximité des immeubles qui seront démolis doit être réfléchi en lien avec l'augmentation continue des prix du foncier en Île-de-France, qui déplace les plus pauvres vers les confins de la région. Cette perspective ne doit pas se présenter.

Parmi ces cités, La Maladrerie présente des caractéristiques telles, qu'elles exigent des réponses particulières. Elle a été labellisée Architecture Contemporaine Remarquable du XX^e siècle en 2008. Elle est en effet une véritable utopie urbaine active, emblématique des années soixante-dix, et réalisée dans le cadre d'une opération de résorption de l'habitat insalubre. Elle porte en effet une idée du logement social et de la ville résolument moderne.

C'est une cité où l'excellence architecturale est mise à la portée de toutes et de tous grâce à des loyers accessibles, où la culture (elle abrite une quarantaine d'ateliers d'artistes) et la nature (terrasses en pleine terre à tous les étages) occupent une place centrale. C'est un grand ensemble HLM, ouvert, piétonnier, propice aux solidarités et au vivre ensemble, pensant la ville à partir des attentes de ses habitants.

Quatre décennies après sa construction un investissement public massif est indispensable.

Les 28 septembre 2021, les administrateurs de l'OPH se sont vu présenter une note qui prévoit notamment la vente en bloc de 300 logements à d'autres bailleurs sociaux et de 63 logements à des particuliers. D'autre part, la note propose la clôture d'espaces jusqu'ici ouverts, et la démolition de plusieurs pavillons. Dans ce projet, le seul moyen proposé est de réduire le reste à charge de l'opération de réhabilitation pour l'Office, en bradant le patrimoine.

Cette note à peine discutée et très critiquée n'a pas été soumise au vote du CA.

Très concrètement, les habitants de La Maladrerie refusent :

- 1) La démolition de pavillons qui sont emblématiques d'une ambition architecturale qui mérite d'être en totalité préservée ;
- 2) La vente en bloc de logements à un autre bailleur social entraînant une inutile complexité dans la gestion quotidienne de la cité ;
- 3) La vente de logements à des particuliers en contradiction avec les engagements pris par l'actuelle municipalité ;
- 4) L'orientation de « résidentialisation » qui transformerait la cité ouverte en une série d'espaces fermés ne communiquant pas entre eux, sans que pour autant soient résolus les problèmes dits de « sécurité ».

Bien que la participation citoyenne soit au cœur de la méthode du renouvellement urbain et inscrite dans la loi, ces orientations ont été décidées sans les habitants.

Pour toutes ces raisons, nous resterons mobilisés contre les orientations actuellement données au projet.

Nous souhaitons pouvoir être reçus afin de vous exposer plus précisément nos motivations.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Ministre, l'expression de notre parfaite considération.

Pour le collectif d'associations de la Maladrerie

Gilles JACQUEMOT
8, allée Henri Matisse
93300 AUBERVILLIERS
Gilles.jacquemot@aufj.fr
0674522130

- Mme HAI, Ministre chargée de la Ville
- Mr. KLEIN, Président de l'ANRU
- Mme MIALOT, Préfète déléguée à l'égalité des chances de la Seine-Saint-Denis



Aubervilliers, le 29 novembre 2021

Monsieur GALLO,
Collaborateur parlementaire
Cabinet de Bastien Lachaud,
Député de la Seine-Saint-Denis

Nous revenons vers vous concernant le NPNRU sur Aubervilliers suite à nos échanges téléphoniques et aux comptes rendus de nos réunions du lundi que nous vous transmettons chaque semaine.

Nous avons eu des nouvelles précisions sur le dépôt du dossier. Nous pensions qu'il serait déposé fin février 2022, or cette date est celle du Comité d'engagement. Si cette date était confirmée **le dossier devrait être déposé par Plaine-Commune et la Ville pour la fin décembre 2021 car 2 mois sont nécessaires à l'ANRU pour analyser le dossier.**

Nous sommes fin novembre 2021, à partir du 17 décembre tout sera stoppé à cause des fêtes. Il reste 3 semaines jusqu'au 17 décembre donc il nous semble impossible que la Ville, Plaine-Commune et l'ANRU mettent en place une CO-construction avec les habitant.es, organisent une réunion publique et créent une maison du projet.

Ainsi les habitants ne seront pas associés au projet d'ici la fin décembre 2021.

Nous souhaitons vous rencontrer de toute urgence pour vous expliquer les projets catastrophiques en particulier sur la Maladrerie afin que B. Lachaud intervienne auprès de la Maire en lui indiquant que ces projets sont inacceptables et qu'elle doit associer les habitants à l'élaboration de la rénovation, qu'elle doit organiser la Co-construction et créer une Maison du Projet, toutes ces étapes faisant partie du dispositif de l'ANRU en lui rappelant également le label patrimonial de la Maladrerie.

Nous vous rappelons l'historique du projet et de nos actions :

Le NPNRU a été lancé en 2018 sur 3 quartiers d'Aubervilliers : La Maladrerie –Emile Dubois – La Villette. La Municipalité en place avait tenu compte de nos demandes exprimées au cours de la présentation du projet en juin 2018, s'en est suivie une période de silence de la part de l'ANRU et également de la part de la municipalité, celle-ci ayant changé nous n'avons plus eu de nouvelle. En janvier 2021 sept associations de la Maladrerie se sont réunies pour demander un rendez-vous à la Maire, afin de connaître l'évolution du projet, Elles ont été reçu.es seulement le 08 septembre 2021 par le Directeur Général des Services, M. Martinez.

Les réponses étant très évasives, nous avons décidé de nous organiser, une 1ère réunion d'information a lieu le 1er octobre rassemblant une cinquantaine de personnes où il a été décidé de se réunir tous les lundis à 18 h.

Depuis notre rencontre du 08 septembre avec les services, nous avons eu d'autres informations transmises par des membres du CA de l'OPH assez catastrophiques pour la Maladrerie.

Les habitant.es nous ont rejoint, le Collectif des Associations est devenu Collectif de la Maladrerie. C'est un mouvement très divers mêlant les habitant.es et les Associations des 3 quartiers concernés Maladrerie – Emile Dubois – Villette.

Nous avons participé à 2 rassemblements devant la Mairie pour le Conseil Municipal le 14 octobre 2021 et devant l'OPH pour le Conseil d'Administration le 28 octobre 2021 – Photos en (PJ 1), nous organisons 2 autres rassemblements pour le Conseil Municipal du 9 décembre et le Conseil d'Administration du 16 décembre, en parallèle nous faisons signer une pétition (PJ 2), une autre va être mise sur internet avec un petit film, nous avons réalisé des banderoles, les unes pour les rassemblements, les autres pour les accrocher aux façades des bâtiments de la Maladrerie. Des courriers ont été envoyés à 2 Ministres (Logement et Ville), au Préfet de Seine Saint-Denis, et au Directeur de l'ANRU (PJ 3), ainsi qu'à la Presse (PJ 4). L'architecte P. Bouchain a été alerté.

En rappelant inlassablement la labellisation « Architecture Contemporaine Remarquable » de la Maladrerie est labellisé», nous insistons sur le fait qu'elle inclut :

1_ Un fonctionnement urbain original, une diversité des espaces extérieurs : squares, placettes, jardins, la grande Pelouse, le Petit Bois et la multitude des chemins piétonniers tant couverts que découverts.

2_ L'architecture des logements, en particulier la géométrie et l'organisation spatiale en font des logements d'une très grande qualité, les habitants habitent des logements d'architecte (comme on dit habiter une maison d'architecte) imaginés par Renée Gailhoustet.

Cela n'empêche pas tous ces acteurs du NPNRU de proposer des solutions ravageuses pour ce quartier.

Ce que nous savons du projet sur la Maladrerie, en ayant pris connaissance à partir :

1) du RAPPORT DE PRESENTATION - PROJET NPNRU – Conseil d'Administration – 28.09.2021 (6 pages) - (PJ 5)

2) et du COMPTE-RENDU Conseil d'Administration – 28.09.2021 (23 pages) - (PJ 6)

1) VENTE et RISQUE de RESIDENTIALISATION : Nous perdrons 50 % de nos cheminements piétonniers, à l'air libre et couverts.

1_ 300 logements vont être vendus à des bailleurs sociaux sur l'îlot central de la Maladrerie et rue du Long Sentier

2_ 63 logements vendus en lot au-dessus du Franprix, là se pose la perte de 64 logements sociaux, dans le règlement de l'ANRU n'est-il pas obligatoire que le projet prévoit la construction du nombre de logements démolis ?

Pour ces ventes se posent la question du relogement, le devenir des logements du Foyer Soleil de l'allée Matisse et des ateliers d'artistes des rez-de chaussée, en outre la complication de la gestion du quartier par plusieurs bailleurs à la place d'un seul et la menace de résidentialiser en fermant les circulations couvertes et dallant les terrasses, il ne faut pas compter sur la conscience écologique des bailleurs.

3_ à la lecture des documents graphiques (perspectives) nous pensons qu'il y a une résidentialisation masquée sur les cheminements restant OPH.

2) DEMOLITION de 2 pavillons et CREATION d'une PERCEE de CASANOVA vers le CŒUR de la Maladrerie, d'où la démolition annoncée de 2 pavillons implantés sur la limite séparative avec la parcelle ENTRA. Nous n'avons aucune indication sur la nature de cette liaison, piétonne ou voirie ?

La Maladrerie est toujours menacée de voir réintroduire la voiture sur l'axe principal qui est la voie pompier, c'est un des thèmes de l'ANRU de créer des voies routières dans les grands îlots pour les diviser en îlots plus petits, cela n'a pas de sens à la Maladrerie et ni en général pour les quartiers, puisque la tendance nationale et mondiale, est de réduire la voiture en Ville.

BILAN DES DEMOLITIONS et VENTE sur les 3 QUARTIERS : Le nombre de logements sociaux perdus est très important entre les démolitions (sur Emile Dubois et la Villette) et la vente en lot de 63 logements (sur la Maladrerie). Nous vivons une situation inédite, nous avons une Maire qui a décidé de changer la population d'Aubervilliers en réduisant le nombre de logements sociaux,

avec le NPNRU elle va supprimer environ 800 logements sociaux ou plus, sur les 3 quartiers concernés.

3)INTERVENTION SUR L'ORGANISATION DES LOGEMENTS

Critique des formes triangulaires des pièces, le mot restructuration est utilisé. Pour nous cela signifie intervenir sur l'organisation spatiale des logements, du style : remettre les cloisons à l'orthogonale. Et précisément, ces formes si particulières fondent le caractère remarquable de cette architecture.

4)TRAVAUX DANS LES BATIMENTS : FACADES ET INTERIEURS DES LOGEMENTS :

Nous ne savons rien.

Que se passera-t-il si le projet est déposé fin décembre 2021 sans que les habitant.es aient participé à l'élaboration du projet?

Il est très urgent que votre courrier soit envoyé à la Maire, à Plaine Commune et au Directeur de l'ANRU.

Comment pouvons-nous procéder ?

Pouvons-nous vous appeler demain matin ?

Pourriez-vous nous communiquer le mail de B. Lachaud et celui de R. Garrido, nous voudrions la tenir informée.

Nous vous prions, Monsieur, de croire à nos meilleurs sentiments.

Collectif des habitant.es et des Associations :
Jardins à tous les Etages, Régie de Quartier Maladrerie - Emile Dubois,
CNL Maladrerie, Alliance Citoyenne, Atelier Approches, Lyrico,
Voix Publique, Avisa, ANGI et
01 48 33 90 99 – 06 74 52 21 30

PJ :
PJ 1 - Photos rassemblements
PJ 2 - Pétition
PJ 3 - Courrier au Directeur de l'ANRU
PJ 4 - Courrier à la presse
PJ 5 - RAPPORT DE PRESENTATION - PROJET NPNRU – Conseil d'Administration – 28.09.2021 (6 pages)
PJ 6 - COMPTE-RENDU Conseil d'Administration – 28.09.2021 (23 pages)

COURRIER ENVOYE le 05 décembre 2021 au Sénateur de Seine-Saint-Denis, F. GAY et aux député.es M. G. BUFFET et S. PEU.



Aubervilliers, le 05 décembre 2021

Monsieur GAY,
Sénateur de Seine-Saint-Denis

Monsieur GAY,

Nous vous écrivons au nom du Collectif Maladrerie des Associations et des habitant.es du quartier Maladrerie-Emile Dubois à Aubervilliers, qui fait l'objet d'un Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) mené par Plaine-Commune, la Ville d'Aubervilliers et l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU).

Ce projet fait peser une lourde menace sur notre quartier de la Maladrerie. Cette cité bien que classée «Architecture Contemporaine Remarquable» risque d'être bouleversée dans son fonctionnement architectural et urbain avec la rénovation urbaine proposée par les acteurs du NPNRU (Ville, Plaine Commune et ANRU). La maladrerie a été pensée par Renée GAILHOUSTET dans les années 80, c'est un quartier labellisé « Architecture Contemporaine Remarquable ». Nous vous transmettons un texte transmis (PJ 4) à la presse qui explique les dangers qui se profilent pour notre quartier.

Voici l'historique du projet et de nos actions :

Le NPNRU a été lancé en 2018 sur 3 quartiers d'Aubervilliers : La Maladrerie – Emile Dubois – La Villette. La Municipalité en place avait tenu compte de nos demandes exprimées au cours de la présentation du projet en juin 2018. S'en est suivie une période de silence de la part de l'ANRU et également de la part de la municipalité, celle-ci ayant changé nous n'avons plus eu de nouvelle.

En janvier 2021 sept associations de la Maladrerie (signataires de cette lettre) se sont réunies pour demander un rendez-vous à la Maire, afin de connaître l'évolution du projet. Elles ont été reçues seulement le 08 septembre 2021 par le Directeur Général des Services, M. Martinez.

Les réponses étant très évasives, nous avons décidé de nous organiser. Pour faire entendre notre voix et participer à la définition du projet NPNRU. Il est en effet légal que les habitants participent à la co-construction du projet de renouvellement urbain. Une 1ère réunion d'information a eu lieu le 1er octobre rassemblant une cinquantaine de personnes et il a été décidé de se réunir tous les lundis à 18 h.

Depuis notre rencontre du 08 septembre avec les services, nous avons eu d'autres informations transmises par des membres du CA de l'OPH, informations assez catastrophiques pour la Maladrerie.

Les habitant.es ont rejoint, le Collectif des Associations qui est devenu Collectif de la Maladrerie. C'est un mouvement très large mêlant des habitant.es et des Associations des 3 quartiers concernés Maladrerie – Emile Dubois – Villette.

Nous avons participé à 2 rassemblements devant la Mairie pour le Conseil Municipal le 14 octobre 2021 et devant l'OPH pour le Conseil d'Administration le 28 octobre 2021 – Photos en (PJ 1), nous organisons 2 autres rassemblements pour le Conseil Municipal du 9 décembre et le Conseil d'Administration du 16 décembre, en parallèle nous faisons signer une pétition (PJ 2), une autre va être mise en ligne sur internet avec une petite vidéo, nous avons réalisé des banderoles qui sont posées sur les façades des bâtiments de la Maladrerie.

Des courriers ont été envoyés à 2 Ministres (Logement et Ville), au Préfet de Seine Saint-Denis, et au Directeur de l'ANRU (PJ 3), ainsi qu'à la Presse (PJ 4). L'architecte P. Bouchain a été alerté.

En rappelant la labellisation « Architecture Contemporaine Remarquable » de la Maladrerie nous insistons sur le fait qu'elle inclut :

1_ Un fonctionnement urbain original, une diversité des espaces extérieurs : squares, placettes, jardins, la grande Pelouse, le Petit Bois et la multitude des chemins piétonniers tant couverts que découverts.

2_ L'architecture des logements, en particulier la géométrie et l'organisation spatiale en font des logements d'une très grande qualité, les habitants habitent des logements d'architecte imaginés par Renée Gailhoustet, avec des terrasses-jardins prolongements extérieurs des logements.

Cela n'empêche pas les acteurs du NPNRU de proposer des solutions ravageuses pour ce quartier.

3_ De nombreux équipements (médiathèque, centre de loisirs, foyer pour personnes âgées, mini crèche....) et 40 ateliers d'artistes.

Ce que nous savons du projet sur la Maladrerie, en ayant pris connaissance : du RAPPORT DE PRESENTATION - PROJET NPNRU – Conseil d'Administration – 28.09.2021 (6 pages) - (PJ 5)

et du COMPTE-RENDU Conseil d'Administration – 28.09.2021 (23 pages) - (PJ 6)

1)VENTE et RISQUE de RESIDENTIALISATION : Nous perdrons 50 % de nos cheminements piétonniers, à l'air libre et couverts.

1_ 300 logements vont être vendus à des bailleurs sociaux sur l'îlot central de la Maladrerie et rue du Long Sentier

2_ 63 logements vendus en lot, à l'angle des rues Casanova et Lopez et Jules Martin (au-dessus du Franprix), là se pose la perte de logements sociaux, dans le règlement de l'ANRU n'est-il pas obligatoire que le projet prévoie la reconstruction du nombre de logements démolis ?

Pour ces ventes, se posent les questions du relogement, du devenir des logements du Foyer Soleil de l'allée Matisse et des ateliers d'artistes des rez-de-chaussée. En outre, la vente à des bailleurs sociaux risque de compliquer la gestion du quartier par plusieurs bailleurs à la place d'un seul et aggrave les menaces de résidentialiser en fermant les circulations couvertes et de dallier les terrasses.

3_à la lecture des documents graphiques du rapport de présentation du CA (PJ5) nous pensons qu'il a une résidentialisation masquée sur les cheminements restant OPH en transformant les coursives du rez-de-chaussée en locaux fermés.

2)DEMOLITION de 2 pavillons à la limite séparative avec la parcelle ENTRA et CREATION d'une PERCEE de CASANOVA vers le CŒUR de la Maladrerie.

Nous n'avons aucune indication sur la nature de cette liaison : piétonne ou voirie ? Une voirie serait une menace grave, faisant craindre la réintroduction de la voiture sur l'axe principal qui est la voie « pompiers ». C'est un des thèmes récurrents de l'ANRU de créer des voies routières dans les grands îlots pour les diviser en îlots plus petits. Cela n'a pas de sens à la Maladrerie et ni en général pour les quartiers, puisque la tendance nationale et mondiale, est de réduire la présence de la voiture en Ville.

BILAN DES DEMOLITIONS et VENTE sur les 3 QUARTIERS : Le nombre de logements sociaux perdus est très important entre les démolitions (sur Emile Dubois et la Villette) et la vente en lot de 63 logements (sur la Maladrerie). Nous vivons une situation inédite, la nouvelle Maire a décidé de changer la population d'Aubervilliers en réduisant le nombre de logements sociaux. Avec le NPNRU elle va supprimer environ 800 logements sociaux sur les 3 quartiers concernés.

3)INTERVENTION SUR L'ORGANISATION DES LOGEMENTS

Le rapport de l'OPH Critique les formes triangulaires des pièces, le mot restructuration est utilisé. Pour nous cela signifie intervenir sur l'organisation spatiale des logements, par exemple remettre les cloisons à l'orthogonale. Et précisément, ce sont ces formes si particulières qui fondent le caractère remarquable de cette architecture.

4)TRAVAUX DANS LES BATIMENTS : FACADES ET INTERIEURS DES LOGEMENTS :

Nous ne savons rien.

A cette suite de propositions inacceptables s'ajoute l'absence de concertation des habitants alors que la Co-concertation est une composante incontournable du projet.

Nous avons eu des nouvelles précisions sur le dépôt du dossier. Nous pensions qu'il serait déposé fin février 2022, or cette date est celle du Comité d'engagement. Si cette date était confirmée, **le dossier devrait être déposé par Plaine-Commune et la Ville pour la fin décembre 2021 car 2 mois sont nécessaires à l'ANRU pour analyser le dossier.**

Nous sommes début décembre 2021, à partir du 17 décembre tout sera stoppé à cause des fêtes. Il reste à peine 2 semaines jusqu'au 17 décembre donc il nous semble impossible que la Ville, Plaine-Commune et l'ANRU mettent en place une CO-construction avec les habitant.es, organisent une réunion publique et créent une maison du projet, ces différentes étapes du projet sont prévues par la loi.

Ainsi les habitants ne seront pas associés au projet d'ici la fin décembre 2021.

Nous souhaitons vous rencontrer de toute urgence pour vous expliquer les projets catastrophiques en particulier sur la Maladrerie afin que vous puissiez intervenir auprès de la Maire pour nous soutenir.

Que se passera-t-il si le projet est déposé fin décembre 2021 sans que les habitant.es aient participé à l'élaboration du projet?

Il est très urgent que votre courrier soit envoyé à la Maire, à Plaine Commune et au Directeur de l'ANRU, avec copie : au Préfet de la Seine-Saint-Denis, au Président de l'ANRU en charge de la Seine-Saint-Denis, au chargé de Mission territoriale de l'ANRU en charge de la Seine-Saint-Denis, au président de Plaine Commune.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur GAY, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Collectif Maladrerie des habitant.es. et des Associations :
Jardins à Tous les Etages - Régie de Quartier Maladrerie - Emile Dubois, CNL
Alliance Citoyenne, Atelier Approches, Lyrico, Voix Publique, Avisa, ANGI, Les
Echos de la Maladrerie.

06 74 52 21 30 - 01 48 33 90 99

PJ :

PJ 1 - Photos rassemblements

PJ 2 - Pétition

PJ 3 - Courrier au Directeur de l'ANRU

PJ 4 - Courrier à la presse

PJ 5 - RAPPORT DE PRESENTATION - PROJET NPNRU – Conseil
d'Administration – 28.09.2021 (6 pages)

PJ 6 - COMPTE-RENDU Conseil d'Administration – 28.09.2021 (23 pages)

MAIL DE RELANCE du 08 décembre 2021 ENVOYE à la Ministre déléguée chargée du Logement, à la Ministre déléguée chargée de la Ville au Président de l'ANRU et la Préfète déléguée à l'égalité des chances de la Seine-Saint-Denis.



Collectif d'habitants d'Aubervilliers
dans le cadre du NPNRU 2021
Quartiers Vilette/ Emile Dubois/ Maladrerie

Aubervilliers, le 8 décembre 2021

Madame Emmanuelle Wargon
Ministre déléguée chargée du logement
Hôtel de Roquelaure
246, boulevard Saint Germain
75007 Paris

Madame la Ministre,

Nous vous avons alertée début octobre 2021 de l'évolution du projet NPNRU concernant les cités Vilette, Emile Dubois, Maladrerie. Les projets, tels qu'ils ont été rapportés aux administrateurs du CA de l'OPH le 28 septembre 2021, suscitent de grandes inquiétudes.

Nous souhaitons être reçus: 7 associations du quartier et de nombreux habitants, dans l'espoir d'obtenir votre soutien. A ce jour, nous n'avons reçu aucune réponse ni de votre part, ni de la part de notre maire. Les habitants sont très inquiets quant à leur devenir.

Bien que la participation citoyenne que nous espérons vivement, soit au cœur de la méthode du renouvellement urbain et inscrite dans la loi, rien ne nous a été proposé. Le projet doit être déposé fin décembre si le comité d'engagement est bien fin février. Le temps presse ! Par conséquent, nous sommes très inquiets et craignons que les décisions soient prises sans nous, les habitants.

Dans l'attente des dispositions que vous avez l'intention de prendre et de porter à notre connaissance, nous vous prions, Madame la Ministre, d'agréer l'expression de notre haute considération.

Pour le collectif d'associations de la Maladrerie
Chantal Pataut, Françoise Pothier

Copie à :

- Mme la Ministre chargée de la Ville
- M. le Président de l'ANRU
- Mme la Préfète déléguée à l'égalité des chances de la Seine-Saint-Denis



**Collectif d'habitants d'Aubervilliers
dans le cadre du NPNRU 2021
Quartiers Vilette/ Emile Dubois/ Maladrerie**

Aubervilliers, le 11 janvier 2022

Madame Karine Franclet

Maire d'Aubervilliers
Vice-Présidente de Plaine Commune
Conseillère départementale

Madame,

En date du 20 décembre 2021, vous répondez à notre demande de rendez-vous de janvier 2021.

Vous déclarez que la concertation avec les habitants (inscrite dans la loi et que nous réclamons), se fera, pilotée par Plaine Commune, après la réunion du comité d'engagement, soit fin février 2022.

Vous utilisez des propos rassurants en déclarant qu'il y aura une concertation, qu'il ne s'agit pas de modifier les projets initiaux, que le projet de renouvellement urbain est ambitieux, qu'il faut sauvegarder l'OPHA, traiter les questions de passoire énergétique, préserver la valeur du patrimoine, conduire et définir dans le détail avec les habitants les travaux. Vous indiquez aussi que la cession d'une partie du patrimoine de l'OPH à un bailleur social ne se fera pas aux dépens des locataires en place, que les projets démolition seront exposés aux habitants et que leur relogement sur le territoire communal sera privilégié. Vous dites pour conclure que « rien se fera sans les habitants ». Nous devrions donc être confiants.

Cependant, vous confirmez la réalité des projets que le collectif a révélés mais précisez qu'il ne s'agit encore que de pistes de travail, alors que dans moins de 2 mois le dossier sera bouclé ; et cela sans aucun rendez-vous ni le moindre début de concertation.

Les citoyens que nous sommes, habitants des patrimoines concernés par l'NPNRU, aimeraient être sûrs par exemple, pour la Maladrerie, que ses particularités architecturales et l'esprit de sa conception seront préservés et actés sur les plans et dans les textes.

Nous pensons pouvoir être acteurs, mais notre demande de concertation en phase d'élaboration du projet de l'NPNRU, est ignorée. Nous avons en effet besoin de construire dans le dialogue.

Rien ne peut être fait en ignorant les habitants.

Veillez croire, Madame, en nos salutations les plus sincères.

Le collectif Maladrerie, Emile Dubois, La Vilette



Collectif des Associations de la Maladrerie :
Jardins à tous les Étages, Régie de Quartier Maladrerie - Emile Dubois,
CNL Maladrerie, Alliance Citoyenne, Atelier Approches, Lyrico,
Voix Publique, Avisa, Angi et des habitant.es
www.maladrerie.org
contact@maladrerie.org
01 48 33 90 99 - 06 74 52 21 30

Courrier envoyé à A-C MIALOT - Directrice de l'ANRU et à Monsieur D. BERTRAND - Chargé de la mission territoriale de l'ANRU en Seine-Saint-Denis.

**Collectif d'habitants d'Aubervilliers
dans le cadre du NPNRU 2021
Quartiers Vilette/ Emile Dubois/ Maladrerie**



Aubervilliers, le 1er mars 2022

**Madame Anne-Claire Mialot
Directrice de l'ANRU
69 bis, rue de Vaugirard
75006 PARIS**

Lettre recommandée AR

Madame la Directrice de l'ANRU,

Nous souhaitons vous alerter sur l'évolution du projet de renouvellement urbain d'Aubervilliers qui concerne les cités dites La Vilette, Émile-Dubois et Maladrerie.

Ces trois cités doivent faire l'objet de démolitions/reconstructions et, pour ce qui concerne La Maladrerie, de transformations très structurelles. Les projets, tels qu'ils ont été rapportés aux administrateurs du CA de l'OPH le 28 septembre 2021, suscitent de grandes inquiétudes.

Tous les éléments sur lesquels nous nous basons sont consultables dans un dossier de presse, sous format PDF, que vous trouverez sur ce lien :
https://7b09b6c6-7993-4fa7-b7fe-d92a0e26e7ed.usrfiles.com/ugd/7b09b6_7658692fe58644aea6ea2b795d6b219.pdf

En 2018 un certain nombre de principes d'évolution concernant les cités Emile-Dubois et Maladrerie, avait fait l'objet d'un large consensus, suite à une concertation des trois quartiers. Depuis, le projet ANRU semble avoir été remodelé, sans que les habitants en connaissent le contenu.

Dans toutes les cités, la question du relogement à proximité des immeubles qui seraient démolis doit être réfléchi en lien avec l'augmentation continue des prix du foncier en Île-de-France, qui déplace les plus modestes vers les confins de la région.

Parmi ces cités, La Maladrerie présente des caractéristiques telles qu'elles exigent des réponses particulières. Elle a été labellisée Architecture Contemporaine Remarquable du XXe siècle en 2008. Elle est en effet une véritable utopie urbaine active, emblématique des années soixante-dix, et réalisée dans le cadre d'une opération de résorption de l'habitat insalubre. Elle porte en effet une idée du logement social et de la ville résolument moderne.

C'est une cité où l'excellence architecturale est mise à la portée de toutes et de tous grâce à des loyers accessibles, où la culture (elle abrite une quarantaine d'ateliers d'artistes) et la nature (terrasses en pleine terre à tous les étages) occupent une place centrale. C'est un grand ensemble HLM, ouvert, piétonnier, propice aux solidarités et au vivre ensemble, pensant la ville à partir des attentes de ses habitants.

Quatre décennies après sa construction, un investissement public massif est indispensable.

Le 28 septembre 2021, les administrateurs de l'OPH se sont vu présenter une note qui prévoit notamment, à la Maladrerie, la vente en bloc de 360 logements à d'autres bailleurs sociaux et la vente à des particuliers de 63 logements. D'autre part, la note propose la clôture d'espaces jusqu'ici ouverts et la démolition de plusieurs pavillons. Dans ce projet, le seul moyen proposé est de réduire le reste à charge de l'opération de réhabilitation pour l'Office, en bradant le patrimoine. Cette note à peine discutée et très critiquée n'a pas été soumise au vote du CA.

Très concrètement, les habitants de La Maladrerie refusent :

- La démolition de pavillons qui sont emblématiques d'une ambition architecturale qui mérite d'être en totalité préservée ;
- La vente en bloc de logements à un autre bailleur social entraînant une inutile complexité dans la gestion quotidienne de la cité ;
- La vente de logements à des particuliers en contradiction avec les engagements pris par l'actuelle municipalité ;
- L'orientation de « résidentialisation » qui transformerait la cité ouverte en une série d'espaces fermés ne communiquant pas entre eux, sans que pour autant soient résolus les problèmes dits de « sécurité ».

Bien que la participation citoyenne soit au cœur de la méthode du renouvellement urbain et inscrite dans la loi, ces orientations ont été décidées sans les habitants. De ce fait, un collectif d'habitants et d'associations des trois quartiers s'est constitué depuis le 1er octobre 2021. Ce Collectif est signataire de ce courrier.

Nous vous informons que le Comité d'engagement de l'ANRU s'est tenu lundi dernier 28 février 2022 et qu'aucun élément du projet ne nous a été communiqué avant ce jour. Les Conseils citoyens d'Aubervilliers se sont tenus le 20 décembre 2021, et Madame La Maire Karine Franclet aurait dû leur transmettre le support de la présentation de l'ANRU, ce qui à ce jour, n'a pas été fait malgré les multiples relances des membres des Conseils citoyens.

Pour toutes ces raisons, nous resterons mobilisés contre les orientations actuellement données au projet. Nous souhaitons pouvoir être reçus afin de vous exposer plus précisément nos motivations en participant au rendez-vous promis à Monsieur Bastien Lachaud député, par Monsieur Zeller le directeur opérationnel de l'ANRU avec qui nous avons échangé ce lundi 28 février 2022, lors de notre manifestation devant vos locaux.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Directrice de l'ANRU, l'expression de notre parfaite considération.

Le Collectif des habitant.es et des associations
des 3 quartiers, Vilette, Maladrerie, Emile Dubois.

www.maladrerie.org
contact@maladrerie.org
01 48 33 90 99 – 06 74 52 21 30





**Collectif d'habitants d'Aubervilliers
dans le cadre du NPNRU 2021
Quartiers Vilette/ Emile Dubois/ Maladrerie**

Aubervilliers, le 1er mars 2022

**Monsieur Jacques WITKOWSKI
Préfet de Seine-Saint-Denis
1, Esplanade Jean Moulin
93000 BOBIGNY**

Lettre recommandée AR

Monsieur le Préfet de Seine Saint Denis,

Nous souhaitons vous alerter sur l'évolution du projet de renouvellement urbain d'Aubervilliers qui concerne les cités dites La Vilette, Émile-Dubois et Maladrerie.

Ces trois cités doivent faire l'objet de démolitions/reconstructions et, pour ce qui concerne La Maladrerie, de transformations très structurelles. Les projets, tels qu'ils ont été rapportés aux administrateurs du CA de l'OPH le 28 septembre 2021, suscitent de grandes inquiétudes.

Tous les éléments sur lesquels nous nous basons sont consultables dans un dossier de presse, sous format PDF, que vous trouverez sur ce lien :
https://7b09b6c6-7993-4fa7-b7fe-d92a0e26e7ed.usrfiles.com/ugd/7b09b6_7658692fe58644aea6ea2b795df6b219.pdf

En 2018 un certain nombre de principes d'évolution concernant les cités Emile-Dubois et Maladrerie, avait fait l'objet d'un large consensus, suite à une concertation des trois quartiers. Depuis, le projet ANRU semble avoir été remodelé, sans que les habitants en connaissent le contenu.

Dans toutes les cités, la question du relogement à proximité des immeubles qui seraient démolis doit être réfléchi en lien avec l'augmentation continue des prix du foncier en Île-de-France, qui déplace les plus modestes vers les confins de la région.

Parmi ces cités, La Maladrerie présente des caractéristiques telles qu'elles exigent des réponses particulières. Elle a été labellisée Architecture Contemporaine Remarquable du XXe siècle en 2008. Elle est en effet une véritable utopie urbaine active, emblématique des années soixante-dix, et réalisée dans le cadre d'une opération de résorption de l'habitat insalubre. Elle porte en effet une idée du logement social et de la ville résolument moderne.

C'est une cité où l'excellence architecturale est mise à la portée de toutes et de tous grâce à des loyers accessibles, où la culture (elle abrite une quarantaine d'ateliers d'artistes) et la nature (terrasses en pleine terre à tous les étages) occupent une place centrale. C'est un grand ensemble HLM, ouvert, piétonnier, propice aux solidarités et au vivre ensemble, pensant la ville à partir des attentes de ses habitants.

Quatre décennies après sa construction, un investissement public massif est indispensable.

Le 28 septembre 2021, les administrateurs de l'OPH se sont vu présenter une note qui prévoit notamment, à la Maladrerie, la vente en bloc de 360 logements à d'autres bailleurs sociaux et la vente à des particuliers de 63 logements. D'autre part, la note propose la clôture d'espaces jusqu'ici ouverts et la démolition de plusieurs pavillons. Dans ce projet, le seul moyen proposé est de réduire le reste à charge de l'opération de réhabilitation pour l'Office, en bradant le patrimoine. Cette note à peine discutée et très critiquée n'a pas été soumise au vote du CA.

Très concrètement, les habitants de La Maladrerie refusent :

- La démolition de pavillons qui sont emblématiques d'une ambition architecturale qui mérite d'être en totalité préservée ;
- La vente en bloc de logements à un autre bailleur social entraînant une inutile complexité dans la gestion quotidienne de la cité ;
- La vente de logements à des particuliers en contradiction avec les engagements pris par l'actuelle municipalité ;
- L'orientation de « résidentialisation » qui transformerait la cité ouverte en une série d'espaces fermés ne communiquant pas entre eux, sans que pour autant soient résolus les problèmes dits de « sécurité ».

Bien que la participation citoyenne soit au cœur de la méthode du renouvellement urbain et inscrite dans la loi, ces orientations ont été décidées sans les habitants. De ce fait, un collectif d'habitants et d'associations des trois quartiers s'est constitué depuis le 1er octobre 2021. Ce Collectif est signataire de ce courrier.

Nous vous informons que le Comité d'engagement de l'ANRU s'est tenu lundi dernier 28 février 2022 et qu'aucun élément du projet ne nous a été communiqué avant ce jour. Les Conseils citoyens d'Aubervilliers se sont tenus le 20 décembre 2021, et Madame La Maire Karine Franclet aurait dû leur transmettre le support de la présentation de l'ANRU, ce qui à ce jour, n'a pas été fait malgré les multiples relances des membres des Conseils citoyens.

Pour toutes ces raisons, nous resterons mobilisés contre les orientations actuellement données au projet. Nous souhaitons pouvoir être reçus afin de vous exposer plus précisément nos motivations.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de notre parfaite considération.

Le Collectif des habitant.es et des associations
des 3 quartiers, Villette, Maladrerie, Emile Dubois.



www.maladrerie.org
contact@maladrerie.org
01 48 33 90 99 – 06 74 52 21 30



**Collectif d'habitants d'Aubervilliers
dans le cadre du NPNRU 2021
Quartiers Villette/ Emile Dubois/ Maladrerie**

Aubervilliers, le 1er mars 2022

**Madame Roselyne BACHELOT
Ministre de la Culture
Ministère de la Culture
Palais Royal
3, rue de Valois
75001 PARIS**

Lettre recommandée AR

Madame la Ministre de la Culture,

Nous souhaitons vous alerter sur l'évolution du projet de renouvellement urbain d'Aubervilliers qui concerne les cités dites La Villette, Émile-Dubois et Maladrerie.

Ces trois cités doivent faire l'objet de démolitions/reconstructions et, pour ce qui concerne La Maladrerie, de transformations très structurelles. Les projets, tels qu'ils ont été rapportés aux administrateurs du CA de l'OPH le 28 septembre 2021, suscitent de grandes inquiétudes.

Tous les éléments sur lesquels nous nous basons sont consultables dans un dossier de presse, sous format PDF, que vous trouverez sur ce lien :

https://7b09b6c6-7993-4fa7-b7fe-d92a0e26e7ed.usrfiles.com/ugd/7b09b6_7658692fe58644aea6ea2b795df6b219.pdf

En 2018 un certain nombre de principes d'évolution concernant les cités Emile-Dubois et Maladrerie, avait fait l'objet d'un large consensus, suite à une concertation des trois quartiers. Depuis, le projet ANRU semble avoir été remodelé, sans que les habitants en connaissent le contenu.

Dans toutes les cités, la question du relogement à proximité des immeubles qui seraient démolis doit être réfléchi en lien avec l'augmentation continue des prix du foncier en Île-de-France, qui déplace les plus modestes vers les confins de la région.

Parmi ces cités, La Maladrerie présente des caractéristiques telles qu'elles exigent des réponses particulières. Elle a été labellisée Architecture Contemporaine Remarquable du XXe siècle en 2008. Elle est en effet une véritable utopie urbaine active, emblématique des années soixante-dix, et réalisée dans le cadre d'une opération de résorption de l'habitat insalubre. Elle porte en effet une idée du logement social et de la ville résolument moderne.

C'est une cité où l'excellence architecturale est mise à la portée de toutes et de tous grâce à des loyers accessibles, où la culture (elle abrite une quarantaine d'ateliers d'artistes) et la nature (terrasses en pleine terre à tous les étages) occupent une place centrale. C'est un grand ensemble HLM, ouvert, piétonnier, propice aux solidarités et au vivre ensemble, pensant la ville à partir des attentes de ses habitants.

Quatre décennies après sa construction, un investissement public massif est indispensable.

Le 28 septembre 2021, les administrateurs de l'OPH se sont vu présenter une note qui prévoit notamment, à la Maladrerie, la vente en bloc de 360 logements à d'autres bailleurs sociaux et la vente à des particuliers de 63 logements. D'autre part, la note propose la clôture d'espaces jusqu'ici ouverts et la démolition de plusieurs pavillons. Dans ce projet, le seul moyen proposé est de réduire le reste à charge de l'opération de réhabilitation pour l'Office, en bradant le patrimoine. Cette note à peine discutée et très critiquée n'a pas été soumise au vote du CA.

Très concrètement, les habitants de La Maladrerie refusent :

- La démolition de pavillons qui sont emblématiques d'une ambition architecturale qui mérite d'être en totalité préservée ;
- La vente en bloc de logements à un autre bailleur social entraînant une inutile complexité dans la gestion quotidienne de la cité ;
- La vente de logements à des particuliers en contradiction avec les engagements pris par l'actuelle municipalité ;
- L'orientation de « résidentialisation » qui transformerait la cité ouverte en une série d'espaces fermés ne communiquant pas entre eux, sans que pour autant soient résolus les problèmes dits de « sécurité ».

Bien que la participation citoyenne soit au cœur de la méthode du renouvellement urbain et inscrite dans la loi, ces orientations ont été décidées sans les habitants. De ce fait, un collectif d'habitants et d'associations des trois quartiers s'est constitué depuis le 1er octobre 2021. Ce Collectif est signataire de ce courrier.

Pour toutes ces raisons, nous resterons mobilisés contre les orientations actuellement données au projet. Nous souhaitons pouvoir être reçus afin de vous exposer plus précisément nos motivations.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Ministre, l'expression de notre parfaite considération.

Le Collectif des habitant.es et des associations
des 3 quartiers, Vilette, Maladrerie, Emile Dubois.



www.maladrerie.org
contact@maladrerie.org
01 48 33 90 99 – 06 74 52 21 30



**Collectif d'habitants d'Aubervilliers
dans le cadre du NPNRU 2021
Quartiers Vilette/ Emile Dubois/ Maladrerie**

Aubervilliers, le 1er mars 2022

**Monsieur Stéphane BERN
Fondation du Patrimoine
153 bis, avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY-SUR-SEINE**

Lettre recommandée AR

Monsieur Stéphane Bern,

Nous connaissons vos actions en faveur du patrimoine, c'est ce qui nous amène à vous contacter.

Nous habitons un quartier exceptionnel en danger de restructuration, résidentialisation, démolition et vente... Sous prétexte de réhabilitation irréalisable financièrement sans intervention de l'ANRU.

C'est une cité, La Maladrerie à Aubervilliers, où l'excellence architecturale est mise à la portée de toutes et de tous grâce à des loyers accessibles, où la culture (elle abrite une quarantaine d'ateliers d'artistes) et la nature (terrasses en pleine terre à tous les étages) occupent une place centrale. C'est un grand ensemble HLM, ouvert, piétonnier, propice aux solidarités et au vivre ensemble, pensant la ville à partir des attentes de ses habitants. La Maladrerie, et ses 850 logements sociaux a été réalisée des années 1970 à 1980 par l'architecte Renée Gailhoustet et classée «Architecture Contemporaine Remarquable». Elle est inscrite au patrimoine du XXe siècle. Sa réhabilitation suscite beaucoup d'inquiétude. Nous n'avons eu aucune information sur le contenu actuel du dossier ANRU.

Aucune concertation n'a été mise en place malgré nos demandes répétées. Nous nous sommes constitués en collectif d'habitants et d'associations de quartier depuis le 1er octobre 2021. Les informations recueillies auprès du CA de l'OPH révèlent des projets de restructuration de logements, de résidentialisation, de vente à des bailleurs ou à la découpe, de démolition. Si ce projet se réalisait, la Maladrerie éco-quartier avant l'heure, risquerait de perdre sa philosophie architecturale et urbaine.

Le comité d'engagement de l'ANRU s'est tenu ce lundi 28 février 2022 mais aucun élément du projet ne nous a été communiqué à ce jour. Les conseils citoyens d'Aubervilliers se sont tenus le 20 décembre 2021 et Madame la Maire aurait dû leur transmettre le support de la présentation de l'ANRU, ce qui, à ce jour n'a pas été fait malgré les multiples relances des membres des conseils citoyens.

Un dossier de presse regroupe nos actions, nos contacts, nos courriers et nos manifestations avec photos. Il est consultable sur le lien :

https://7b09b6c6-7993-4fa7-b7fe-d92a0e26e7ed.usrfiles.com/ugd/7b09b6_7658692fe58644aea6ea2b795df6b219.pdf

Nous savons que vous êtes très occupé et sollicité. Nous souhaiterions pouvoir vous rencontrer, mais un mot de votre part à Mme Karine Francllet, Maire d'Aubervilliers, pour défendre ce patrimoine de la Maladrerie serait pour nous un appui essentiel.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Bern, l'expression de notre parfaite considération.

Le Collectif des habitant.es et des associations
des 3 quartiers, Vilette, Maladrerie, Emile Dubois.



www.maladrerie.org
contact@maladrerie.org
01 48 33 90 99 – 06 74 52 21 30



**Collectif d'habitants d'Aubervilliers
dans le cadre du NPNRU 2021
Quartiers Vilette/ Emile Dubois/ Maladrerie**

Aubervilliers, le 1er mars 2022

**Monsieur GAY Sénateur de Seine-Saint-Denis
15, rue de Vaugirard
75291 PARIS CEDEX 06**

Lettre recommandée AR

Monsieur le Sénateur,

Nous avons bien pris acte que vous aviez écrit le 9 décembre 2021 à Madame la Ministre du Logement, Madame Emmanuelle Wargon, concernant le NPNRU à Aubervilliers, suite à notre première alerte. Nous vous en remercions chaleureusement.

Pourriez-vous également écrire, à Madame la Maire d'Aubervilliers, Madame Karine Franclet pour lui rappeler l'inquiétude des habitants devant le manque d'information et de concertation du projet de rénovation des quartiers Émile Dubois, La Vilette et La Maladrerie?

Pourriez-vous avoir l'amabilité, en adressant votre courrier à Madame la Maire, de le mettre en copie également à :

- Monsieur Mathieu Hanotin, Président de Plaine-Commune.
- Monsieur Olivier Klein, Président de l'ANRU.
- Monsieur Jacques Witkowski, Préfet de Seine-Saint-Denis.
- Monsieur Damien Bertrand, chargé de la mission territoriale de l'ANRU de la Seine-Saint-Denis.

Pourriez-vous également envoyer un courrier, à ce sujet à Madame la Ministre chargée de la ville, Madame

Nadia Hai, ainsi qu'à Madame la Ministre de la Culture, Madame Roselyne Bachelot, avec copie à Madame la Maire, Karine Franclet.

Nous vous informons que le Comité d'engagement de l'ANRU s'est tenu ce lundi 28 février 2022 et qu'aucun élément du projet ne nous a été communiqué à ce jour. Les Conseils citoyens d'Aubervilliers se sont tenus le 20 décembre 2021 et Madame la Maire aurait dû leur transmettre le support de la présentation de l'ANRU, ce qui, à ce jour n'a pas été fait malgré les multiples relances des membres des conseils citoyens.

Un dossier de presse regroupe nos actions, nos contacts, nos courriers et nos manifestations avec photos. Il est consultable sur le lien :

https://7b09b6c6-7993-4fa7-b7fe-d92a0e26e7ed.usfiles.com/ugd/7b09b6_7658692fe58644aea6ea2b795df6b219.pdf

Veuillez croire, Monsieur le Sénateur, en nos salutations les plus sincères.

Le Collectif des habitant.es et des associations
des 3 quartiers, Vilette, Maladrerie, Emile Dubois.



www.maladrerie.org
contact@maladrerie.org
01 48 33 90 99 – 06 74 52 21 30



**Collectif d'habitants d'Aubervilliers
dans le cadre du NPNRU 2021
Quartiers Villette/ Emile Dubois/ Maladrerie**

Aubervilliers, le 1er mars 2022

**Madame Marie-Georges BUFFET Députée de
Seine-Saint-Denis
Monsieur Stéphane PEU Député de Seine-Saint-Denis
Palais Bourbon
126, rue de l'Université
75355 PARIS CEDEX 07 SP**

Lettre recommandée AR

Madame la Députée et Monsieur le Député,

Nous avons bien pris acte que vous aviez écrit le 13 janvier 2022 à Monsieur Olivier Klein, Président de l'ANRU, ainsi qu'à Mme Anne-Claire Mialot, directrice de l'ANRU, suite à notre première alerte. Nous vous en remercions chaleureusement.

Pourriez-vous également écrire, à Madame la Maire d'Aubervilliers, Madame Karine Franclet pour lui rappeler l'inquiétude des habitants devant le manque d'information et de concertation du projet de rénovation des quartiers Émile Dubois, La Villette et La Maladrerie ?

Pourriez-vous avoir l'amabilité, en adressant votre courrier à Madame la Maire, de le mettre en copie également à :

- Monsieur Mathieu Hanotin, Président de Plaine-Commune.
- Monsieur Jacques Witkowski, Préfet de Seine-Saint-Denis.
- Monsieur Damien Bertrand, chargé de la mission territoriale de l'ANRU de la Seine-Saint-Denis.

Pourriez-vous également envoyer un courrier, à ce sujet, à Madame la Ministre chargée de la ville, Madame Nadia Hai, ainsi qu'à Madame la Ministre de la Culture, Madame Roselyne Bachelot, avec copie à Madame la Maire, Karine Franclet.

Nous vous informons que le Comité d'engagement de l'ANRU s'est tenu ce lundi 28 février 2022 et qu'aucun élément du projet ne nous a été communiqué à ce jour. Les Conseils citoyens d'Aubervilliers se sont tenus le 20 décembre 2021 et Madame la Maire aurait dû leur transmettre le support de la présentation de l'ANRU, ce qui, à ce jour n'a pas été fait malgré les multiples relances des membres des conseils citoyens.

Un dossier de presse regroupant nos actions, nos contacts, nos courriers et nos manifestations avec photos est consultable sur le lien :

https://7b09b6c6-7993-4fa7-b7fe-d92a0e26e7ed.usrfiles.com/ugd/7b09b6_7658692fe58644aea6ea2b795df6b219.pdf

Veillez croire, Madame la Députée, Monsieur le Député, en nos salutations les plus sincères.

Le Collectif des habitant.es et des associations
des 3 quartiers, Villette, Maladrerie, Emile Dubois.



www.maladrerie.org
contact@maladrerie.org
01 48 33 90 99 – 06 74 52 21 30

Aubervilliers, le 17 mars 2022

Madame Karine FRANCKET
Maire d'AUBERVILLIERS
Mairie d'Aubervilliers
2, rue de la Commune de Paris
93300 AUBERVILLIERS



Collectif des habitants et des associations
des 3 quartiers, Villette, Emile Dubois, Maladrerie,
dans le cadre du NPNRU 2021.

Objet : Demande de planning concernant la présentation et la mise en place de la
Co-construction du NPNRU sur les 3 quartiers : Villette, Emile Dubois et Maladrerie.

Madame Le Maire,

Le Collectif des habitants et des associations des 3 quartiers d'Aubervilliers revient vers vous concernant la présentation du NPNRU et la mise en place de la Co-construction.

Lors de votre visite dans les allées de la Maladrerie en janvier dernier où vous présentiez le quartier au Préfet de Seine-Saint-Denis, vous annoncez à quelques habitants que la concertation aura lieu après la réunion d'engagement du comité de l'ANRU.

Cette réunion d'engagement a eu lieu le lundi 28 février 2002 à 14 h. au siège de l'ANRU. Des habitants de l'immeuble des Joyeux et de la Maladrerie étaient présents, accompagnés par le député de la République Monsieur Bastien LACHAUD, pour manifester leur mécontentement de ne pas être informés du planning de la concertation et du projet actuel en discussion. Monsieur ZELLER de l'ANRU s'est engagé, le jour même, à communiquer très rapidement à Monsieur LACHAUD une date de rendez-vous, or nous sommes le 17 mars, aucune date ne lui a été communiquée malgré ses relances.

A ce jour, malgré votre promesse de concertation après le 28 février 2022, vous ne nous avez donné aucune information concernant le calendrier de prise de décisions de l'ANRU, ni le planning des dates où le projet sur nos 3 quartiers sera rendu public, ni celui des étapes de la Co-construction. Les prises de décisions et leur échelonnement dans le temps sont d'une opacité totale pour les habitants et électeurs d'Aubervilliers. Nous vous rappelons que notre demande remonte à janvier 2021.

Madame le Maire, nous vous demandons à nouveau de répondre à ces différents points :

- d'indiquer précisément au Collectif le calendrier des différentes réunions qui vont faire suite au Comité d'engagement de l'ANRU du 28 février 2022.

-d'informer le Collectif, par un planning, de la tenue de la présentation et de la concertation du projet NPNRU : Maladrerie, Emile-Dubois, Villette.

-de demander à vos services que soient transmis les supports d'informations présentés aux Conseils citoyens qui se sont tenus le 20 décembre dernier 2021, et qu'ils soient transmis à tous les membres des Conseils citoyens qui sont nos représentants légaux, et non pas à une seule élue de ces Conseils citoyens qui n'a pas ouvert ce support dans les temps impartis. Ce support de présentation a été demandé à plusieurs reprises, depuis fin décembre 2021, par des membres de cette instance, mais il ne leur a toujours pas été communiqué.

Veillez croire, Madame le Maire, en nos salutations distinguées.

Le Collectif des habitants et des associations des 3 quartiers, Villette, Emile Dubois, Maladrerie.



Aubervilliers, le 21 mars 2022

Monsieur Paturet
Directeur Général de l'OPH d'Aubervilliers
122, rue André Karman
BP 124, 93303



Collectif des habitants et des associations
des 3 quartiers, Villette, Emile Dubois, Maladrerie
dans le cadre du NPNRU 2021.

Monsieur le Directeur de l'OPH,

En tant que Collectif d'habitants.es et d'associations des 3 quartiers concernés par le NPNRU : Villette, Emile Dubois, et Maladrerie, nous sollicitons, auprès de vous, une entrevue.

En effet, depuis que vous avez pris vos fonctions au sein de l'OPH, à aucun moment nous n'avons eu l'occasion d'échanger sur l'avenir de notre cité qui nous tient particulièrement à cœur.

Nous souhaiterions pouvoir échanger avec vous sur les propositions du projet NPNRU, porté par l'OPH, l'ANRU et la Mairie d'Aubervilliers.

Il faut dialoguer sérieusement avec les habitants et les associations sur l'avenir des 3 quartiers à travers ce projet de rénovation, concernant les démolitions, les restructurations du fonctionnement urbain, la fermeture des immeubles (résidentialisation), l'intervention sur le bâti... C'est l'action des habitants et des différentes associations qui a contribué à créer du lien social et à maintenir une vigilance sur ces 3 quartiers.

En exemple, sur le quartier de la Maladrerie, l'action des habitants a toujours été importante quant à la préservation du patrimoine architectural et végétal de cette cité. Depuis sa construction elle a pu conserver ses principes d'origine urbains et architecturaux mais elle n'a pas fait l'objet d'une réhabilitation depuis 40 ans, cette réhabilitation à ce jour devient impérative.

Suite à l'audit mené en collaboration entre l'association Alliance Citoyenne et la Fondation Abbé Pierre, nous avons été informés de vos échanges au cours de ces dernières semaines avec l'ANRU concernant le projet NPNRU sur le devenir des pavillons de la Maladrerie, allée xx, nous voudrions être tenus au courant des évolutions du projet.

Il est urgent de nous recevoir, car nous savons que des pistes sérieuses ont été envisagées dans vos propositions par vos services. Nous n'ignorons pas que vous avez eu des échanges avec des locataires et que vous étiez présent au Comité d'engagement qui s'est tenu à l'ANRU le 28 février 2022.

Cela fait maintenant plus d'un an, depuis janvier 2021, que nous demandons des retours sur ces projets. Nous vous demandons de recevoir le Collectif des 3 quartiers le plus rapidement possible.

Dans l'attente d'une proposition de dates pour un rendez-vous, recevez, Monsieur le Directeur, nos salutations distinguées.

Collectif des habitants et des associations des 3 quartiers, Villette, Emile Dubois, Maladrerie





Collectif d'habitants d'Aubervilliers
dans le cadre du NPNRU 2021
Quartiers Vilette/ Emile Dubois/ Maladrerie

Aubervilliers, le 28 mars 2022

Monsieur Hannotin
Président de Plaine Commune
21, avenue Jules-Rimet
93218 SAINT-DENIS Cedex

Monsieur,

En tant que collectif d'habitants et d'associations de la Maladrerie, nous venons vers vous ce jour pour obtenir des documents administratifs, que nous sommes en droit de consulter en tant que citoyens.

Ce 28 février dernier, a eu lieu le comité d'engagement du NPNRU mené conjointement par nos élus, vos partenaires, et ANRU. Lors de sa visite à La Maladrerie, ce même mois, Madame Karine FRANCKET, Maire d'Aubervilliers, s'est engagée oralement, une fois cette réunion faite, à tenir informés rapidement les habitants d'un planning de concertation et à transmettre des informations sur le projet actuel. Monsieur ZELLER, directeur opérationnel de l'ANRU s'est engagé, le jour même, par téléphone à communiquer très rapidement à Monsieur LACHAUD, député, une date de rendez-vous pour le recevoir ainsi qu'une délégation d'habitants concernés. Or nous sommes le 28 mars, aucune date ne lui a été communiquée malgré ses relances et aucune information ne nous a été donnée. Nous ne sommes pas reçus.

Nous demandons depuis plus d'un an et demi, à nos élus : une concertation réelle avec les habitants et des retours sur ce projet de rénovation pour nos quartiers. Il faut dialoguer sérieusement avec les habitants et les associations sur l'avenir des 3 quartiers à travers ce projet de rénovation, concernant les démolitions, les restructurations du fonctionnement urbain, la fermeture des immeubles (résidentialisation), l'intervention sur le bâti... C'est l'action des habitants et des différentes associations qui a contribué à créer du lien social et à maintenir une vigilance sur ces 3 quartiers.

Il est urgent de nous entendre dans nos demandes.

Nous vous demandons à nouveau de répondre à ces différents points :

- **d'indiquer précisément au Collectif le calendrier des différentes réunions qui vont faire suite au Comité d'engagement de l'ANRU du 28 février 2022.**
- **d'informer le Collectif, par un planning, de la tenue de la présentation et de la concertation du projet NPNRU : Maladrerie, Emile-Dubois, Vilette.**
- de demander à vos services **que soient transmis les supports d'informations présentés aux Conseils citoyens qui se sont tenus le 20 décembre dernier 2021**, et qu'ils soient transmis à tous les membres des Conseils citoyens qui sont nos représentants légaux, et non pas à une seule élue de ces Conseils citoyens qui n'a pas ouvert ce support dans les temps impartis. Ce support de présentation a été demandé à plusieurs reprises, depuis fin décembre 2021, par des membres de cette instance, mais il ne leur a toujours pas été communiqué.
- de **transmettre tout document nécessaire que le règlement de l'ANRU désigne comme une obligation légale pour la compréhension du projet NPNRU actuel, dans les termes d'une co-construction avec les habitants.**

En cas de non-réponse de la part de vos services sous le délai légal, nous saisissons le Cada pour les obtenir. Veuillez croire, Madame le président de Plaine-Commune, en nos salutations distinguées.

Le Collectif des habitants et des associations des 3 quartiers, Vilette, Emile Dubois, Maladrerie.



Collectif des Associations de la Maladrerie :
Jardins à tous les Étages, Régie de Quartier Maladrerie - Emile Dubois,
CNL Maladrerie, Alliance Citoyenne, Atelier Approches, Lyrico,
Voix Publique, Avisa, Angi et des habitant.es
www.maladrerie.org
contact@maladrerie.org
01 48 33 90 99 - 06 74 52 21 30



Collectif associations et habitants
Quartiers Maladrerie Emile-Dubois
Villette

Monsieur WITKOWSKI
PREFET DE SEINE-SAINT-DENIS
1, esplanade Jean-Moulin
93300 BOBIGNY

Aubervilliers, le 24 mai 2022

Lettre Recommandée AR -Voie postale et mail

Monsieur le Préfet de Seine Saint Denis,

Nous, associations et habitants des quartiers Maladrerie, Emile-Dubois et Villette mobilisés dans le cadre du projet du NPNRU, nous nous adressons à vous pour obtenir des informations sur le projet en cours.

Un comité d'engagement de l'ANRU s'est réuni le 28 février 2022 et nous ne sommes dans l'ignorance complète du contenu du projet présenté. Alors que la loi prévoit une concertation avec les habitants à TOUTES LES ETAPES du projet, nous n'avons actuellement aucune information sur le projet. Le jour du Comité d'engagement le Collectif était présent devant l'ANRU rue de Vaugirard, nous aurions pu être reçus et assister à la présentation mais cela n'a pas été le cas.

Pourtant dès le mois de janvier 2021, puis régulièrement nous avons relancé la Maire d'Aubervilliers pour obtenir une véritable concertation. Nous n'avons obtenu que des promesses de réunion en octobre 2021, puis avant la fin de l'année 2021 puis en février 22 qui ne se sont jamais tenues.

C'est pourquoi le Collectif vous sollicite afin que lui soit communiqué le dossier NPNRU qui a été présenté au comité d'engagement du 28 février à l'ANRU.

Il vous appartient de veiller au bon déroulement de cette opération NPNRU, dans le respect des règles définies par la loi.

Veuillez agréer, Monsieur le Préfet, nos sincères salutations.

Les associations et habitants des 3 quartiers Maladrerie, Emile-Dubois et Villette d'AUBERVILLIERS.

Copie :

Monsieur LAGOGUEY, Sous- Préfet
Madame FRANCKET, Maire d'Aubervilliers
Monsieur HANOTION, Président de Plaine Commune

Conseil municipal du 19 mai 2022

Le Collectif des habitants et associations des quartiers Maladrerie, Emile Dubois, 4 chemins et La Villette interpelle M^{me} Franclet sur le renouvellement urbain

Madame la Maire,

Dans le dernier numéro des *Nouvelles d'Auber*, vous annoncez dans votre tribune l'attribution d'une subvention «record» de 142,6 millions d'euros pour la rénovation urbaine des quartiers Maladrerie-Émile Dubois, Villette Quatre Chemins et République-Fusain. Vous précisez que cela concerne 44 000 habitants de la ville, soit la moitié de la population.

Si nous nous réjouissons de cette attribution, nous notons que le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) s'élève à 12 milliards d'euros et concerne, selon l'ANRU, 3 millions d'habitants en France. Notre ville est l'une des plus pauvres de France et notre préoccupation est de savoir quel projet de renouvellement urbain ces crédits vont permettre de financer, et de nous assurer que ce projet bénéficiera aux besoins des habitants de ces quartiers, et sera «coconstruit» avec eux.

Nous vous renvoyons à la loi qui est très claire sur ce point dans l'*Arrêté ministériel du 24 août 2021*¹. L'ANRU en a fait l'une des évolutions majeures du NPNRU.

Or, depuis près de 18 mois, nous vous interpellons sans relâche, sans succès, pour connaître le contenu du dossier qui a été revu par la municipalité au tout début de votre mandat, et pour être, comme le prévoit la Loi, «associés à toutes les étapes».

Pour seules réponses à nos interpellations, vous nous avez adressé deux courriers :

- en décembre 2021, vous vous vouliez rassurante en faisant état de simples «pistes de travail». N'était-ce donc pas le moment de mettre en place la démarche de coconstruction prévue par la Loi ?

- le 31 mars 2022, vous nous informez que le projet de renouvellement urbain a été présenté à l'État, et que vous avez demandé à vos services de travailler sur un plan de communication et de concertation, dont la première étape sera le conseil municipal du 17 mai. Si vous mélangez dans ce courrier les notions de concertation et de communication, il s'agit dans votre esprit de présenter aux habitants un projet totalement ficelé.

¹ "Les habitants et usagers du quartier (...) sont parties prenantes du projet de renouvellement urbain. Ils sont associés à toutes ses étapes, dans une dynamique de co-construction : partage du diagnostic préalable, élaboration du projet, suivi des réalisations, évaluation des résultats du projet. (...) En s'appuyant notamment sur les conseils citoyens et les maisons du projet, et en cohérence avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet prévoit, en lien avec l'ensemble des partenaires, les moyens nécessaires pour soutenir le dialogue participatif sur les quartiers et reconnaître la maîtrise d'usage des habitants." *Arrêté ministériel du 24 août 2021, relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain et précisant la Loi du d'orientation de 2003.*

Si l'ANRU considère que la maîtrise d'usage des habitants est indispensable pour transformer leurs quartiers, pourquoi vous acharnez-vous à vous y soustraire ?

Depuis plus d'un an, nous vous posons les questions suivantes :

- quelles destructions de logement sont prévues à Émile Dubois et à La Villette ? Quelles seront les conditions précises de relogement de leurs habitants ? À la Maladrerie, l'hypothèse de destruction de plusieurs pavillons de cet ensemble labellisé Patrimoine remarquable avec un risque d'introduction de l'automobile est-elle bien abandonnée ?

- quelles seront les conséquences, pour les habitants, de la cession d'une partie importante du patrimoine de l'OPH à d'autres bailleurs ?

- quelles seront les modalités de rénovation des logements ?

- qu'en est-il du plan de sauvegarde de la copropriété des Joyeux ?

Parmi le peu d'informations auxquelles nous avons pu avoir accès, il était question de résidentialiser une partie des espaces de la Maladrerie.

La libre circulation piétonne dans les chemins et coursives est au cœur du projet urbain de ce quartier. Il constitue un poumon vert pour une ville qui en manque cruellement, un espace de jeu pour les enfants et une trame verte qui permet de relier le Fort au centre-ville. À l'heure où toutes les villes envisagent la reconquête des espaces publics, leur verdissement, les circulations douces, la résidentialisation irait à rebours de l'histoire.

La condition indispensable pour désenclaver les quartiers et assurer une mixité d'usage, c'est l'attention portée à l'entretien des logements et des espaces, la qualité et la diversité des équipements publics. Si le NPNRU concerne directement 44 000 habitants d'Aubervilliers, il faut que ces habitants bénéficient d'une offre d'équipements suffisante.

Nous demandons donc, sur les quartiers Maladrerie et Émile Dubois :

- la réhabilitation à taille humaine des groupes scolaires et la construction d'un équipement d'accueil petite enfance,

- la réhabilitation du pôle culturel de la Maladrerie (médiathèque de 1000 m², espace Renaudie et CAPA)

- la création d'espaces associatifs, la relocalisation de la Main Tendue, la réhabilitation du stade Delaune et des espaces jeunesse.

Madame la Maire, maintenant que des crédits de l'État sont attribués, il est plus que temps d'associer les habitants sur chacun de ces points à une réhabilitation qu'ils appellent de leurs vœux.

4-ARTICLES

LE PARISIEN
L'HUMANITE
LE MONDE
FR3 Ile de France

93 | AUBERVILLIERS Une manifestation était organisée hier, avant le conseil d'administratif de l'OPH, l'office public de l'habitat. Ces prochaines années, trois chantiers seront menés à la Maladrerie, Emile-Dubois et dans le quartier Villette.

« Avec le Grand Paris, on a peur d'être délogés, nous les pauvres »

ANTHONY LIEURES

« **NON AU BRADAGE** du logement social » : « Réhabilitation, oui ! Privatisation, non ! » Hier, à 18 heures, un rassemblement était organisé avant le conseil d'administration de l'OPH, l'office public de l'habitat, à Aubervilliers. Il a réuni une centaine de manifestants à l'appel de neuf collectifs et associations de quartier, tous mobilisés à l'approche du lancement de trois grands projets de rénovation urbaine : l'émblématique cité-jardin de la Maladrerie, mais aussi Emile-Dubois et Villette.

Privatisations et destructions

Des projets intégrés au Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), qui s'étaleront sur les dix prochaines années mais dont les esquisses inquiètent déjà. « Des projets vont transformer notre ville et nos quartiers : des réhabilitations mais aussi de la résidentialisation, des destructions et ventes de logements sociaux, dénoncent ces habitants dans un tract. Nous, premiers concernés, nous ne sommes pas informés... » Ils demandent à la maire (UDI) Karine Franclet, à la tête de l'OPH, d'organiser une réunion publique « d'urgence ».



« Les dernières réunions remontaient à 2018 et nous nous étions, à l'époque, opposés à certaines choses que nous avons réussi à éliminer, rappelle Nicole Picquart, présidente de la régie de quartier Maladrerie - Emile-Dubois. Et aujourd'hui, on les voit ressurgir des cartons... »

Elle évoque par exemple « la destruction de pavillons », à la Maladrerie, ou encore la

résidentialisation du quartier. « C'est une cité classée patrimoine du XX^e siècle, complètement ouverte, et on veut mettre des grilles, séparer les îlots les uns des autres », s'alarme-t-elle.

À la manifestation, Danielle, habitante du quartier, préférerait déjà plus d'entretien du quotidien : « Cela fait 40 ans que les gens paient leurs loyers mais qu'il n'y a eu

Aubervilliers, hier soir. Une centaine de personnes ont manifesté à l'appel de collectifs et associations de quartier.

aucun ravalement. Et là, on doit attendre encore dix ans de plus avec l'Anru ? Il y a urgence ! » Pour mobiliser les habitants, les collectifs se sont appuyés sur les éléments communiqués par l'OPH, fin septembre. Ils ont été redonnés hier au micro, sous les sifflets : à la Maladrerie, par exemple, ce sont « 363 logements qui doivent être vendus, dont 60 au privé ».

À la Villette, 50 à 153 logements seraient concernés par une privatisation. À Emile-Dubois, 313 logements seraient détruits, « avec des perspectives de relogement incertaines et ne garantissant pas des loyers modérés. »

« Rien n'est arbitré », assure l'OPH

« Les privatisations, ça nous inquiète beaucoup », explique Hawa Mangara, femme de ménage habitant la Maladrerie depuis quinze ans et présidente d'Avisa (Association des volontaires pour l'intégration et la solidarité d'Aubervilliers). « Avec le Grand Paris, on a peur d'être délogés, nous les pauvres », poursuit-elle.

« Globalement, le projet Franclet, c'est de saucissonner l'OPH, dénonce Anthony Daguët, ancien premier adjoint (PCF) et ex-président de l'office. Certains appartements vont rester dans le giron de l'OPH, d'autres lots vont être vendus à du privé, à des promoteurs ou à des particuliers à la découpe », craint-il.

D'après l'élu d'opposition, une partie du patrimoine pourrait également être vendue à d'autres bailleurs sociaux. « Mais quand on parle de bailleurs sociaux, c'est très large : cela peut être des coopératives, de vrais bailleurs ou bien des ESH (entreprise sociale pour l'habitat) qui, en réalité, sont des privés. »

Karine Franclet ne s'est pas exprimée en amont du conseil. La direction de l'OPH confirme, de son côté, que des pistes ont été présentées « à titre d'information », en septembre. « Le but, c'était que des débats puissent se faire car c'est le jeu de la démocratie, mais absolument rien n'est arbitré. On en est même à des kilomètres car le comité d'engagement aura lieu l'année prochaine », poursuit-elle. La direction estime d'ailleurs que « certains sujets d'inquiétude n'ont pas lieu d'être, au contraire, car l'office est, par exemple, très opposé à la démolition de pavillons ». ■



Cela fait 40 ans que les gens paient leurs loyers mais qu'il n'y a eu aucun ravalement

DANIELLE, HABITANTE DU QUARTIER



Le quartier de La Maladrerie, à Aubervilliers, est l'un de ceux menacés par les projets de la municipalité. PHOTO PATRICK GELY

Logement. À Aubervilliers, les plus modestes refusent de faire les frais des démolitions

Mardi 2 Novembre 2021, Camille Bauer

Près de deux cents personnes se sont réunies le 28 octobre, devant l'office HLM de la ville de Seine-Saint-Denis, pour demander l'ouverture d'un dialogue et refuser la destruction ou la vente de l'habitat social.

D'une main, Ali Bechou tient la poussette de sa petite dernière, de l'autre, il brandit une pancarte sur laquelle il a écrit : « Le quartier, on y vit, on y reste. Pas de privatisation ». Il est venu se joindre aux près de deux cents personnes réunies ce 28 octobre au soir devant l'Office public de l'habitat (OPH) de la ville d'Aubervilliers (Seine-Saint-Denis). La découverte presque fortuite de la volonté de la municipalité de détruire et de vendre des centaines de logements HLM, dans le cadre d'un programme de rénovation urbaine de trois grands ensembles, lui fait craindre le pire. « *Je suis très, très inquiet* », explique ce père de famille, qui peine déjà à joindre les deux bouts comme conducteur de VTC. Le quartier, il y habite depuis vingt ans. Quand sa femme a été enceinte de leur premier enfant, il a pu déménager dans un appartement plus grand. Il paye actuellement 780 euros pour 80 mètres carrés. « *Dans le privé, je devrais payer plus de 1 000 euros. Ce n'est pas possible* » calcule-t-il.

« Il y avait un schéma de rénovation progressif »

La volonté de rénover ces trois quartiers, La Villette, Émile Dubois et La Maladrerie, n'est pas nouvelle. Cela fait plus de dix ans que l'Agence nationale de la rénovation urbaine (Anru) a des projets qui impliquent la destruction d'une partie de ces habitations dont certaines sont anciennes et en mauvais état. La rénovation de la Maladrerie, une cité construite dans les années 1970 par Renée Gailhoustet, dont les immeubles sont dotés de terrasses de terre pleine, d'appartements lumineux de tailles et de formes diverses, est une question sensible. Les habitants de cet ensemble architectural unique veulent préserver ce symbole d'un habitat populaire de qualité. Dans les années 2010, ils ont gagné un précédent bras de fer contre l'Anru, qui voulait faire passer une route dans le jardin de leur cité, mais ont du coup été privés de rénovation.

Pour les trois cités, « *il y avait eu des négociations, et on était arrivés à un accord global. Il y avait un schéma de rénovation progressif. Mais la nouvelle mairie a interrompu les négociations et veut désormais*

tout faire en même temps sans même recevoir les associations », explique André Narritsens, membre du PCF et, par ailleurs, de l'association Jardins à tous les étages. La nouvelle maire, l'UDI Karine Francllet, qui a pris la ville aux communistes aux élections municipales de juin 2020, semble cette fois décidée à faire table rase. L'OPH dont elle est présidente annonce la couleur dans son rapport de présentation de projet. Pour La Villette, un peu moins que les 302 logements prévus initialement seront détruits, et entre 50 et 153 seront privatisés. À Émile Dubois, il y a aussi un peu moins de destructions que prévues initialement, 313 contre 388, mais au nom de la mixité, une partie du terrain devra être vendue pour y ériger 810 nouveaux logements en partie privés. Quant à La Maladrerie, c'est 363 logements qui doivent être vendus, dont 60 au privé.

La nouvelle direction de l'OPH met en avant les économies réalisées

L'avenir des habitants des logements concernés est des plus incertain. *« Il était prévu qu'ils soient relogés au Fort d'Aubervilliers, dans lequel 40 % des logements devaient correspondre à la tranche basse des tarifs HLM. Mais il n'est plus du tout garanti que cette proportion soit maintenue »*, explique Antoine Wohlgroth, chargé de mission de la Confédération nationale du logement (CNL) à Aubervilliers. Si rien ne peut être proposé dans la ville à un prix accessible, il faudra aller plus loin.

« On ne sait pas ce qu'on va devenir. Déjà qu'il y a la crise du logement », s'inquiète Lou Anna, une jeune photographe de 27 ans. Elle et sa sœur, graphiste, sont précaires. Elles habitent encore dans la maison de leur mère à La Maladrerie. *« On est très attaché à cet endroit, on y tient. La qualité de vie y est incroyable »*, explique la jeune femme. Ce lien affectif, Fatima, salariée de l'éducation nationale, l'évoque aussi. *« Ça fait trente ans que je suis là. Dans cet appartement, il y a une histoire. Ma mère y est morte, mes enfants y ont grandi. Je ne veux pas le quitter »*, explique la petite femme en pull rose.

Pour justifier ce projet radical, la nouvelle direction de l'OPH met en avant les économies réalisées. *« La nouvelle maquette financière permet une baisse de 73 % du reste à charge OPHA qui passe de 191M€ à 51,9M€ »*, se réjouit en lettres grasses sa plaquette de présentation. À sa décharge, les questions financières sont réelles. La réhabilitation de La Maladrerie, très complexe en raison de l'irrégularité du bâti, pourrait s'élever à près de 80 000 euros par logement. À cela s'ajoute le manque de fonds propres dont souffre tout le secteur HLM. Depuis la loi Elan de 2018, le gouvernement y prélève plus d'un milliard par an, en invitant les bailleurs sociaux à compenser ces pertes par la vente de logements.

“ Si on vend les logements à la découpe, beaucoup de locataires modestes vont s'endetter ou se saigner pour acheter leur appartement, mais ils n'auront pas forcément les moyens de financer les travaux d'entretien et de rénovation nécessaires. Soizig Nedelec Ancienne adjointe PCF au logement à la mairie

Mais le problème est aussi politique. *« La nouvelle maire UDI est dans la lignée de Valérie Pécresse, hostile aux HLM. Derrière cette histoire de mixité, il y a la volonté de changer la population de la ville »*, analyse Antoine Wohlgroth. Un mauvais calcul, selon Soizig Nedelec, ancienne adjointe PCF au logement à la mairie, et aujourd'hui élue municipale d'opposition : *« Si, comme le veut la maire, on vend les logements à la découpe, beaucoup de locataires modestes vont s'endetter ou se saigner pour acheter leur appartement, mais ils n'auront pas forcément les moyens de financer les travaux d'entretien et de rénovation nécessaires. À terme, d'ici dix à quinze ans, on se retrouvera avec une explosion du nombre de logements très dégradés et insalubres. C'est le cas dans d'autres villes qui ont fait ce choix court-termiste de vendre et en subissent les conséquences aujourd'hui »*.

« Aucune concertation, aucune communication »

Alors que le prix de l'immobilier dans la Petite couronne autour de la capitale continue de flamber sous l'impulsion des travaux du Grand Paris, les associations déplorent, dans une lettre à la maire et présidente de l'OPH, *« les injonctions que l'Anru, cet outil de l'État essentiellement pensé pour gentrifier nos quartiers,*

fait peser sur notre commune ». « Il y a 8 000 personnes en attente de logements très sociaux à Aubervilliers, note Soizig Nedelec. Or il n'est plus légalement possible de construire dans notre ville de nouveaux logements financés par le prêt locatif aidé d'intégration, destinés aux locataires en situation de grande précarité. Si on détruit ceux qui existent, on va se retrouver avec des milliers de personnes sans solution », déplore celle qui représente désormais l'opposition au conseil d'administration de l'OPH.

Mais ce qui révolte le plus les habitants réunis, c'est l'absence totale de dialogue. Fatima ne décolère pas : *« Il n'y a aucune concertation, aucune communication. Cette rénovation est revenue sur le tapis à l'occasion d'un conseil d'administration de l'Office, et nous avons été au courant uniquement parce qu'il y a eu des fuites ». « Quand on en parle aux gens, la plupart sont abasourdis. C'est nous qui leur apprenons l'existence du projet. Cette façon de faire reflète une politique verticale, qui ne prend pas en compte les premiers concernés », renchérit Anna Agneb-Porterie, d'Alliance citoyenne, une autre association présente sur le quartier. En cœur, la foule entonne d'ailleurs : « Oui à la concertation, oui à la rénovation, non à la démolition ». Reste à construire le rapport de force. Un travail de porte-à-porte a commencé pour informer les habitants, en espérant faire monter la mobilisation. Olivier Roy, de Réactions internationales, une association qui travaille surtout contre les multinationales, se veut optimiste : « Il y a deux semaines, nous étions quarante, aujourd'hui, nous sommes deux cents. Et il y a une marge de progression... »*



Le sort de la Maladrerie d'Aubervilliers suscite des inquiétudes

Un collectif d'habitants se mobilise face à un projet de rénovation de la cité-jardin conçue par Renée Gailhoustet dans les années 1970-1980

ARCHITECTURE

Samedi 29 janvier, une cinquantaine de personnes sont réunies autour du bassin de la Maladrerie. Cette cité-jardin construite par l'architecte Renée Gailhoustet entre les années 1970 et 1980 est la dernière étape d'une marche organisée par des habitants d'Aubervilliers (Seine-Saint-Denis) dans « le plus beau quartier de la ville », menacé aujourd'hui, comme on pouvait le lire sur leur tract « par le bétonnage et la privatisation ». L'artificialisation d'une partie des jardins ouvriers (pour construire une piscine olympique et un solarium) a déjà commencé. Sur la parcelle voisine du lot d'Aubervilliers, un terrain de 36 hectares, un écoquartier comprenant 2 000 logements, privés pour la plupart, est en chantier.

Alors que sa population est passée de 73 000 à 93 000 habitants entre 2006 et 2020 et qu'elle compte moins de trois mètres carrés d'espaces verts par habitant, que deux gares du Grand Paris Express sont en construction, Aubervilliers ne cesse de se

densifier. De l'autre côté de l'avenue Jean-Jaurès, les cités Emile-Dubois et de la Maladrerie devraient bientôt faire l'objet, elles (comme d'autres), d'un projet de rénovation urbaine dans le cadre de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU).

Sous le grand acacia robinier de la Maladrerie où s'est réfugié un héron cendré, une banderole a été déroulée: « La rénovation urbaine, oui, mais pas sans les habitants. » Un slogan qui résume bien la situation, telle qu'elle est vécue à la Maladrerie. Cet ensemble de béton brut tout en courbes expressives et en angles saillants s'articule sur huit hectares autour de placettes et d'allées plantées, d'espaces verts et de passages couverts. Il comprend plus de 900 logements, atypiques et lumineux, des duplex, des triplex, des ateliers d'artistes... La végétation qui pousse partout au sol, mais aussi en hauteur, dans les terrasses en terre pleine qui prolongent la plupart des logements, fait du lieu un lot de fraîcheur et une réserve de biodiversité.

En 2018, les habitants s'étaient déjà mobilisés contre un projet qui prévoyait des destructions, de la « résidentialisation » (doisonnement, digicodes, fermeture de porches...) et le percement d'une voie qui faisait craindre une ouverture de la cité aux voitures. Estimant que le projet n'était pas soutenable financièrement, l'État n'a pas suivi. Alors que Karine Franclet (UDI) a succédé à la mairie à Meriem Derbaoui (PCI), une nouvelle version du projet est à l'étude, que les habitants, cette fois-ci, n'ont pas été invités à consulter.

« Un travail de dentelle »

Inquiets du sort qu'on leur réserve, ils se sont constitués en collectif, et le compte rendu d'un conseil d'administration de l'office public de l'habitat (OPHI) d'Aubervilliers du mardi 28 septembre 2021 ne les a pas rassurés. On y re trouve les termes de « résidentialisation », de « démolition » (de deux pavillons au lieu de sept), et de « percement d'une voie ». Ils ont découvert en outre qu'il était question de vendre 60 logements au privé, d'en créer

353 à un autre bailleur social, de condamner les porches jugés « anxiogènes », de remettre en question la forme triangulaire de certaines chambres...

Les besoins de rénovation sont réels: isolation thermique défectueuse, problèmes d'infiltration, électricité vétuste, façades dégradées, cheminements éventrés... Mais, comme l'explique Katherine Romain, résidente historique qui a travaillé avec Renée Gailhoustet, la Maladrerie exige « un travail de dentelle ». L'association Jardins à tous les étages dont elle s'occupe se bat pour en préserver l'écosystème, et notamment pour convaincre l'administration de ne pas dallez les terrasses pour faciliter l'entretien. Avec deux bailleurs au lieu d'un, ce travail sera plus difficile et le résultat plus incertain.

« Le projet de l'ANRU a été pensé avec l'idée qu'on ne veut plus de grands blocs, explique l'architecte, en réaction à la politique des grands ensembles. Ça se tient, mais ce n'est pas une raison pour casser la cohérence d'un projet conçu autrement, et qui marche bien. » S'il ne protège pas formellement

l'architecture, le label « Patrimoine remarquable du XX^e siècle » obtenu par la Maladrerie en 2008 devrait permettre, estime l'architecte, que les normes s'appliquent de manière souple.

Nouvelle phase de concertation

Contacté par *Le Monde*, Jean-Baptiste Paturet, le directeur de l'OPHI, se veut rassurant. La cession à un deuxième bailleur, de son point de vue, n'est qu'une opération comptable, rendue nécessaire par le coût d'une restauration thermique de qualité dans une architecture complexe (90 000 euros par logement). « On reste dans du logement social, les loyers resteraient encadrés de la même manière et continueront de donner droit à bénéficier des APL. »

Il dit comprendre les inquiétudes mais assure qu'une nouvelle phase de concertation va s'ouvrir, juste après le comité d'engagement des projets de l'ANRU, prévu lundi 28 février. « On sait que le diable se niche dans les détails et on va travailler avec les associations pour trouver les éléments qui permettent de faire converger les

points de vue. » Aucune volonté de faire entrer la voiture dans l'enceinte du lieu, assure-t-il, mais, selon lui, la question de la sécurisation des halls se pose.

Ces dernières semaines, le collectif a reçu des réponses aux nombreux courriers qu'il a envoyés. La ministre de la culture, Roselyne Bachelot, a assuré, mardi 28 décembre 2021, avoir demandé à la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) que le dossier « soit étudié avec le plus grand soin ». La maire, Karine Franclet « qui n'a pas donné suite aux sollicitations du *Monde* », a expliqué, dans une lettre envoyée lundi 20 décembre 2021, que les éléments évoqués lors de la réunion du CA de l'OPHI n'étaient « que des pistes de travail », que la privatisation a été demandée comme une « quasi-contrepartie du financement de l'ANRU », que les habitants qui seront contraints de déménager pourront être rélogés dans la commune, et que l'architecture de « cet ensemble patrimonial remarquable » sera mise en valeur. ■

ISABELLE BECHNER

Le sort de la Maladrerie d'Aubervilliers suscite des inquiétudes

Isabelle Regnier

Un collectif d'habitants se mobilise face à un projet de rénovation de la cité-jardin conçue par Renée Gailhoustet dans les années 1970-1980

ARCHITECTURE

Samedi 29 janvier, une cinquantaine de personnes sont réunies autour du bassin de la Maladrerie. Cette cité-jardin construite par l'architecte Renée Gailhoustet entre les années 1970 et 1980 est la dernière étape d'une marche organisée par des habitants d'Aubervilliers (Seine-Saint-Denis) dans « *le plus beau quartier de la ville* », menacé aujourd'hui, comme on pouvait le lire sur leur tract « *par le bétonnage et la privatisation* ». L'artificialisation d'une partie des jardins ouvriers (pour construire une piscine olympique et un solarium) a déjà commencé. Sur la parcelle voisine du fort d'Aubervilliers, un terrain de 36 hectares, un écoquartier comprenant 2 000 logements, privés pour la plupart, est en chantier.

Alors que sa population est passée de 73 000 à 95 000 habitants entre 2006 et 2020 et qu'elle compte moins de trois mètres carrés d'espaces verts par habitant, que deux gares du Grand Paris Express sont en construction, Aubervilliers ne cesse de se densifier. De l'autre côté de l'avenue Jean-Jaurès, les cités Emile-Dubois et de la Maladrerie devraient bientôt faire l'objet, elles (comme d'autres), d'un projet de rénovation urbaine dans le cadre de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU).

Sous le grand acacia robinier de la Maladrerie où s'est réfugié un héron cendré, une banderole a été déroulée : « *La rénovation urbaine, oui, mais pas sans les habitants*. » Un slogan qui résume bien la situation, telle qu'elle est vécue à la Maladrerie. Cet ensemble de béton brut tout en courbes expressives et en angles saillants s'articule sur huit hectares autour de placettes et d'allées plantées, d'espaces verts et de passages couverts. Il comprend plus de 900 logements, atypiques et lumineux, des duplex, des triplex, des ateliers d'artiste... La végétation qui pousse partout au sol, mais aussi en hauteur, dans les terrasses en terre pleine qui prolongent la plupart des logements, fait du lieu un îlot de fraîcheur et une réserve de biodiversité.

En 2018, les habitants s'étaient déjà mobilisés contre un projet qui prévoyait des destructions, de la « *résidentialisation* » (cloisonnement, digicodes, fermeture de porches...), et le percement d'une voie qui faisait craindre une ouverture de la cité aux voitures. Estimant que le projet n'était pas soutenable financièrement, l'Etat n'a pas suivi. Alors que Karine Franclet (UDI) a succédé à la mairie à Meriem Derkaoui (PCF), une nouvelle version du projet est à l'étude, que les habitants, cette fois-ci, n'ont pas été invités à consulter.

« Un travail de dentelle »

Inquiets du sort qu'on leur réserve, ils se sont constitués en collectif, et le compte rendu d'un conseil d'administration de l'office public de l'habitat (OPH) d'Aubervilliers du mardi 28 septembre 2021 ne les a pas rassurés. On y retrouve les termes de « *résidentialisation* », de « *démolition* » (de deux pavillons au lieu de sept), et de « *percement d'une voie* ». Ils ont découvert en outre qu'il était question de vendre 60 logements au privé, d'en céder 363 à un autre bailleur social, de condamner les porches jugés « *anxiogènes* », de remettre en question la forme triangulaire de certaines chambres...

Les besoins de rénovation sont réels : isolation thermique défaillante, problèmes d'infiltration, électricité vétuste, façades dégradées, cheminements éventrés... Mais, comme l'explique Katherine Fiumani, résidente historique qui a travaillé avec Renée Gailhoustet, la Maladrerie exige « *un travail de dentelle* ». L'association Jardins à tous les étages dont elle s'occupe se bat pour en préserver l'écosystème, et notamment pour convaincre l'administration de ne pas daller les terrasses pour faciliter l'entretien. Avec deux bailleurs au lieu d'un, ce travail sera plus difficile et le résultat plus incertain.

« *Le projet de l'ANRU a été pensé avec l'idée qu'on ne veut plus de grands îlots*, explique l'architecte, *en réaction à la politique des grands ensembles. Ça se tient, mais ce n'est pas une raison pour casser la cohérence d'un projet conçu autrement, et qui marche bien.* » S'il ne protège pas formellement l'architecture, le label « *Patrimoine remarquable du XX^e siècle* » obtenu par la Maladrerie en 2008 devrait permettre, estime l'architecte, que les normes s'appliquent de manière souple.

Nouvelle phase de concertation

Contacté par *Le Monde*, Jean-Baptiste Paturet, le directeur de l'OPH, se veut rassurant. La cession à un deuxième bailleur, de son point de vue, n'est qu'une opération comptable, rendue nécessaire par le coût d'une restauration thermique de qualité dans une architecture complexe (90 000 euros par logement). « *On reste dans du logement social, les loyers resteront encadrés de la même manière et continueront de donner droit à bénéficiaire des APL.* »

Il dit comprendre les inquiétudes mais assure qu'une nouvelle phase de concertation va s'ouvrir, juste après le comité d'engagement des projets de l'ANRU, prévu lundi 28 février. « *On sait que le diable se niche dans les détails et on va travailler avec les associations pour trouver les éléments qui permettent de faire converger les points de vue.* » Aucune volonté de faire entrer la voiture dans l'enceinte du lieu, assure-t-il, mais, selon lui, la question de la sécurisation des halls se pose.

Ces dernières semaines, le collectif a reçu des réponses aux nombreux courriers qu'il a envoyés. La ministre de la culture, Roselyne Bachelot, a assuré, mardi 28 décembre 2021, avoir demandé à la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) que le dossier « *soit étudié avec le plus grand soin* ». La maire, Karine Franclet – qui n'a pas donné suite aux sollicitations du *Monde* –, a expliqué, dans une lettre envoyée lundi 20 décembre 2021, que les éléments évoqués lors de la réunion du CA de l'OPH n'étaient « *que des pistes de travail* », que la privatisation a été demandée comme une « *quasi-contrepartie du financement de l'ANRU* », que les habitants qui seront contraints de déménager pourront être relogés dans la commune, et que l'architecture de « *cet ensemble patrimonial remarquable* » sera mise en valeur.

"On vit ici, on reste ici" : à Aubervilliers, des habitants se mobilisent pour sauver leur copropriété

Publié le 28/02/2022 à 17h07 · Mis à jour le 01/03/2022 à 12h08

Écrit par Tom Rousset



La mobilisation se déroulait devant le siège de l'ANRU, à Paris © Alliance Citoyenne

Des habitants de la copropriété des Joyeux à Aubervilliers ont manifesté ce lundi après-midi devant le siège de l'ANRU à Paris. Ils se mobilisent pour sauvegarder leur lieu d'habitation.

Les habitants de la copropriété des Joyeux à Aubervilliers en Seine-Saint-Denis se sont réunis ce lundi à 13 h 30 devant le siège de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. (ANRU). Ils entendent protester contre la destruction de la copropriété et leur expropriation. Selon eux, celle-ci doit être actée ce lundi lors d'une réunion entre l'ANRU et la mairie de la commune dionysienne. Une information que dément l'ANRU qui assure que le sort de la copropriété n'est pas à l'ordre du jour de la réunion.

Ainsi une trentaine de personnes parties d'Aubervilliers avec leurs coussins et leurs polochons se sont rendus dans le VIème arrondissement de Paris pour exprimer leur mécontentement face à la "gentrification" d'Aubervilliers. "La mairie a pour projet d'éloigner de plus en plus les personnes pour laisser place à des habitations plus cossues", explique Yoann Pinaud, organisateur et Directeur de l'Alliance Citoyenne de Seine-Saint-Denis.

Un premier projet de démolition abandonné en 2018

Ce bâtiment, construit en 1954 abrite des personnes, pour la plupart "très modestes", selon Amel Dogmane, habitante depuis 27 ans. Cet ensemble d'habitations souffrent de nombreux problèmes dont l'usure de la façade causée par le temps. "Les logements sont sains à l'intérieur, mais c'est leur enveloppe et notamment la toiture qui a besoin d'être réhabilitée", explique-t-elle. Certains logements de la copropriété connaissent également des problèmes d'isolation.

Les habitants demandent que le projet soit révisé en prenant en compte leurs souhaits. Pour certains, le fait d'habiter dans ce logement représentent des sacrifices financiers depuis de nombreuses années. "Je me suis endettée pendant 25 ans pour acheter cet appartement, ils vont me racheter le logement une bouchée de pain et je vais tout perdre", déplore une autre habitante. Un projet de démolition du bâtiment avait déjà été proposé en 2018. Il fut finalement abandonné après consultation des habitants par l'édile de l'époque Meriem Derkaoui.

Suite à cette décision, les copropriétaires avaient alors accepté d'apporter d'importantes contributions financières à un projet de sauvegarde de leur lieu d'habitation. Ce projet, dont les travaux ont démarré il y a quelques mois, vise notamment à consolider les balcons ainsi qu'à sécuriser l'installation électrique et à isoler et refaire la toiture. "Nous avons tenu nos engagements en payant chacun 5 000 euros de charges ces trois dernières années, maintenant, c'est aux pouvoirs publics de tenir les leurs", demande Amel Dogmane. Elle concède également que le fait de devoir retrouver un logement mettrait une grande partie des résidents dans une situation périlleuse.

L'ANRU affirme n'avoir pour l'instant reçu aucune sollicitation au sujet d'un projet de démolition

Les habitants blâment également les changements réguliers de majorité à Aubervilliers qui ont empêché selon eux, d'établir une continuité dans le plan de sauvegarde.

De son côté, l'ANRU affirme n'avoir reçu pour l'instant aucune sollicitation pour le financement d'une destruction de la copropriété. Contactée, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine précise qu'elle étudie les alternatives possibles pour répondre aux besoins des habitants. Enfin, l'ANRU précise qu'un dossier au sujet de l'ensemble de logements lui a été transmis il y a quelques mois. Selon l'agence le processus vers une prise de décision finale sera encore long, ajoutant qu'aucune décision n'a encore été prise à ce jour.

Contactée à plusieurs reprises, la Mairie d'Aubervilliers n'a pas donné suite à nos sollicitations.

5-LETTRES DU SENATEUR et DES DEPUTES

A LA MAIRE
AUX MINISTRES
AU PRESIDENT de L'ANRU

COURRIERS DE LA MAIRE ET DE
DEUX MINISTRES AU COLLECTIF

ECHANGE avec le CADA

M. Bastien LACHAUD

Député de la Seine-Saint-Denis

Paris, le 02/12/2021

*Membre de la commission de la Défense
nationale et des forces armées
Membre du groupe de la France insoumise*

Objet : Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur les quartiers Maladrerie — Emile Dubois et Villette

Madame la Maire,

Le Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPNRU) mené par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) sur les quartiers Maladrerie — Émile Dubois, et Villette suscite de fortes inquiétudes parmi les habitants et les associations. C'est pour faire entendre leur voix que je m'adresse à vous aujourd'hui.

De fait, un flou semble aujourd'hui entourer les modalités précises de l'opération envisagée. Interrogés par les associations de riverains, les services de Plaine Commune, de la municipalité d'Aubervilliers et de l'Office Public de l'Habitat (OPH) d'Aubervilliers n'ont pas été à même de fournir la totalité des indications précises concernant les orientations poursuivies. D'après les premiers éléments qui ont été donnés à connaître, la démolition de 2 à 7 pavillons serait envisagée sur le quartier de la Maladrerie, tout comme la vente de plus de 300 logements à des bailleurs sociaux ou à des acteurs privés. Sur le quartier de la Villette, 50 à 150 logements seraient également concernés par des opérations de vente et de privatisation.

Madame la Maire, je ne peux que partager l'inquiétude qui a saisi de nombreux habitants suite à ces annonces, et les a conduit à se mobiliser, en manifestant notamment à l'occasion du conseil d'administration de l'OPH d'Aubervilliers, le 28 octobre dernier.

Nul ne conteste la nécessité d'une opération de réhabilitation du quartier et des logements concernés, afin d'améliorer le cadre de vie des habitants. Au contraire, celle-ci apparaît impérative et urgente, au vu des besoins d'interventions sur le bâti, de ravalement, de mise aux normes électriques ou de réfection du chauffage.

Cependant, une opération de rénovation ne peut se faire sans la plus complète transparence et une concertation de chaque instant avec les habitants. Cette concertation constitue d'ailleurs une obligation inscrite dans la loi de programmation pour la ville et la

cohésion urbaine du 21 février 2014, qui prévoit la co-construction de la politique de la ville et des projets de rénovation urbaine avec les habitants, à chaque étape du processus (diagnostic, orientations, réalisation de la programmation).

En outre, la réhabilitation ne saurait être le prétexte des opérations à même de dénaturer les quartiers concernés, tant d'un point de vue architectural que social. Comment ne pas comprendre les craintes des habitants de la Maladrerie, attachée à un quartier remarquable, au plan urbanistique comme écologique, ce que traduit son classement au label « Architecte Contemporaine Remarquable » ? Comment ne pas partager le sentiment de nombreux habitants qui craignent que les opérations de vente aujourd'hui envisagées n'ouvrent la voie à une modification de la composition sociale des quartiers et à une éviction des catégories populaires, dans une ville où le secteur immobilier se trouve déjà soumis à une forte pression ?

Ce sont ces inquiétudes que je partage et dont je me fais aujourd'hui la voix auprès de vous, Madame la Maire, en espérant que vous saurez les entendre. Je forme le vœu qu'une véritable concertation puisse être engagée dans les meilleurs délais, afin de rendre publics l'ensemble des aspects des projets de renouvellement urbain envisagés, d'associer étroitement les habitants et les associations à ces derniers, de garantir la préservation du patrimoine architectural et des intérêts de la population albertivillarienne.

Dans l'attente des dispositions que vous prendrez en ce sens, je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de ma plus haute considération républicaine.



Bastien Lachaud

Copie à :

M. Jacques Witkowski, Préfet de la Seine-Saint-Denis

M. Olivier Klein, Président du Conseil d'Administration de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

M. Damien Bertrand, Chargé de Mission Territoriale de l'ANRU en charge de la Seine-Saint-Denis

M. Mathieu Hanotin, Président de l'établissement public territorial Plaine Commune

Madame Karine Franclet
Maire d'Aubervilliers
2, rue de la Commune de Paris
93300 Aubervilliers

Monsieur Bastien LACHAUD

Député de la Seine–Saint-Denis

Paris, le 06/12/2021

*Membre de la commission de la Défense
nationale et des forces armées
Membre du groupe de la France insoumise*

Objet : Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur les quartiers
Maladrerie – Emile Dubois et Villette

Madame la Ministre,

Le Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPNRU) mené par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) sur les quartiers Maladrerie, Émile Dubois, et Villette à Aubervilliers, dans ma circonscription, suscite de fortes inquiétudes parmi les habitants et les associations. C'est pour faire entendre leur voix que je m'adresse à vous aujourd'hui.

Nul ne conteste la nécessité d'une opération de réhabilitation des quartiers et des logements concernés, afin d'améliorer le cadre de vie des habitants. Au contraire, celle-ci apparaît impérative et urgente, au vu des besoins d'interventions sur le bâti, de ravalement, de mise aux normes électriques ou de réfection du chauffage. Cependant, la méthode aujourd'hui employée tout comme les orientations poursuivies soulèvent chez les habitants des craintes légitimes et que je partage.

A l'origine première de ces craintes, le flou qui semble entourer les modalités précises de l'opération aujourd'hui envisagée. Interrogés par les associations de riverains, les services de l'Établissement Public Territorial de Plaine Commune, de la municipalité d'Aubervilliers et de l'Office Public de l'Habitat (OPH) d'Aubervilliers n'ont pas été à même de fournir la totalité des indications précises concernant les orientations poursuivies. Le 28 octobre dernier, les administrateurs de l'OPH d'Aubervilliers se sont vu présenter une note, qui aurait été à peine discutée et n'aurait pas été soumise au vote du Conseil d'Administration. L'on comprend aisément le sentiment des habitants, qui ont l'impression que des décisions qui engagent leur avenir sont prises sans aucune consultation. Et ce au mépris de l'impératif de concertation inscrit dans la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, qui prévoit la co-construction de la politique de la ville et des projets de rénovation urbaine avec les habitants, à chaque étape du processus (diagnostic, orientations, réalisation de la programmation).

Aux inquiétudes soulevées par la méthode viennent aujourd'hui s'ajouter les craintes que suscitent les orientations mêmes du projet. De fait, selon les premiers éléments qui ont été donnés à connaître, sur le quartier de la Villette, 50 à 150 logements seraient concernés par des opérations de vente et de privatisation. Sur celui de la Maladrerie, la démolition de 2 à 7 pavillons serait envisagée, la clôture d'espaces verts, tout comme la vente de plus 300 logements à des bailleurs sociaux et de plusieurs dizaines à des acteurs privés. Comment ne pas comprendre les craintes des

à connaître, sur le quartier de la Villette, 50 à 150 logements seraient concernés par des opérations de vente et de privatisation. Sur celui de la Maladrerie, la démolition de 2 à 7 pavillons serait envisagée, la clôture d'espaces verts, tout comme la vente de plus 300 logements à des bailleurs sociaux et de plusieurs dizaines à des acteurs privés. Comment ne pas comprendre les craintes des habitants de la Maladrerie, attachés à un quartier remarquable, au plan urbanistique, autant que culturel et écologique, ce que traduit son classement au label « Architecte Contemporaine Remarquable », la présence en son sein d'une quarantaine d'ateliers d'artistes, la vivacité de sa vie associative ? Comment ne pas partager le sentiment de nombreux habitants qui craignent que les opérations de vente aujourd'hui envisagées n'ouvrent la voie à une modification de la composition sociale des quartiers et à une éviction des catégories populaires, dans une ville où le secteur immobilier se trouve déjà soumis à une forte pression ?

Madame la Ministre, je ne peux que partager les inquiétudes qu'éprouvent aujourd'hui de nombreux habitants d'Aubervilliers. Une opération de rénovation urbaine d'une telle ampleur ne peut s'affranchir de l'exigence de transparence et de concertation, impératives et nécessaires à sa réussite. En outre, la réhabilitation ne saurait être le prétexte à des opérations susceptibles de dénaturer les quartiers concernés, tant d'un point de vue architectural que social. Préserver le patrimoine architectural et culturel de la Maladrerie, refuser une privatisation de la gestion et une résidentialisation lourde de répercussions sociales pour les quartiers : tel est aujourd'hui le sens de la mobilisation qui rassemble aujourd'hui de nombreuses associations de riverains.

Ce sont ces inquiétudes et ces revendications dont je me fais aujourd'hui la voix auprès de vous, Madame la Ministre, en espérant que vous saurez les entendre. J'espère qu'une véritable concertation puisse être engagée dans les meilleurs délais, afin de rendre publics l'ensemble des aspects des projets de renouvellement urbain envisagés, d'associer étroitement les habitants et les associations à ces derniers, de garantir la préservation du patrimoine architectural et des intérêts de la population albertivillarienne. Je me suis adressé dans ce sens à Mme la Maire d'Aubervilliers, au Président du Conseil d'Administration de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, au Président de l'Établissement Public Territorial de Plaine Commune. Je forme le vœu que vous puissiez agir auprès des différents acteurs, et veiller à ce que les revendications légitimes des habitants soient entendues.

Je vous prie d'agréer, Madame la Ministre, l'expression de ma plus haute considération républicaine.



Bastien Lachaud

Mme Roselyne Bachelot
Ministre de la Culture
Palais Royal,
3 rue de Valois
75001 Paris

Monsieur Bastien LACHAUD
Député de la Seine–Saint-Denis

Paris, le 06/12/2021

*Membre de la commission de la Défense
nationale et des forces armées
Membre du groupe de la France insoumise*

Objet : Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur les quartiers
Maladrerie – Emile Dubois et Villette

Madame la Ministre,

Le Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPNRU) mené par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) sur les quartiers Maladrerie, Émile Dubois, et Villette à Aubervilliers, dans ma circonscription, suscite de fortes inquiétudes parmi les habitants et les associations. C'est pour faire entendre leur voix que je m'adresse à vous aujourd'hui.

Nul ne conteste la nécessité d'une opération de réhabilitation des quartiers et des logements concernés, afin d'améliorer le cadre de vie des habitants. Au contraire, celle-ci apparaît impérative et urgente, au vu des besoins d'interventions sur le bâti, de ravalement, de mise aux normes électriques ou de réfection du chauffage. Cependant, la méthode aujourd'hui employée tout comme les orientations poursuivies soulèvent chez les habitants des craintes légitimes et que je partage.

A l'origine première de ces craintes, le flou qui semble entourer les modalités précises de l'opération aujourd'hui envisagée. Interrogés par les associations de riverains, les services de l'Établissement Public Territorial de Plaine Commune, de la municipalité d'Aubervilliers et de l'Office Public de l'Habitat (OPH) d'Aubervilliers n'ont pas été à même de fournir la totalité des indications précises concernant les orientations poursuivies. Le 28 octobre dernier, les administrateurs de l'OPH d'Aubervilliers se sont vu présenter une note, qui aurait été à peine discutée et n'aurait pas été soumise au vote du Conseil d'Administration. L'on comprend aisément le sentiment des habitants, qui ont l'impression que des décisions qui engagent leur avenir sont prises sans aucune consultation. Et ce au mépris de l'impératif de concertation inscrit dans la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, qui prévoit la co-construction de la politique de la ville et des projets de rénovation urbaine avec les habitants, à chaque étape du processus (diagnostic, orientations, réalisation de la programmation).

Aux inquiétudes soulevées par la méthode viennent aujourd'hui s'ajouter les craintes que suscitent les orientations mêmes du projet. De fait, selon les premiers éléments qui ont été donnés à connaître, sur le quartier de la Villette, 50 à 150 logements seraient concernés par des opérations de vente et de privatisation. Sur celui de la Maladrerie, la démolition de 2 à 7 pavillons serait envisagée, la clôture d'espaces verts, tout comme la vente de plus 300 logements à des bailleurs

sociaux et de plusieurs dizaines à des acteurs privés. Comment ne pas comprendre les craintes des habitants de la Maladrerie, attachés à un quartier remarquable, au plan urbanistique, autant que culturel et écologique, ce que traduit son classement au label « Architecte Contemporaine Remarquable » ? Comment ne pas partager le sentiment de nombreux habitants qui craignent que les opérations de vente aujourd'hui envisagées n'ouvrent la voie à une modification de la composition sociale des quartiers et à une éviction des catégories populaires, dans une ville où le secteur immobilier se trouve déjà soumis à une forte pression ?

Madame la Ministre, je ne peux que partager les inquiétudes qu'éprouvent aujourd'hui de nombreux habitants d'Aubervilliers. Une opération de rénovation urbaine d'une telle ampleur ne peut s'affranchir de l'exigence de transparence et de concertation, impératives et nécessaires à sa réussite. En outre, la réhabilitation ne saurait être le prétexte à des opérations susceptibles de dénaturer les quartiers concernés, tant d'un point de vue architectural que social. Préserver le patrimoine architectural et culturel de la Maladrerie, refuser une privatisation de la gestion et une résidentialisation lourde de répercussions sociales pour les quartiers : tel est aujourd'hui le sens de la mobilisation qui rassemble aujourd'hui de nombreuses associations de riverains.

Ce sont ces inquiétudes et ces revendications dont je me fais aujourd'hui la voix auprès de vous, Madame la Ministre, en espérant que vous saurez les entendre. J'espère qu'une véritable concertation puisse être engagée dans les meilleurs délais, afin de rendre publics l'ensemble des aspects des projets de renouvellement urbain envisagés, d'associer étroitement les habitants et les associations à ces derniers, de garantir la préservation du patrimoine architectural et des intérêts de la population albertivillarienne. Je me suis adressé dans ce sens à Mme la Maire d'Aubervilliers, au Président du Conseil d'Administration de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, au Président de l'Établissement Public Territorial de Plaine Commune. Je forme le vœu que vous puissiez agir auprès des différents acteurs, et veiller à ce que les revendications légitimes des habitants soient entendues.

Je vous prie d'agréer, Madame la Ministre, l'expression de ma plus haute considération républicaine.



Bastien Lachaud

Mme Nadia Hai
Ministre déléguée auprès de la ministre de la
Cohésion des territoires et des Relations avec
les collectivités territoriales, chargée de la Ville
20 avenue de Ségur
75007 Paris

Monsieur Bastien LACHAUD
Député de la Seine–Saint-Denis

Paris, le 06/12/2021

*Membre de la commission de la Défense
nationale et des forces armées
Membre du groupe de la France insoumise*

Objet : Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur les quartiers
Maladrerie – Emile Dubois et Villette

Madame la Ministre,

Le Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPNRU) mené par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) sur les quartiers Maladrerie, Émile Dubois, et Villette à Aubervilliers, dans ma circonscription, suscite de fortes inquiétudes parmi les habitants et les associations. Touchant le quartier de la Maladrerie, qui incarne une certaine idée de l'excellence architecturale et culturelle mise à la portée de toutes et tous, le projet aujourd'hui envisagé met en cause une partie du patrimoine culturel d'Aubervilliers et du département de la Seine-Saint-Denis. C'est pour faire la voix de celles et ceux qui y sont attachés que je m'adresse à vous aujourd'hui.

Nul ne conteste la nécessité d'une opération de réhabilitation des quartiers et des logements concernés, afin d'améliorer le cadre de vie des habitants. Au contraire, celle-ci apparaît impérative et urgente, au vu des besoins d'interventions sur le bâti, de ravalement, de mise aux normes électriques ou de réfection du chauffage. Cependant, la méthode aujourd'hui employée tout comme les orientations poursuivies soulèvent chez les habitants des craintes légitimes et que je partage.

A l'origine première de ces craintes, le flou qui semble entourer les modalités précises de l'opération aujourd'hui envisagée. Interrogés par les associations de riverains, les services de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, de la municipalité d'Aubervilliers et de l'Office Public de l'Habitat (OPH) d'Aubervilliers n'ont pas été à même de fournir la totalité des indications précises concernant les orientations poursuivies. Le 28 octobre dernier, les administrateurs de l'OPH d'Aubervilliers se sont vu présenter une note, qui aurait été à peine discutée et n'aurait pas été soumise au vote du Conseil d'Administration. L'on comprend aisément le sentiment des habitants, qui ont l'impression que des décisions qui engagent leur avenir sont prises sans aucune consultation. Et ce au mépris de l'impératif de concertation inscrit dans la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, qui prévoit la co-construction de la politique de la ville et des projets de rénovation urbaine avec les habitants, à chaque étape du processus (diagnostic, orientations, réalisation de la programmation).

Aux inquiétudes soulevées par la méthode viennent aujourd'hui s'ajouter les craintes que suscitent les orientations mêmes du projet. De fait, selon les premiers éléments qui ont été donnés

habitants de la Maladrerie, attachés à un quartier remarquable, au plan urbanistique, autant que culturel et écologique, ce que traduit son classement au label « Architecte Contemporaine Remarquable » ? Comment ne pas partager le sentiment de nombreux habitants qui craignent que les opérations de vente aujourd'hui envisagées n'ouvrent la voie à une modification de la composition sociale des quartiers et à une éviction des catégories populaires, dans une ville où le secteur immobilier se trouve déjà soumis à une forte pression ?

Madame la Ministre, je ne peux que partager les inquiétudes qu'éprouvent aujourd'hui de nombreux habitants d'Aubervilliers. Une opération de rénovation urbaine d'une telle ampleur ne peut s'affranchir de l'exigence de transparence et de concertation, impératives et nécessaires à sa réussite. En outre, la réhabilitation ne saurait être le prétexte à des opérations susceptibles de dénaturer les quartiers concernés, tant d'un point de vue architectural que social. Préserver le patrimoine architectural et culturel de la Maladrerie, refuser une privatisation de la gestion et une résidentialisation lourde de répercussions sociales pour les quartiers : tel est aujourd'hui le sens de la mobilisation qui rassemble aujourd'hui de nombreuses associations de riverains.

Ce sont ces inquiétudes et ces revendications dont je me fais aujourd'hui la voix auprès de vous, Madame la Ministre, en espérant que vous saurez les entendre. J'espère qu'une véritable concertation puisse être engagée dans les meilleurs délais, afin de rendre publics l'ensemble des aspects des projets de renouvellement urbain envisagés, d'associer étroitement les habitants et les associations à ces derniers, de garantir la préservation du patrimoine architectural et des intérêts de la population albertivillarienne. Je me suis adressé dans ce sens à Mme la Maire d'Aubervilliers, au Président du Conseil d'Administration de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, au Président de l'Établissement Public Territorial de Plaine Commune. Je forme le vœu que vous puissiez agir auprès des différents acteurs, et veiller à ce que les revendications légitimes des habitants soient entendues.

Je vous prie d'agréer, Madame la Ministre, l'expression de ma plus haute considération républicaine.



Bastien Lachaud

Mme Emmanuelle Wargon
Ministre du logement
72, rue de Varennes
75 000 Paris

Madame Emmanuelle Wargon
Ministre déléguée chargée du Logement
Hôtel de Roquelaure
246 boulevard Saint-Germain
75007 Paris



Paris, le 9 décembre 2021

FABIEN GAY

*SENATEUR DE
SEINE-SAINT-DENIS*

*VICE-PRESIDENT DE LA
COMMISSION DES
AFFAIRES
ECONOMIQUES*

*VICE-PRESIDENT DE LA
DELEGATION AUX
ENTREPRISES*

*CO PORTE-PAROLE DU
GROUPE CRCE*

Madame la Ministre,

J'ai été alerté au sujet du projet de rénovation du quartier Maladrerie – Émile Dubois à Aubervilliers, en Seine-Saint-Denis. Cette cité, classée « Architecture contemporaine remarquable », fait l'objet d'un Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPNRU) mené par Plaine-Commune, la Ville d'Aubervilliers et l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU).

Le quartier Maladrerie doit faire l'objet d'une véritable rénovation, notamment en termes d'étanchéité et d'isolation, et il est certain qu'une telle rénovation, au vu des caractéristiques architecturales du lieu, entraînera des coûts importants. Cependant, le projet, tel qu'il est aujourd'hui conçu, fait craindre une dénaturation de la Maladrerie et rencontre une forte opposition de la part de ses habitants.

En effet, la moitié des logements se verraient vendus à un bailleur, une partie pourrait être vendue sous forme de lots, une autre encore pourrait être vendue à un promoteur. Le risque est donc considérable de voir cette cité piétonne, comprenant quelques 850 logements tous différents les uns des autres, presque tous disposant d'une terrasse ou d'un jardin, jalonnée d'espaces verts, perdre son unité et se voir traversée par des voies de circulation pour voitures.

En termes de qualité de vie pour les habitants, de préservation du patrimoine architectural, mais également d'environnement – et l'on sait l'importance des espaces verts dans les zones à forte densité urbaine –, un tel projet serait un non-sens total. Il est essentiel de revoir ce projet, dans le respect du quartier Maladrerie et ses habitants. L'ANRU ne peut coordonner et autoriser un projet ne garantissant pas l'intégrité de cet ensemble architectural et se concevant au détriment des habitants. Il me semble donc essentiel de revoir ce projet et de protéger ce quartier.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie de croire, Madame la Ministre, en l'expression de mes plus respectueuses salutations.

Fabien Gay

VILLE D'AUBERVILLIERS

Aubervilliers, le lundi 20 décembre 2021.

CABINET DU MAIRE

Contact :
Réf. : KF/DV/SN/2021-80
maire@mairie-aubervilliers.fr

COLLECTIF DE LA MALADRERIE, EMILE
DUBOIS ET LA VILLETTE

Madame ou Monsieur,

Je fais suite à votre courrier du 8 décembre relatif aux projets NPNRU dans les quartiers de la Maladrerie, Emile Dubois et la Villette.

Les éléments que vous évoquez dans votre courrier ne sont aujourd'hui que des pistes de travail qui n'ont pas fait l'objet de validation de la part des financeurs des projets ANRU. Le Comité de Pilotage NPNRU avec l'Etat s'est tenu le 10 décembre. Le Conseil citoyen sera réuni le 20 décembre.

Selon la demande de la Préfecture, c'est Plaine Commune qui aura en charge la concertation avec les habitants en 2022, aussitôt passé le comité d'engagement ANRU prévu fin février.

D'ores et déjà, je souhaite partager avec vous nos pistes de travail.

Tout d'abord, il ne s'agit pas de modifier les projets initiaux, déjà concertés, mais bien à les rendre possible financièrement. Sur trois sites, l'OPH d'Aubervilliers est un maître d'ouvrage incontournable qui, jusqu'à très récemment, était tout bonnement incapable de conduire ces opérations, du fait de sa mauvaise gestion passée.

Les projets initiaux étaient ainsi en réalité des projets de papier sans garantie ni financière ni opérationnelle. Le travail d'audit, puis de définition de la destinée de l'Office et enfin la révision des projets NPNRU permettent désormais de fiabiliser nos projets.

La Ville a fait le choix de poursuivre à la fois un projet NPNRU ambitieux et de sauvegarder l'OPHA.

C'est le moyen le plus sûr d'assurer à l'ensemble des locataires et habitants d'Aubervilliers un cadre de vie renouvelé qu'ils soient en ANRU ou concernés par les opérations de droit commun.

En effet, il y a près de 3000 logements de l'OPHA concernés par l'ANRU mais également 2000 en dehors de ces périmètres qui devront être réhabilités dont 900 dans les 5 ans. C'est un effort considérable et tous les moyens sont mis pour y parvenir.

Sur la Maladrerie, un axe de travail consiste en la cession à un bailleur social de 363 logements sociaux.

La Maladrerie est en effet un ensemble patrimonial remarquable qui doit être préservé et entretenu de façon pérenne. Les récentes études techniques permettent d'envisager un important programme de travaux qui seront conduits dans l'objectif de préserver et mettre en valeur le patrimoine mais également de traiter les questions de passoire énergétique et de confort du logement.

Ces travaux seront conduits et définis dans le détail avec les habitants. J'ai demandé à l'OPH de définir une méthode de co-construction adaptée au site. Cette dernière sera présentée dès que les concours financiers de l'ANRU seront validés fin février prochain.

Même avec le soutien de l'ANRU, l'OPHA ne peut faire face à une telle charge tant en terme de conduite de chantier que d'impact financier

C'est ainsi qu'est apparu la piste de travail consistant à solliciter un nouvel organisme social pour porter au côté de l'office un projet de qualité pour la Maladrerie.

Cette cession à un bailleur social ne se fera pas aux dépens des locataires en place, avec notamment une vraie vigilance de la part de la Ville sur les loyers.

Sur ce que vous appelez les privatisations, sans tomber dans la caricature, vous le savez, tous les projets ANRU comportent toujours un volet de démolition pour laisser place à des opérations neuves en mixité social. Pour l'ANRU, cette diversification est demandée en quasi contrepartie du financement des réhabilitations.

Aucun arbitrage n'a été rendu pour le moment et ce volet démolition sera bien évidemment exposé aux habitants.

La question du relogement sera bien sur la première condition de réussite de ces projets ANRU. Je sais que c'est pour vous et toutes les familles concernées une inquiétude légitime que nous devons apaiser. Les personnes concernées feront l'objet du meilleur accompagnement possible, la Ville et son bailleur y veilleront.

Les projets sont actuellement retravaillés pour rendre ces relogements soutenables tant pour les habitants que pour la Ville. Les calendriers de relogements et les phasages ne sont pas encore actés, ils seront bien sur présentés dès que possible aux habitants.

Je rappelle que ces relogements sont encadrés par la charte intercommunale de relogement de Plaine Commune qui protège les locataires via :

- Le maintien du reste à charge pour les ménages au m2 habitable dans le logement de destination ;
- La prise en charge des dépenses relatives à ce déménagement ;
- La formulation de trois propositions adaptées aux besoins des familles.

Cette charte se verra déclinée en une charte locale encadrant encore plus les conditions du relogement en lien avec les enjeux de la ville d'Aubervilliers et de ses habitants concernés.

En plus de ces conditions de relogement qui s'imposeront aux bailleurs, la priorité pour la Ville est d'assurer un relogement :

- Sur le territoire communal à toutes les familles qui le souhaiteront
- Dans des logements réhabilités ou faisant l'objet d'une réhabilitation dans une brève échéance.

En conclusion, je veux vous rassurer : rien ne se fera sans les habitants. Je regrette que certains mouvements politisés ne nourrissent leurs inquiétudes en leur faisant croire leur contraire.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations dévouées.

Karine FRANCKET
Maire d'Aubervilliers
Vice-Présidente de Plaine Commune
Conseillère Départementale



06 JAN. 2021



**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La Ministre

Référence à rappeler :
P3/2021/A/26434/MGI

Paris, le **28 DEC. 2021**

Monsieur le Député,

Vous m'avez fait part des préoccupations exprimées par vos administrés portant sur le nouveau projet de renouvellement urbain mené par l'Agence nationale de rénovation urbaine sur les quartiers Maladrerie, Émile Dubois et Villette, à Aubervilliers.

J'ai pris connaissance de votre correspondance avec la plus attention et vous en remercie. Je l'ai signalée à la direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France afin que ce dossier soit étudié par ses services avec soin. Ces derniers ne manqueront pas de vous tenir informé des suites réservées à votre requête.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Député, mes salutations distinguées.

Roselyne BACHELOT-NARQUIN

Monsieur Bastien LACHAUD
Député de la Seine-Saint-Denis
Assemblée nationale
126, rue de l'Université
75355 PARIS 07 SP

Marie-George Buffet
Députée de Seine-Saint-Denis
Ancienne Ministre

Madame Anne-Claire MIALOT
Secrétaire générale de l'ANRU
Agence nationale pour la rénovation urbaine
69, bis rue de Vaugirard
75006 Paris

Paris, le 13 janvier 2022

Madame la Secrétaire générale,

Nous souhaitons vous faire part de notre inquiétude quant au nouveau programme national de renouvellement urbain concernant la cité de la Maladrerie à Aubervilliers qui n'a fait l'objet d'aucune concertation avec les habitantes et les habitants.

Cette cité a été conçue par l'architecte Renée GAILHOUSTET dans les années 1970 et 1980. Celle-ci revêt un caractère original et singulier qui lui vaut d'être classée « Architecture contemporaine remarquable ». Les terrasses-jardins, présents à chaque étage, en font des logements agréables à vivre.

Les cheminements piétonniers, les placettes et les squares constituent des aménagements participant à la vie sociale de la cité. De fait, la destruction de 50% des cheminements piétonniers et la création d'une percée au cœur de la Maladrerie risque d'altérer significativement le cadre de vie de la cité.

De plus, des équipements culturels, artistiques et sociaux y sont intégrés et sont générateurs de lien entre les générations et les personnes et de solidarité.

Aussi, le projet porté par l'Agence nationale de la rénovation urbaine, la ville d'Aubervilliers et l'Etablissement territorial public Plaine commune engendre de nombreuses inquiétudes de la part des habitantes et des habitants.

Ce projet, s'il était mis en œuvre en l'état, présente des lignes rouges que nous considérons comme infranchissables. La vente de 300 logements sociaux de l'OPH d'Aubervilliers à d'autres bailleurs sociaux est incompréhensible et inacceptable.

De même, la vente de 63 logements sociaux vendus en lot, probablement à des particuliers, et la destruction de 2 à 7 pavillons, sont des choix graves alors que ces logements permettent à des femmes et des hommes de se loger dignement.

Si la réhabilitation de la cité de la Maladrerie est d'une impérieuse nécessité, le projet retenu ne répond pas aux attentes et risque de dégrader le cadre de vie des habitantes et des habitants.

C'est pourquoi nous souhaitons la remise à plat de ce projet et qu'il s'accompagne enfin d'une véritable concertation avec les habitantes et les habitants.

Veillez recevoir, Madame la Secrétaire générale, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Marie-George BUFFET
Députée de Seine-Saint-Denis
Ancienne ministre

Stéphane PEU
Député de Seine-Saint-Denis

Copie à :

- Monsieur Olivier KLEIN, Président du Conseil d'administration de l'Agence nationale pour le renouvellement urbain

Marie-George Buffet
Députée de Seine-Saint-Denis
Ancienne Ministre

M. Olivier KLEIN
Président du Conseil d'administration de l'ANRU
Agence nationale pour la rénovation urbaine
69, bis rue de Vaugirard
75006 Paris

Paris, le 13 janvier 2022

Monsieur le Président,

Nous souhaitons vous faire part de notre inquiétude quant au nouveau programme national de renouvellement urbain concernant la cité de la Maladrerie à Aubervilliers qui n'a fait l'objet d'aucune concertation avec les habitantes et les habitants.

Cette cité a été conçue par l'architecte Renée GAILHOUSTET dans les années 1970 et 1980. Celle-ci revêt un caractère original et singulier qui lui vaut d'être classée « Architecture contemporaine remarquable ». Les terrasses-jardins, présents à chaque étage, en font des logements agréables à vivre.

Les cheminements piétonniers, les placettes et les squares constituent des aménagements participant à la vie sociale de la cité. De fait, la destruction de 50% des cheminements piétonniers et la création d'une percée au cœur de la Maladrerie risque d'altérer significativement le cadre de vie de la cité.

De plus, des équipements culturels, artistiques et sociaux y sont intégrés et sont générateurs de lien entre les générations et les personnes et de solidarité.

Aussi, le projet porté par l'Agence nationale de la rénovation urbaine, la ville d'Aubervilliers et l'Établissement territorial public Plaine commune engendre de nombreuses inquiétudes de la part des habitantes et des habitants.

Ce projet, s'il était mis en œuvre en l'état, présente des lignes rouges que nous considérons comme infranchissables. La vente de 300 logements sociaux de l'OPH d'Aubervilliers à d'autres bailleurs sociaux est incompréhensible et inacceptable.

De même, la vente de 63 logements sociaux vendus en lot, probablement à des particuliers, et la destruction de 2 à 7 pavillons, sont des choix graves alors que ces logements permettent à des femmes et des hommes de se loger dignement.

Si la réhabilitation de la cité de la Maladrerie est d'une impérieuse nécessité, le projet retenu ne répond pas aux attentes et risque de dégrader le cadre de vie des habitantes et des habitants.

C'est pourquoi nous souhaitons la remise à plat de ce projet et qu'il s'accompagne enfin d'une véritable concertation avec les habitantes et les habitants.

Veillez recevoir, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Marie-George BUFFET
Députée de Seine-Saint-Denis
Ancienne ministre

Stéphane PEU
Député de Seine-Saint-Denis

Copie à :

- Madame Anne-Claire MIALOT, Secrétaire générale de l'Agence nationale pour le renouvellement urbain

27 JAN. 2021

Saint Denis, le 24 janvier 2022

Monsieur Bastien LACHAUD
Député de la Seine Saint-Denis
Assemblée Nationale
126 rue de l'université
75355 Paris SP 07

Le Président

Monsieur le Député,



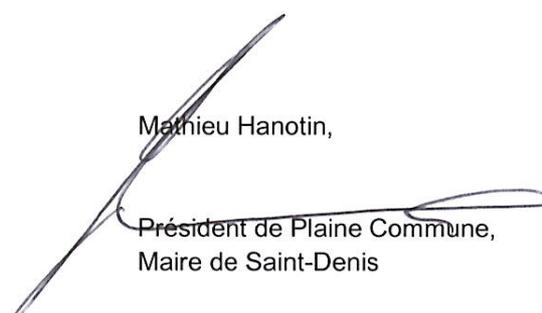
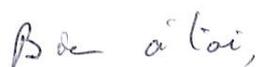
Pour faire suite à votre courrier du 2 décembre 2021, concernant le Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur les quartiers Maladrerie – Emile Dubois et Villette ;

Les services de Plaine commune travaillent avec la ville d'Aubervilliers sur la définition du projet. Par conséquent la Maire d'Aubervilliers Karine Franclet, communiquera prochainement sur la programmation à venir auprès de ses administrés.

Je peux vous assurer que le Territoire assumera toute sa place afin que le projet retenu respecte les objectifs du renouvellement urbain nécessaire et l'intérêt des habitants actuels.

Je ne manquerai pas de vous tenir informé de cet échange avec la ville.

Je vous prie de croire, Monsieur le Député, à l'assurance de ma Haute Considération,



Mathieu Hanotin,

Président de Plaine Commune,
Maire de Saint-Denis





MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le chef de cabinet

Réf : BDC_CM/2022-04/16041/CRI

Paris, le 28 AVR. 2022

Monsieur Gilles JACQUEMOT
Collectif d'associations de la
Maladrerie
8 allée Henri Matisse
93300 AUBERVILLIERS

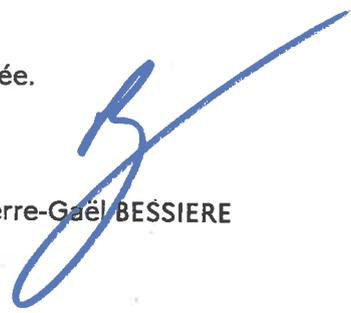
Monsieur,

Vous avez bien voulu faire part à Mme Emmanuelle WARGON, ministre déléguée chargée du Logement, de vos observations relatives au projet de rénovation urbaine du quartier Maladrerie - Emile Dubois dans la commune d'Aubervilliers.

La ministre a pris connaissance avec attention de vos préoccupations et m'a confié le soin de vous répondre.

Aussi, j'ai transmis votre correspondance à la directrice générale de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), en soulignant le sens de votre démarche, afin qu'une réponse vous soit apportée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.


Pierre-Gaël BESSIÈRE

VILLE D'AUBERVILLIERS

Aubervilliers, le jeudi 31 mars 2022.

Cabinet du Maire

Réf. : KF/DV/SN/ 2022-19

Tél. : 01.48.39.50.54

**Collectif des Habitants et des Associations des
3 quartiers, Vilette, Emile Dubois, Maladrerie
Dans le cadre du NPNRU**

Objet : Votre Courrier du 17 mars 2022

contact@maladrerie.org

Madame, Monsieur,

Le 28 février dernier, se tenait le comité d'engagement de l'ANRU au cours duquel j'ai présenté avec les services de la Ville, les services de Plaine Commune et les équipes de l'OPHA le projet NPNRU d'Aubervilliers.

Suite à cette réunion, les services de l'ANRU étudient notre projet et nous ne connaissons la somme allouée au projet que dans les semaines qui viennent.

Mais sans attendre, j'ai demandé aux services de la Mairie de travailler sur un plan de communication et de concertation de ce projet, pour permettre de lancer la concertation avec les habitants dès l'annonce de l'ANRU officialisée, ainsi que je m'y suis engagée.

Aussi, je suis en mesure de vous informer d'ores et déjà sur les grandes orientations du dispositif d'information et de concertation.

Tout d'abord, je souhaite présenter au Conseil municipal le projet validé par l'ANRU. Notre prochain conseil programmé le 17 mai débutera donc par une information sur le projet

Après la présentation aux élus, l'information sera diffusée aux instances de démocratie locale : les conseils citoyens et les équipes de quartier.

Enfin, nous informerons le plus largement possible les habitants au travers de grandes réunions publiques de concertation dans chaque quartier NPNRU. J'ai également souhaité que le personnel de la Ville soit informé du projet au travers d'une réunion spécifique.

Dernier point : sur un temps plus long, à moyen terme, nous travaillons avec Plaine Commune au déploiement d'une maison des projets mobiles, une façon supplémentaire de présenter le projet dans tous les quartiers.

Tels sont les éléments que je souhaitais porter à votre connaissance.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Karine FRANCKET
Maire d'Aubervilliers
Vice-Présidente de Plaine Commune
Conseillère Départementale



De : <cada@cada.fr>
Date: lun. 25 avr. 2022 à 18:50
Subject: Formulaire de saisine
To: <contact@maladrerie.org>

Bonjour,
Votre formulaire de saisine est bien parvenu au secrétariat général de la Commission d'accès aux documents administratifs (CADA).
Il n'est pas utile de doubler votre saisine d'un envoi postal ou courriel.
Cordialement.
Le secrétariat général de la CADA.



Adresse postale : CADA, TSA 50730, 75334 PARIS CEDEX 07
Site internet : cada.fr

Soumis le Lundi, 25 avril, 2022 - 18:50

Soumis par l'utilisateur:

Les valeurs soumises sont:

Civilité : Madame

Prénom : Agnès

Nom : Brami

Adresse courriel : contact@maladrerie.org

Pour le compte de : COLLECTIF DES ASSOCIATIONS ET DES HABITANT.ES DE LA MALADRERIE

Adresse:

Mme Agnès Brami

Pour le COLLECTIF DES ASSOCIATIONS ET DES HABITANT.ES DE LA MALADRERIE

(contact@maladrerie.org / www.maladrerie.org)

5 allée Georges Braque (à l'arrière)

Code postal : 93300

Localité : AUBERVILLIERS

Pays: France

Administration concernée : Mairie d'Aubervilliers (Mme Karine Franclet)

Adresse : 134 Avenue de la République

Code postal : 93300

Localité : Aubervilliers

Votre demande porte sur : Le projet NPNRU actuellement en cours avec la mairie d'Aubervilliers, l'Anru, l'Oph d'Aubervilliers et Plaine Commune

Document(s) objet de la saisine :

A. les supports d'informations présentés aux Conseils citoyens qui se sont tenus le 20 décembre dernier 2021

B. tout document nécessaire que le règlement de l'ANRU désigne comme une obligation légale pour la compréhension du projet NPNRU actuel, dans les termes d'une co-construction avec les habitants.

Date de la demande à l'administration : 25/04/2022

Observation :

Bonjour,

Depuis plus d'un an et demi, le collectif des associations et des habitant.es de la Maladrerie demande des informations et une concertation, en invoquant l'obligation légale de co-concertation et de création d'une maison du projet prévue par le cadre légal d'un NPNRU de l'ANRU, et surtout : d'avoir accès aux documents actualisés du projet en cours. Ces documents ne sont jamais transmis, et ce malgré des demandes répétées auprès des élu.es en charge de ce partenariat et des processus légaux liés à la tenue des conseils citoyens. Ce projet de rénovation concerne trois quartiers d'Aubervilliers : la Maladrerie, Émile Dubois et La Villette.

--

contact@maladrerie.org

Le collectif des habitants et des associations de la Maladrerie-Emile Dubois et de la Villette: Jardins à tous les Etages, Régie de Quartier Maladrerie - Emile Dubois, CNL Maladrerie, Alliance Citoyenne, Atelier Approches, Lyrico, Voix Publique, Avisa, ANGI et des habitant.e.s.

La Secrétaire générale

Madame Agnès BRAMI
5 allée Georges Braque (à l'arrière)
93300 AUBERVILLIERS

Paris, le 04 mai 2022

Références à rappeler : 20222969

Vos références : Mairie d'Aubervilliers

Madame,

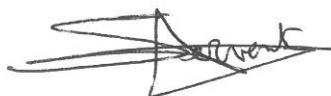
J'ai l'honneur d'accuser réception de la demande d'avis que vous avez présentée à la commission d'accès aux documents administratifs par courrier enregistré à son secrétariat le 25 avril 2022.⁽¹⁾

L'avis de la commission vous sera transmis par courrier ou par courrier électronique⁽²⁾ dans les meilleurs délais.

Si **vous avez obtenu entière satisfaction** de la part de l'administration, je vous recommande de le faire connaître aussitôt à la Commission **en indiquant que vous vous désistez** de votre demande d'avis. Vous faciliterez ainsi, dans l'intérêt de tous les autres usagers, la recherche d'efficacité en permettant de concentrer les efforts sur les affaires non réglées et de réduire les délais d'intervention.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président et par délégation,
La Secrétaire générale



Hélène SERVENT

(1) Conformément aux dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, je vous informe que vos nom, adresse et qualité sont enregistrés sur le système automatisé de gestion des affaires de la CADA. Les membres de la CADA, ses rapporteurs et collaborateurs sont seuls destinataires de ces informations. Vous pouvez exercer votre droit d'accès et de rectification en vous adressant au délégué à la protection des données de la Commission.

(2) Afin d'améliorer le service rendu aux usagers et sa performance en matière de développement durable, la CADA a dématérialisé le traitement des dossiers d'instruction et adresse de préférence par voie électronique les avis qu'elle rend. Aussi vous êtes invité(e) à lui transmettre, si vous en disposez ou si ce n'est pas déjà fait, une adresse de messagerie électronique.

Le Président

Avis n° 20222969 du 23 juin 2022

Madame Agnès BRAMI, pour le collectif des associations et des habitants de la Maladrerie, a saisi la Commission d'accès aux documents administratifs, par courrier enregistré à son secrétariat le 25 avril 2022, à la suite du refus opposé par le maire d'Aubervilliers à sa demande de communication des documents suivants concernant le projet de Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) avec la mairie d'Aubervilliers, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), l'Oph d'Aubervilliers et Plaine Commune :

- 1) les supports d'informations présentés aux conseils citoyens qui se sont tenus le 20 décembre 2021 ;
- 2) toute pièce nécessaire que le règlement de l'ANRU désigne comme une obligation légale pour la compréhension du projet « NPNRU » actuel, dans les termes d'une co-construction avec les habitants.

En l'absence de réponse du maire d'Aubervilliers à la date de sa séance, la Commission estime que les documents administratifs demandés sont communicables à toute personne qui en fait la demande, en application de l'article L311-1 du code des relations entre le public et l'administration, à moins qu'ils n'aient fait l'objet d'une diffusion publique. Elle émet donc un avis favorable, sous cette réserve.

Pour le Président
et par délégation



Caroline GABEZ
Rapporteure générale

6-PHOTOS DE LA MALADRERIE

LES EXTERIEURS
LES TERRASSES JARDINS
LA THERMOGRAPHIE d'ETE



















Thermographie d'été_ juillet 2010_ LA MALADRERIE

ANNEXES

TEXTES ANRU

ANRU Textes Généraux
Co-construction
Août 2021

RAPPORT DE L'UNION SOCIAL
DE L'HABITAT
Juin 2018

CO-CONSTRUCTION

Texte tiré du rapport, page 5.

29 août 2021 JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Texte 40 sur 64

Décrets, arrêtés, circulaires TEXTES GÉNÉRAUX MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES VILLE

Arrêté du 24 août 2021 portant approbation des modifications du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain

1.3. La participation des habitants – la co-construction du projet

Les habitants et usagers du quartier, notamment les représentants des associations de locataires présentes sur le quartier, sont parties prenantes du projet de renouvellement urbain. Ils sont associés à toutes ses étapes, dans une dynamique de co-construction : partage du diagnostic préalable, élaboration du projet, suivi des réalisations, évaluation des résultats du projet. Des représentants des conseils citoyens mis en place dans le cadre des contrats de ville participent aux instances de pilotage du projet de renouvellement urbain. En s'appuyant notamment sur les conseils citoyens et les maisons du projet, et en cohérence avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet prévoit, en lien avec l'ensemble des partenaires, les moyens nécessaires pour soutenir le dialogue participatif sur les quartiers et reconnaître la maîtrise d'usage des habitants.

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

VILLE

Arrêté du 24 août 2021 portant approbation des modifications du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain

NOR : VILB2120679A

La ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, et la ministre déléguée auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargée de la ville,

Vu la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine modifiée, notamment ses articles 9-1 à 9-3 relatifs au nouveau programme national de renouvellement urbain ;

Vu le décret n° 2004-123 du 9 février 2004 modifié relatif à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ;

Vu la délibération n° 2021-13 du conseil d'administration de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine du 29 juin 2021 approuvant le règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain modifié,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – Le règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain, annexé au présent arrêté, est approuvé.

Art. 2. – L'arrêté du 17 décembre 2020 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain est abrogé.

Art. 3. – Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 24 août 2021.

*La ministre déléguée auprès de la ministre
de la cohésion des territoires et des relations
avec les collectivités territoriales, chargée de la ville,*

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur général des collectivités locales,

S. BOURRON

*La ministre déléguée
auprès de la ministre de la transition écologique,
chargée du logement,*

Pour la ministre et par délégation :

*Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages,*

F. ADAM

ANNEXE

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION URBAINE
RELATIF AU NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Préambule

Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) traduit une ambition politique : la transformation profonde des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) concentrant les difficultés sociales et présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants, en matière d'enclavement, de dégradation du bâti et des espaces publics, de trames urbaines et foncières inadaptées, de déficit d'offre commerciale et de services, de difficultés d'accès aux activités économiques. Il vise à concentrer les moyens et ressources de l'Agence pour soutenir les investissements et les dépenses d'ingénierie directement liées permettant d'aboutir à une mutation des quartiers, et favoriser la mixité sociale et fonctionnelle en développant la diversité de l'habitat (statuts, typologie des bâtiments et des logements) et des fonctions (équipements, commerces, activités économiques).

Cette ambition, exprimée par le législateur par la loi du 21 février 2014, partagée par l'Etat, l'ensemble de ses partenaires, et les partenaires sociaux réunis dans Action Logement dans la convention prise en application de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH), réaffirmée et amplifiée par le comité interministériel à l'égalité et à la citoyenneté (CIEC) du 6 mars 2015, guide les principes d'action de l'ANRU et de contractualisation avec les porteurs de projets et les maîtres d'ouvrage dans le cadre de ce nouveau programme.

A l'aune de l'ambition de réduction des écarts inscrite dans la loi, le NPNRU hiérarchise les priorités d'intervention et développe son action à trois échelles :

- une échelle territoriale qui permette d'apporter les réponses pertinentes pour faire évoluer profondément non seulement le cadre de vie des habitants, mais plus largement la place du quartier dans son environnement. Dans le cadre du contrat de ville, l'agglomération est à cet égard l'échelle la plus pertinente et la plus cohérente pour permettre d'inscrire durablement les quartiers concernés par le NPNRU dans les dynamiques territoriales sur des thématiques clés pour le succès des projets ;
- une échelle thématique élargie, permettant d'appréhender le projet urbain dans ses connexions avec les facteurs clés de sa réussite : les évolutions des marchés de l'emploi des zones économiques, les enjeux de mobilité des salariés et leurs besoins de logement dans les dynamiques des marchés immobiliers (agglomération, ville, QPV), le désenclavement autour des problématiques de mobilité, l'équilibre social et territorial de l'habitat dans l'agglomération autour de la localisation des différentes formes d'habitat et d'une stratégie de peuplement partagée, le développement économique au travers de l'implantation de nouvelles activités et services à la population, etc. ;
- une échelle temporelle qui s'inscrit dans le temps long de la transformation urbaine pour penser l'évolution du quartier et de sa place dans l'agglomération à horizon dix ou quinze ans, tout en posant les jalons intermédiaires et les signes de l'engagement rapide de cette transformation.

En poursuivant cette ambition, le NPNRU s'inscrit à la croisée des deux priorités politiques partagées par l'Etat et Action Logement : le logement et l'emploi.

Pour permettre le changement de l'image et de l'attractivité du QPV concerné il est nécessaire de mettre en œuvre une restructuration urbaine globale. Dans ce cadre, il s'agira d'articuler un projet global liant et hiérarchisant :

- la démolition d'immeubles incluse dans des opérations d'aménagement d'ensemble, libérant et réorganisant l'offre foncière ;
- le développement d'une offre immobilière nouvelle ;
- la restructuration - réhabilitation du patrimoine visant à élargir la gamme de produits et à adapter les typologies tout en favorisant les performances énergétiques ;
- l'aménagement des espaces publics ;
- l'amélioration du cadre de vie, particulièrement en matière d'offre de services à la population et d'équipements publics de proximité.

L'Agence prendra en compte et apportera son concours financier aux seuls projets de renouvellement urbain (portant sur des quartiers d'intérêt national ou régional) mettant en place l'ensemble de ces interventions de manière coordonnée et pertinente au regard du contexte local.

Par ailleurs, cela nécessite que soient traités en parallèle, dans le cadre du contrat de ville, notamment le désenclavement par la desserte en transport collectif et les sujets relatifs à la sécurité des biens et personnes.

Dans le cadre de ce projet global, les aides accordées par l'ANRU participeront prioritairement au financement de l'habitat, pour offrir des logements de qualité et favoriser des stratégies de recomposition de l'implantation des différentes formes d'habitat.

L'accès à davantage de logements de qualité, dans des quartiers ne souffrant plus d'une forte stigmatisation, est un facteur important de l'accès et du maintien en emploi. Le NPNRU doit y contribuer à plusieurs titres, par une politique d'insertion par l'activité économique, par le développement économique dans ou à proximité immédiate du quartier, par le désenclavement propice à de meilleures connexions avec les zones d'emploi de l'agglomération.

Il doit aussi permettre le maintien et le retour de salariés dans les quartiers rénovés, grâce à une attractivité restaurée et à la diversification des formes d'habitat et l'élargissement de la gamme des produits.

L'ambition est d'apporter une réponse adaptée à l'ensemble des situations : du traitement de la vacance structurelle du QPV en perte d'attractivité en marché détendu jusqu'au bon dimensionnement en termes de densité et de diversification des quartiers à fort potentiel de mutation, bien desservis en transports collectifs, en marché tendu. A ce titre les apports d'Action Logement en termes de droits à construire et de réservation de logements sociaux doivent être des accélérateurs de mixité sociale, tout comme la nécessaire stratégie intercommunale et inter bailleurs portée dans le cadre des dispositions de la loi ALUR et de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Au regard des ambitions du programme et dans le cadre des orientations du comité interministériel à l'égalité et à la citoyenneté, les principes d'action suivants irriguent les modalités d'intervention de l'ANRU décrites dans le règlement général de l'Agence :

- les interventions soutenues par l'ANRU doivent s'adapter à la diversité des territoires concernés, en prenant en compte les contextes particuliers en termes de localisation des quartiers, de caractéristique des formes d'habitat, des perspectives de développement, d'attractivité, d'évolution des marchés de l'emploi et de tension sur le marché du logement ;
- pour parvenir à une transformation réelle des quartiers, des projets de renouvellement urbain ambitieux et de qualité s'articulant à l'ensemble des processus de développement de l'agglomération doivent être produits dans le cadre de la phase dite de préfiguration. En fonction des caractéristiques propres des quartiers, les démolitions constituent souvent une réponse pertinente et indispensable pour ouvrir l'espace urbain et lui rendre un potentiel de renouvellement. Les modalités de financement des démolitions doivent être incitatives, tout en évitant les effets d'aubaine ;
- la reconstitution de l'offre locative sociale consécutive à des démolitions doit être, conformément aux conclusions du comité interministériel du 6 mars 2015, située par principe hors du quartier d'intervention et plus largement hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Les exceptions à ce principe devront être limitées et justifiées par le contexte local et par la contribution des réponses proposées à l'objectif d'équilibre social et territorial de l'habitat et des populations. La reconstitution ne se fera pas dans le même volume que les démolitions dans les territoires caractérisés par une faible tension sur le marché du logement, qui peut se caractériser par une forte vacance et des niveaux de loyer des logements privés comparables à ceux de logements locatifs sociaux ;
- la requalification des logements locatifs sociaux n'a vocation à être soutenue financièrement dans le cadre du NPNRU que pour les réhabilitations significatives et ambitieuses (dépassant la simple rénovation relevant de l'entretien normal du patrimoine), contribuant à la diversification de l'offre et accompagnant la mutation urbaine. La pertinence des réhabilitations proposées sera appréciée au regard de la globalité du projet et notamment du volume des démolitions prévu par ailleurs et de la capacité de la requalification à contribuer à la transformation du quartier ;
- le soutien du NPNRU aux aménagements urbains et aux équipements publics s'inscrit dans l'objectif de réussir la transformation globale du quartier et le développement de son attractivité. Il doit pour autant rester dans des logiques de complémentarité d'une part des interventions des collectivités compétentes, en fonction des capacités financières de celles-ci, et d'autre part des interventions majoritaires en faveur du logement ;
- conformément aux conclusions du comité interministériel du 6 mars 2015, une modulation des aides sera mise en place en faveur des opérations s'inscrivant dans une logique d'excellence et permettant une meilleure atteinte des objectifs poursuivis par le programme ;
- l'ensemble des projets de renouvellement urbain doit s'inscrire dans la démarche de co-construction avec les citoyens portée par la loi du 21 février 2014 et organisée dans le cadre des contrats de ville. Les habitants doivent être associés non seulement à la phase de construction du projet, mais aussi lors de sa mise en œuvre et à son issue pour favoriser la meilleure pérennité des investissements réalisés, dans le cadre d'une gestion urbaine de proximité structurée.

Dans la suite du présent règlement les définitions suivantes sont employées :

- le terme « Agence » désigne l'ANRU ;
- le terme « opération » désigne une action physique ou une prestation intellectuelle concourant à la requalification urbaine et sociale du quartier, d'une nature donnée, avec un objet identifié, réalisée par un même maître d'ouvrage, dotée d'un calendrier de mise en œuvre qui en précise le commencement, la fin et l'éventuel phasage ;
- le terme « quartier », utilisé sans précision, désigne un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) concerné par un projet de renouvellement urbain faisant l'objet d'une convention pluriannuelle signée avec l'Agence ;
- le terme « quartier d'intérêt national » désigne un quartier prioritaire de la politique de la ville inscrit dans l'arrêté visé au II de l'article 9-1 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003. Il s'agit des quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants sur lesquels l'ANRU concentre ses financements ;
- le terme « quartier d'intérêt régional » désigne un quartier prioritaire de la politique de la ville faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain, inscrit dans l'arrêté du 20 novembre 2018 modifié relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés à titre complémentaire par le nouveau programme national de renouvellement urbain ;

- le terme « concours financier » ou « financement » désigne les aides attribuées par l'Agence sous forme de subventions et de prêts bonifiés mobilisables et distribués par Action Logement ;
- le terme « organisme de logement social » désigne les offices publics de l'habitat, les organismes privés d'habitations à loyer modéré - HLM (définis au chapitre II du titre II du livre IV du CCH, tels que les sociétés anonymes d'HLM ou les sociétés anonymes coopératives de production d'HLM), les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du CCH, les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du même code et les sociétés de coordination (SAC) et autres structures de coopération entre organismes HLM.

Enfin, dans le cadre d'un contrat de ville, plusieurs types de documents pourront être contractualisés, en fonction du programme urbain adapté au quartier concerné, entre l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), la commune, les maîtres d'ouvrage et l'Agence, et le cas échéant les autres partenaires financiers du projet :

- un protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain ;
- une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Ces différents documents contractuels sont précisés au titre III du présent règlement général.

Ce règlement général expose les principes généraux attendus des projets de renouvellement urbain et plus spécifiquement l'ensemble des éléments règlementaires nécessaires à la signature par l'ANRU des contrats de ville, des protocoles de préfiguration des projets et des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain.

Il définit la nature des opérations aidées et les conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence au titre du NPNRU, ainsi que les modalités d'octroi de ces aides.

TITRE I^{er}

LES CRITÈRES D'APPRECIATION ET DE RECEVABILITÉ DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

En visant la réduction des écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines et l'amélioration des conditions de vie de leurs habitants, la politique de la ville contribue à relever les défis auxquels sont confrontées les villes d'aujourd'hui : défi de la cohésion urbaine et sociale, préservation de l'environnement, développement économique des territoires... Elle concourt ainsi, comme le réaffirme la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine dans son article 1^{er}, au développement équilibré des territoires et à la production de la ville durable.

Pour prévenir et enrayer les mécanismes ségrégatifs qui tendent à maintenir, voire à renforcer, les inégalités sociales et territoriales entre certains quartiers et le reste de leur agglomération, les contrats de ville doivent reposer sur de véritables projets territoriaux intégrés à l'échelle des quartiers élaborés par les élus, l'Etat et l'ensemble des partenaires de la politique de la ville. Ces projets, conçus sur la base d'un diagnostic territorial participatif, constituent la déclinaison, sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville, des projets de territoire définis à l'échelle intercommunale. Ils doivent répondre, par une approche systémique, aux enjeux sociaux, urbains, économiques, environnementaux et culturels identifiés dans les territoires concernés.

Les projets de renouvellement urbain, dont les ambitions ont été présentées dans le préambule, constituent ainsi l'un des leviers pour répondre aux objectifs stratégiques du contrat de ville et aux politiques de développement durable de l'agglomération. Par leur nature, ils constituent en effet une opportunité pour produire la ville durable : une ville plus fonctionnelle, plus mixte et équilibrée, plus respectueuse de son environnement pour le bien-être des habitants, tout en y réunissant des conditions propices au dynamisme et à l'innovation.

Les aides de l'ANRU seront attribuées à des projets ambitieux et de qualité selon les critères d'appréciation et de recevabilité décrits ci-après dans le présent titre.

1. La gouvernance du projet

1.1. Le portage du projet

Conformément à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014, le président de l'EPCI compétent en matière de politique de la ville est en charge de l'élaboration et de la coordination du contrat de ville. A ce titre, il est le porteur de la stratégie globale et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.

Sur le territoire de sa commune, le maire est chargé dans le cadre de ses compétences de la mise en œuvre du contrat de ville et du projet de renouvellement urbain.

Le président de l'EPCI et le maire de la commune concernée, ou leurs représentants, présentent conjointement à l'Agence le projet de renouvellement urbain déclinant les orientations du contrat de ville.

1.2. La diversité du partenariat et la mobilisation des acteurs privés

La richesse et la qualité du partenariat réuni pour la définition de la programmation et la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain sont essentielles pour leur réussite. Ce partenariat doit être fédéré par le porteur de projet. Il doit intégrer et mobiliser, outre les maîtres d'ouvrage et notamment les organismes de logement social, les représentants des habitants et de la société civile, les collectivités territoriales (conseil régional, conseil départemental), le principal financeur du NPNRU, Action Logement, via ses délégations régionales et les autres

partenaires financiers du projet (Caisse des dépôts et consignations - CDC ...). Il s'attache à associer tout acteur pouvant contribuer à la qualité du projet, tels que les acteurs du monde économique (notamment les chambres consulaires), les autorités organisatrices de la mobilité, etc.

La mobilisation des acteurs privés et notamment des investisseurs privés doit constituer un atout supplémentaire pour la requalification des quartiers et le renforcement de leur attractivité économique et résidentielle.

Le Préfet de département, acteur majeur du contrat de ville et délégué territorial de l'Agence, participe au pilotage et au suivi du projet de renouvellement urbain et appuie le porteur de projet notamment par la mobilisation de ses différents services.

1.3. *La participation des habitants – la co-construction du projet*

Les habitants et usagers du quartier, notamment les représentants des associations de locataires présentes sur le quartier, sont parties prenantes du projet de renouvellement urbain. Ils sont associés à toutes ses étapes, dans une dynamique de co-construction : partage du diagnostic préalable, élaboration du projet, suivi des réalisations, évaluation des résultats du projet. Des représentants des conseils citoyens mis en place dans le cadre des contrats de ville participent aux instances de pilotage du projet de renouvellement urbain.

En s'appuyant notamment sur les conseils citoyens et les maisons du projet, et en cohérence avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet prévoit, en lien avec l'ensemble des partenaires, les moyens nécessaires pour soutenir le dialogue participatif sur les quartiers et reconnaître la maîtrise d'usage des habitants.

1.4. *Les dispositions d'évaluation*

La mesure des impacts du projet de renouvellement urbain est indispensable pour évaluer l'atteinte des objectifs fixés et enrichir le projet en continu. Le dispositif d'évaluation, et notamment les indicateurs, sont à définir dès la conception du projet de renouvellement urbain. Ils nourrissent le dispositif d'évaluation mis en place dans le cadre du contrat de ville et constituent un appui pour le pilotage du projet intégré.

2. **Le périmètre du projet**

L'Agence intervient dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville définis par les décrets n° 2014-1750 et n° 2014-1751 du 30 décembre 2014.

Elle concentre prioritairement ses moyens dans les quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants, inscrits dans l'arrêté ministériel visé au II de l'article 9-1 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003.

Conformément au I de l'article 9-1 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003, si la requalification des quartiers prioritaires le nécessite, l'Agence peut financer des interventions conduites à proximité de ces quartiers. Pour toutes les demandes d'intervention en dehors du périmètre du quartier, le caractère indissociable et nécessaire à la requalification du quartier devra être démontré par le porteur de projet. Dans tous les cas, une validation préalable sur avis du comité d'engagement ou par décision du directeur général de l'ANRU pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement est obligatoire.

L'Agence veillera à la cohérence du projet proposé avec les orientations urbaines engagées ou envisagées sur les secteurs limitrophes au quartier.

En outre, la production de logements locatifs sociaux financée par l'Agence s'effectue dans les territoires visés au même I de l'article 9-1 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003.

3. **La qualité du projet urbain**

L'Agence est particulièrement vigilante à la qualité et à l'ambition des projets proposés, ainsi qu'à la prise en compte des spécificités du territoire. Seuls les projets qui visent une transformation du quartier grâce à un impact global, urbain, économique, social et environnemental seront financés par l'Agence et parmi ceux-ci, ceux qui s'inscriront dans une logique d'excellence sur le maximum de thématiques bénéficieront de financements plus importants.

Les porteurs de projet, en lien avec l'ensemble de leurs partenaires, doivent s'appuyer sur une approche multicritères pour la réalisation du diagnostic urbain et la conception du projet et fixer des priorités adaptées au contexte et enjeux locaux. Pour cela, les collectivités sont invitées à s'appuyer sur la démarche EcoQuartier initiée par l'Etat et notamment son référentiel adapté au renouvellement urbain. Le porteur de projet doit fixer avec ses partenaires des cibles quantitatives et qualitatives liées aux objectifs prioritaires retenus pour le projet au regard des caractéristiques territoriales différenciées en termes de dynamiques économique, démographique et de marché du logement.

Par ailleurs, l'Agence souhaite inciter les porteurs de projets et les maîtres d'ouvrage concernés à s'inscrire dans une logique d'excellence, et mettre ainsi en œuvre un principe d'action nouveau : la clause du territoire le plus favorisé.

En pratique dans le cadre des nouveaux projets de renouvellement urbain l'ensemble des partenaires locaux est appelé à comparer la situation des quartiers cibles avec les territoires les plus favorisés de l'intercommunalité, notamment en identifiant leurs atouts, et à entreprendre une fertilisation croisée entre les deux territoires. Pour ce faire les projets de renouvellement urbain doivent rechercher l'excellence et contribuer notamment à la réalisation des objectifs principaux du CIEC du 6 mars 2015. Les opérations concourant à l'atteinte de ces objectifs

d'excellence, pourront bénéficier d'une majoration des aides conformément à l'article 3.2 du titre II du présent règlement.

3.1. *La cohérence de la programmation urbaine avec le projet territorial intégré du contrat de ville*

Le projet de renouvellement urbain est l'un des leviers pour atteindre les objectifs stratégiques du contrat de ville, en articulation avec les autres axes du projet intégré. Il contribue ainsi à une politique globale visant à lutter contre les phénomènes de ségrégation et renforcer l'égalité entre les citoyens. Il doit donc constituer une réponse au diagnostic et s'inscrire dans la stratégie développée dans le contrat de ville.

L'Agence apprécie cette réponse au travers de la programmation urbaine proposée. Le programme habitat, les services et équipements projetés (sociaux, scolaires, culturels et sportifs...), les activités économiques prévues, doivent répondre aux besoins identifiés et aux ambitions d'attractivité fixées dans le contrat de ville.

De plus, il est nécessaire d'assurer une cohérence entre le projet de renouvellement urbain, les actions du contrat de ville et les dispositifs associés. Plusieurs enjeux font l'objet d'une vigilance toute particulière de l'Agence : le projet de fonctionnement des équipements, notamment scolaires et périscolaires ; la politique de réussite scolaire (plus particulièrement relative aux collèges) ; le développement économique et l'accès à l'emploi des habitants du quartier ; l'amélioration de la sécurité et la tranquillité publique ; l'appropriation du cadre de vie et de l'espace public par les habitants, par le renforcement des démarches participatives.

Sur ces enjeux, l'Agence pourra conditionner son aide à l'engagement des porteurs de projets sur des éléments clés de la réussite du projet de renouvellement urbain relevant du contrat de ville.

3.2. *Les objectifs incontournables des projets*

Compte tenu de la forte spécialisation de ces quartiers et des dysfonctionnements urbains qui y perdurent, l'Agence portera une attention particulière, dans l'instruction des dossiers, à la prise en compte des objectifs incontournables suivants :

- augmenter la diversité de l'habitat

La diversité de l'habitat (statuts, typologie des bâtiments et des logements) doit être recherchée au sein du quartier pour favoriser les parcours résidentiels positifs, répondre aux attentes des habitants et permettre l'accueil de catégories de populations différentes, en particulier des salariés. Elle peut être mise en œuvre par la construction de logements privés (y compris en accession sociale) mais aussi au sein du parc de logement locatif social. La déconcentration du logement social dans les quartiers doit permettre un rééquilibrage du parc social à l'échelle de l'agglomération.

- adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées

Les projets de renouvellement urbain doivent favoriser une ville plus compacte, contribuer à améliorer l'efficacité des services, des commerces et des transports et à lutter contre l'étalement urbain. La densité urbaine doit être privilégiée dans les quartiers les mieux situés, les mieux desservis. En revanche, certaines situations, telle que la déprise du marché de l'habitat, peuvent justifier de dédensifier le quartier et d'envisager le resserrement urbain.

- favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

Une offre diversifiée et qualitative en équipements publics, en services et commerces de proximité participe à la qualité résidentielle des quartiers, elle doit être améliorée pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, et ainsi participer à l'attractivité du quartier. Dans les quartiers où une démarche de consolidation économique est engagée, il s'agit de créer des conditions favorables au maintien et au développement d'activités économiques, dont le commerce et l'artisanat.

- renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants

Les projets doivent contribuer à l'intégration des quartiers dans leur environnement et faciliter les déplacements et l'accessibilité des habitants et usagers du quartier, en particulier par l'amélioration et la diversification des modes de transport et la qualité de la desserte en transports en commun (pistes cyclables, transports collectifs, liaisons piétonnes).

- viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers

Les enjeux énergétiques (performance des bâtiments et approvisionnement en chaleur renouvelable notamment) doivent être appréhendés à l'échelle du quartier pour mieux prioriser les interventions et optimiser la maîtrise des charges des habitants. De manière générale, une approche environnementale globale est attendue pour limiter la consommation des ressources (eau, déchets...) et favoriser l'adaptation aux changements climatiques.

- réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures

Les enjeux liés au fonctionnement social du quartier et sa gestion doivent être pleinement intégrés dès la définition du projet et la conception des espaces. Les projets doivent créer les conditions favorables à l'évolution des bâtiments et des espaces extérieurs, notamment par la mise en place d'un parcellaire mutable, pour une meilleure adaptation aux besoins des habitants et aux évolutions des usages. L'intervention sur le bâti existant doit servir une stratégie patrimoniale différenciée s'appuyant sur une analyse multicritères de la situation et du potentiel de chacun des bâtiments dans leur contexte urbain.

Ces objectifs incontournables, priorités et adaptés au contexte local, doivent guider la définition du projet de renouvellement urbain et son articulation avec le projet territorial intégré du contrat de ville et les politiques de développement urbain durable de l'agglomération.

3.3. *L'articulation entre le projet de renouvellement urbain, la politique de l'habitat et les autres politiques de développement urbain durable d'agglomération*

Les projets de renouvellement urbain participent, en fonction des atouts et contraintes des quartiers, aux stratégies de développement urbain durable des agglomérations. L'Agence apprécie la cohérence entre la programmation urbaine et les principaux outils de planification et de programmation (plan local d'urbanisme - PLU ou PLUI, programme local de l'habitat - PLH ou PLUIH, plan de déplacements urbains - PDU, Agenda 21, plan climat air énergie territorial - PCAET...). Le comité d'engagement de l'ANRU, afin de tenir compte des enjeux urbains et du contexte en matière de dynamique économique, démographique et des dynamiques du marché du logement, notamment en termes de besoins de logements pour les salariés, apprécie la qualité du projet de développement urbain porté par la collectivité, et son impact sur l'attractivité après renouvellement. Pour ce faire le comité d'engagement sera doté d'un outil de contextualisation construit conjointement entre notamment l'Etat, l'Agence et Action Logement. La méthode de contextualisation sera détaillée dans une note d'instruction du directeur général de l'Agence.

L'Agence est plus particulièrement vigilante aux enjeux suivants :

- le niveau de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolis et sa composition (en prêt locatif aidé d'intégration - PLAI, prêt locatif à usage social - PLUS...) doivent être adaptés au contexte local, compatibles avec les besoins en logements locatifs sociaux identifiés dans le cadre d'une analyse fine du marché local de l'habitat. Cette reconstitution doit également être articulée avec l'offre nouvelle financée dans le droit commun, et être adaptée aux objectifs fixés notamment dans les programmes locaux de l'habitat au regard de la tension du marché local du logement et de la vacance structurelle dans le parc. Cela peut conduire dans certaines situations à ne pas reconstruire l'offre démolie. Une mise en cohérence de cette programmation avec le PLH peut être réalisée par une procédure simplifiée conformément à l'article 17 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014. Conformément à l'article 2.3.1.1 du titre II du présent règlement, le taux visé de reconstitution de l'offre en PLAI doit être au moins de 60 % pour compenser l'offre à bas loyer supprimée dans le cadre du projet urbain, et concourir au rééquilibrage du logement social à bas loyer sur le territoire de l'agglomération ;
- la localisation de la reconstitution de l'offre est à déterminer en fonction des objectifs de rééquilibrage géographique à l'échelle de l'agglomération. Conformément à l'article 2.3.1.1 du titre II du présent règlement, la reconstitution de l'offre doit être située en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sauf contexte spécifique argumenté ;
- l'articulation entre la programmation habitat (reconstitution de l'offre, requalification et restructuration du patrimoine locatif social, diversification de l'habitat), les orientations en matière de rééquilibrage territorial et de peuplement portés dans le document cadre fixant les orientations de la Conférence Intercommunale du Logement, prévu par l'article L. 441-1-5 du CCH ;
- l'articulation avec les problématiques d'habitat privé en difficulté (copropriétés dégradées, lutte contre l'habitat indigne, et politique d'amélioration du parc ancien) ;
- la cohérence entre le projet urbain proposé et les objectifs de développement et de diversification des modes de déplacement fixés par le PDU, notamment en ce qui concerne les modes actifs (vélo, marche...) et la place de la voiture dans les quartiers ;
- le projet de renouvellement urbain doit répondre aux objectifs des politiques environnementales développées à l'échelle des agglomérations en termes de limitation des risques et nuisances, de transition écologique et de lutte contre la précarité énergétique. Il doit permettre de limiter la consommation des ressources et participer au développement des filières locales ;
- le projet urbain doit également prendre en compte la transition numérique et faciliter le déploiement des réseaux à très haut débit.

L'Agence pourra conditionner la contractualisation du projet à l'engagement des porteurs de projet sur des éléments clés de réussite du projet de renouvellement urbain relevant des politiques de développement urbain durable de l'agglomération (réalisation d'un transport en commun en site propre, prise en compte des enjeux relatifs à la sécurité, travail sur la qualité de l'offre scolaire par exemple).

L'Agence appréciera également la cohérence entre le projet de renouvellement urbain et les éventuels autres projets de développement territorial menés par les collectivités locales tels les projets relevant du programme national Action Cœur de Ville. Cette cohérence devra concerner notamment les stratégies habitat, développement économique et commercial, équipements et mobilités.

3.4. *La qualité de la composition urbaine*

Au-delà de la programmation urbaine, l'Agence apprécie la qualité de la composition urbaine proposée en lien avec les objectifs incontournables. Elle s'attache plus particulièrement à la stratégie spatiale retenue, aux formes architecturales et à la qualité paysagère envisagées. Elle analyse notamment :

- le traitement et le phasage opérationnel proposés pour les secteurs à enjeux et les lieux de centralité ;

- la cohérence de l'armature urbaine : la hiérarchisation des espaces et de la trame viaire, la clarification et la mutabilité du foncier ;
- l'intégration du quartier dans son environnement urbain : le traitement des franges du quartier et des coupures urbaines, la continuité des réseaux à l'extérieur du quartier (voiries, pistes cyclables, voies piétonnes).

4. La stratégie de relogement et d'attributions

Les interventions sur les logements (démolition, requalification, ...) peuvent induire des relogements temporaires ou définitifs des ménages concernés. Les porteurs de projets et les organismes de logement social conventionnant avec l'Agence doivent donc s'engager à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages.

Dans le cadre des orientations définies par la conférence intercommunale du logement définie à l'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation, une stratégie de relogement doit être arrêtée avec notamment les porteurs de projet, les organismes de logement social présents sur le territoire concerné, les services de l'Etat, les réservataires de logements sociaux et les associations de locataires. Cette stratégie est formalisée dans le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu par l'article L. 441-1-5 du CCH. La convention intercommunale d'attribution, prévue par l'article L. 441-1-6 du CCH, précise quant à elle les modalités de relogement et d'accompagnement social des ménages dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. Dans ces cadres, l'Agence sera également attentive aux objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux définis dans le document cadre, à leur déclinaison en objectifs territorialisés d'attribution sur les quartiers en renouvellement urbain, à leur cohérence avec les orientations du projet urbain, notamment la programmation habitat et aux leviers envisagés et modalités de la coopération entre les porteurs de projet, les organismes de logement social présents sur le territoire concerné et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre ces objectifs.

Cette stratégie de relogement doit poursuivre trois objectifs principaux :

- offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social (favorisés par la mesure prévue à l'article 2.1.3.2 du titre II du présent règlement) ;
- réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion ;
- contribuer à la mixité sociale.

En s'appuyant sur un diagnostic, les partenaires locaux précisent dans le cadre de cette stratégie de relogement :

- les objectifs locaux en termes de qualité du relogement, devant notamment permettre d'encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages. Un effort de maîtrise du reste à charge des ménages est ainsi exigé par l'Agence (tenant compte de l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service). Par ailleurs, à l'instar de la réglementation qui s'applique pour les ménages relogés suite à une démolition de logements locatifs sociaux, trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 doivent être également proposées aux locataires dont le relogement définitif est rendu nécessaire par des opérations de requalification de logements locatifs sociaux, ou de recyclage d'habitat privé dégradé financées par l'Agence ;
- le dispositif d'accompagnement des ménages et les conditions de pilotage, de suivi et d'évaluation du relogement.

5. L'accompagnement du changement

L'impact du projet de renouvellement urbain sur le fonctionnement du quartier et les conditions de vie des habitants doit être anticipé et accompagné, en articulation avec le contrat de ville et les dispositifs associés. Les conditions d'accompagnement du changement induit par le projet doivent être définies, en ce qui concerne notamment la gestion, l'insertion et la mémoire des quartiers.

5.1. Le projet de gestion

Le projet de renouvellement urbain doit inclure les conditions d'amélioration du fonctionnement et de la gestion du quartier à court, moyen et long termes, afin de prendre en compte les usages, d'anticiper les conditions et les coûts de gestion et les enjeux de sûreté, d'accompagner les chantiers, de favoriser l'appropriation et la pérennisation des opérations. En articulation avec les orientations du contrat de ville, la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intègre un projet de gestion partenarial, élaboré par le porteur de projet avec les maîtres d'ouvrage des opérations et gestionnaires du quartier, et coconstruit avec les habitants sur la base d'un diagnostic du fonctionnement du quartier, comprenant notamment les éléments suivants :

- l'évolution des domanialités et des responsabilités de gestion ;
- les conditions d'implication des habitants et de concertation notamment en amont de toute opération impactant les charges des locataires (travaux de résidentialisation,) ;
- l'évolution et la soutenabilité financière des modalités de gestion du quartier et l'impact sur l'organisation des gestionnaires ;
- le fonctionnement des équipements publics ;
- le dispositif de coordination, de pilotage, de suivi et d'évaluation.

5.2. *La contribution du projet à l'insertion professionnelle*

La dynamique d'accès à l'activité et à l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville est un élément clé de réussite des projets de renouvellement urbain.

Cet enjeu doit être pris en compte de façon globale, en lien avec la stratégie d'implantation d'activités économiques et de développement commercial, la stratégie d'accès à la formation et à l'emploi durable des habitants, et le désenclavement des quartiers. En particulier, le projet de renouvellement urbain contribue à l'accès à l'emploi des habitants du quartier par l'application locale des principes et des objectifs de la nouvelle charte nationale d'insertion prévue au I de l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 et approuvée par le conseil d'administration de l'Agence, en articulation avec les orientations du contrat de ville en matière d'accès à l'emploi et à la formation des habitants des quartiers et de gestion des emplois et compétences.

5.3. *La valorisation de la mémoire des quartiers*

Les projets de renouvellement urbain constituent un moment particulier dans l'histoire de ces quartiers. La mise en place d'un travail spécifique de documentation de l'histoire du quartier et de valorisation de la mémoire des habitants est donc indispensable pour l'appropriation de ces projets par ces derniers. En cohérence avec les orientations du contrat de ville, les projets portant sur les QPV bénéficiant d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, peuvent comprendre des moyens nécessaires à la réalisation d'actions de recueil et de valorisation de l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain, en lien avec les habitants.

6. **Le pilotage opérationnel et la faisabilité du projet**

6.1. *La direction de projet et les moyens mobilisés*

Le porteur de projet désigne un(e) directeur(ice) de projet dont la responsabilité est de piloter et d'assurer la conduite opérationnelle du projet de renouvellement urbain. Ses fonctions sont clairement affirmées par une lettre de mission. Son positionnement doit lui permettre d'être légitime auprès des partenaires extérieurs et de mobiliser en transversalité l'ensemble des services de l'EPCI et de la commune participant à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain. Il (Elle) s'appuie sur des moyens dédiés internes (équipe, chargés de missions) et externes (urbaniste coordonnateur, mission d'ordonnancement pilotage coordination urbaine - OPCU, assistance à maîtrise d'ouvrage - AMO, aménageur), et sur des outils adaptés à la conduite du projet et dimensionnés en cohérence avec ses enjeux.

Le porteur de projet met par ailleurs à disposition de la direction de projet les moyens internes ou externes dédiés à la participation des habitants et à l'accompagnement du changement inhérent au projet de renouvellement urbain.

L'Agence apprécie dans le détail les moyens consacrés au pilotage et à la conduite opérationnelle du projet de renouvellement urbain, en nombre et en qualité. Elle vérifie l'efficacité du dispositif en l'expertisant si nécessaire.

6.2. *L'organisation des maîtrises d'ouvrage*

Chaque maître d'ouvrage contribuant au projet de renouvellement urbain a la responsabilité de mobiliser les moyens dédiés permettant de mettre en œuvre les actions dont il a la charge et d'assurer leur pérennité en cohérence avec le projet de gestion – recrutements, recours à une aide extérieure ou restructuration interne.

L'Agence estime la capacité de chaque opérateur à tenir ses engagements en l'expertisant si nécessaire.

6.3. *La faisabilité et l'implication financières des partenaires locaux*

Le projet de renouvellement urbain implique tous les partenaires locaux concernés, au premier rang desquels les EPCI et les communes. Ils sont amenés à mobiliser leur capacité d'investissement en tant que maîtres d'ouvrage et apportent leur concours financier direct ou indirect. Les crédits de droit commun doivent être sollicités en priorité, les crédits de l'Agence intervenant en complément. La convention pluriannuelle de renouvellement urbain acte la programmation pluriannuelle de leur participation financière et la soutenabilité des actions prévues.

Dans une approche en coût global, le porteur de projet s'assure du réalisme opérationnel et financier de ces programmations opérationnelles et financières (en investissement et en fonctionnement). Il cherche à optimiser le plan de financement et les montages financiers, en mobilisant notamment les recettes générées par le projet et l'investissement privé. Il conduit pour cela l'ensemble des études de faisabilité financière nécessaires.

L'Agence veille à la cohérence et à la soutenabilité financière de ces programmations préalablement à la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Lorsque la situation financière de l'EPCI ou de la commune, en tant que maître d'ouvrage, le justifie, ou que l'investissement à sa charge s'avère très important au regard de ses capacités financières, l'Agence peut demander que soit menée une analyse approfondie de soutenabilité financière. Celle-ci doit être menée lors de l'instruction du projet, en amont de la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Elle comporte une dimension rétrospective et une dimension prospective, et porte tant sur la section d'investissement que sur celle de fonctionnement. Elle peut, en lien avec la commune ou l'EPCI, être menée par les services de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), dans le cadre du partenariat signé entre l'Agence et la DGFIP. Elle permet à l'Agence d'alerter le porteur de projet sur la soutenabilité des investissements engagés et de lui apporter un support pour interroger et optimiser les montages opérationnels et financiers envisagés. Cette analyse de la soutenabilité

financière n'est pas définitive et doit faire l'objet d'un suivi et d'une actualisation réguliers au cours de la mise en œuvre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

6.4. Le caractère opérationnel du projet et le réalisme de son calendrier de réalisation

Le porteur de projet doit mener en collaboration avec les maîtres d'ouvrage les études préalables garantissant le caractère opérationnel du projet de renouvellement urbain et le réalisme du calendrier de réalisation. Il anticipe les modifications nécessaires des dispositifs réglementaires (PLU), identifie et gère les contraintes opérationnelles (diagnostics réseaux, amiante etc.), mobilise les procédures juridiques d'urbanisme opérationnel et de domanialité adéquates (zone d'aménagement concertée - ZAC, déclaration d'utilité publique - DUP etc.), y compris dans leur caractère coercitif.

L'Agence évalue la pertinence du calendrier opérationnel prévisionnel des opérations contractualisées concourant à la mise en œuvre du projet. Son respect constitue l'une des conditions posées par l'Agence en contrepartie de son financement.

TITRE II

LA NATURE DES OPÉRATIONS AIDÉES ET LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES CONCOURS FINANCIERS

1. Les conditions générales de financement des opérations

1.1. Les concours financiers attribués par l'Agence

L'Agence attribue des concours financiers aux opérations du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) prévues au I de l'article 9-1 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 et définies à l'article 2 du présent titre.

Ces concours financiers, programmés au sein d'un protocole de préfiguration des projets et d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont attribués sous la forme de :

- subventions distribuées par l'Agence ;
- prêts bonifiés mobilisables et distribués par Action Logement conformément aux modalités prévues dans la convention tripartite Etat - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.

Les modalités d'octroi de ces concours financiers sont définies à l'article 5 du titre III du présent règlement.

Dans le cadre du protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain, seules les opérations d'ingénierie définies à l'article 2.1 du présent titre, peuvent être financées par l'Agence.

A titre exceptionnel, certaines opérations d'investissement peuvent être financées dans le cadre du protocole de préfiguration avant la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain lorsque les délais de mise au point de la convention pluriannuelle ne sont pas compatibles avec la nécessité d'engager rapidement ces opérations. Ces opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration font partie intégrante du projet de renouvellement urbain. Les opérations visées doivent avoir un caractère incontestable, être prêtes sur le plan opérationnel, et être compatibles avec les objectifs et les ambitions du programme urbain à décliner dans la convention pluriannuelle, notamment en termes d'atteinte des objectifs de répartition territoriale et d'équilibre social de l'habitat.

Dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, l'ensemble des opérations visées au présent titre peuvent être financées par l'Agence. Ces opérations sont déclinées dans un programme urbain dont la qualité est appréciée au regard des critères, définis au titre I du présent règlement, à l'issue du protocole de préfiguration des projets dans les conditions prévues au titre III du présent règlement. Comme le précise l'article 3 du titre I du présent règlement, seuls les projets d'ensemble qui visent une transformation du quartier grâce à un impact global, urbain, économique, social et environnemental sont financés. En conséquence, les opérations isolées ne peuvent constituer en soi un projet de renouvellement urbain finançable par l'Agence.

Conformément à l'article 3 de la loi du 21 février 2014, l'Agence accorde des financements aux opérations d'investissement concourant au renouvellement urbain des quartiers réalisés dans le cadre de cette convention pluriannuelle. Les dépenses de fonctionnement liées aux investissements ne sont pas éligibles aux aides de l'Agence.

Les concours financiers apportés aux opérations relevant de l'habitat dans les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain représentent au moins 50 % de la somme des concours financiers accordés par l'ANRU, l'Anah, les établissements publics fonciers (EPF) dans le cadre des ORCOD-IN, la Ligne Budgétaire Unique (LBU) pour les projets urbains d'outre-mer, et le FEDER (démolition de logements locatifs sociaux, recyclage de copropriétés dégradées, recyclage de l'habitat ancien dégradé, reconstitution de l'offre, requalification de logements locatifs sociaux, résidentialisation de logements, portage massif en copropriété dégradées et accession à la propriété). A titre exceptionnel, le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement, peut autoriser par dérogation un taux inférieur.

L'ensemble des financements accordés par l'Agence porte sur une assiette exprimée en coûts hors taxes.

Ces financements peuvent faire l'objet de modulations à la hausse au regard du niveau d'ambition et d'excellence projeté conformément aux modalités prévues à l'article 3.2 du présent titre.

Les taux de financement et les forfaits définis au sein du présent titre s'entendent comme des maximums fixés opération par opération, par le comité d'engagement de l'Agence, ou par le directeur général de l'Agence lorsque le projet de renouvellement urbain n'est pas soumis à l'examen du comité d'engagement de l'Agence, dans le protocole de préfiguration des projets et dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Les dispositions du présent titre sont applicables aux départements d'outre-mer à l'exception de celles relatives aux opérations de reconstitution de logements locatifs sociaux (article 2.3.1 du présent titre), de requalification de logements locatifs sociaux (article 2.3.3 du présent titre), et de diversification de l'habitat par l'accession à la propriété (article 2.3.6 du présent titre). L'intervention de l'Agence dans les départements d'outre-mer s'effectue en articulation avec le ministère des outre-mer (MOM) et l'Anah dans le respect des objectifs et des modalités définies dans la convention MOM-Anah-ANRU relative à la mise en œuvre du NPNRU.

Les modalités d'application du titre II du présent règlement général pourront être précisées par des notes d'instruction du directeur général de l'Agence.

1.2. La date de prise en compte des dépenses des opérations financées par l'Agence

1.2.1. La date de prise en compte des dépenses des opérations : principes généraux

La date de prise en compte des dépenses s'applique aux opérations financées sur la base d'une assiette de dépenses.

Lorsque les projets sont soumis à l'examen du comité d'engagement de l'Agence, les dépenses relatives à une opération financée par l'Agence sont prises en compte à compter de la date du comité d'engagement qui donne un avis favorable au financement de l'opération dans le cadre du protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain ou dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, à l'exception de certaines dépenses dont les dates d'éligibilité sont précisées au sein des articles suivants du présent titre (article 2.2.1 relatif à la démolition de logements locatifs sociaux, article 2.2.2 relatif au recyclage des copropriétés dégradées, article 2.2.3 relatif au recyclage de l'habitat ancien dégradé, article 2.3.3 relatif à la requalification de logements locatifs sociaux).

Lorsque les projets ne sont pas soumis à l'examen du comité d'engagement de l'Agence, les dépenses relatives à une opération financée par l'Agence sont prises en compte à compter de la date de la signature du protocole de préfiguration ou de la convention pluriannuelle et leurs avenants programmant le financement de l'opération, à l'exception de certaines dépenses dont les dates d'éligibilité sont précisées au sein des articles suivants du présent titre (article 2.2.1 relatif à la démolition de logements locatifs sociaux, article 2.2.2 relatif au recyclage des copropriétés dégradées, article 2.2.3 relatif au recyclage de l'habitat ancien dégradé, article 2.3.3 relatif à la requalification de logements locatifs sociaux).

Le comité d'engagement de l'ANRU ou le directeur général de l'ANRU pour les projets non soumis à l'examen du comité d'engagement peut valider une date de prise en compte des dépenses antérieure à la date de signature de la convention pluriannuelle ou de la date du comité d'engagement. Dans ce cas, la date de prise en compte des dépenses éligibles aux financements de l'ANRU ne peut être antérieure au 22 février 2014, date de publication au *Journal officiel* de la loi portant création du nouveau programme de renouvellement urbain.

Lorsqu'une autorisation anticipée de démarrage d'une opération a été accordée, elle peut permettre la prise en compte des dépenses de l'opération concernée dans le cadre des protocoles de préfiguration et des conventions pluriannuelles ou leurs avenants à compter de la date de cette autorisation. Cette date de prise en compte des dépenses est validée par le directeur général, sur avis du comité d'engagement de l'ANRU pour les projets soumis à son examen. Elle ne peut être antérieure au 22 février 2014.

Lorsque, à titre exceptionnel, sur avis du comité d'engagement de l'Agence ou sur décision du directeur général de l'ANRU pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement, le porteur de projet et le maître d'ouvrage concernés démontrent la nécessité de prendre en compte une opération démarrée avant le 22 février 2014, au regard notamment de son caractère d'urgence ou de son articulation opérationnelle avec le projet de rénovation urbaine préalablement mis en œuvre sur le quartier, le protocole de préfiguration concerné, ou la convention pluriannuelle de renouvellement urbain concernée, précise la répartition des dépenses entre celles qui sont exclues et celles retenues par l'ANRU dans l'assiette de financement.

1.2.2. Le pré-conventionnement d'une opération

Sur avis du comité d'engagement de l'Agence, ou sur décision du directeur général de l'ANRU pour les projets non soumis à l'examen du comité d'engagement, certaines opérations peuvent être financées sans limite de seuil avant la signature du protocole de préfiguration, de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain ou d'un avenant lorsqu'elles sont prêtes sur le plan opérationnel, sans remettre en cause le projet global. Le volume global des opérations « pré-conventionnées » n'a pas vocation à dépasser une part substantielle des concours financiers de la future convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ces opérations font partie intégrante du projet de renouvellement urbain et sont ensuite incluses dans le prochain document contractuel signé.

2. La nature des opérations aidées

2.1. Les opérations d'ingénierie

2.1.1. Les conditions générales de financement

L'Agence accorde des subventions aux moyens d'ingénierie nécessaires en vue de l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation du projet de renouvellement urbain.

Ces moyens visent notamment :

- les études et expertises permettant de définir la stratégie, le programme urbain du projet de renouvellement urbain et le mode d'organisation de la conduite du projet en lien avec les orientations du contrat de ville ;
- les éventuelles études et expertises permettant de préciser le programme urbain ;
- les actions portant sur la participation et la co-construction du projet de renouvellement urbain ;
- les moyens d'accompagnement du changement induit par le projet de renouvellement urbain tels que les actions et missions portant sur le relogement des ménages, l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain ;
- la conduite du projet pour définir, coordonner et suivre l'ensemble des opérations menées par les différents maîtres d'ouvrage ;
- les autres moyens d'ingénierie nécessaires à l'accompagnement du projet de renouvellement urbain, tels que les missions de suivi et d'évaluation.

Ces moyens d'ingénierie peuvent faire l'objet d'éventuels cofinancements par la Caisse des dépôts et consignations dans les conditions prévues dans la convention CDC-ANRU portant sur la mise en œuvre opérationnelle de la convention Etat-CDC relative au renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

En outre, l'Agence pourra soutenir des moyens d'ingénierie favorisant la définition et la mise en œuvre de projets innovants dans les quartiers, et le Conseil d'administration validera les conditions et modalités de ce subventionnement.

2.1.2. Les études, expertises et moyens d'accompagnement des projets

L'Agence accorde des subventions pour les études, les expertises et les moyens d'accompagnement nécessaires à l'élaboration, à la mise en œuvre et l'évaluation des projets de renouvellement urbain, suivants :

- les études préalables de diagnostic social, urbain, patrimonial, architectural, économique, environnemental, juridique... Sont notamment concernés les diagnostics et les études stratégiques relatifs au fonctionnement urbain et social du quartier, à la desserte du quartier notamment en transport en commun de qualité et à la mobilité des habitants, aux enjeux énergétiques et environnementaux (dont approche environnementale de l'urbanisme, études spécifiques sur le développement des énergies renouvelables,...), à l'occupation du parc social et privé, au patrimoine bâti (dont diagnostic amiante), au marché immobilier local et à son potentiel (activités, commerces, logements, dont l'habitat privé en difficulté), aux équipements publics de proximité, à l'usage et la gestion des espaces publics, à la sécurité, au foncier, à la pollution des sols, aux réseaux,... ;
- les études de programmation urbaine et immobilière, incluant notamment les études de marché « habitat », de programmation d'équipements, de mutabilité foncière, de programmation des commerces et des activités artisanales ;
- les études relatives au projet urbain, correspondant à la programmation urbaine et immobilière définie : plan guide du quartier, études de capacité, fiches de lots ;
- les études et expertises permettant de déterminer les conditions de mise en œuvre du projet opérationnel : procédures d'aménagement, besoin de recours à des procédures d'utilité publique, estimations financières en dépenses et en recettes, analyse de la soutenabilité financière de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunal maître d'ouvrage, planification opérationnelle ;
- les études et expertises permettant la définition de l'organisation et des moyens affectés à la concertation, la participation citoyenne et la co-construction des projets, ainsi que ceux portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain ;
- les missions permettant de définir les besoins en conduite opérationnelle du projet de renouvellement urbain en articulation avec les autres champs de la politique de la ville ;
- les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage au lancement et au suivi des études et expertises préalables pour la définition du programme de renouvellement urbain et la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain ;
- à titre exceptionnel, les dispositifs de sécurisation active des chantiers uniquement dans la phase de réalisation de ces derniers, indispensable dans le cas d'une situation locale particulièrement difficile en termes de sécurité, sur demande conjointe du maître d'ouvrage et du porteur de projet. Seuls les coûts liés à la sécurisation active au sein de l'emprise foncière des chantiers concernés sont éligibles. La sécurisation active des espaces ou équipements publics, en dehors d'une éventuelle phase de chantier financée par l'Agence, n'est pas finançable par l'Agence. Afin d'éclairer la décision du comité d'engagement de l'Agence, ou du directeur général de l'Agence pour les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain non soumises à l'examen

du comité d'engagement de l'Agence, un avis du préfet est requis à partir notamment d'éléments provenant de la direction départementale de la sécurité publique ;

- les missions relatives au suivi et à l'évaluation du projet de renouvellement urbain ;
- les actions portant sur la participation et la co-construction du projet de renouvellement urbain. Il s'agit notamment de dépenses pour la réalisation et la diffusion de documents et supports, l'organisation de réunions publiques autour du projet et d'actions rassemblant les acteurs concernés, au premier rang desquels les habitants, pour la définition, la mise en œuvre et l'évaluation des projets de renouvellement urbain ;
- les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain concernés par un projet portant sur les QPV bénéficiant d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Il s'agit notamment de dépenses pour la constitution d'archives filmographiques et documentaires, l'organisation d'expositions, le développement d'actions de recueil et de valorisation de l'histoire et de la mémoire du quartier concerné par le projet de renouvellement urbain, en lien avec les habitants.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention est constituée du coût hors taxes des dépenses éligibles.

Taux de subvention :

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 50 % à l'exception des deux dernières actions prévues au présent article. Pour les opérations réalisées sous la maîtrise d'ouvrage, éventuellement transférée, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'une commune, ce taux peut être révisé à la hausse conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à l'article 3.1.1 du présent titre.

Concernant les deux dernières actions prévues au présent article, le taux de subvention maximum applicable à l'assiette de subvention est déterminé sur la base de la catégorie à laquelle appartient l'EPCI ou la commune, maître d'ouvrage de l'opération ou qui a contractuellement transféré sa maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de l'opération, conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à l'article 3.1.1 du présent titre.

Pour chacune de ces deux dernières actions, le montant de subvention est plafonné à 50 000 euros par QPV concerné par un projet de renouvellement urbain financé par l'Agence. Sur avis du comité d'engagement ou sur décision du directeur général pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement, le montant de subvention par QPV peut être augmenté pour chacune de ces actions.

2.1.3. L'accompagnement des ménages

2.1.3.1. Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

L'Agence peut accorder une subvention à un dispositif spécifique interne ou externe d'accompagnement des ménages dont le relogement et/ou l'accompagnement aux nouveaux usages dans les logements est rendu nécessaire dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

Les dispositifs suivants sont subventionnables par l'Agence dès lors qu'ils ne sont pas pris en compte dans les assiettes de financement des opérations concernées (cf. articles 2.2.1 relatif à la démolition de logements locatifs sociaux, 2.2.2 relatif au recyclage de copropriétés dégradées, 2.2.3 relatif au recyclage de l'habitat ancien dégradé, 2.3.3 relatif à la requalification de logements locatifs sociaux et 2.3.5 relatif aux actions de portage massif en copropriétés dégradées) :

- les actions d'accompagnement social des ménages concernés par le relogement, de type « MOUS Relogement », pouvant aller jusqu'à six mois après le déménagement lorsque cela est nécessaire ;
- les actions d'accompagnement des ménages aux nouveaux usages dans les logements suite à un relogement ou à une requalification de logement locatif social, pouvant aller jusqu'à six mois après le déménagement lorsque cela est nécessaire.

Assiette de subvention :

L'assiette subventionnable est constituée :

- du coût hors taxes des prestations commanditées par un organisme de logement social, par un groupement inter bailleurs, par la collectivité ou par un aménageur ;
- du montant forfaitaire d'un maximum de 95 000 euros par an et à temps plein pour un poste dédié au relogement et à l'accompagnement social des ménages pour la durée indiquée dans le protocole de préfiguration des projets ou dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Seuls les postes dédiés à au moins 0,5 équivalent temps plein au relogement et à l'accompagnement des ménages sont subventionnables par l'Agence. Un prorata forfaitaire (entre 0,5 et 1) défini au regard du temps d'affectation prévisionnel aux missions de relogement et d'accompagnement des ménages concernés est appliqué aux postes subventionnables. Ce montant forfaitaire intègre le salaire, les frais de charges sociales et les frais de structure (dépenses matérielles, postes à caractère fonctionnel ou ne contribuant pas à au relogement et à l'accompagnement des ménages,).

Taux de subvention :

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 50 %. Pour les opérations réalisées sous la maîtrise d'ouvrage, éventuellement transférée, d'un EPCI ou d'une commune, ce taux peut être révisé à la hausse conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à l'article 3.1.1 du présent titre.

2.1.3.2. Le relogement des ménages avec minoration de loyer

L'octroi de financements par l'Agence est conditionné par l'engagement des maîtres d'ouvrage à assurer aux ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération contractualisée avec l'ANRU dans le cadre du NPNRU des relogements de qualité prenant en compte, conformément aux dispositions de l'article 4 du titre Ier du présent règlement, leurs besoins et leurs capacités financières selon la stratégie formalisée dans le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu par l'article L. 441-1-5 du CCH et les modalités précisées dans la convention intercommunale d'attribution, prévue par l'article L. 441-1-6 du CCH.

Afin de faciliter des parcours résidentiels pour ces ménages dans des logements locatifs sociaux récents et de qualité, l'Agence peut accorder une « indemnité pour minoration de loyer » à l'organisme de logement social accueillant les ménages concernés.

Deux conditions doivent être respectées :

- Le relogement définitif est réalisé, dans un logement locatif social neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social et ce, quelle que soit la date de signature du bail ;

Dans le cas de baux signés à compter du 1^{er} janvier 2021, le relogement définitif peut être réalisé dans un logement locatif social construit, en métropole, sous le régime de la réglementation thermique 2005, ou toute réglementation thermique postérieure, et dans les départements d'outre-mer dans un logement locatif social dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1^{er} septembre 2006 ;

- Le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé est obligatoirement fixé au maximum au plafond de loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement du ménage concerné, tel que défini à l'article D. 823-16 du code de la construction et de l'habitation.

L'ensemble des engagements relatifs au relogement des ménages avec minoration de loyer est précisé et suivi dans le cadre du pilotage local du relogement conformément aux modalités définies dans la convention intercommunale d'attribution, prévue par l'article L. 441-1-6 du CCH. Ils font l'objet d'un suivi tout au long du projet.

Montant forfaitaire de l'aide :

L'indemnité pour minoration de loyer correspond à un montant forfaitaire d'aide par ménage relogé de façon définitive selon :

- la typologie du logement ;
- la zone dans laquelle se situe la commune siège de l'EPCI signataire de la convention pluriannuelle ; le zonage étant défini par l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés. Pour les départements d'outre-mer, le barème appliqué est celui de la zone 1

Typologie du logement	Montant forfaitaire de l'aide en euros par ménage relogé			
	Zone 1bis	Zone 1 et DOM	Zone 2	Zone 3
T1 & T2	3 000	2 000	2 000	2 000
T3	8 000	7 000	6 500	6 000
T4	12 000	10 000	9 000	8 000
T5 et +	16 000	13 000	9 000	8 500

Les modalités d'octroi de l'aide pour minoration de loyer sont précisées par une note d'instruction du directeur général de l'Agence.

2.1.4. La conduite du projet de renouvellement urbain

Quel que soit le mode d'organisation choisi par le porteur de projet pour la conduite du projet de renouvellement urbain, l'ensemble des missions décrites ci-après peut être financé par l'Agence. Il s'agit des moyens internes dédiés à la conduite du projet et des moyens d'appui au pilotage opérationnel du projet (missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage et missions de type ordonnancement, pilotage et coordination - OPC - urbain).

Par ailleurs, l'Agence peut accorder à titre exceptionnel des subventions pour les renforcements internes aux organismes de logement social destinés à assurer la coordination interne de leurs interventions opérationnelles, mais aussi la coordination inter bailleurs s'il y a lieu, selon les conditions définies ci-après.

2.1.4.1. Les moyens internes dédiés à la conduite du projet de renouvellement urbain

L'Agence accorde des subventions aux moyens internes nécessaires pour la définition du programme urbain, la conduite générale et la conduite opérationnelle du projet global.

Ces moyens peuvent être internes au porteur de projet ou constitués d'une structure dédiée dépendant de celui-ci. Est considérée comme structure dédiée une entité clairement identifiée au sein de l'organigramme du porteur de projet ou rattachée à celui-ci pour sa gestion administrative et financière.

Assiette de subvention :

Seuls les postes dédiés à au moins 0,5 équivalent temps plein à l'élaboration, au suivi, et à l'évaluation du projet de renouvellement urbain sont subventionnables par l'Agence. Un prorata forfaitaire (entre 0,5 et 1) défini au regard du temps d'affectation prévisionnel au(x) projet(s) de renouvellement urbain acté dans le protocole de préfiguration et dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est appliqué aux postes subventionnables.

Ces postes concernent les profils de métiers nécessaires à la conduite générale du projet de type responsable de projet, chef de projet, chargé(e) d'opération, coordonnateur(rice) relogement, coordonnateur(rice) insertion, coordonnateur(rice) du projet de gestion, chargé(e) de mission concertation, chargé(e) de mission développement économique...

L'assiette de subvention est calculée sur la base de montants forfaitaires, pour la durée de chaque poste indiquée dans le protocole de préfiguration des projets ou dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Les montants forfaitaires, qui intègrent le salaire, les frais de charges sociales et les frais de structure (dépenses matérielles, postes à caractère fonctionnel ou ne contribuant pas à la conduite générale du projet de renouvellement urbain, formation...), sont au maximum de :

- 115 000 euros par an pour un profil de poste de responsable ou de chef de projet urbain à temps plein ;
- 95 000 euros par an et à temps plein pour tout autre profil.

Taux de subvention :

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 50 %. Pour les opérations réalisées sous la maîtrise d'ouvrage, éventuellement transférée, d'un EPCI ou d'une commune, ce taux peut être révisé à la hausse conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à l'article 3.1.1 du présent titre.

Lorsque l'opération de conduite du projet de renouvellement urbain est mutualisée entre plusieurs maîtres d'ouvrages publics, EPCI et commune(s), le taux de subvention le plus élevé entre les maîtres d'ouvrages publics, applicable conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à l'article 3.1.1 du présent titre, pourra être retenu.

2.1.4.2. Les moyens d'appui au pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain

L'Agence peut accorder une subvention aux moyens nécessaires d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) auprès du porteur de projet, consacrés au pilotage opérationnel du projet global de renouvellement urbain et aux missions de maîtrise d'œuvre urbaine réalisées par un urbaniste coordinateur.

L'Agence peut également accorder une subvention au dispositif de pilotage nécessaire à la conduite opérationnelle du projet de type OPC urbain (ordonnancement des tâches, pilotage des actions, coordination des acteurs du projet urbain) auprès du porteur de projet. L'OPC urbain peut constituer, par son caractère transversal, un outil de gestion répondant à la complexité des projets de renouvellement urbain.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention est constituée du coût hors taxes de la mission.

Taux de subvention :

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 50 %.

2.1.4.3. La coordination interne des organismes de logement social

Pour les organismes de logement social engagés dans un plan avec la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) et pour les interventions réalisées dans le cadre des quartiers d'intérêt national, les besoins en renforcement interne des organismes concernés destinés à assurer la coordination de leurs interventions opérationnelles mais aussi la coordination inter bailleurs nécessaire, peuvent donner lieu à des subventions de l'Agence, au regard du contexte présenté par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés. L'Agence pourra s'entourer des avis qu'elle juge utiles sur ces besoins, en particulier celui de la CGLLS.

Seuls les nouveaux moyens mis en place spécialement pour répondre aux exigences de mise en œuvre du ou des projet(s) de renouvellement urbain peuvent être pris en compte. L'opportunité de l'aide de l'Agence est déterminée en fonction de l'importance du ou des projet(s), de leur(s) taille(s) et de la situation financière du ou des maître(s) d'ouvrage concerné(s).

Assiette de subvention :

Seule la création de poste de coordination du projet urbain, dédié à au moins 0,5 équivalent temps plein à la mise en œuvre des opérations financées par l'Agence, est subventionnable. Un prorata forfaitaire (entre 0,5 et 1) défini au regard du temps d'affectation prévisionnel au(x) projet(s) de renouvellement urbain acté dans le protocole de

préfiguration et dans la (les) convention(s) pluriannuelle(s) de renouvellement urbain est appliqué au poste subventionnable.

L'assiette de subvention est calculée sur la base d'un montant forfaitaire, pour la durée de chaque poste indiquée dans le protocole de préfiguration ou dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ce montant forfaitaire, qui intègre le salaire, les frais de charges sociales et les frais de structure (dépenses matérielles, postes à caractère fonctionnel), est au maximum de 95 000 euros par an pour un coordonnateur du projet urbain à temps plein.

Taux de subvention :

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 50 %.

2.2. Les opérations d'aménagement

L'Agence accorde des subventions aux opérations d'aménagement qui rendent possible la recomposition du foncier et du bâti, favorisent la mutabilité et l'évolution du foncier dans le temps, permettent de préparer les sols à leur destination finale et de requalifier les espaces publics des quartiers. Ces opérations doivent plus particulièrement contribuer à atteindre les objectifs mentionnés à l'article 3.2 du titre Ier du présent règlement.

Pour permettre la réalisation du projet urbain, l'Agence peut subventionner à partir de l'établissement d'un bilan d'aménagement les différentes natures d'opération suivantes :

- la démolition de logements locatifs sociaux ;
- le recyclage de copropriétés dégradées ;
- le recyclage de l'habitat ancien dégradé ;
- l'aménagement d'ensemble.

L'opération d'aménagement d'ensemble peut être précédée ou intégrer des opérations de démolition de logements locatifs sociaux, ou de recyclage de copropriétés ou de l'habitat ancien dégradé. Compte tenu des particularités des différentes opérations d'aménagement (maîtrise d'ouvrage et/ou temporalité différentes), ces opérations peuvent faire l'objet d'une assiette de subvention séparée à laquelle sera appliqué un taux de subvention maximum spécifique.

L'assiette de subvention de l'Agence est constituée du déficit du bilan d'aménagement limité au périmètre (spatial, temporel et opérationnel) de l'opération défini dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ce périmètre doit préciser les contours de l'assiette foncière prise en compte pour les dépenses et les recettes de l'opération.

2.2.1. La démolition de logements locatifs sociaux

Les subventions de l'Agence sont accordées pour la démolition de logements locatifs sociaux (LLS) appartenant à des organismes de logement social ou à d'autres maîtres d'ouvrage propriétaires de logements locatifs notamment lorsque les loyers sont du même ordre de grandeur que ceux des logements locatifs sociaux conventionnés au titre des aides personnelles au logement.

Conformément à l'article 9-1 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003, les projets de renouvellement urbain doivent garantir une reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolis compatible avec les besoins en logements locatifs sociaux fixés notamment dans les programmes locaux de l'habitat. A cet effet, la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolie peut être financée par l'Agence conformément à l'article 2.3.1 du présent titre.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention est constituée du déficit hors taxes du bilan de l'opération, qui intègre :

En dépenses :

- les coûts d'analyse du site, des études et des prestations nécessaires à l'opération à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre de l'article 2.1 du présent titre relatif aux opérations d'ingénierie ;
- les éventuels coûts d'acquisition des autres immeubles indispensables à l'opération, sur avis du comité d'engagement de l'Agence ou décision du directeur général de l'Agence pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement, y compris les frais notariés, et les éventuels frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique, dès lors que ces coûts ne relèvent pas de l'article 2.3.8 du présent titre relatif à l'immobilier économique. En cas de cession par un EPCI ou une commune signataire de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain au maître d'ouvrage de l'opération, la valeur absolue prise en compte par l'Agence est au maximum celle de la première acquisition par la collectivité cédante ;
- une indemnité compensant la valeur nette comptable (VNC) de l'immeuble objet de la démolition. Cette indemnité correspond au montant de la valeur nette comptable effective de l'immeuble telle qu'attestée par le commissaire aux comptes ou le comptable public. La date de prise en compte de cette VNC est le 31 décembre précédant la date de prise en considération du dossier d'intention de démolir (PCDID). Une autre date que celle de la PCDID peut être prise en compte sur avis du comité d'engagement de l'Agence, ou par décision du directeur général de l'Anru pour les conventions non soumises à l'examen du comité

d'engagement ; cette date est au plus tôt le 22 février 2014, excepté pour les opérations visées au 6^{ème} alinéa de l'article 1.2.1. du présent titre.

En cas d'achat de patrimoine dans les cinq ans précédant le comité d'engagement ayant émis un avis favorable au financement de l'opération, ou la date de la signature de la convention pluriannuelle pour les opérations inscrites dans des conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement de l'Agence, la valeur absolue prise en compte par l'Agence est au maximum la VNC effective de l'immeuble au 31 décembre précédant la date du rachat du patrimoine, diminuée de l'amortissement qui aurait été effectué entre cette dernière date et le 31 décembre précédant la date de PCDID ou une autre date sur avis du comité d'engagement de l'Agence ou par décision du Directeur général de l'Agence pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement ; cette date est au plus tôt le 22 février 2014, excepté pour les opérations visées au 6^e alinéa de l'article 1.2.1 du présent titre.

Sur avis du comité d'engagement, ou sur décision du directeur général de l'Agence pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement, la disposition relative au rachat de patrimoine visée par le précédent alinéa s'applique également aux patrimoines ayant fait l'objet d'une réhabilitation financée par l'ANRU dans les cinq ans précédant le comité d'engagement qui a émis un avis favorable au financement de l'opération, ou précédant la date de signature de la convention pluriannuelle pour les opérations inscrites dans des conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement.

- une indemnité pour perte d'exploitation d'un montant forfaitaire correspondant à vingt-quatre mois de loyers mensuels moyens quittancés lorsque le taux de vacance moyen structurel est inférieur à 25 %, ou à douze mois de loyers mensuels moyens quittancés lorsque le taux de vacance moyen structurel est supérieur ou égal à 25 %.
- Les loyers mensuels moyens quittancés sont calculés sur les douze mois précédant le mois de la date de PCDID. Une autre date que celle de la PCDID peut être prise en référence sur avis du comité d'engagement de l'Agence, ou par décision du directeur général de l'Agence pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement ; cette date est au plus tôt le 22 février 2014, excepté pour les opérations visées au 6^e alinéa de l'article 1.2.1. du présent titre.
- Le taux de vacance moyen structurel retenu se calcule de la manière suivante : le nombre total de logement(s) ayant été vacant(s) pendant au moins trois mois au cours des douze mois précédant soit le 1^{er} août 2015, premier jour du mois de la publication au *Journal officiel* du premier arrêté relatif au règlement général de l'Agence précisant les modalités de financement de la démolition des logements locatifs sociaux dans le NPNRU, soit le 1^{er} jour du mois de la date de la PCDID ou d'une autre date sur avis du comité d'engagement de l'Agence, ou par décision du directeur général pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement, et qui est au plus tôt le 22 février 2014, excepté pour les opérations visées au 6^e alinéa de l'article 1.2.1. du présent titre, rapporté au nombre total de logements concernés par l'opération. Il appartient au maître d'ouvrage concerné d'opter pour une des dates ci-dessus.
- un forfait pour relogement d'un montant de 4 500 euros par ménage relogé (titulaire du bail et décohabitant), attribué en référence à l'enquête sociale menée en amont, y compris pour des relogements temporaires en attente d'un relogement dans le neuf ou dans un logement mis en location depuis moins de cinq ans ou dans un logement requalifié depuis moins de cinq ans. Ce forfait permet de prendre en compte les dépenses d'enquêtes sociales, les frais générés par le déménagement et l'installation du ménage (dont aménagement des logements servant au relogement), l'accompagnement social en amont, pendant et suite au relogement.

La prise en compte des relogements s'effectue à la date de la PCDID.

Dans le cas où la date de PCDID est antérieure à celle du comité d'engagement ou de la signature de la convention pluriannuelle pour les opérations inscrites dans des conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement de l'Agence, la prise en compte des relogements s'effectuera à la date du comité d'engagement de l'Agence ou de la signature de la convention pluriannuelle pour les projets non soumis à l'examen du comité d'engagement.

Une autre date de prise en compte des relogements peut être retenue sur avis du comité d'engagement de l'Agence, ou par décision du directeur général de l'ANRU pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement ; cette date est au plus tôt le 22 février 2014, excepté pour les opérations visées au 6^e alinéa de l'article 1.2.1. du présent titre. Dans le cas où l'opération bénéficie d'une autorisation anticipée de démarrage, le nombre de relogements pris en compte peut être celui à la date de démarrage anticipé autorisé. Cette date ne peut être antérieure au 22 février 2014.

- les coûts des travaux qui concourent directement à l'opération de démolition de logements locatifs sociaux : les coûts des travaux de démolition des logements et des locaux éventuels, les coûts de remise en état à minima des terrains libérés par la démolition (« recouturage » des réseaux existants, aménagement sommaire de type pré verdissement), et les coûts préparatoires nécessaires à l'opération (tels que les actions de sécurisation passive) ;
- un forfait pour honoraires de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques liés aux travaux d'un montant de 10 % du coût des travaux ;
- les éventuelles autres dépenses validées sur avis du comité d'engagement ou décision du directeur général de l'Agence pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement.

En recettes :

- la valorisation foncière des terrains ou immeubles devenus cessibles est déterminée en fonction de la destination des terrains nus prévue à l'issue de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux.

- Lorsque l'opération de démolition de logements locatifs sociaux s'articule avec une opération d'aménagement d'ensemble, le montant minimum attendu de cette valorisation foncière est défini dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain conformément à la règle suivante : pour les terrains ou immeubles destinés à une collectivité locale ou à un aménageur pour la conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble ou pour la constitution de réserve foncière, la valeur retenue dans la convention pluriannuelle correspond à la valeur estimée telle qu'elle ressort des analyses préalables qui auront permis d'asseoir la faisabilité de l'opération. Au solde de l'opération, la valeur définitive retenue se référera aux valeurs des cessions réelles, ou pour les terrains ou immeubles non cédés au solde de l'opération, la valeur retenue se référera à une estimation issue d'une expertise foncière indépendante tenant compte de la destination prévue dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Dans les deux cas, la valeur globale retenue par l'Agence au solde de l'opération ne pourra être inférieure à 90 % de la valeur prévisionnelle globale retenue dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain pour ces terrains et immeubles ;

Lorsque l'opération de démolition de logements locatifs sociaux ne s'articule pas avec une opération d'aménagement d'ensemble, le montant minimum attendu de cette valorisation foncière est défini dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain conformément aux règles suivantes :

- La valeur retenue dans la convention pluriannuelle correspond à la valeur de marché estimée telle qu'elle ressort des analyses préalables qui auront permis d'asseoir la faisabilité de l'opération pour les terrains ou immeubles destinés à des logements locatifs libres, des logements en accession, des locaux d'activité économique, d'équipements publics, ou d'autres destinations que celles prévues ci-après.
- Au solde de l'opération, la valeur définitive retenue se référera aux valeurs des cessions réelles, ou pour les terrains ou immeubles non cédés au solde de l'opération, la valeur retenue se référera à la valeur estimée par le service chargé des évaluations domaniales ou issue d'une expertise foncière indépendante selon la destination prévue dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Dans les deux cas, la valeur globale retenue par l'Agence au solde de l'opération ne pourra être inférieure à 90 % de la valeur prévisionnelle globale retenue dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain pour ces terrains et immeubles.
- Des valeurs forfaitaires sont retenues pour les destinations suivantes :
 - Pour les terrains ou immeubles destinés à du logement locatif social, la valeur forfaitaire correspond au nombre de mètres carrés de surface de plancher multiplié par la valeur foncière de référence définie par l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés ;
 - Pour les terrains destinés à la réalisation de voies publiques, d'espaces résidentialisés ou d'espaces à vocation publique qui ne sont pas assimilables à la constitution de réserve foncière, la valeur forfaitaire au mètre carré de terrain est nulle ;
 - Pour les terrains ou droits à construire destinés au Groupe Action Logement au titre des contreparties, la valeur forfaitaire de cession au mètre carré de terrain ou de surface de plancher est nulle, conformément à la convention tripartite Etat-ANRU-Action Logement portant sur le NPNRU ;
- les éventuelles autres recettes validées sur avis du comité d'engagement ou décision du directeur général de l'Agence pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement.

Taux de subvention :

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 80 %. Ce taux de 80% peut être modulé à la hausse pour les organismes de logement social en situation financière fragile engagés dans un plan avec la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), ou, lorsque le projet porte des ambitions fortes en terme de transformation urbaine et que la soutenabilité financière pour le maître d'ouvrage, au regard des investissements prévus dans le cadre du (ou des) projet(s) de renouvellement urbain, est estimée difficile par le comité d'engagement de l'ANRU s'appuyant sur l'avis d'un comité spécifique animé par l'ANRU et réunissant l'USH, les dispositifs d'autocontrôle des fédérations OPH, ESH, COOP et le cas échéant EPL, Action Logement, la CDC, la CGLLS, et l'Etat conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à l'article 3.1.2 du présent titre.

2.2.2. Le recyclage de copropriétés dégradées

L'objectif du projet de renouvellement urbain étant de contribuer à la requalification générale du quartier, il doit prendre en compte, le cas échéant, les problématiques spécifiques des copropriétés. Afin de parvenir à un traitement efficace des copropriétés fragiles ou en difficulté, les interventions de l'Anah et de l'ANRU sont articulées et coordonnées conformément aux modalités précisées dans les conventions liant les deux Agences pour la mise en œuvre du NPNRU.

Dans ce cadre, l'ANRU accorde des subventions aux opérations visant à mettre fin aux syndicats de copropriétaires dès lors que ces opérations s'inscrivent dans une stratégie partagée avec l'Anah et sont en cohérence avec le projet urbain.

Ces opérations de recyclage de copropriétés dégradées comprennent :

- les opérations visant la transformation de la copropriété en monopropriété destinée à du logement locatif social ou privé, à des locaux d'activité ou à des équipements publics ;

- les opérations visant à démolir la copropriété et à créer du foncier valorisable.

Ces opérations concernent des ensembles immobiliers dont le recyclage est justifié du fait de leur forte dégradation technique, de leurs importantes difficultés de gestion ou de leur déqualification sur le marché immobilier. Elles visent notamment à traiter des ensembles immobiliers pour lesquels des dispositifs d'accompagnement (Plan de sauvegarde, OPAH copropriété dégradée) n'ont pas abouti à un redressement pérenne. Elles s'inscrivent notamment dans le cadre de procédure d'expropriation justifiée par l'état de carence du syndicat de copropriétaires ou par la forte dégradation de l'habitat.

Les opérations de recyclage de copropriétés dégradées inscrites dans des opérations de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) déclarées d'intérêt national tel que prévu par le L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas subventionnables par l'Agence, sauf dérogation exceptionnelle du conseil d'administration de l'Agence.

Les projets de renouvellement urbain doivent permettre la transformation du parc social « de fait » en parc social de droit, transformation qui doit être compatible avec les besoins en logements locatifs sociaux fixés notamment dans les programmes locaux de l'habitat. A cet effet, la reconstitution des logements occupés situés dans des copropriétés recyclées peut être financée par l'Agence conformément à l'article 2.3.1 du présent titre.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention est constituée du déficit hors taxes du bilan de l'opération, qui comprend :

En dépenses :

- les coûts d'analyse du site, des études et des prestations nécessaires à l'opération, à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre de l'article 2.1 du présent titre relatif aux opérations d'ingénierie ;
- les coûts d'acquisition des terrains et immeubles, y compris les frais notariés, et les éventuels frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique dès lors que ces coûts ne relèvent pas de l'article 2.3.8 du présent titre relatif à l'immobilier économique pris en compte jusqu'à dix ans avant la date de décision du comité d'engagement de l'Agence validant la programmation de l'opération dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, ou la date de signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement de l'Agence. En cas de cession par un EPCI ou une commune signataire de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain au maître d'ouvrage de l'opération, la valeur absolue prise en compte par l'Agence est au maximum celle de la première acquisition par la collectivité cédante ;
- un forfait pour relogement d'un montant de 5 000 euros par ménage relogé (titulaire du bail, décohabitant, propriétaire occupant relogé), attribué en référence à l'enquête sociale menée en amont, y compris pour des relogements temporaires en attente d'un logement dans le neuf ou dans un logement mis en location depuis moins de cinq ans ou dans un logement requalifié depuis moins de cinq ans. Ce forfait permet de prendre en compte les dépenses d'enquêtes sociales, les frais générés par le déménagement et l'installation du ménage, l'accompagnement social en amont, pendant et suite au relogement ;
- les coûts des travaux qui concourent directement à l'opération de recyclage de copropriété dégradée : les coûts des travaux et de démolition des logements et des locaux éventuels, les coûts de remise en état a minima des terrains libérés par la démolition (« recouturage » des réseaux existants, aménagement sommaire de type pré verdissement), et les coûts préparatoires nécessaires à l'opération (tels que les actions de sécurisation passive, les éventuels coûts des travaux confortatifs et conservatoires des immeubles, y compris travaux d'urgence) ;
- un forfait pour les honoraires de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques liés aux travaux d'un montant de 10 % du coût des travaux ;
- un forfait pour la rémunération de la conduite d'opération d'un montant de 10 % du coût des travaux et des acquisitions ;
- les frais de portage tels que les charges de copropriétés (charges courantes et exceptionnelles liées à des travaux) et l'ensemble des frais générés par la possession et la gestion des biens portés (notamment impôts, taxes et assurances, frais de gestion des biens immobiliers dont éventuelle gestion locative, et éventuelles quotes-parts des travaux sur les parties communes) ;
- les éventuelles autres dépenses validées sur avis du comité d'engagement ou décision du directeur général de l'Agence pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement.

En recettes :

La valorisation foncière des terrains ou immeubles devenus cessibles est déterminée en fonction de la destination des biens prévue à l'issue de l'opération. Le montant minimum attendu de cette valorisation foncière est défini dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain conformément aux règles suivantes :

- la valeur retenue dans la convention pluriannuelle correspond à la valeur de marché estimée telle qu'elle ressort des analyses préalables qui auront permis d'asseoir la faisabilité de l'opération pour les terrains ou immeubles destinés à une collectivité locale ou un aménageur pour la conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation d'équipements publics ou pour la constitution de réserves foncières et pour les terrains ou immeubles destinés à d'autres usages que ceux prévus ci-après.

Au solde de l'opération, la valeur définitive retenue se référera aux valeurs des cessions réelles, ou pour les terrains ou immeubles non cédés au solde de l'opération, la valeur retenue se référera à la valeur estimée par le service chargé des évaluations domaniales ou issue d'une expertise foncière indépendante selon la destination

prévue dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Dans les deux cas, la valeur globale retenue par l'Agence au solde de l'opération ne pourra être inférieure à 90 % de la valeur prévisionnelle globale retenue dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain pour ces terrains et immeubles.

- des valeurs forfaitaires sont retenues pour les destinations suivantes :
- pour les terrains destinés à du logement locatif social neuf, la valeur forfaitaire correspond au nombre de mètres carrés de surface de plancher multiplié par la valeur foncière de référence définie par l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés. Pour les immeubles destinés à du logement locatif social en acquisition-amélioration une autre valeur forfaitaire inférieure à la valeur foncière de référence pourra être retenue dans la convention pluriannuelle dans le cas où il est démontré qu'une minoration de cette valeur est indispensable à la faisabilité financière de l'opération ;
- pour les terrains destinés à la réalisation de voies publiques, ou d'espaces publics qui ne sont pas assimilables à la constitution de réserve foncière, la valeur forfaitaire au mètre carré de terrain est nulle ;
- pour les terrains ou droits à construire destinés au Groupe Action Logement au titre des contreparties, la valeur forfaitaire de cession au mètre carré de terrain ou de surface de plancher est nulle, conformément à la convention tripartite Etat-ANRU-Action Logement portant sur le NPNRU ;
- les produits de la location éventuelle des logements et des locaux, ainsi que les éventuelles indemnités perçues ;
- les éventuelles autres recettes validées sur avis comité d'engagement ou décision du directeur général de l'Agence pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement.

Taux de subvention :

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 80 %.

2.2.3. Le recyclage de l'habitat ancien dégradé

L'objectif du projet de renouvellement urbain étant de contribuer à la requalification générale du quartier, il doit prendre en compte, le cas échéant, les problématiques spécifiques de l'habitat indigne et plus généralement de l'habitat ancien dégradé. Afin de parvenir à un traitement efficace de ces enjeux, les interventions de l'Anah et de l'ANRU sont articulées et coordonnées conformément aux modalités précisées dans les conventions liant les deux Agences pour la mise en œuvre du NPNRU.

Dans ce cadre, l'ANRU accorde des subventions aux opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé dès lors que celles-ci s'inscrivent dans une stratégie partagée avec l'Anah (mise en œuvre d'une OPAH RU notamment) et sont en cohérence avec le projet urbain développé.

Les opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé ciblent les îlots concentrant les situations d'indignité ou de dégradation du bâti les plus fortes. Elles concernent principalement des situations d'habitat mais peuvent prendre en compte des locaux ayant une autre fonction (locaux commerciaux, locaux artisanaux) quand cela est nécessaire pour traiter l'habitat dégradé.

Ces opérations consistent :

- soit en des opérations de recyclage foncier (démolition totale ou partielle des immeubles acquis, pour créer du foncier valorisable pour un nouvel usage qu'il relève de l'habitat, de l'équipement, de l'espace public, de l'immobilier économique...);
- soit en des opérations de recyclage immobilier (travaux de démolition partielle et travaux confortatifs rendant possible, suite à la vente des biens, une opération de restructuration visant à développer une offre immobilière attractive).

Elles s'inscrivent notamment dans le cadre de procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique justifiée par l'opération d'aménagement, l'opération de restauration immobilière ou par la situation des biens concernés (insalubrité irrémédiable, péril avec interdiction définitive d'habiter, état manifeste d'abandon...) ou par celles de leurs propriétaires (état de carence du syndicat de copropriétaires). Elles s'articulent avec la mise en œuvre des outils de lutte contre l'habitat indigne et notamment les pouvoirs de police du maire et du préfet.

Les projets de renouvellement urbain doivent permettre la transformation du parc social de fait en parc social de droit, transformation qui doit être compatible avec les besoins en logements locatifs sociaux fixés notamment dans les programmes locaux de l'habitat. A cet effet, la reconstitution des logements occupés situés dans les îlots recyclés d'habitat dégradé peut être financée par l'Agence conformément à l'article 2.3.1 du présent titre.

L'Agence ne finance ces opérations que lorsqu'elles sont inscrites dans les conventions de renouvellement urbain soumises à l'examen du comité d'engagement de l'Agence.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention est constituée du déficit hors taxes du bilan de l'opération, qui comprend :

En dépenses :

- les coûts d'analyse du site, des études et des prestations nécessaires à l'opération, à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre de l'article 2.1 du présent titre relatif aux opérations d'ingénierie ;
- les coûts d'acquisition des terrains et immeubles, y compris les frais notariés et les éventuelles indemnités d'expropriation, pris en compte jusqu'à dix ans avant la date de décision du comité d'engagement de l'Agence

validant la programmation de l'opération dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, et les éventuels frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique dès lors que ces coûts ne relèvent pas de l'article 2.3.8 du présent titre relatif à l'immobilier économique. En cas de cession par un EPCI ou une commune signataire de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain au maître d'ouvrage de l'opération, la valeur absolue prise en compte par l'Agence est au maximum celle de la première acquisition par la collectivité cédante ;

- un forfait pour relogement d'un montant de 5 000 euros par ménage relogé (titulaire du bail, décohabitant, propriétaire occupant relogé), attribué en référence à l'enquête sociale menée en amont, y compris pour des relogements temporaires en attente d'un relogement dans le neuf ou dans un logement mis en location depuis moins de cinq ans ou dans un logement requalifié depuis moins de cinq ans. Ce forfait permet de prendre en compte les dépenses d'enquêtes sociales, les frais générés par le déménagement et l'installation du ménage, l'accompagnement social en amont, pendant et suite au relogement ;
- les coûts des travaux qui concourent directement à l'opération de recyclage de l'habitat ancien dégradé : les coûts des travaux de curage, de démolition totale ou partielle des immeubles, de restructuration et de préparation à la réhabilitation dans le cas de montages particuliers conduisant par exemple à la production de logements sociaux, les coûts préparatoires nécessaires à l'opération (tels que les actions de sécurisation passive des logements et locaux éventuels, les coûts des travaux confortatifs et conservatoires des immeubles, y compris travaux d'urgence de mise en sécurité des biens et de personnes) ;
- un forfait pour les honoraires de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques liés aux travaux d'un montant de 10 % du coût des travaux ;
- un forfait pour la rémunération de la conduite d'opération d'un montant de 10 % du coût des travaux et des acquisitions ;
- les frais de portage tels que l'ensemble des frais générés par la possession et la gestion des biens portés (notamment impôts, taxes et assurances, charges de copropriétés le cas échéant, frais de gestion des biens immobiliers dont éventuelle gestion locative, travaux de maintenance et éventuelles quotes-parts des travaux sur les parties communes) ;
- les éventuelles autres dépenses validées sur avis du comité d'engagement ou décision du directeur général de l'Agence pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement.

En recettes :

La valorisation foncière des terrains ou immeubles devenus cessibles est déterminée en fonction de la destination des biens prévue à l'issue de l'opération. Le montant minimum attendu de cette valorisation foncière est défini dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain conformément aux règles suivantes :

- la valeur retenue dans la convention pluriannuelle correspond à la valeur de marché estimée telle qu'elle ressort des analyses préalables qui auront permis d'asseoir la faisabilité de l'opération pour les terrains ou immeubles destinés à une collectivité locale ou un aménageur pour la conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation d'équipements publics ou pour la constitution de réserves foncières et pour les terrains ou immeubles destinés à d'autres usages que ceux prévus ci-après.

Au solde de l'opération, la valeur définitive retenue se référera aux valeurs des cessions réelles, ou pour les terrains ou immeubles non cédés au solde de l'opération, la valeur retenue se référera à la valeur estimée par le service chargé des évaluations domaniales ou issue d'une expertise foncière indépendante selon la destination prévue dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Dans les deux cas, la valeur globale retenue par l'Agence au solde de l'opération ne pourra être inférieure à 90 % de la valeur prévisionnelle globale retenue dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain pour ces terrains et immeubles

- des valeurs forfaitaires sont retenues pour les destinations suivantes :
- pour les terrains destinés à du logement locatif social neuf, la valeur forfaitaire correspond au nombre de mètres carrés de surface de plancher multiplié par la valeur foncière de référence définie par l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés. Pour les immeubles destinés à du logement locatif social en acquisition-amélioration une autre valeur forfaitaire inférieure à la valeur foncière de référence pourra être retenue dans la convention pluriannuelle dans le cas où il est démontré qu'une minoration de cette valeur est indispensable à la faisabilité financière de l'opération ;
- pour les terrains destinés à la réalisation de voies publiques, ou d'espaces publics qui ne sont pas assimilables à la constitution de réserve foncière, la valeur forfaitaire au mètre carré de terrain est nulle ;
- pour les terrains ou droits à construire destinés au Groupe Action Logement au titre des contreparties, la valeur forfaitaire de cession au mètre carré de terrain ou de surface de plancher est nulle, conformément à la convention tripartite Etat-ANRU- Action Logement portant sur le NPNRU ;
- les produits de la location éventuelle des logements et des locaux, ainsi que les éventuelles indemnités perçues ;
- les éventuelles autres recettes validées sur avis du comité d'engagement ou décision du directeur général de l'Agence pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement.

Taux de subvention :

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 50 %. Toutefois, si l'opération relève du traitement d'immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux avec ordonnance de démolition ou interdiction définitive d'habiter, ce taux peut être majoré jusqu'à 70 %.

Lorsque le maître d'ouvrage agit pour le compte d'un EPCI ou d'une commune, relevant de la catégorie 5 ou 6 définie à l'article 3.1.1 du présent titre, ce taux peut être majoré conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à ce même article.

2.2.4. L'aménagement d'ensemble

L'Agence accorde des subventions aux opérations d'aménagement d'ensemble définies comme étant les travaux concourant à la transformation du quartier qui permettent de rendre les sols adaptés à leur destination finale, tels que la réalisation d'infrastructures de réseaux ou de voies de communications, et les interventions sur les espaces publics.

N'entrent pas dans le cadre de la présente section les travaux de résidentialisation de logements sur les espaces extérieurs privés des bâtiments (cf. article 2.3.4 du présent titre), ainsi que les travaux relatifs à la réalisation des transports en commun en site propre et les ouvrages réalisés en superstructure.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention est constituée du déficit hors taxes du bilan de l'opération, qui comprend :

En dépenses :

- les coûts d'analyse du site, des études et des prestations nécessaires à l'opération, à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre de l'article 2.1 du présent titre relatif aux opérations d'ingénierie ;
- les coûts d'acquisition des terrains et immeubles, y compris les frais notariés, et les éventuels frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique dès lors que ces coûts ne relèvent pas de l'article 2.3.8 du présent titre relatif à l'immobilier économique. En cas de cession par un EPCI ou une commune signataire de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain au maître d'ouvrage de l'opération, la valeur absolue prise en compte par l'Agence est au maximum celle de la première acquisition par la collectivité cédante ;
- les coûts des travaux qui concourent directement à l'opération, tels que : les coûts des travaux d'aménagement infrastructurel (voies et cheminement, places et espaces publics, espaces résidentiels sur dalle, parcs et jardins, parkings, aires de jeux, ouvrages d'art accompagnant les aménagements infrastructurels, « recouturage » des réseaux existants, autres), le cas échéant les coûts des travaux de démolition d'immeuble dès lors qu'ils ne sont pas subventionnés dans le cadre des articles 2.2.1 et 2.2.2 du présent titre relatifs à la démolition de logements locatifs sociaux et au recyclage de copropriétés dégradées, les coûts préparatoires nécessaires à l'opération (tels que les éventuelles actions de sécurisation passive, les éventuels coûts des travaux confortatifs et conservatoires des immeubles, y compris travaux d'urgence) ;
- un forfait pour les honoraires de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques liés aux travaux d'un montant de 10 % du coût des travaux ;
- un forfait pour la rémunération de la conduite d'opération d'un montant de 7 % du coût des travaux et des acquisitions ;
- les éventuelles autres dépenses validées sur avis du comité d'engagement de l'Agence ou décision du directeur général de l'Agence pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement.

En recettes :

La valorisation foncière des terrains ou immeubles devenus cessibles est déterminée en fonction de la destination des biens prévue à l'issue de l'opération. Le montant minimum attendu de cette valorisation foncière est défini dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain conformément aux règles suivantes :

- la valeur retenue dans la convention pluriannuelle correspond à la valeur de marché estimée telle qu'elle ressort des analyses préalables qui auront permis d'asseoir la faisabilité de l'opération pour les terrains ou immeubles destinés à une collectivité locale ou un aménageur pour la réalisation d'équipements publics ou pour la constitution de réserves foncières et pour les terrains ou immeubles destinés à d'autres usages que ceux prévus ci-après.

Au solde de l'opération, la valeur définitive retenue se référera aux valeurs des cessions réelles, ou pour les terrains ou immeubles non cédés au solde de l'opération, la valeur retenue se référera à la valeur estimée par le service chargé des évaluations domaniales ou issue d'une expertise foncière indépendante selon la destination prévue dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Dans les deux cas, la valeur globale retenue par l'Agence au solde de l'opération ne pourra être inférieure à 90 % de la valeur prévisionnelle globale retenue dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain pour ces terrains et immeubles.

- des valeurs forfaitaires sont retenues pour les destinations suivantes :
- pour les terrains ou immeubles destinés à du logement locatif social, la valeur forfaitaire correspond au nombre de mètres carrés de surface de plancher multiplié par la valeur foncière de référence définie par l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés ;

- pour les terrains destinés à la réalisation de voies publiques, ou d'espaces publics qui ne sont pas assimilables à la constitution de réserve foncière, la valeur forfaitaire au mètre carré de terrain est nulle ;
- pour les terrains ou droits à construire destinés au Groupe Action Logement au titre des contreparties, la valeur forfaitaire de cession au mètre carré de terrain ou de surface de plancher est nulle, conformément à la convention tripartite Etat-ANRU- Action Logement portant sur le NPNRU ;
- les éventuelles autres recettes validées sur avis du comité d'engagement ou décision du directeur général de l'Agence pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement.

Taux de subvention :

Le taux de subvention maximum applicable à l'assiette de subvention est déterminé sur la base de la catégorie à laquelle appartient l'EPCI ou la commune, maître d'ouvrage de l'opération ou qui a contractuellement transféré sa maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de l'opération, conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à l'article 3.1.1 du présent titre.

2.3. Les programmes immobiliers

Les opérations de constructions neuves ou de rénovations d'immeubles financées par l'Agence dans le cadre des programmes immobiliers doivent contribuer aux objectifs du projet de renouvellement urbain. La programmation retenue doit ainsi favoriser, à des niveaux différents, en fonction des contextes, la diversification de l'habitat, la mixité fonctionnelle et le développement économique dans les quartiers, et le rééquilibrage de l'offre locative sociale sur le territoire intercommunal.

Comme indiqué dans le titre I du présent règlement, l'Agence sera particulièrement vigilante à la prise en compte des enjeux énergétiques et environnementaux dans le cadre de ces programmes. Ainsi, les opérations comportant des éléments visant notamment à améliorer les performances énergétiques sont considérées comme prioritaires et sont encouragées par l'Agence. Par ailleurs, une approche énergétique globale à l'échelle du quartier et/ou par bâtiment selon le contexte local devra permettre d'identifier notamment des objectifs en termes de performance du bâti, de production et de distribution de chaleur et de mobilisation d'énergies renouvelables, et de hiérarchiser et de différencier les interventions.

2.3.1. La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux

2.3.1.1. Les conditions générales de financement de la reconstitution de l'offre

L'Agence accorde des financements pour la reconstitution de l'offre de logements sociaux supprimée dans le cadre d'opérations contractualisées avec l'ANRU et pour la reconstitution du parc privé social de fait occupé dont le recyclage est contractualisé avec l'Agence. La reconstitution de logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer n'est pas financée par l'Agence.

Les objectifs de reconstitution de l'offre locative sociale, et de production d'une offre de logements à usage locatif, à l'échelle de l'agglomération, sont déterminés à partir d'un diagnostic approfondi permettant de caractériser l'offre actuelle et la dynamique du marché de l'habitat, et d'évaluer les besoins de logement des ménages et des salariés concernés par le projet de renouvellement urbain.

La production de logements locatifs sociaux financée dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain s'effectue dans les territoires mentionnés à l'article 9-1 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003.

La programmation de la reconstitution de l'offre locative sociale (volume, typologie, produits, localisation, calendrier) dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain doit garantir une reconstitution de l'offre la plus adaptée possible au contexte local correspondant à la fois aux besoins des ménages impactés, aux besoins en logements sociaux et aux objectifs fixés notamment dans les programmes locaux de l'habitat au regard de la tension du marché local du logement et de la vacance structurelle dans le parc. Cette programmation doit s'effectuer en articulation avec l'offre nouvelle financée dans le cadre du droit commun.

Par ailleurs, la localisation de la reconstitution de l'offre est à déterminer en fonction des objectifs de rééquilibrage géographique à l'échelle de l'agglomération, notamment en ce qui concerne les logements à bas loyers, et au regard des caractéristiques territoriales différenciées en termes de dynamiques économique, démographique et de marché du logement. Pour favoriser la mixité sociale, elle sera située en dehors des quartiers prioritaires de la ville (QPV) et des quartiers hors QPV ayant fait l'objet du programme national de rénovation urbaine (PNRU), ainsi que des communes dont la part de logements locatifs sociaux dans le parc de logement est supérieure à 50 %, sauf contexte spécifique argumenté. Elle doit également être réalisée à proximité des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité, et doit contribuer à limiter l'étalement urbain. Un examen particulier des cas dérogatoires aux règles définies ci-dessus sera effectué par le comité d'engagement de l'Agence pour permettre aux partenaires d'en assurer un suivi spécifique.

A titre exceptionnel, sur avis du comité d'engagement de l'Agence, ou sur décision du directeur général de l'ANRU pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement au regard d'un contexte spécifique qu'il appartiendra au porteur de projet et aux acteurs locaux concernés d'en expliquer le particularisme, une partie de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux supprimée peut être située à l'intérieur des quartiers concernés par un projet de renouvellement urbain. Le niveau de diversification des statuts d'habitat dans les quartiers à l'issue du projet devra permettre un rééquilibrage de l'offre d'habitat social au sein du parc de logement du quartier.

Dans le but de compenser l'offre à bas loyer supprimée dans le cadre du projet urbain, et de concourir au rééquilibrage du logement social à bas loyer sur le territoire de l'agglomération, il sera recherché un objectif d'au moins 60 % de reconstitution de l'offre sous forme de logements en PLAI. La mixité des produits doit être privilégiée dans ces opérations de reconstitution.

L'organisation de la reconstitution de l'offre s'établit en lien avec le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu par l'article L. 441-1-5 du CCH.

2.3.1.2. Les modalités de financement de la reconstitution de l'offre

Conformément à l'article 14-1 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003, les aides accordées par l'ANRU pour financer la construction, l'acquisition suivie ou non de travaux d'amélioration de logements locatifs sociaux sont assimilées aux aides de l'Etat prévues au livre III du code de la construction et de l'habitation pour l'octroi des prêts et pour l'application de l'article L. 831-1 du même code.

La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux dans les projets de renouvellement urbain peut être réalisée en logements financés en prêt locatif à usage social (PLUS) ou en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

Modalités d'octroi du concours financier :

Conformément à la convention tripartite Etat-ANRU-Action Logement portant sur le NPNRU, l'ANRU attribue des concours financiers sous forme de :

- prêts bonifiés mobilisables et distribués par Action Logement pour la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux en PLUS ;
- prêts bonifiés mobilisables et distribués par Action Logement et de subventions distribuées par l'Agence pour la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux en PLAI.

Le concours financier de l'Agence correspond à un montant forfaitaire maximal d'aide au logement reconstitué établi en fonction de la nature de l'opération (neuf ou acquis-amélioré), du produit (PLUS ou PLAI) et de la zone géographique dans laquelle le logement est construit (zonage DHUP de référence pour la notification des crédits sur la ligne LLS-GDV du programme 135 pour 2014). Ce montant intègre deux composantes : un financement principal et un financement complémentaire.

Le montant de ce concours financier est attribué selon les modalités suivantes :

Montant forfaitaire de l'aide pour financement principal :

L'aide pour financement principal correspond par logement neuf à un montant forfaitaire de prêt bonifié et à un montant forfaitaire de subvention indiqués dans le tableau ci-après :

ZONE GÉOGRAPHIQUE	MONTANT FORFAITAIRE MAXIMAL POUR FINANCEMENT PRINCIPAL EN EUROS par logement neuf – volume de prêt bonifié et subvention		
	PLUS	PLAI	
	Prêt bonifié	Prêt bonifié	Subvention
1 : Grand pôle IDF	8 000	15 000	12 000
2 : Couronne grand pôle IDF et métropoles d'Aix-Marseille-Provence, Lyon, Nice et Toulon	8 000	11 000	8 600
3 : Grands pôles Corse, PACA, RA	6 700	9 000	7 200
4 : Autres grands pôles	6 700	7 900	6 300
5 : Autres communes	6 700	7 900	6 300

Les conditions financières des prêts bonifiés sont fixées de sorte que :

- pour les prêts bonifiés finançant des opérations PLUS : l'équivalent subvention ne peut être inférieur à 45 % ;
- pour les prêts bonifiés finançant des opérations PLAI : l'équivalent subvention ne peut être inférieur à 53 %.

L'équivalent subvention de ces prêts bonifiés est défini sur la base de la formule d'équivalence actuarielle inscrite en annexe 2 de la convention Etat- Action Logement prise en application de l'article L. 313-3 du CCH et rappelée en annexe 2 du présent règlement.

Les taux minimum d'équivalent subvention définis ci-dessus sont révisables selon les modalités prévues dans la convention tripartite Etat - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU et sont valables pour la période couverte par la convention tripartite visée ci-dessus. En cas de modification de ces éléments dans la convention tripartite, cet article du présent règlement est modifié en conséquence.

Les caractéristiques financières des prêts bonifiés (durée, taux nominaux annuels et taux planchers, différé éventuel d'amortissement) sont fixées par directive d'Action Logement.

Ce montant forfaitaire d'aide au logement pour financement principal peut être majoré pour les opérations d'acquisitions-amélioration de logement locatif social au regard de leur contexte de marché et de leurs caractéristiques patrimoniales (notamment localisation dans un espace protégé au titre du code du patrimoine). Le

montant forfaitaire d'aide au logement pour les opérations d'acquisition – amélioration intégrant cette majoration ne pourra être supérieur à deux fois le montant forfaitaire ci-dessus indiqué pour le neuf.

Montant forfaitaire de l'aide complémentaire :

Un montant forfaitaire d'aide complémentaire est attribué en plus du montant forfaitaire d'aide pour financement principal accordé aux opérations de reconstitution de logements locatifs sociaux ci-dessus défini :

- Lorsque ces opérations sont situées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et en dehors du périmètre du projet de renouvellement urbain ;
- Ou pour les opérations de reconstitution de logements locatifs sociaux en QPV validées sur avis du comité d'engagement de l'Agence, ou décision du directeur général de l'Agence pour les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain non soumises à l'examen du comité d'engagement de l'Agence, en cas de contraintes techniques et financières spécifiques telles que les surcoûts liés à des travaux de fondation ou les surcoûts de construction résultant de l'adaptation de la structure ou du mode de construction de l'immeuble aux contraintes foncières du site.

L'aide complémentaire correspond par logement neuf à un montant forfaitaire de prêt bonifié et à un montant forfaitaire de subvention indiqués dans le tableau ci-après :

ZONE GÉOGRAPHIQUE	MONTANT FORFAITAIRE MAXIMAL POUR FINANCEMENT COMPLEMENTAIRE EN EUROS par logement neuf – volume de prêt bonifié et subvention		
	PLUS	PLAI	
	Prêt bonifié	Prêt bonifié	Subvention
1 : Grand pôle IDF	20 000	6 800	5 400
2 : Couronne grand pôle IDF et métropoles d'Aix-Marseille-Provence, Lyon, Nice et Toulon	12 000	4 000	3 200
3 : Grands pôles Corse, PACA, RA	6 700	2 300	1 800
4 : Autres grands pôles	5 600	1 900	1 500
5 : Autres communes	0	0	0

Les conditions financières des prêts bonifiés sont fixées de sorte que :

- pour les prêts bonifiés finançant des opérations PLUS : l'équivalent subvention ne peut être inférieur à 45 % ;
- pour les prêts bonifiés finançant des opérations PLAI : l'équivalent subvention ne peut être inférieur à 53 %.

L'équivalent subvention de ces prêts bonifiés est défini sur la base de la formule d'équivalent actuarielle inscrite en annexe 2 de la convention Etat- Action Logement prise en application de l'article L. 313-3 du CCH et rappelée en annexe 2 du présent règlement.

Le taux minimum d'équivalent subvention définis ci-dessus sont révisables selon les modalités prévues dans la convention tripartite Etat - ANRU- Action Logement portant sur le NPNRU et sont valables pour la période couverte par la convention tripartite visée ci-dessus. En cas de modification de ces éléments dans la convention tripartite, cet article du présent règlement est modifié en conséquence.

Les caractéristiques financières des prêts bonifiés (durée, taux nominaux annuels et taux planchers, différé éventuel d'amortissement) sont fixées par directive d'Action Logement.

Ce montant forfaitaire d'aide complémentaire au logement peut être majoré pour les opérations d'acquisitions-amélioration de logement locatif social au regard de leur contexte de marché et de leurs caractéristiques patrimoniales (notamment localisation dans un espace protégé au titre du code du patrimoine). Le montant forfaitaire d'aide au logement pour les opérations d'acquisition – amélioration intégrant cette majoration ne pourra être supérieure à deux fois le montant forfaitaire ci-dessus indiqué pour le neuf.

A titre exceptionnel, le maître d'ouvrage d'une opération de reconstitution qui a obtenu une majoration du taux de subvention pour une opération de démolition de logements locatifs sociaux selon les critères définis à l'article 3.1.2 du présent titre, peut bénéficier d'une majoration de l'aide complémentaire forfaitaire allant jusqu'à 12 500€ par logement PLAI reconstitué. Cette majoration est accordée sur avis du comité d'engagement de l'Agence, ou décision du directeur général de l'ANRU pour les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain non soumises à l'examen du comité d'engagement. Cette majoration est accordée en priorité aux projets de renouvellement urbain pour lesquels la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux s'effectue en dehors des QPV ou pour les projets qui ne porteront pas la part de logements locatifs sociaux à plus de 50% du parc de logement du QPV.

2.3.2. La production d'une offre de relogement temporaire

L'Agence peut accorder des subventions pour l'acquisition et/ou l'aménagement de locaux existants destinés ou non initialement à l'habitation en vue de reloger temporairement des personnes concernées par des travaux de démolition (parc public et privé) ou de requalification lourde de leur logement. Dans les départements d'outre-mer, l'aide est accordée conformément aux modalités prévues dans la convention ANRU– MOM – Anah.

Le relogement temporaire des personnes nécessaire à la mise en œuvre du projet ne peut intervenir qu'à titre exceptionnel, sur avis du comité d'engagement de l'Agence, ou décision du directeur général de l'Agence lorsque la convention pluriannuelle n'est pas soumise à l'examen du comité d'engagement de l'Agence, en raison des exigences techniques du chantier de travaux, du danger encouru au regard notamment de la santé ou de la sécurité des ménages.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention comprend les dépenses hors taxes suivantes :

- les coûts des études et prestations nécessaires à l'opération à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre de l'article 2.1 du présent titre relatif aux opérations d'ingénierie ;
- les coûts éventuels d'acquisition de locaux existants ;
- les coûts de réalisation de l'aménagement de locaux existants ainsi que l'éventuel agencement intérieur destiné à assurer un confort de base aux locataires ;
- les coûts des actions d'accompagnement social liées à l'hébergement provisoire ;
- les coûts de réalisation de dépendances éventuelles destinées à assurer des conditions de vie et de confort décentes aux occupants ;
- les éventuelles autres dépenses validées sur avis du comité d'engagement de l'Agence ou décision du directeur général de l'Agence pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement.

L'assiette de subvention est plafonnée à un montant de :

- 30 000 euros hors taxes par unité d'hébergement dans le cas de l'acquisition et de l'aménagement de locaux existants ;
- 15 000 euros hors taxes par unité d'hébergement dans le cas de l'aménagement de locaux existants.

Taux de subvention :

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 40 %.

2.3.3. La requalification de logements locatifs sociaux

2.3.3.1. Les conditions générales de financement de la requalification de logements locatifs sociaux

L'Agence accorde des financements aux opérations de requalification de logements locatifs sociaux qui s'inscrivent dans une stratégie urbaine globale et visent à pérenniser du patrimoine ayant des qualités intrinsèques. Ces opérations répondent aux exigences environnementales en vigueur, notamment en matière de performance énergétique, tout en veillant à maîtriser les charges des locataires.

Les opérations de requalification de logements sociaux finançables par l'Agence consistent en l'ensemble des travaux et l'ingénierie nécessaires à la réhabilitation des logements locatifs sociaux, de leurs caves et de leurs parties communes y compris halls, ainsi que les locaux favorisant le tri sélectif et les parkings sous l'emprise de l'immeuble. Ces opérations peuvent également consister en l'ensemble des travaux et l'ingénierie nécessaires à la restructuration de logements permettant d'en adapter la typologie.

Seules les opérations de requalification dont le montant est supérieur à 10 000 euros hors taxes par logement, et qui obtiennent *a minima* le label « haute performance énergétique rénovation » 2009 (HPE rénovation) tel que défini à l'arrêté du 29 septembre 2009, ou un label de performance énergétique de niveau équivalent pour les logements construits avant 1948, sont éligibles aux financements de l'Agence.

Ces opérations ne peuvent se limiter à de simples travaux de remise à niveau.

Dans le cadre d'une étude globale, un diagnostic technique approfondi est systématiquement effectué sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer le potentiel urbain des bâtiments, la qualité d'usage des logements (existante et potentielle), la performance énergétique des bâtiments, des systèmes de ventilation, de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, et doit donner lieu à des préconisations sur l'ambition de la requalification des logements. Celles-ci doivent être appréhendées en cohérence avec :

- la stratégie urbaine, et particulièrement les objectifs de diversification de l'habitat et l'approche environnementale à l'échelle du quartier ;
- la stratégie patrimoniale du maître d'ouvrage, tenant compte d'une analyse multicritères de la situation et du potentiel de chacun des bâtiments concernés dans leur contexte urbain, en s'appuyant le cas échéant sur le plan stratégique de patrimoine (PSP) de l'organisme de logement social maître d'ouvrage ;
- la stratégie énergétique retenue à l'échelle du quartier.

L'étude globale doit également comprendre une simulation de la répercussion des coûts des travaux de requalification des bâtiments prévisible sur les loyers et l'évolution des charges. Elle doit permettre de retenir un programme de travaux pertinent en vue de la réduction de la consommation énergétique visée et de favoriser la réduction ou la maîtrise des charges pour les locataires. Ces travaux ne doivent pas conduire à une augmentation significative de la quittance des locataires titulaires d'un bail lors de la réalisation de la requalification. Ces éléments font partie intégrante des procédures de concertation avec les locataires en amont de l'opération de requalification.

Afin de favoriser une bonne appropriation par les locataires des logements requalifiés le maître d'ouvrage doit présenter les mesures d'accompagnement qui seront mises en œuvre à l'issue des opérations.

2.3.3.2. Les modalités de financement de la requalification de logements locatifs sociaux

Conformément à l'article 14-1 de la loi du 1^{er} août 2003, les subventions accordées par l'Agence pour financer la réhabilitation de logements locatifs sociaux ainsi que la réhabilitation de structures d'hébergement, d'établissements ou logements de transition, de logements foyers ou de résidences hôtelières à vocation sociale, sont assimilées aux aides de l'Etat prévues au livre III du code de la construction et de l'habitation pour l'octroi des prêts et pour l'application de l'article L. 831-1 du même code.

Conformément à la convention tripartite Etat-ANRU-Action Logement portant sur le NPNRU, l'ANRU attribue des concours financiers pour la requalification de logements locatifs sociaux sous forme de :

- prêts bonifiés mobilisables et distribués par Action Logement ;
- subventions distribuées par l'Agence.

Ces concours financiers sont attribués selon les modalités suivantes :

Modalités de calcul du prêt bonifié :

Le volume de prêt bonifié représente 60 % du montant total d'investissement de l'opération concernée, diminué du montant de la subvention attribuée par l'Agence.

Les conditions financières des prêts bonifiés finançant des opérations de requalification de logements locatifs sociaux sont déterminées de telle sorte que l'équivalent subvention ne peut être inférieur à 28 %.

L'équivalent subvention de ces prêts est défini sur la base de la formule d'équivalent actuarielle inscrite en annexe 2 de la convention Etat- Action Logement prise en application de l'article L. 313-3 du CCH et rappelée en annexe 2 du présent règlement.

Le taux minimum d'équivalent subvention défini ci-dessus est révisable selon les modalités prévues dans la convention tripartite Etat - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU et est valable pour la période couverte par la convention tripartite visée ci-dessus. En cas de modification de ces éléments dans la convention tripartite, cet article du présent règlement est modifié en conséquence.

Les caractéristiques financières des prêts bonifiés (durée, taux nominaux annuels et taux planchers, différé éventuel d'amortissement) sont fixées par directive d'Action Logement.

Modalités de calcul de la subvention :

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention intègre l'ensemble des coûts hors taxes relatifs à l'opération :

- Les études pré opérationnelles et les expertises préalables et prestations nécessaires à l'opération (telles que les coûts de certification et de labellisation pour performance énergétique et environnementale) à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre de l'article 2.1 du présent titre relatif aux opérations d'ingénierie ;
- Les travaux de requalification, y compris les travaux de désamiantage ;
- Les éventuels coûts d'adaptation et de connexion de l'immeuble aux réseaux ;
- Les honoraires de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques liés aux travaux d'un montant forfaitaire de 10 % du coût des travaux ;
- Le logement dans le cas de restructurations lourdes de logements sur la base d'un forfait global de 3 000 euros par ménage relogé (titulaire du bail et décohabitants) pris en compte en référence à l'enquête sociale menée en amont, y compris pour des relogements temporaires en attente d'un relogement dans le neuf ou dans un logement mis en location depuis moins de cinq ans ou dans un logement requalifié depuis moins de cinq ans. Ce forfait permet de prendre en compte les dépenses d'enquêtes sociales, les frais générés par le déménagement et l'installation du ménage (dont aménagements des logements servant au relogement), l'accompagnement social en amont, pendant et suite au relogement. La prise en compte des relogements s'effectue à la date de la réunion d'information qui marque le démarrage de la concertation avec les locataires ;
- L'accompagnement des ménages aux nouveaux usages dans les logements énergétiquement performants dès lors que cet accompagnement n'est pas subventionné dans le cadre de l'article 2.1.3.1 du présent titre, hors frais financiers ;
- Les éventuelles autres dépenses validées sur avis du comité d'engagement ou décision du directeur général de l'Agence pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement.

Taux de subvention :

Le taux de subvention est modulé par tranches de coûts hors taxes de l'opération par logement au regard du programme de requalification approuvé par l'Agence.

Le taux maximum de subvention marginal par tranche est de :

- 0 % pour la tranche de coûts inférieure à 10 000 euros par logement ;
- 10 % pour la tranche de coûts supérieure à 10 000 euros par logement.

Les opérations obtenant *a minima* le label « BBC rénovation 2009 » ou un label de performance énergétique de niveau équivalent pour les logements construits avant 1948 donnent lieu à une majoration du taux de financement marginal de 10 points pour la tranche de coûts supérieure à 10 000 euros par logement.

Ce taux peut être modulé à la hausse pour les organismes de logement social en situation financière fragile engagés dans un plan avec la CGLLS, ou à titre exceptionnel, sur avis du comité d'engagement de l'Agence, ou décision du directeur général de l'Anru pour les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain non soumises à l'examen du comité d'engagement, selon les critères de modulation des aides de l'Agence définis à l'article 3.1.2 du présent titre.

2.3.4. La résidentialisation de logements

L'Agence accorde des subventions aux opérations de travaux d'aménagement sur les espaces extérieurs privés du bâtiment de logements ayant pour finalité d'établir une distinction claire entre l'espace public extérieur et l'espace privé des immeubles de logements locatifs à vocation sociale et des copropriétés en difficulté afin d'améliorer la qualité résidentielle.

2.3.4.1. La résidentialisation de logements locatifs sociaux

L'Agence accorde des subventions aux opérations portant sur la délimitation des propriétés, les espaces extérieurs des immeubles, et les espaces de stationnement extérieurs. Dans le cas particulier où l'immeuble de logements locatifs sociaux ne fait pas l'objet d'une opération de requalification financée par l'Agence visée à l'article 2.3.3 du présent titre, les travaux portant sur une modification importante de la configuration des halls d'immeubles et les locaux favorisant le tri sélectif peuvent faire l'objet d'un financement de l'Agence au titre de la résidentialisation des logements locatifs sociaux.

La programmation de ces opérations doit tenir compte des enjeux identifiés pour le quartier en termes de transition écologique, et d'usages, et doit s'effectuer en lien avec le projet de gestion conformément à l'article 5.1 du titre Ier du présent règlement. Les associations de locataires doivent être consultées en amont de toute opération de résidentialisation.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention est constituée des dépenses hors taxes relatives à l'opération de résidentialisation éligible, comprenant les coûts des études et prestations nécessaires à l'opération à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre de l'article 2.1 du présent titre relatif aux opérations d'ingénierie, le coût des éventuelles acquisitions foncières nécessaires à l'opération, le coût des travaux de résidentialisation, les honoraires de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques liés aux travaux d'un montant forfaitaire de 10 % du coût des travaux, et la rémunération de la conduite d'opération d'un montant forfaitaire de 5 % du coût des travaux et des acquisitions, hors frais financiers, ainsi que d'éventuelles autres dépenses validées sur avis du comité d'engagement de l'Agence ou décision du directeur général de l'Anru pour les conventions pluriannuelles non soumises à l'examen du comité d'engagement.

Taux de financement :

Le taux maximum de financement applicable à l'assiette de subvention est de 40 %. A titre exceptionnel, ce taux peut être modulé à la hausse pour les organismes de logement social en situation financière fragile engagés dans un plan avec la CGLLS, conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à l'article 3.1.2 du présent titre.

2.3.4.2. La résidentialisation de copropriétés dégradées

Conformément aux conventions liant l'Anah et l'ANRU pour la mise en œuvre du NPNRU, l'Agence peut accorder des subventions aux travaux de résidentialisation s'inscrivant dans une opération de restructuration des espaces et des équipements de copropriétés dégradées ou d'ensembles immobiliers complexes portée par le syndicat des copropriétaires ou par l'organe de gestion de l'ensemble immobilier complexe.

Cette opération doit s'inscrire dans une stratégie partagée avec l'Anah. Elle doit être cohérente à la fois avec le projet urbain développé à l'échelle du quartier et avec les autres interventions programmées sur la copropriété ou l'ensemble immobilier complexe (interventions inscrites notamment dans le cadre d'OPAH Copropriétés, de Plan de sauvegarde ou d'ORCOD).

Les travaux subventionnables sont ceux qui améliorent la qualité et le fonctionnement résidentiel des espaces et équipements. Entrent dans ces catégories de travaux, les opérations de délimitation des propriétés suite éventuellement à une scission ou à une restructuration de l'ensemble immobilier, d'aménagement des espaces extérieurs à usage collectif, d'aménagement des espaces de stationnement extérieurs et de restructuration des équipements de la copropriété ou de l'ensemble immobilier complexe. Les dépenses concernées ne doivent pas bénéficier des aides de l'Anah.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention est constituée des dépenses hors taxes relatives à l'opération de résidentialisation éligible, comprenant les coûts des études et prestations nécessaires à l'opération (telles que les frais relatifs notamment aux éléments juridiques liés à la préparation de l'opération de résidentialisation) à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre de l'article 2.1 du présent titre relatif aux opérations d'ingénierie, le coût

des éventuelles acquisitions foncières nécessaires à l'opération, le coût des travaux de résidentialisation, les honoraires de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques liés aux travaux d'un montant forfaitaire de 10 % du coût des travaux, , et la rémunération de la conduite d'opération d'un montant forfaitaire de 5 % du coût des travaux et des acquisitions, ainsi que d'éventuelles autres dépenses validées sur avis du comité d'engagement de l'Agence ou décision du directeur général de l'Anru pour les conventions pluriannuelles non soumises à l'examen du comité d'engagement.

Taux de subvention :

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 50 %. Lorsque l'opération s'inscrit dans une OPAH copropriété, un Plan de sauvegarde, ou une ORCOD portée par un EPCI ou une commune relevant de la catégorie 5 ou 6 définie à l'article 3.1.1 du présent titre, ce taux peut être majoré conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à ce même article.

2.3.5. Les actions de portage massif en copropriétés dégradées

Conformément aux conventions liant l'Anah et l'ANRU pour la mise en œuvre du NPNRU, l'Agence peut accorder des subventions aux opérations de portage massif en copropriétés dégradées. Ces opérations doivent s'inscrire dans une stratégie partagée avec l'Anah. Elles doivent être cohérentes à la fois avec le projet urbain développé à l'échelle du quartier et avec les autres interventions programmées sur la ou les copropriétés (interventions inscrites notamment dans le cadre de Plans de sauvegarde ou d'ORCOD).

Ces opérations de portage massif visent à améliorer le fonctionnement de la copropriété et à réguler le marché immobilier le temps de la réalisation du projet de renouvellement urbain. Elles reposent sur l'acquisition massive de logements et de locaux et sur leur portage à long terme. Au terme de l'opération, suite à une éventuelle restructuration et en fonction des objectifs et impacts du projet de renouvellement urbain, les logements et les locaux portés seront destinés à un nouvel usage (logements locatifs sociaux, logements en accession, logements locatifs privés, locaux tertiaires...).

L'aide de l'Agence reposera sur l'analyse des éléments présentant :

- la faisabilité économique et financière de l'opération (notamment conditions d'exploitation des lots et les scénarios de revente) ;
- sa viabilité au regard de son articulation avec le projet urbain et les autres actions prévues sur la copropriété ;
- la capacité financière de l'opérateur économique portant le risque à terme de l'opération.

Les opérations de portage massif inscrites dans des ORCOD déclarées d'intérêt national tel que prévu par le L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas subventionnables par l'Agence, sauf dérogation exceptionnelle du conseil d'administration de l'Agence.

Ces opérations peuvent également s'inscrire dans le cadre d'une administration provisoire renforcée de la copropriété, prévue par l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention est constituée du déficit prévisionnel hors taxes du bilan de l'opération, avec :

En dépenses :

- les coûts des études et prestations nécessaires à l'opération à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre de l'article 2.1 du présent titre relatif aux opérations d'ingénierie ;
- les coûts d'acquisitions des lots de copropriétés, y compris les frais notariés et les éventuels frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique dès lors que ces coûts ne relèvent pas de l'article 2.3.8 du présent titre relatif à l'immobilier économique. En cas de cession par un EPCI ou une commune signataire de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain au maître d'ouvrage de l'opération, la valeur absolue prise en compte par l'Agence est au maximum celle de la première acquisition par la collectivité cédante ;
- un forfait pour relogement d'un montant de 5 000 euros par ménage relogé (titulaire du bail, décohabitant, propriétaire occupant relogé), attribué en référence à l'enquête sociale menée en amont, y compris pour des relogements temporaires en attente d'un relogement dans le neuf ou dans un logement mis en location depuis moins de cinq ans ou dans un logement requalifié depuis moins de cinq ans. Ce forfait permet de prendre en compte les dépenses d'enquêtes sociales, les frais générés par le déménagement et l'installation du ménage, l'accompagnement social en amont, pendant et suite au relogement ;
- les coûts des travaux réalisés sur les parties communes, nécessaires au redressement, et financés par le maître d'ouvrage de l'opération ;
- un forfait pour les honoraires de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques liés aux travaux d'un montant de 10 % du coût des travaux ;
- un forfait pour la rémunération de la conduite d'opération d'un montant de 10 % du coût des travaux et des acquisitions ;
- les frais de portage tels que les coûts de sécurisation passive, les coûts des travaux d'entretien et de remise en état des logements et des locaux portés, les charges de copropriétés (charges courantes et exceptionnelles liées

- à des travaux), et l'ensemble des frais générés par la possession et la gestion des biens portés (impôts, taxes et assurances, frais de gestion des biens immobiliers dont éventuelle gestion locative) ;
- les éventuelles autres dépenses validées sur avis du comité d'engagement ou décision du directeur général de l'Agence pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement.

En recettes :

- les produits de la location éventuelle des logements et des locaux ;
- les subventions perçues pour les travaux sur parties privatives ou sur les parties communes ;
- la valorisation foncière de la cession ultérieure du ou des lots de copropriété. Le montant minimum attendu de cette valorisation foncière est défini dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ce montant est déterminé en fonction de la destination des biens prévus à l'issue de l'opération. Il comprend :
 - pour les immeubles destinés à du logement locatif social en acquisition-amélioration une autre valeur forfaitaire inférieure à la valeur foncière de référence définie par l'arrêté du 5 mai 1995, relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés, pourra être retenue dans la convention pluriannuelle dans le cas où il est démontré qu'une minoration de cette valeur est indispensable à la faisabilité financière de l'opération ;
 - pour les biens destinés à un autre usage, la valeur retenue dans la convention pluriannuelle correspond à la valeur de marché estimée telle qu'elle ressort des analyses préalables qui auront permis d'asseoir la faisabilité de l'opération. Au solde de l'opération, la valeur définitive retenue correspondra aux valeurs des cessions réelles des biens portés, et pour les biens non cédés, à la valeur estimée par le service en charge des évaluations domaniales ou issue d'une expertise foncière indépendante en fonction de leur destination (logements à usage locatif, accession sociale ou libre, autre), si cette valeur est supérieure à la valeur minimale contractualisée. Cependant, la valeur retenue par l'Agence au solde de l'opération ne pourra être inférieure à 90 % de la valeur prévisionnelle globale retenue dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain pour ces terrains et immeubles ;
- les éventuelles autres recettes validées sur avis du comité d'engagement de l'Agence ou décision du directeur général de l'Agence pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement.

Taux de subvention :

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 80 %.

2.3.6. La diversification de l'habitat dans le quartier l'accession à la propriété

Afin de contribuer à la diversification de l'habitat dans les quartiers, de favoriser l'amélioration des parcours résidentiels des ménages habitant les quartiers, et de faciliter l'implantation dans les quartiers des ménages extérieurs à ceux-ci, l'Agence accorde des subventions à des opérations d'accession à la propriété situées au sein des quartiers de renouvellement urbain. Les opérations d'accession à la propriété dans les départements d'outre-mer ne sont pas financées par l'Agence.

Les objectifs de production de logements en accession à la propriété sont déterminés dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain à partir d'un diagnostic approfondi permettant d'identifier l'offre actuelle, de caractériser la dynamique du marché de l'habitat, et d'évaluer notamment les besoins des ménages concernés par le projet de renouvellement urbain susceptibles d'accéder à la propriété.

La programmation de la production de logements en accession à la propriété (volume, typologie, produit, public cible, localisation, calendrier) doit s'articuler avec l'ensemble des opérations du programme urbain afin de permettre le développement d'une offre la plus adaptée possible aux besoins.

L'octroi des subventions de l'Agence est soumis au respect des conditions suivantes :

- l'opération d'accession doit être menée par un maître d'ouvrage - personne morale - qui réalise des logements pour les céder à des personnes physiques qui s'engagent à les acquérir pour les occuper à titre de résidence principale. L'acquisition subventionnée par l'ANRU doit également bénéficier d'un autre dispositif soutenant l'accession à la propriété (prêt à taux zéro, tva à taux réduit, bail réel solidaire, prêt social location accession, subvention de la collectivité locale, prêt Action Logement, autre). L'acquéreur s'engage dans l'acte notarié par une clause spécifique à respecter ces deux conditions ;
- le prix de vente de ces logements en accession ne peut dépasser le 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 D. 443-34 du code de la construction et de l'habitation, diminué de la subvention de l'Agence dont a bénéficié le maître d'ouvrage ;
- les caractéristiques de l'opération d'accession subventionnée (localisation, nombre de logements, calendrier prévisionnel de réalisation, niveau de performance énergétique projeté, public cible, prix de vente des logements...) sont indiquées en annexe de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Montant forfaitaire de l'aide :

La subvention pour l'accession à la propriété s'établit à un montant forfaitaire maximal de 10 000 euros par logement. Afin de favoriser la réalisation d'opérations de qualité, et d'en faciliter la commercialisation, ce montant

peut être porté à 15 000 euros par logement. Les opérateurs du Groupe Action Logement mettant en œuvre les contreparties prévues à l'article 6 du titre III du présent règlement peuvent bénéficier de cette aide.

2.3.7. La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics ou collectifs de proximité

L'Agence accorde des subventions aux seules opérations de création ou d'extension d'équipements publics ou collectifs de proximité, bénéficiant principalement aux habitants des quartiers faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, tels que les équipements scolaires, sportifs, sociaux, culturels, concourant à l'amélioration de la vie des habitants des quartiers cibles. La réalisation de la maison du projet visée au III de l'article 9-1 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 est éligible aux financements de l'Agence au titre des équipements de proximité, de même que les opérations de création ou d'extension de locaux destinés à l'accueil de services non marchands ou d'activités qui s'inscrivent dans le champ de l'économie sociale et solidaire. Des travaux de rénovation peuvent être financés par l'Agence dès lors qu'ils s'inscrivent dans une intervention plus large. La transformation ou l'adaptation de locaux situés dans des immeubles d'habitation existants peut également être financée. Les simples travaux de remise à niveau ne sont pas éligibles aux financements de l'ANRU.

Ces équipements doivent concourir à l'attractivité et à la qualité résidentielle des quartiers concernés. La programmation des équipements publics ou collectifs de proximité doit s'articuler avec la programmation des opérations relatives au logement (démolition, requalification, et reconstitution de l'offre locative sociale, recyclage de l'habitat privé dégradé, accession à la propriété, autres).

Les bénéficiaires de la subvention de l'Agence sont les collectivités locales (EPCI, communes) ou le maître d'ouvrage auquel elles ont contractuellement transféré la maîtrise d'ouvrage de la réalisation de l'équipement. D'autres maîtres d'ouvrage peuvent bénéficier des aides de l'Agence, sur avis du comité d'engagement de l'Agence ou décision du directeur général de l'ANRU pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention est constituée du coût des dépenses hors taxes de l'opération comprenant :

- les frais d'analyse du site, d'études et des prestations nécessaires à l'opération (telles que les études préalables, les frais de sécurisation passive dédiée aux travaux, les frais de déménagement en cas de transfert, les coûts de certification et de labellisation pour performance énergétique et environnementale) à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre de l'article 2.1 du présent titre relatif aux opérations d'ingénierie ;
- les acquisitions des terrains et immeubles, y compris les frais notariés ;
- les travaux d'aménagement du terrain (démolition et autres travaux qui concourent directement à l'aménagement du terrain d'assiette de l'équipement) lorsqu'ils ne relèvent pas d'une opération d'aménagement au sens de l'article 2.2 du présent titre ;
- les travaux de construction, d'extension, et de réhabilitation d'équipements de proximité ;
- les éléments de mobilier indissociables de l'équipement de proximité d'un montant forfaitaire de 3 % du coût des travaux ;
- les honoraires de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques liés aux travaux d'un montant forfaitaire de 10 % du coût des travaux ;
- les frais de rémunération de la conduite d'opération d'un montant forfaitaire de 5 % du coût des travaux et des acquisitions, hors frais financiers et frais de communication ;
- les éventuelles autres dépenses, validées sur avis du comité d'engagement de l'Agence ou décision du directeur général de l'Agence pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement, dont les frais de structures temporaires indispensables à l'accueil d'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement de proximité.

Taux de subvention :

Le taux de subvention maximum applicable à l'assiette de subvention est déterminé sur la base de la catégorie à laquelle appartient l'EPCI ou la commune, compétent en matière d'équipements publics et collectifs de proximité conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à l'article 3.1.1 du présent titre.

A titre exceptionnel, sur avis du comité d'engagement, un autre taux pourra être déterminé au regard des caractéristiques de l'opération financée lorsque la maîtrise d'ouvrage n'est pas assurée ou déléguée par une collectivité locale ou un établissement public.

2.3.8. La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique

Le projet de renouvellement urbain répond aux objectifs du contrat de ville visant à favoriser la mixité fonctionnelle, la revitalisation et la diversification de l'offre commerciale et de services des quartiers. Il participe également au développement économique, à la création d'entreprise, à l'accès à l'emploi.

L'Agence accorde des subventions aux opérations de création et de réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, et, le cas échéant, sur les espaces communs des copropriétés commerciales pour répondre à des stratégies ambitieuses de requalification. Ces espaces peuvent être créés à l'issue d'une réhabilitation ou d'une transformation d'usage de locaux situés dans des immeubles d'habitation existants. Ils

s'entendent comme l'immobilier accueillant une majorité d'activités à caractère économique (services, artisanat, commerce, industrie).

Le bénéficiaire de la subvention de l'Agence est le propriétaire de l'immobilier ou le titulaire d'un bail emphytéotique qui perçoit à ce titre des recettes locatives.

L'Agence intervient si les conditions d'exploitation expertisées en amont ne permettent pas de financer l'investissement à réaliser pour créer ou restructurer l'équipement en raison de la nécessité pour le maître d'ouvrage de traiter la situation existante (démolition, dépollution, éviction), ou de pratiquer des conditions de gestion (d'exploitation) adaptées à l'attractivité à exercer à l'égard de certaines natures d'activités. L'unité de la propriété des bâtiments à vocation économique sera recherchée en priorité.

L'aide de l'Agence reposera sur l'analyse des éléments garantissant :

- la pertinence de l'analyse du marché, de la conception de l'équipement et de la programmation commerciale ;
- l'adéquation de l'opération avec la stratégie de développement économique ou le schéma d'organisation commerciale du périmètre pertinent ;
- la faisabilité économique et financière de l'opération ;
- les conditions d'une gestion pérenne de l'immobilier ;
- la concertation avec les habitants et l'implication des partenaires économiques.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention correspond au déficit hors taxes de l'investissement de l'opération qui résulte de la différence entre le coût d'investissement et la valeur de marché du bien créé, tel que détaillé ci-après.

Le coût de l'investissement est constitué des dépenses :

- d'analyse du site, d'études et des prestations nécessaires à l'opération (telles que les frais de sécurisation dédiée aux travaux, les coûts de certification et de labellisation pour performance énergétique et environnementale) à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre de l'article 2.1 du présent titre relatif aux opérations d'ingénierie ;
- d'acquisition des terrains et immeubles ou valeur nette comptable du bien à requalifier. En cas de cession par un EPCI ou une commune signataire de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain au maître d'ouvrage de l'opération, la valeur absolue prise en compte par l'Agence est au maximum celle de la première acquisition par la collectivité cédante ;
- de transfert ou d'éviction ;
- de travaux de démolition, de création, de restructuration et de réhabilitation de centre commerciaux ou de cellules à caractère économique ;
- d'honoraires de maîtrise d'œuvre et honoraires techniques liés aux travaux d'un montant forfaitaire de 10 % du coût des travaux ;
- de rémunération de la conduite d'opération d'un montant forfaitaire de 5 % du coût des travaux et des acquisitions ;
- des éventuelles autres dépenses validées sur avis du comité d'engagement de l'Agence ou décision du directeur général de l'Agence pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement telles que les frais de portage provisoire en vue de la réalisation de l'opération.

La valeur de marché du bien créé est calculée à partir du loyer facial annuel de l'équipement (total des recettes locatives annuelles, hors charges récupérées), déterminé sur la base des études de faisabilité de l'immobilier économique subventionné, sur lequel est appliqué un taux de rendement locatif brut attendu pour l'opération. Un taux de rendement locatif brut théorique de 10 % sera pris en compte pour déterminer la valeur de marché du bien. Un taux différent peut être déterminé dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain si l'analyse des études préalables relatives à la zone de chalandise (taille, potentiel), la qualité des entreprises existantes (capacité, savoir-faire, santé), la dureté opérationnelle (transferts, statut juridique), et la qualité urbaine et architecturale du projet (visibilité, accessibilité, fonctionnalité) le justifie. Un taux supérieur à 12 % nécessitera un accord du comité d'engagement de l'Agence, ou du directeur général de l'Agence pour les conventions de renouvellement urbain non soumises à l'examen du comité d'engagement de l'Agence.

Pour les cas particuliers suivants, l'assiette de subvention est constituée uniquement des dépenses hors taxes d'investissement :

- en cas notamment d'intervention sur les parties communes d'immobilier commercial d'une copropriété réalisée par un maître d'ouvrage syndicat de copropriétaires, l'assiette de subvention est constituée uniquement des dépenses d'investissement engagées sur les parties communes étant donné l'absence de recettes locatives (la valeur de marché du bien est nulle) ;
- concernant les couveuses et pépinières d'entreprise, les centres d'affaires de quartiers, ou autre équipement comparable, pouvant notamment accueillir des activités relevant de l'économie sociale et solidaire, lorsque les frais d'animation ne permettent pas de dégager un résultat d'exploitation positif, et/ou que les recettes locatives sont assimilées à des prestations de service, la valeur de marché du bien est donc nulle. Le maître d'ouvrage doit s'obliger à maintenir l'immobilier économique subventionné pour cet usage au minimum dix ans.

Taux de subvention :

Le taux de subvention maximum applicable à l'assiette de subvention est déterminé sur la base de la catégorie à laquelle appartient l'EPCI ou la commune, compétente en matière de développement économique, conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à l'article 3.1.1 du présent titre.

A titre exceptionnel, sur avis du comité d'engagement, un autre taux pourra être déterminé au regard des caractéristiques de l'opération financée lorsque la maîtrise d'ouvrage n'est pas assurée ou déléguée par une collectivité locale ou un établissement public.

2.3.9. Les autres investissements concourant au renouvellement urbain

Conformément à l'article 3 de la loi du 21 février 2014, l'Agence pourra à titre exceptionnel accorder des financements pour tous autres investissements concourant au renouvellement urbain des quartiers. Le conseil d'administration de l'Agence validera les modalités précises de financement de ces opérations (nature de l'opération aidée, assiette de subvention et taux de subvention ou montant du concours financier).

En outre, l'Agence pourra soutenir des actions favorisant des projets innovants dans les quartiers, et le Conseil d'administration validera les conditions et les modalités de ce subventionnement.

3. Les critères de modulation des aides de l'Agence

Lorsque l'aide accordée par l'Agence est modulable, celle-ci s'apprécie selon les conditions définies ci-après. Conditions générales :

La modulation des aides de l'Agence est accordée :

- sur avis favorable du comité d'engagement de l'Agence relatif au NPNRU pour les protocoles de préfiguration et les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain qu'il examine conformément aux modalités d'instruction des dossiers définies à l'article 3 du titre III du présent règlement ;
- sur décision du directeur général de l'Agence pour les protocoles de préfiguration et les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain non soumis à l'examen du comité d'engagement de l'Agence conformément aux modalités d'instruction des dossiers définies à l'article 3 du titre III du présent règlement.

Cette modulation, actée explicitement dans le protocole de préfiguration et dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, peut concerner le taux de subvention ou le montant de l'aide forfaitaire attribuée.

3.1. La modulation des aides accordées aux maîtres d'ouvrage

3.1.1. La modulation des aides attribuées aux maîtres d'ouvrage publics EPCI et communes

3.1.1.1. Les critères de modulation des aides

Conformément à l'article 3 de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, les aides attribuées par l'Agence aux EPCI et aux communes tiennent compte de leur situation financière, de leur effort fiscal et de la richesse de leurs territoires.

Ainsi, un classement des EPCI d'une part, et des communes d'autre part, est réalisé en fonction de ces différents critères, pour apprécier les marges de manœuvre dont ils disposent les uns par rapport aux autres pour contribuer au financement des opérations du projet de renouvellement urbain dont ils assurent la maîtrise d'ouvrage.

Pour les EPCI, ce classement relatif s'effectue en mobilisant les critères suivants :

a) La situation fiscale de l'EPCI :

- potentiel financier agrégé : plus le potentiel financier agrégé de l'EPCI est important moins l'ANRU aide l'EPCI ;
- coefficient de mobilisation du potentiel fiscal : plus le coefficient de mobilisation du potentiel fiscal de l'EPCI est important, plus l'ANRU aide l'EPCI ;
- revenu moyen : plus le revenu moyen des habitants de l'EPCI est important, moins l'ANRU aide l'EPCI.

b) La situation financière de l'EPCI :

- capacité de désendettement moyennée sur les trois dernières années : plus le nombre d'années nécessaire au désendettement de l'EPCI est important, plus l'ANRU aide l'EPCI ;
- taux d'autofinancement brut : plus celui-ci est important, moins l'ANRU aide l'EPCI.

Au vu de ces critères, les EPCI sont classés au sein de 6 catégories. Une note d'instruction du directeur général de l'Agence précise la méthode de classement des EPCI, y compris les modalités particulières pour les EPCI d'outre-mer.

Le comité d'engagement classe dans l'une de ces catégories les EPCI nouvellement créés pour lesquels l'indice synthétique ci-dessus n'a pu être calculé en l'absence de données. Ce classement s'effectue alors notamment sur la base du budget initial voté par l'organisme.

Pour les communes, ce classement relatif s'effectue en mobilisant les critères suivants :

a) La situation fiscale de la commune :

- potentiel financier : plus le potentiel financier de la commune est important, moins l'ANRU aide la commune ;
- effort fiscal : plus l'effort fiscal de la commune est important, plus l'ANRU aide la commune ;
- revenu moyen : plus le revenu moyen des habitants de la commune est important, moins l'ANRU aide la commune.

b) La situation financière de la commune :

- capacité de désendettement moyennée sur les trois dernières années : plus le nombre d'années nécessaire au désendettement de la commune est important, plus l'ANRU aide la commune ;
- taux d'autofinancement brut : plus celui-ci est important, moins l'ANRU aide la commune.

Au vu de ces critères, les communes sont classées au sein de 6 catégories. Une note d'instruction du directeur général de l'Agence précise la méthode de classement des communes, y compris des modalités particulières pour les communes d'outre-mer.

3.1.1.2. La modulation des aides maximales de l'Agence

Lorsque l'aide de l'Agence est calculée sur la base de la catégorie à laquelle appartient le maître d'ouvrage, le financement de l'Agence s'effectue en prenant en compte le taux de subvention maximum, fonction de l'appartenance du maître d'ouvrage aux 6 catégories suivantes :

- catégorie 1 : taux maximum de subvention de 10 % de l'assiette ;
- catégorie 2 : taux maximum de subvention de 15 % de l'assiette ;
- catégorie 3 : taux maximum de subvention de 25 % de l'assiette ;
- catégorie 4 : taux maximum de subvention de 35 % de l'assiette ;
- catégorie 5 : taux maximum de subvention de 50 % de l'assiette ;
- catégorie 6 : taux maximum de subvention de 70 % de l'assiette.

Le comité d'engagement de l'Agence peut accorder une modulation du taux de subvention à la hausse dans la limite de 15 points :

- sur la base d'une analyse approfondie de la soutenabilité financière de l'investissement pour l'EPCI ou la commune concerné (cf. article 6.3 du titre Ier du présent règlement), cette analyse peut prendre en compte le classement de la commune au titre de l'indice synthétique de ressources et de charges défini à l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales (CGCT) permettant d'identifier les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale établie à l'article L. 2334-15 du CGCT, et plus particulièrement les communes visées aux 1° et 2° de l'article L. 2334-18-4 du CGCT ;
- en fonction de la solidarité fiscale et financière à l'échelle intercommunale conformément aux modalités précisées par note d'instruction du directeur général de l'Agence.

Ces taux peuvent être adaptés, notamment dans le cadre de complémentarités qui s'instaureront entre les financements de l'Agence et ceux d'autres financeurs éventuels (conseils départementaux et régionaux, etc.).

Le taux applicable aux maîtres d'ouvrage publics peut être également appliqué aux assiettes de subvention lorsque :

- l'EPCI ou la commune a contractuellement transféré la maîtrise d'ouvrage de l'opération pour la réalisation de l'opération concernée ;
- l'opération s'inscrit dans une OPAH copropriété, un Plan de sauvegarde, ou une ORCOD portée par un EPCI ou une commune ;
- la nature de l'opération relève de sa compétence.

Pour les autres cas, le comité d'engagement pourra déterminer le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention de l'opération concernée au regard des taux maximum de subvention fonction des catégories auxquelles appartiennent l'EPCI et la commune concernée ou des caractéristiques de l'opération concernée.

3.1.2. La modulation des aides accordées aux maîtres d'ouvrage organismes de logement social

Les aides accordées par l'Agence peuvent être modulées à la hausse lorsque l'opération de démolition de logements locatifs sociaux (article 2.2.1 du présent titre), de requalification de logements locatifs sociaux (article 2.3.3 du présent titre), ou de résidentialisation de logements locatifs sociaux (article 2.3.4.1 du présent titre) est conduite sous la maîtrise d'ouvrage d'un organisme de logement social présentant des signes de fragilité financière.

Les organismes de logement social demandant à bénéficier de cette modulation peuvent faire l'objet d'une analyse financière approfondie et d'un scénario prévisionnel intégrant l'impact du projet de renouvellement urbain, instruits, dans le cadre des procédures de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), avec la fédération dont ils sont adhérents.

Pour les opérations de démolition de logements locatifs sociaux, l'Agence peut accorder une majoration du taux de financement pouvant aller jusqu'à 20 points maximum :

- lorsque l'organisme de logement social s'engage dans un plan avec la CGLLS ;
- ou lorsque le projet porte des ambitions fortes en termes de transformation urbaine et que la soutenabilité financière pour le maître d'ouvrage, au regard des investissements prévus dans le cadre du (ou des) projet(s) de renouvellement urbain, est estimée difficile par le comité d'engagement de l'Agence s'appuyant sur l'avis d'un comité spécifique animé par l'ANRU et réunissant : l'USH, les dispositifs d'autocontrôle des fédérations OPH, ESH, COOP et le cas échéant EPL, Action Logement, la CDC, la CGLLS, l'Etat.

A titre exceptionnel, les maîtres d'ouvrage ayant bénéficié d'une telle majoration pour la démolition de logements locatifs sociaux, peuvent bénéficier, pour la reconstitution de l'offre locative sociale démolie d'une majoration du montant forfaitaire d'aide complémentaire allant jusqu'à 12 500 € de subvention par logement PLAI. Cette majoration est accordée sur la base de l'avis du comité spécifique et sur avis du comité d'engagement de l'Agence ou décision du directeur général de l'Agence pour les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain non soumises à l'examen du comité d'engagement. Cette majoration est accordée en priorité aux projets de renouvellement urbain pour lesquels la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux s'effectue en dehors des QPV ou pour les projets qui ne porteront pas la part de logements locatifs sociaux à plus de 50% du parc de logement du QPV.

Pour les opérations de requalification de logements locatifs sociaux, l'organisme de logement social peut bénéficier d'une majoration du taux de subvention pouvant aller jusqu'à 20 points maximum :

- lorsqu'il s'engage dans un plan avec la CGLLS ;
- ou à titre exceptionnel, dans le cas où il ne reconstitue pas l'offre de logements suite à une opération de démolition de logement locatif social pour laquelle il a bénéficié d'une majoration du taux de subvention selon les modalités décrites ci-dessus. Cette majoration est accordée sur avis du comité d'engagement de l'Agence, ou décision du directeur général de l'Agence pour les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain non soumises à l'examen du comité d'engagement.

Pour les opérations de résidentialisation, l'organisme de logement social peut bénéficier d'une majoration du taux de subvention pouvant aller jusqu'à 20 points maximum lorsque l'organisme de logement social s'engage dans un plan avec la CGLLS.

3.2. La modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard du niveau d'ambition et d'excellence projeté

Les aides accordées par l'Agence peuvent faire l'objet de modulations à la hausse pour les projets de renouvellement urbain qui s'inscrivent dans une logique d'excellence sur une ou plusieurs thématiques.

Ainsi, sur décision du comité d'engagement de l'Agence, ou du directeur général de l'Agence pour les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain non soumises à l'examen du comité d'engagement de l'Agence, les aides de l'Agence accordées à l'opération peuvent être majorées sur chacune des natures d'opérations dans la limite de 15 % du financement (le taux maximum de subvention peut être majoré de 15 points maximum, le montant du financement peut être majoré de 15 % maximum lorsqu'il est calculé sur la base d'un montant forfaitaire) accordé à l'opération.

Toutes les natures d'opération sont éligibles à cette majoration dès lors que le caractère d'excellence, qu'il soit social, économique, environnemental ou encore organisationnel, devra être démontré par le maître d'ouvrage qui sollicite la majoration d'aides, au regard notamment du contexte local. Les modalités d'application et de versement de cette majoration d'aides sont précisées par note d'instruction du directeur général de l'Agence.

La convention pluriannuelle signée avec l'Agence comprendra des indicateurs et des cibles à atteindre à l'issue de chacune des opérations concernées (notamment les certifications et labellisations à obtenir en ce qui concerne les performances énergétiques et environnementales).

TITRE III

L'OCTROI DES AIDES DE L'AGENCE

Les dispositions décrites au présent titre pourront être précisées par des notes d'instruction du directeur général de l'Agence.

1. Les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence

Peuvent bénéficier des concours financiers de l'Agence les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale compétents et les organismes publics ou privés qui conduisent des opérations concourant au renouvellement urbain des quartiers éligibles à son intervention dans le cadre du NPNRU, à l'exception des établissements publics nationaux à caractère administratif dont les subventions de l'Etat constituent la ressource principale.

2. Les documents contractuels : les contrats de ville, les protocoles de préfiguration des projets de renouvellement urbain et les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain

Les engagements liant l'Agence, le porteur de projet et les bénéficiaires des aides dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain sont formalisés dans trois documents contractuels.

2.1. Les contrats de ville

Les contrats de ville sont prévus à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014. Ils formalisent, à l'échelle intercommunale, la politique menée en faveur des quartiers prioritaires de la politique de la ville définis à l'article 5 de cette même loi.

Ils « fixent les orientations et le cadre de référence pour la passation des conventions mentionnées au I de l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 » (conventions dites « conventions pluriannuelles de renouvellement urbain »). A ce titre, les contrats de ville s'appuient sur un diagnostic global, identifient les quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Agence et développent une stratégie d'intervention relative au devenir de ces quartiers qui guide la définition des projets de renouvellement urbain. Ils ne comportent pas d'engagements financiers de l'Agence.

2.2. Les protocoles de préfiguration des projets de renouvellement urbain

Les protocoles de préfiguration des projets précisent les objectifs poursuivis dans le cadre du pilier cadre de vie et renouvellement urbain des contrats de ville pour les quartiers identifiés comme pouvant faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Agence. Ils portent sur l'ensemble des quartiers concernés localisés au sein d'un même EPCI, que ces quartiers soient d'intérêt national ou régional.

Les protocoles de préfiguration arrêtent le programme de travail détaillé nécessaire pour aboutir à un (ou des) projet(s) de renouvellement urbain opérationnel(s). Ils peuvent prévoir notamment le financement par l'Agence des opérations d'ingénierie inscrites dans ce programme de travail, et de façon exceptionnelle le cas échéant des opérations d'investissement prévues à l'article 1.1 du titre II du présent règlement. La durée du protocole de préfiguration est fixée en fonction des besoins liés au programme de travail.

Les protocoles de préfiguration sont conformes à un modèle type adopté par le conseil d'administration de l'Agence.

2.3. Les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain

Les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain fixent les objectifs contractuels des projets opérationnels et prévoient les concours financiers des opérations concourant à la réalisation de ces projets.

Ces conventions pluriannuelles sont conformes à un modèle type adopté par le conseil d'administration de l'Agence.

Peut être conclue :

- soit une convention pluriannuelle de renouvellement urbain nationale : pour les conventions concernant au moins un quartier d'intérêt national ;
- soit une convention pluriannuelle de renouvellement urbain régionale : pour les conventions portant uniquement sur des quartiers d'intérêt régional.

3. L'instruction des dossiers

La contractualisation des protocoles de préfiguration puis des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain nécessite la remise d'un dossier à l'Agence, déclenchant l'instruction en vue de la signature du document contractuel considéré.

Le dossier relatif aux protocoles de préfiguration et celui relatif aux conventions pluriannuelles de renouvellement urbain comprennent toutes les pièces telles que détaillées en annexes du présent règlement. Chacun de ces dossiers est déposé auprès du délégué territorial de l'Agence, qui l'instruit conformément au décret n° 2004-123 du 9 février 2004.

Le dossier est apprécié par le délégué territorial de l'Agence au regard des critères mentionnés dans le titre I, et l'instruction est assurée sur la base des pièces du dossier, des avis et des informations recueillis au cours de l'instruction.

Le délégué territorial peut en effet recueillir, lorsque cela est nécessaire, les avis notamment de l'association régionale des organismes de logement social, de la direction régionale de la Caisse des dépôts et consignations, ou de tout autre acteur pertinent au regard des enjeux tels que les délégations locales de l'Anah, de l'ADEME, de l'ANCT, et de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP). L'avis du délégué régional d'Action Logement, sur la prise en compte notamment des enjeux relatifs au logement des salariés dans le projet de renouvellement urbain, peut être transmis au délégué territorial de l'ANRU.

Il peut en outre consulter toute personne qualifiée dont l'avis lui paraît utile pour l'instruction.

3.1. L'instruction des dossiers des projets portant sur au moins un quartier d'intérêt national

Pour les projets de protocole de préfiguration et de convention pluriannuelle qui concernent au moins un quartier d'intérêt national, l'instruction du dossier est assurée par le délégué territorial de l'Agence sous l'autorité du directeur général de l'Agence, avec l'appui d'un chargé de mission territoriale de l'Agence qui assure l'homogénéité de l'instruction sur son territoire.

Le délégué territorial de l'Agence transmet le dossier, accompagné de son avis, au directeur général de l'Agence, en vue de la saisine du comité d'engagement relatif au NPNRU.

Le dossier fait l'objet d'une instruction préalable par les partenaires de l'Agence en lien avec le délégué territorial de l'ANRU. Ce dernier fait part des observations formulées au cours de cette instruction au porteur du projet.

Le président de l'EPCI et le (ou les) maire(s) concernés, ou leurs représentants, peuvent présenter dans un premier temps leur dossier relatif au projet de protocole de préfiguration, puis dans un deuxième temps leur dossier relatif au projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain, devant le comité d'engagement de l'Agence relatif au NPNRU. Le comité d'engagement de l'Agence relatif au NPNRU l'examine et émet un avis dont les documents contractuels doivent tenir compte (protocole de préfiguration puis convention pluriannuelle de renouvellement urbain). Le conseil d'administration de l'Agence ou, par délégation, le directeur général de l'Agence, approuve les documents contractuels engageant la programmation des concours financiers de l'Agence.

3.2. L'instruction des autres dossiers

Dans le cadre de l'enveloppe déconcentrée de crédits, le délégué territorial instruit les dossiers des projets portant uniquement sur des quartiers d'intérêt régional. Conformément à l'article 3 du titre I du présent règlement, seuls les projets d'ensemble qui visent une transformation du quartier grâce à un impact global, urbain, économique, social et environnemental sont financés. En conséquence, les opérations isolées ne peuvent constituer en soi un projet de renouvellement urbain finançable par l'Agence.

Lorsque les concours financiers prévisionnels de l'Agence sont inférieurs à sept millions d'euros par quartier, la préparation de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain régionale ne requiert pas d'avis du comité d'engagement de l'Agence relatif au NPNRU. En revanche, si les concours financiers prévisionnels de l'Agence dans le cadre de ces conventions excèdent ce seuil de sept millions d'euros par quartier, un examen préalable par les partenaires de l'Agence, en lien avec le délégué territorial de l'Agence, est nécessaire ainsi qu'une validation du comité d'engagement de l'Agence relatif au NPNRU.

Le conseil d'administration pourra décider la modification du montant des concours financiers au-delà duquel un examen préalable par les partenaires de l'Agence, en lien avec le délégué territorial, est nécessaire ainsi qu'une validation du comité d'engagement relatif au NPNRU.

Dans tous les cas de figure, l'avis du délégué régional d'Action Logement, sur la prise en compte notamment des enjeux relatifs au logement des salariés dans le projet de renouvellement urbain, est transmis au délégué territorial de l'Agence.

Pour ces projets, les protocoles de préfiguration et les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain sont validés par le délégué territorial de l'ANRU avant d'être signés par le directeur général de l'Agence ou, par délégation, par le délégué territorial de l'Agence.

3.3. Le bilan des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain non soumises à l'examen du comité d'engagement

Un bilan des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain ne requérant pas d'avis du comité d'engagement de l'Agence est réalisé par l'ANRU. Ce bilan est présenté au conseil d'administration de l'Agence.

4. La communication des documents et informations, le contrôle sur place

Les porteurs de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence lui communiquent les documents et informations dont elle estime la production nécessaire à l'instruction des dossiers, aux paiements, au suivi et à l'évaluation des projets.

L'Agence peut procéder ou faire procéder à tout contrôle sur pièces ou sur place pour les besoins exclusifs de l'instruction des dossiers, de la vérification de l'exécution des engagements ou de l'évaluation des projets de renouvellement urbain. Les personnes chargées d'effectuer ces contrôles sont habilitées par le directeur général de l'Agence.

5. L'attribution et le paiement des subventions et l'autorisation des prêts bonifiés

L'ANRU planifie et réserve les montants des concours financiers prévus dans les protocoles de préfiguration des projets de renouvellement urbain et dans les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain en distinguant les possibilités d'attribution de subventions et celles d'autorisation de prêts bonifiés.

5.1. *L'attribution et le paiement des subventions*

L'attribution et le paiement des subventions sont mis en œuvre par le directeur général avec l'appui du délégué territorial de l'Agence et de la direction en charge des finances de l'Agence dans les conditions prévues par le décret n° 2004-123 du 9 février 2004 modifié ainsi que dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU relatif au NPNRU.

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. Elles sont mises en œuvre selon les dispositions du règlement financier relatif au NPNRU. Ce dernier définit les modalités d'engagement des crédits par décision attributive de subvention (DAS), de paiement et de contrôle des subventions attribuées par l'Agence.

L'édition de la décision attributive de subvention est conditionnée par le respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU et, le cas échéant, des engagements contractuels.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels, peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision attributive de subvention, ainsi que prévu à l'article 8.1 du titre III du présent règlement.

5.2. *L'autorisation et le versement des prêts bonifiés*

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.

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêt (DAP) permettant la mobilisation des prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement.

La décision d'autorisation de prêt est conditionnée au respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et/ou des engagements contractuels.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision d'autorisation de prêt, ainsi que prévu à l'article 8.1 du titre III du présent règlement.

Le versement des prêts par Action Logement s'effectue conformément aux règles établies dans la convention ci-dessus mentionnée.

6. **Les contreparties pour Action Logement : Des apports en faveur de la mixité**

Les contreparties en faveur d'Action Logement visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi à réduire les inégalités dans les QPV visés par le NPNRU. Elles se réalisent en lien et après les investissements de renouvellement urbain financés par l'Agence, qui rendent crédibles et opérationnels le projet d'aménagement foncier et le changement d'image. Ces contreparties contribuent à la réduction de la concentration des ménages en difficultés dans les mêmes quartiers conformément aux objectifs posés par le comité interministériel pour l'égalité et la citoyenneté du 6 mars 2015.

Les contreparties pour Action Logement (apports favorisant la mixité) s'appuieront sur deux supports :

- terrains ou droits à construire issus de l'aménagement foncier des QPV bénéficiant d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'Agence ;
- et de droits de réservation de logements locatifs sociaux dans et hors des QPV bénéficiant d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'Agence.

Ces contreparties en faveur d'Action Logement sont détaillées et mises en œuvre au travers des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain. Le comité d'engagement de l'ANRU, afin de tenir compte des enjeux urbains et du contexte en matière de dynamique économique, démographique et des dynamiques du marché du logement notamment en termes de besoins de logements pour les salariés, apprécie la qualité du projet de développement urbain porté par la collectivité, et son impact sur l'attractivité après renouvellement. Pour ce faire le comité d'engagement sera doté d'un outil de contextualisation construit conjointement entre notamment l'Etat, l'Agence et Action Logement. La méthode de contextualisation sera détaillée dans une note d'instruction du directeur général de l'Agence.

Sur cette base, Action Logement définira avec les porteurs de projet le dimensionnement, le calendrier de libération et de mobilisation des contreparties. En outre seront définies la localisation et la typologie des logements visés pour les contreparties foncières (terrains ou droits à construire).

Ces contreparties en faveur d'Action Logement sont mises en œuvre dans toutes les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain selon les modalités suivantes.

6.1. *Contreparties foncières (Terrains ou droits à construire)*

Modalités de calcul du volume des contreparties foncières :

Les contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement au titre de la convention de renouvellement urbain correspondent en moyenne à 25 % des droits à construire (surface de plancher développée) produits par les opérations financées par l'Agence à l'échelle du NPNRU (ensemble des projets de renouvellement

urbain contractualisés avec l'Agence) conformément aux objectifs prévus dans la convention tripartite Etat-ANRU-Action Logement portant sur le NPNRU.

Ces droits prennent la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété au Groupe Action Logement ou à un opérateur qu'il aura désigné dès leur libération.

Modulation de ces volumes selon trois grandes catégories de dynamiques territoriales :

Une moyenne nationale de 25 % en contreparties foncières étant visée il sera possible pour Action Logement de moduler ses demandes de contreparties auprès des porteurs de projets sur la base de trois taux pivots prenant en compte des caractéristiques territoriales différentes en termes de dynamiques économique, démographique et de marché du logement.

- pour les quartiers se situant dans un territoire en forte dynamique : taux pivot à 30 % (marge de négociation de 10 points) ;
- pour les quartiers se situant dans un territoire globalement dynamique : taux pivot à 25 % (marge de négociation de 10 points) ;
- pour les quartiers se situant dans un territoire faiblement dynamique voire en décroissance : taux pivot à 20 % (marge de négociation de 10 points).

Les terrains ou droits à construire s'inscrivent dans un projet urbain d'ensemble et dans un programme de constructibilité dont les bénéficiaires pourront être multiples. Dans l'hypothèse où le porteur de projet constaterait, après consultation d'opérateurs promoteurs ou investisseurs non aidés, que ceux-ci seraient susceptibles de réaliser intégralement les objectifs de diversification de l'habitat favorisant la mixité, il est laissée la possibilité à ce que l'ensemble des contreparties foncières puisse être mis en œuvre exclusivement par ces opérateurs. Dans ce cas et pour stabiliser les engagements contractuels de la convention pluriannuelle, le porteur de projet doit exiger l'engagement formel du ou des opérateur(s) sélectionné(s) sur les prix, les quantités, les délais de réalisation, sans condition suspensive. Par ailleurs, le programme développé devra comprendre dans ce cas au minimum 30 % de logement locatifs en loyer libre.

Au plus tard à l'issue des protocoles de préfiguration des projets de renouvellement urbain, à l'aide de l'outil de contextualisation défini ci-dessus, le comité d'engagement de l'Agence valide l'appartenance du quartier à l'une des trois catégories de dynamiques territoriales présentées ci-dessus.

Nature et typologie des produits développés :

Les programmes immobiliers de diversification de l'habitat favorisant la mixité, privilégient l'installation de ménages ayant des revenus au-dessus des plafonds de ressources HLM. Sur les fonciers objets des contreparties en faveur d'Action Logement, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception des logements locatifs sociaux.

Modalités d'identification et de contractualisation des contreparties foncières :

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage des opérations financées par l'Agence produisant des droits à construire (surface de plancher développée), s'engage à définir contractuellement en accord avec le Groupe Action Logement dans une annexe de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain les contreparties foncières en faveur du Groupe Action Logement. A ce stade les contreparties foncières devront à minima préciser les propriétaires des fonciers visés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, le nombre de m² des surfaces de plancher développées attribuées au titre des contreparties sur ce même foncier, le nombre de logements prévus selon ces m² de surface de plancher, et le calendrier prévisionnel de mise à disposition.

6.2. Contreparties en droits de réservation de logements locatifs sociaux

Modalités de calcul du volume des droits de réservation de logements locatifs sociaux et délai de mise à disposition de ces droits :

Les contreparties en faveur d'Action Logement Services visent principalement à permettre le logement de salariés dans les QPV concernés par un projet de renouvellement urbain.

Les contreparties en termes de droits de réservation de logements locatifs sociaux qui bénéficient des financements prévus par le présent règlement général dans chaque convention pluriannuelle de renouvellement urbain du NPNRU sont les suivantes :

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

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques maximal selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nbre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
1 - Grand pôle IDF	25,0	35,0	35,0	40,0
2 - Couronne Grand pôle IDF + Métropoles d'Aix Marseille Provence / Métropole de Lyon / Métropole de Nice / Métropole de Toulon	27,5	38,5	38,5	44,0

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques maximal selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nbre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
3- Grand pôle corse PACA et Rhône alpes	36,3	50,8	50,8	58,0
4 - Autres Grands pôles	40,0	56,0	56,0	64,0
5 - autres communes	41,3	57,8	57,8	66,0

- 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 maximal à hauteur de :
 - 12,5 % du nombre total de logements reconstitués hors QPV ;
 - 17,5 % du nombre total de logements reconstitués en QPV et requalifiés dont le coût est inférieur à 45 000 € par logement ;
 - 20 % du nombre total de logements requalifiés dont le coût est supérieur à 45 000 € par logement.

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.

Ces droits sont mobilisés prioritairement sur les flux de logements non réservés des organismes de logement social. Si nécessaire, les flux de logements des collectivités territoriales et de leurs groupements ainsi que le flux de logements destiné à l'Etat pourront être également mobilisés.

Ces droits de réservation en nombre de logements ont une durée maximale de 30 ans à compter de la 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, signées entre l'organisme de logement social et Action logement.

Concernant les droits de réservation contractualisés dans le cadre des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain signées antérieurement à la publication du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, ils feront l'objet d'une mise en conformité par voie d'avenant. Le nombre de droits de suite définis dans les conventions conclues entre Action Logement Services et les organismes de logement social seront convertis en droits uniques par l'application d'un coefficient de conversion tel que défini dans l'annexe 3 du présent règlement.

Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain ne seraient pas financées selon les modalités prévues à l'article 3.3 du titre III du présent règlement, telles que des opérations financées par le FEDER ou la LBU, des contreparties en droits de réservation pourront s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire initial du droit de réservation, après accord de l'organisme de logement social concerné. Les flux concernés seront précisés en annexe à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Modalités d'identification et de contractualisation du volume de droits de réservation des logements locatifs sociaux :

Le porteur de projet, en lien avec les organismes de logement social du territoire concerné, est responsable de l'identification du volume de contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux. Le porteur de projet s'engage à définir contractuellement en accord avec Action Logement Services dans une annexe de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain les droits de réservation accordés à Action Logement Services.

Les 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.

Au stade de la signature de la convention pluriannuelle, les droits de réservation devront a minima être ventilés par organismes de logement social.

Chaque organisme de logement social indiqué dans l'annexe sus visée a pour obligation, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux reconstitués et de la livraison des logements locatifs sociaux requalifiés bénéficiant des concours financiers de l'Agence, de formaliser des droits de réservations qu'il accorde dans une convention de financement et de réservations ad hoc avec Action Logement Services.

Les contreparties en faveur d'Action Logement Services au titre du NPNRU sont traduites dans les conventions annuelles de réservation de gestion en flux conclues avec les organismes de logement social, telles que prévues par le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux ; ces conventions annuelles de réservation prévoient :

- un taux minimal de flux de réservations localisées en QPV en faveur d'Action Logement Services, notamment pour favoriser l'accueil de ménages salariés, permettant de contribuer aux objectifs d'équilibre et de diversité de l'occupation sociale au sein des QPV définis dans la convention intercommunale d'attribution, en cohérence avec les orientations de la conférence intercommunale du logement ;

- le pourcentage du flux de réservations généré par les opérations contractualisées, ainsi que le pourcentage applicable au flux des premières mises en location pour les opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant ;
- un calendrier indicatif des désignations envisagées.

6.3. *Suivi et pilotage des contreparties en faveur d'Action Logement*

Un bilan de la mise à disposition de ces contreparties est réalisé selon l'avancement des projets, en moyenne une fois par an par Action Logement et est présenté au conseil d'administration de l'Agence.

Cette dernière s'assure du respect des engagements relatifs aux contreparties en faveur d'Action Logement, et en cas de non-respect de ces engagements, les dispositions de l'article 8.2 du présent titre sont mises en œuvre.

7. **L'évolution des projets**

7.1. *Le suivi des projets*

7.1.1. Les revues de projet

Afin de suivre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain, une revue de projet est organisée selon le niveau d'avancement du projet. Cette revue de projet, pilotée par le délégué territorial de l'Agence, permet de mesurer *in itinere* l'atteinte des objectifs fixés dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain (et le cas échéant dans le protocole de préfiguration du projet), de partager l'avancée des différentes opérations, de préciser le calendrier du projet, d'identifier les éventuelles insuffisances ou blocages, de suivre le respect des engagements des parties prenantes signataires de la convention pluriannuelles. Elle contribue à identifier les éléments pouvant conduire à la signature d'un avenant. Elle réunit l'ensemble des signataires de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. La méthodologie de ces revues de projet est précisée par une note d'instruction du directeur général de l'Agence.

7.1.2. Les points d'étapes

A mi-parcours des conventions pluriannuelles, puis en préparation de l'achèvement des projets, des points d'étapes permettent de réaliser des bilans évaluatifs. Ils visent notamment à évaluer l'efficacité et la pertinence du projet au regard de ses objectifs incontournables et des démarches d'accompagnement du changement, la qualité de la gouvernance du projet au regard de l'ampleur de ce dernier, la cohérence avec la mise en œuvre du contrat de ville. Les modalités de réalisation de ces points d'étapes sont précisées par note d'instruction du directeur général de l'Agence.

7.2. *La modification des projets*

La prise en compte d'évolutions porteuses de modifications substantielles du projet et/ou altérant son économie générale nécessite la réalisation d'un avenant aux documents contractuels (protocoles de préfiguration et conventions pluriannuelles de renouvellement urbain), signé par l'ensemble des signataires du contrat initial.

Le Conseil d'administration de l'Agence définit par délibération le cadre d'élaboration et de mise en œuvre des avenants.

Lorsque ces évolutions ne modifient ni de manière substantielle le projet, ni n'altèrent son économie générale, elles peuvent être prises en compte par ajustement mineur (avenant signé uniquement par le délégué territorial par délégation du directeur général de l'ANRU, le porteur de projet, le ou les maître(s) d'ouvrage et financeur(s) concerné(s) par la modification), selon les modalités précisées par une note d'instruction du directeur général de l'Agence.

La modification des projets peut entraîner une modification ou un abandon des opérations contractualisées et, en conséquence, la modification, l'abrogation ou le retrait des décisions de financement de ces opérations (décision attributive de subvention et décision d'autorisation de prêt).

Des évolutions mineures peuvent être également prises en compte par une décision attributive de subvention dans les conditions définies au règlement financier de l'Agence relatif au NPNRU.

7.3. *La clôture de la convention pluriannuelle*

Au plus tard dix-huit mois avant la date de démarrage de la dernière opération prévue par la convention pluriannuelle, une revue de projet est réalisée pour s'assurer des bonnes conditions de finalisation du projet. Elle pourra être complétée par la réalisation d'un point d'étape permettant de questionner les impacts du projet sur l'évolution du quartier et de préparer le cas échéant l'engagement par le porteur de projet d'un plan stratégique local.

Un avenant pourra ensuite être élaboré afin de réunir les conditions nécessaires à la finalisation du projet. Cet avenant sera instruit et contractualisé selon les modalités prévues à l'article 7.2 du présent titre.

Dès l'achèvement de la dernière opération physique, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage renseignent l'enquête relative à la réalisation du projet diligentée par l'ANRU. L'Agence se réserve le droit de demander des éléments complémentaires en cas notamment d'imprécision ou d'incohérence des informations transmises ou en fonction des spécificités du projet.

La clôture financière de la convention pluriannuelle sera effective au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde de la dernière opération physique financée par l'Agence.

8. Les conséquences du non-respect des règlements général et financier de l'Agence et des engagements contractuels

8.1. Les conséquences du non-respect des règlements général et financier de l'Agence et des engagements contractuels : principes généraux

Lorsque des manquements aux règlements général et financier et/ou aux engagements contractualisés sont constatés, le directeur général de l'Agence instruit leurs causes et leurs conséquences, en s'appuyant sur le délégué territorial.

Le directeur général peut consulter, le cas échéant, le comité d'engagement ou le conseil d'administration de l'Agence.

Le directeur général de l'Agence peut alors décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- la suspension des paiements ;
- la désaffectation des concours financiers programmés dans le protocole de préfiguration ou dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain ;
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le protocole de préfiguration ou dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des concours financiers de l'Agence ;
- l'abrogation ou le retrait de la décision attributive de subvention dans les conditions prévues au règlement financier relatif au NPNRU ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration ou de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Le sens de la décision prise est porté à la connaissance de l'ensemble des signataires du protocole de préfiguration ou de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Les mesures sus listées interviennent à l'issue d'une procédure contradictoire et sont motivées de manière circonstanciée, conformément aux dispositions du Code des relations entre le public et l'administration.

8.2. Les conséquences du non-respect des engagements contractuels relatifs aux contreparties en faveur d'Action Logement

Le respect des engagements contractuels relatifs aux contreparties foncières et en droits de réservation de logements locatifs sociaux en faveur d'Action Logement est contrôlé par le délégué territorial de l'Agence aux différentes étapes concernant l'attribution et le paiement des subventions, mais aussi dans le cadre de l'évolution des projets. Le respect de ces contreparties est apprécié au regard de l'avancement opérationnel du projet de renouvellement urbain contractualisé avec l'Agence.

Ces contrôles portent notamment sur la mise en œuvre des contreparties contractualisées dans l'annexe spécifique relative aux contreparties en faveur d'Action Logement aux conventions pluriannuelles de renouvellement urbain conformément à l'article 6 du titre III du présent règlement :

- vente effective des terrains (nombre de m² de surface de plancher nette développable, localisation,) ;
- livraisons des logements locatifs sociaux reconstitués et requalifiés (volume des droits de réservation, contingents mobilisés...).

Les manquements constatés par le délégué territorial de l'Agence, ou par le délégué régional d'Action Logement, aux engagements contractualisés par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement font l'objet de la procédure décrite à l'article 8.1 du présent titre.

Les montants recouverts par l'Agence en application du présent article font partie intégrante de la contribution d'Action Logement au financement du NPNRU.

9. L'application du règlement général

Les dispositions du présent règlement général entrent en vigueur à compter du lendemain de la publication au *Journal officiel* de l'arrêté portant approbation du présent règlement général.

ANNEXES

ANNEXE 1

LE CONTENU DES DOSSIERS DE PRÉSENTATION EN VUE DE LA SIGNATURE PAR L'ANRU DES PROTOCOLES DE PRÉFIGURATION ET DES CONVENTIONS PLURIANNUELLES DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

I. – Le contenu des dossiers de présentation pour les protocoles de préfiguration

Le dossier à soumettre à l'Agence comprend le projet de contrat de ville et les documents supports du protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain déclinés ci-après.

1. La présentation du contexte*1.1. La présentation du contexte de l'agglomération*

Le dossier comprend des éléments relatifs à :

- la présentation de l'agglomération et la localisation des quartiers prioritaires de la politique de la ville en son sein ;
- la présentation du contexte de l'agglomération en matière d'habitat ;
- une présentation synthétique des grandes orientations prévues à l'échelle de l'agglomération notamment par le SCOT, le PLH, et le PLUi.

1.2. La présentation du diagnostic des quartiers

Le dossier comprend les éléments de diagnostic relatifs à :

- la présentation des principales données socio-démographiques des quartiers en les replaçant dans le contexte de l'agglomération ;
- la présentation détaillée du fonctionnement des quartiers, en termes d'urbanisme, d'habitat, d'accès aux services publics et à une offre commerciale de proximité, de desserte en transport en commun et d'accès aux pôles d'emploi de l'agglomération. Cette présentation s'attache à qualifier les dysfonctionnements urbains des quartiers et à identifier les atouts dont ils disposent ;
- l'identification des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères des quartiers (conception, réalisation et qualités majeures, évolutions et état actuel). Confrontés aux éléments précédents, ceux-ci permettent de constituer une analyse complète du quartier et d'élaborer une stratégie de projet globale, la plus efficace possible, s'appuyant sur les qualités existantes et ciblant la résolution des dysfonctionnements constatés.

Ce diagnostic partagé est établi en s'appuyant sur les éventuelles évaluations réalisées, le ou les plans stratégiques locaux (PSL), et d'autres travaux prospectifs locaux. Il tient compte, le cas échéant, des acquis des projets de rénovation urbaine achevés ou en cours de réalisation.

2. La présentation du projet territorial intégré du contrat de ville et des objectifs du volet urbain du contrat de ville

Le dossier expose les différentes composantes du projet territorial intégré du contrat de ville et les réponses proposées dans ce cadre aux dysfonctionnements sociaux et urbains constatés, dans l'objectif de mieux intégrer les quartiers au reste du territoire.

Il comprend notamment :

- une note synthétique présentant la vocation et le rôle des quartiers à dix ou quinze ans ainsi que les orientations stratégiques permettant d'y aboutir ;
- une présentation de l'articulation des orientations stratégiques du volet urbain du contrat de ville avec les politiques d'agglomération, dont notamment :
- les politiques de l'habitat déclinées dans le PLH (répartition de l'offre de logement social, politique d'attribution et principes de relogement,) et dans la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 ;
- le SCOT, les PLU, les CDT en Ile-de-France, le projet de développement économique de l'agglomération, la politique de transports et de mobilité (PDU) ;
- les politiques d'intervention sur l'habitat privé en difficulté (copropriétés dégradées, lutte contre l'habitat indigne)
- le cas échéant, une note exposant les évolutions à apporter aux outils de planification urbaine afin de tenir compte des orientations du contrat de ville ;
- une note de présentation des premiers objectifs opérationnels poursuivis au titre du volet urbain du contrat de ville déclinés par quartier. Ces objectifs pourront être contractualisés à terme avec l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, en prenant en compte les objectifs incontournables des projets exposés par l'Agence au titre Ier et du présent règlement et leur déclinaison en fonction du contexte

local. Ces objectifs seront définitivement fixés dès lors que la programmation urbaine aura été arrêtée et que sa faisabilité aura été vérifiée.

La présentation de ces derniers peut comprendre :

- la description littérale de chacun des objectifs ;
- la description des spécificités locales permettant de bien contextualiser chacun des objectifs poursuivis ;
- le (ou les) indicateur(s) de mesure permettant de suivre chacun des objectifs ;
- une première mesure initiale éventuelle de chaque indicateur ;
- une première indication de la cible qui pourrait être fixée pour chaque indicateur et de l'horizon temporel pertinent pour atteindre cette cible.

En outre, le dossier comporte *a minima* des représentations cartographiques illustrant les points suivants :

- la situation des quartiers au sein de l'agglomération au regard de leur desserte, leurs relations avec les équipements structurants, les pôles de centralité, les principaux pôles d'emploi et les projets de développement engagés ;
- la traduction spatiale des principes de la stratégie urbaine d'intervention sur chacun des quartiers dans leur environnement (par exemple en termes d'intensification urbaine, de diversification de l'offre de logements, d'amélioration de la desserte, de renforcement de l'appareil de développement économique, d'adaptation des équipements de proximité, commerces, carte scolaire,).

3. La conduite du projet, les maîtrises d'ouvrage et les modalités de participation des habitants et de co-construction du projet

Le dossier comporte une présentation détaillée des éléments suivants :

- le dispositif prévu pour le pilotage stratégique du contrat de ville (composition et modes de fonctionnement des instances) ;
- le(s) dispositif(s) prévu(s) pour le pilotage opérationnel du contrat de ville ; lorsque ce dispositif est internalisé, l'organigramme de l'équipe projet dédiée et les fonctions de chacun de ses membres, les modalités d'association de l'ensemble des partenaires impliqués ;
- les principes structurants de la convention prévue à l'article 8 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014, notamment les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, les modalités d'accompagnement des parcours résidentiels, de relogement et d'accompagnement social envisagés dans le cadre des projets de renouvellement urbain, et les modalités de coopération entre les organismes de logement social et les titulaires de droits de réservations pour la mise en œuvre des objectifs de la convention.

Enfin, conformément à l'article 7 de la loi n° 173 du 21 février 2014, le dossier comporte une présentation détaillée des modalités de co-construction et de suivi du projet territorial intégré du contrat de ville avec les habitants, ainsi que les modalités de mise en place de la maison du projet de renouvellement urbain.

4. Les éléments complémentaires nécessaire à la signature d'un protocole de préfiguration : Programme de travail et financements sollicités

Cette partie du dossier comprend les conclusions des études opérationnelles menées en amont du protocole de préfiguration.

Le dossier comporte enfin les notes décrites ci-après :

- une note exposant le programme de travail et son calendrier de mise en œuvre, en vue de la présentation du projet opérationnel à l'Agence. Ce programme peut comprendre, à titre non exhaustif, la réalisation des études et expertises, missions et actions complémentaires nécessaires à la définition du programme urbain visées au titre II du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU ;
- un tableau de synthèse, présentant pour chaque maître d'ouvrage le plan de financement détaillé de chacune des actions inscrites dans le protocole de préfiguration et nécessitant un cofinancement de l'Agence. Les participations des co-financeurs sont également précisées dans ce tableau de synthèse.

II. – Le contenu des dossiers de présentation pour les conventions pluriannuelles

Une note d'instruction du directeur général de l'Agence détaillera le contenu du dossier de présentation en vue de la signature par l'ANRU des conventions pluriannuelles des projets de renouvellement urbain.

ANNEXE 2

LES MODALITÉS DE CALCUL DE L'ÉQUIVALENT-SUBVENTION POUR LA DISTRIBUTION DES PRÊTS BONIFIÉS PAR ACTION LOGEMENT

L'équivalent-subvention a pour objectif de rendre comparable les différentes formes d'aides (subvention, dotation fonds propres, prêt amortissable, prêt in fine, etc.) compte tenu des caractéristiques financières de celles-ci.

Pour les subventions et les dotations en fonds propres, l'équivalent-subvention est égal par convention à 100 %. Pour les prêts, le calcul du taux d'équivalent-subvention fixe le rapport permettant d'obtenir le montant théorique

de la subvention qu'il faudrait verser pour remplacer celui versé sous forme de prêt. Ainsi, l'obtention d'un taux d'équivalent-subvention de 50 % signifie qu'une subvention de 50 représente une aide équivalente à un prêt de 100.

L'équivalent-subvention d'un prêt est égal à l'écart entre la somme actualisée des mensualités dues au titre de ce prêt et la somme actualisée des mensualités qui seraient dues au titre d'un prêt de référence de mêmes montant et durée de remboursement et de taux égal au taux d'actualisation.

Le taux d'actualisation est déterminé de la façon suivante :

- pour les financements aux personnes morales, ce taux est égal au taux du livret A long terme augmenté d'une marge de 60 pb. Le taux du livret A long terme est défini par la « Note technique relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations locatives sociales » datée du 15 avril 2014 et publiée par la DHUP, soit 2,40 % à compter du 15 avril 2014. Cette hypothèse pourra être révisée en cas d'évolution de cette note technique ;
- pour les financements aux personnes physiques, le taux retenu est le taux moyen constaté des prêts à 15 ans selon les statistiques de la Banque de France.

Lorsque le prêt est octroyé à un taux variable calculé par référence au taux du livret A (TLA) selon la formule $TLA - X$ pb, les mensualités afférentes à ce prêt sont calculées sur la base d'un taux fixe égal à l'hypothèse de taux long terme du livret A - X pb, dans la limite inférieure du taux plancher applicable au prêt. Ce taux plancher ne peut excéder 25 pb.

ANNEXE 3

COEFFICIENT À APPLIQUER AU NOMBRE DE DROITS DE SUITE POUR DÉTERMINER LE NOMBRE DE DROITS UNIQUES

Coefficient du passage de droit de suite en droit unique	
Zones géographiques	Coefficient
1 - Grand pôle IDF	2,0
2 - Couronne Grand pôle IDF + Métropoles d'Aix Marseille Provence / Métropole de Lyon / Métropole de Nice / Métropole de Toulon	2,2
3- Grand pôle corse PACA et Rhône alpes	2,9
4 - Autres Grands pôles	3,2
5 - Autres communes	3,3

Maisons du projet dans le NPNRU : préconisations issues d'une analyse réalisée sur 10 sites

**Quelle place pour les organismes Hlm et leurs locataires
dans les Maisons du projet ?**

Juin 2018

Sommaire

Préambule

Introduction

Méthodologie

I / Principales caractéristiques d'une Maison du projet au regard des analyses réalisées

- 1. Les enjeux fondamentaux d'une Maison du projet**
- 2. Les parties prenantes de la Maison du projet**
- 3. Les thèmes développés au sein de la Maison du projet**
- 4. Les différentes formes de Maison du projet**
 - ⇒ La Maison du projet dans un local dédié
 - ⇒ La Maison du projet intégrée à un équipement
 - ⇒ La Maison du projet itinérante et /ou multi-sites
 - ⇒ La Maison du projet mobile
- 5. Les enjeux de l'animation et les outils nécessaires au bon fonctionnement des Maisons du projet**

II / Modalités d'implication pour les organismes Hlm et les locataires

- 1. Les différents rôles de l'organisme Hlm dans la Maison du projet**
- 2. La Maison du projet comme opportunité d'une articulation plus forte entre le projet urbain et le projet patrimonial des organismes Hlm**
- 3. La Maison du projet comme moyen pour les organismes de renforcer le pouvoir d'agir des habitants**
- 4. La Maison du projet comme lieu de valorisation de démarches inter-bailleurs**

Conclusion

Préambule

La Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 24 février 2014 a créé les conseils citoyens dans le cadre des contrats de ville et les Maisons du projet dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, pour permettre la co-construction du projet avec les habitants.

Comme l'a précisé le Ministère de la ville, « ces nouveaux lieux de concertation et d'élaboration des politiques publiques ouverts aux habitants, aux associations et aux acteurs locaux seront les deux piliers d'une rénovation des pratiques démocratiques dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ». Cette volonté législative répond à deux objectifs :

- Progresser dans les modalités de démocratie locale,
- Assurer un gage de qualité en faveur d'une meilleure conception urbaine, appropriation du projet par les habitants et prise en compte des changements.

Dans les démarches de concertation des collectivités territoriales liées aux projets de renouvellement urbain, de gestion urbaine et plus globalement dans le cadre de la politique de la ville, les bailleurs ont toujours apporté leur contribution aux côtés de leurs locataires et de leurs représentants, partant de l'expérience commune qu'ils ont sur la conduite de la participation/concertation. L'intervention des associations de locataires aux côtés des bailleurs et des villes a largement facilité le passage entre l'approche « locataire » et l'approche « habitante », tant dans les domaines de la qualité de vie quotidienne et de la gestion urbaine de proximité que dans des démarches contractualisées avec les collectivités locales (chartes de relogement, diagnostics en marchant, ateliers urbains...).

La Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine permet de conforter les dynamiques existantes et de garantir les conditions nécessaires aux mobilisations citoyennes, en favorisant l'expertise partagée, en garantissant la place des habitants dans toutes les instances de pilotage.

L'expérience commune de concertation bailleurs-locataires peut aider les porteurs de projet dans leurs démarches d'explication du sens du projet et de sa portée, tant à l'échelle de l'habitat (démolition par exemple) qu'à celle des enjeux urbains (aménagements...). Elle porte essentiellement sur les opérations de réhabilitation, de résidentialisation, de démolition-reconstruction, de relogement et de gestion de proximité et permettent de toujours resituer les investissements liés à l'habitat, engagés par le bailleur, aux enjeux du projet urbain global. Les habitants peuvent ainsi mieux comprendre l'articulation existant entre ces différentes interventions. De même, la présence des associations et des bailleurs à différents niveaux de concertation permet de mieux prendre en compte la dimension « habitante » dans sa globalité.

Dans ce contexte, les bailleurs, tout comme les associations de locataires, constituent des partenaires de plein droit dans les contrats de ville (à travers les Conseils citoyens, les démarches de gestion urbaine...) et le NPNRU (dans les Maisons du projet). C'est pourquoi ils doivent être associés à :

- L'élaboration du cadre et des règles de la concertation,
- Au diagnostic partagé et à la conception du projet,

- A toute action favorisant la création de structures de dialogue ouvertes aux habitants et favorisant l'émergence de points de vue collectifs.

C'est à ce titre que l'USH a souhaité réaliser une étude sur la place des organismes Hlm et de leurs locataires dans les Maisons du projet du NPNRU¹.

¹ Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Introduction

L'association des habitants constitue aujourd'hui un élément déterminant du NPNRU dans le processus de conventionnement avec l'ANRU et la Maison du projet apparaît comme l'outil central de la co-construction du projet de renouvellement urbain, aussi bien durant la phase de protocole de préfiguration² qu'après le conventionnement³. Elle doit être mise en place par le porteur du projet dans chaque Projet de Renouvellement Urbain⁴, *a priori* l'Établissement Public de Coopération Intercommunale et/ou la commune. Pour autant la responsabilité de sa mise en place par l'un ou l'autre de ces acteurs n'est pas spécifiée explicitement, de même que le cadre partenarial dans lequel elle s'inscrit précisément.

La Maison du projet peut être potentiellement le lieu d'accueil du Conseil citoyens⁵ qui sera *de facto*, consulté sur le programme de renouvellement urbain. Cependant, un certain nombre d'interrogations demeurent :

- Quelle ambition pour ces Maisons du projet ?
- Sur quels champs d'intervention la Maison du projet est-elle légitime à apporter des éléments pouvant éclairer la décision ?
- Peut-on positionner les Maisons du projet comme de nouveaux acteurs de gouvernance ? Ou bien ne sont-elles que des lieux de projet et d'action ?
- Quel lien effectif avec le Conseil citoyens ?
- Quelle temporalité en termes de modalités d'élaboration ? De mise en place ?...

Avec cette publication, l'USH souhaite apporter des éclairages pragmatiques aux organismes Hlm et à leurs locataires sur la place et le rôle qu'ils pourraient être amenés à jouer dans les Maisons du projet.

Dans le cadre du PNRU⁶, les organismes Hlm ont été fortement mobilisés sur le relogement, la réhabilitation et la gestion urbaine et sociale de proximité. Ils ont ainsi développé et adapté leurs pratiques de concertation avec leurs locataires et leurs représentants, étant parfois même à l'initiative de la mise en place de lieux spécifiques de la concertation tels que des Maisons du projet. Avec le NPNRU, il s'agit de s'interroger sur la manière dont les organismes Hlm et les associations de locataires vont pouvoir s'inscrire dans les nouveaux dispositifs de concertation et de participation des habitants prévus par la Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, en particulier dans les Maisons du projet.

² Phase permettant de définir les orientations du projet.

³ La convention de renouvellement urbain précise la déclinaison opérationnelle du projet (nature des opérations, calendrier, niveau d'investissement...).

⁴ Projet de Renouvellement Urbain.

⁵ Cf prise de position de Myriam El Khomry, alors Ministre de la Ville, en juillet 2015.

⁶ Programme National de Renouvellement Urbain.

Méthodologie

L'USH a donc confié en 2016, à WZ et Associés, une étude d'analyses et de préconisations avec une double finalité :

- Analyser les modalités d'association des organismes Hlm et des représentants des locataires dans les processus de concertation des PRU, tout particulièrement autour de la question des Maisons du projet,
- Etablir des préconisations sur le rôle des organismes Hlm et des locataires, aux côtés des collectivités, pour la mise en œuvre des futures Maisons du projet dans les quartiers en renouvellement urbain.

L'étude s'est appuyée sur l'analyse de dix démarches réalisées au cours du PNRU ou s'engageant dans le NPNRU et intégrant des dispositifs de type « Maison du projet ».



Pour chaque site, il s'agissait de repérer les processus à l'œuvre en matière de : contenu du Projet de Renouvellement Urbain, concertation autour du projet urbain et des projets patrimoniaux, participation des habitants. Le bureau d'études a recueilli et analysé des éléments documentaires, réalisé des entretiens sur les différents sites auprès des Associations Régionales Hlm, des bailleurs

sociaux, des représentants des locataires et des Conseils citoyens, des collectivités locales, des centres sociaux et équipements structurants. Des visites de Maisons du projet déjà en place ont été effectuées.

Dans la continuité du travail engagé sur les dix sites, trois ateliers de partage inter-acteurs ont été développés au cours du deuxième semestre 2016 avec trois collectivités⁷, pour réfléchir collectivement aux modalités de préfiguration de la mise en place de la Maison du projet.

Au total, plus de 140 personnes ont été rencontrées et mobilisées.

Un Comité de pilotage élargi à la Fédération nationale des centres sociaux et aux représentants des associations de locataires a été mis en place tout au long de la démarche.

Les enseignements et les préconisations présentés dans ce document sont issus de ces différentes approches.

⁷ Communauté Urbaine Euro Métropole Strasbourg, Communauté d'Agglomération Est Ensemble, Communauté Urbaine Nantes Métropole.

I / Principales caractéristiques d'une Maison du projet au regard des analyses réalisées

1-Les enjeux fondamentaux d'une Maison du projet

- **Communiquer : faire connaître le projet**

La Maison du projet doit faire connaître et promouvoir le projet de renouvellement urbain au sein du quartier, dans un périmètre proche en direction des riverains du site mais aussi à l'échelle de la ville, voire de l'agglomération. Il s'agit de rassurer les habitants, lever les inquiétudes injustifiées, couper court aux rumeurs mais aussi de donner sens aux arbitrages réalisés, souligner l'ambition des interventions prévues, leur impact sur l'attractivité du quartier et leur contribution au changement de perception de celui-ci.

- **Informier : permettre de comprendre et questionner le projet**

La Maison du projet doit permettre de dialoguer avec les habitants : il faut s'assurer de la bonne compréhension des indications délivrées, aider les habitants à anticiper les changements. Il importe donc de communiquer précisément sur les déclinaisons opérationnelles du projet, le phasage de celui-ci, les nuisances liées au chantier, les acteurs en présence, leur rôle et fonction au cours des différentes phases.

- **Co-construire : permettre de participer à son élaboration et sa mise en œuvre**

Elle est également un lieu dans lequel les habitants pourront s'exprimer et s'inscrire dans une dynamique de co-construction. Ils pourront par exemple clarifier leurs besoins au sein de l'espace public, des espaces résidentiels ou dans leur logement, préciser leurs usages ; toutes ces informations contribueront à l'établissement de diagnostics préalables aux interventions et alimenteront les professionnels en charge des projets.

- **Coordonner les différents acteurs autour du projet, articuler les différentes concertations menées**

La coordination entre acteurs constitue un enjeu majeur de la Maison du projet. Elle doit s'opérer aux différentes étapes d'élaboration et de mise en œuvre de la Maison de projet : définition, conception mais également tout au long de son processus de fonctionnement.

Cette recherche de coordination concerne d'abord les deux acteurs majeurs du projet que sont la collectivité (sur le volet urbain) et les organismes Hlm (sur le volet patrimonial). Elle peut également cibler les autres concertations ou actions de mise en dialogue avec les habitants, portées par d'autres acteurs (association de locataires, association d'habitants, AMO concertation...).

Le dispositif, quelle que soit sa forme, doit également permettre d'associer les différentes actions de concertation développées sur le territoire, y compris celles conduites avant la mise en place de la Maison du projet. De même, une mise en cohérence globale de l'ensemble des Maisons du projet existant à l'échelle métropolitaine, autour des différents projets urbains, est souhaitable pour favoriser la mutualisation, veiller à l'équité des moyens mis en œuvre, construire des synergies...

La Maison du Projet peut être le lieu de la mise en réseau de l'ensemble des dispositifs de concertation et d'accompagnement du projet, quel que soit le maître d'ouvrage de chaque opération.

Au-delà de ces enjeux, les expériences analysées, les témoignages recueillis soulignent combien **la fréquentation de la Maison du projet par les habitants doit faire l'objet d'une vigilance particulière**. C'est pourquoi la Maison du projet doit être clairement identifiable, offrir des conditions d'accès facilitées (localisation, accessibilité, signalisation...) et des modalités de fonctionnement (horaires, qualité de l'accueil...) permettant aux habitants et locataires de la fréquenter et leur donnant envie d'y aller.

De même, la **nécessaire adaptabilité de la Maison du projet à toutes les temporalités du projet urbain** est également rappelée : en phase d'étude et de réflexion, de mise en œuvre du projet, d'appropriation et de suivi du fonctionnement après la livraison des opérations. La Maison du projet pourra notamment favoriser la concrétisation rapide de certaines attentes formulées par les habitants (réalisation de microprojets, apport de solutions facilitant le quotidien...) sans attendre la mise en œuvre du projet urbain dans un horizon temporel plus lointain. Elle constitue alors le vecteur adéquat permettant de s'appuyer sur les ressources locales tout en favorisant la participation citoyenne, le bien-vivre ensemble et l'intelligence collective autour de différents sujets : jardinage, projet artistique, petits aménagements sur espaces extérieurs, mobiliers urbains...

Ainsi, la Maison du projet peut aussi être un lieu d'accueil, de réalisation, de soutien, de valorisation d'initiatives habitantes qui viendront en accompagnement du projet urbain. Il peut s'agir d'actions déjà à l'œuvre sur le territoire ou créées à l'occasion du projet urbain. Les outils de communication, d'information utilisés au sein de la Maison du Projet, voire la construction de celle-ci, peuvent aussi être une occasion d'expression et de participation des locataires et habitants.

La Maison du Projet de Baudimont à Arras a fait l'objet d'un chantier participatif mené par Pas de Calais Habitat avec les locataires volontaires, première réalisation concrète et visible d'une démarche de co-construction.

2-Les parties prenantes de la Maison du projet

La Maison du projet, en tant que vitrine du projet de renouvellement urbain, doit permettre de valoriser les projets et actions de la collectivité tout autant que ceux des organismes de logement social. Elle constitue par ailleurs un lieu d'expression majeur de la parole habitante et nécessite une bonne intégration de la maîtrise d'usage (habitants et usagers) aux côtés des maîtrises d'ouvrage (collectivités et organismes Hlm) et des maîtrises d'œuvre (architectes, urbanistes et paysagistes).

En conséquence, on dénombre parmi les parties prenantes :

- La **Collectivité**, désignée et identifiée par tous comme le porteur et pilote légitime de la Maison du Projet
- Les **Organismes Hlm** pouvant être, selon les contextes, partenaires ou co-pilotes du dispositif, aussi bien en phase de définition qu'en phase de fonctionnement

- Les **Conseils citoyens, associations de locataires**⁸ en tant que partenaires associés ou souhaités de la Maison du projet
- Les **structures et équipements du quartier** (centres sociaux, acteurs locaux, AMO Concertation...) œuvrant dans le champ de la participation citoyenne, pouvant également constituer des partenaires de la Maison du projet
- Les **maîtres d'œuvre, entreprises BTP, promoteurs** potentiellement aussi partenaires du dispositif...

Centres sociaux et Maisons du projet : les complémentarités possibles

(Point de vue de la Fédération des Centres sociaux)

Du point de vue de la Fédération des Centres sociaux et Socioculturels de France (FCSF), la généralisation du dispositif « Maison du projet » dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) est une opportunité à saisir pour associer encore davantage les habitants aux projets de renouvellement urbain.

En préambule, nous tenons donc à réaffirmer notre souhait que les Maisons du projet soient plus que des « appartements témoins » de la rénovation à venir, sur laquelle il n'existerait plus aucune marge de manœuvre, mais de véritables lieux de concertation qui permettent l'expression des habitants et leur mise en mouvement.

Dans cette perspective, il nous semble que les complémentarités entre centres sociaux et Maisons du projet sont nombreuses, reposant en particulier sur la **capacité de mobilisation** des centres. Fort de leur statut « d'espace intermédiaire » entre les pouvoirs publics et les habitants, implantés parfois depuis plusieurs décennies sur les territoires concernés, les centres sociaux bénéficient naturellement de la confiance de nombreuses familles, qu'ils sont de fait en capacité de réunir sans difficulté, *a fortiori* sur un sujet aussi sensible que la rénovation urbaine. Par ailleurs, les centres sociaux peuvent mettre à la disposition des Maisons du projet leur capacité à **animer la concertation**, en apportant leur expertise en termes de méthodes participatives, suscitant l'expression de tous, y compris des personnes les plus éloignées des instances de décision.

Les complémentarités possibles entre centres sociaux et Maisons du projet nous semblent être de 3 ordres :

1. La mise en place commune d'action de **conscientisation**. Il s'agit pour le centre social d'être un lieu-relais de la Maison du projet, qui permet aux habitants qui le fréquentent de mieux comprendre les enjeux et les modalités de la rénovation.

Exemples : le hall d'accueil du centre social héberge une exposition de présentation du projet, oriente les habitants vers la Maison du projet ; le centre social héberge des réunions d'information co-construites avec la Maison du projet, etc.

⁸ Les associations de locataires portent une parole collective concernant les besoins et attentes des habitants des quartiers en renouvellement urbain. Il est rappelé que leurs représentants participent à la gouvernance des organismes Hlm en tant que membres des conseils d'administration ou des conseils de surveillance. Ils sont également présents dans les conseils de concertation locative patrimoniaux (à l'échelle de tout le patrimoine) et/ou locaux. Les représentants des associations sont également susceptibles de faire partie des Conseils citoyens dans le collège « acteurs locaux » ou parfois dans le collège « habitants ».

2. Le soutien à des actions d'**auto-organisation** des habitants dans le cadre de la rénovation urbaine. Il s'agit pour le centre social, en lien avec la Maison du projet, de travailler avec les habitants à la fois sur le traumatisme et l'espoir que suscite la rénovation urbaine et d'appuyer la mise en place d'actions qui permettent aux habitants de « s'approprier » la rénovation urbaine.

Exemples : travail des habitants, appuyés par le centre social, sur l'histoire du quartier, démarche mémorielle ; mise en place avec les habitants de nouveaux projets ou équipements pour accompagner la transformation du quartier : jardins partagés, restaurant d'insertion, etc.

3. L'appui à des démarches de **négociation** avec les pouvoirs publics. Le centre social peut être un lieu ressource, en lien avec la Maison du projet, mais aussi le Conseil citoyen, pour accompagner les habitants à formuler des questions et des propositions concernant la rénovation.

Exemples : travail avec les habitants sur l'aménagement de certains espaces ; mise en place et co-animation de rencontres avec les élus, les architectes, etc.

Le dispositif de proximité Le Café du Facteur conduit à Rennes par le centre social de Maurepas, participe à la construction d'un dialogue quasi quotidien entre les locataires, les organismes Hlm présents sur le secteur et les acteurs essentiels du projet de renouvellement urbain, au premier rang desquels la collectivité.

Les éducateurs de rue du centre social de Strasbourg disposent d'un camion pour dialoguer avec les jeunes. C'est une source d'inspiration pour la future Maison du projet. Le porteur du projet et ses partenaires envisagent de développer un outil semblable, couplé à un lieu fixe, pour faire rayonner la Maison du Projet sur un territoire très étendu.

L'intégration des représentants des habitants et des locataires au pilotage de la Maison du projet a constitué une attente forte exprimée par les participants aux ateliers de partage inter-acteurs conduits dans le cadre de cette démarche. *A minima*, ils doivent être consultés et associés à la définition des modalités de mise en œuvre et de fonctionnement de la Maison du Projet. Le Conseil citoyen doit faire l'objet d'une attention particulière : il pourrait lui être proposé une intégration au dispositif de pilotage de la Maison du Projet et à son utilisation.

Nouvellement créés dans le cadre de la loi Lamy, les Conseils citoyens apparaissent comme un acteur incontournable de la Maison du Projet. Impliqués dans la co-construction du projet de renouvellement urbain et invités à participer à son pilotage, ils devront avoir une place privilégiée au sein de la Maison du Projet. Malgré le manque de recul sur le rôle précis qu'ils pourront jouer, les protocoles de préfiguration montrent une volonté commune de l'ensemble des acteurs de voir participer les Conseils citoyens au pilotage ou au fonctionnement de la Maison du Projet.

Le Conseil citoyen exerçant sur le périmètre du projet Maurepas à Rennes a été associé et consulté sur le dispositif de la future Maison du Projet : sur les questions de gouvernance, de fonctionnement, d'organisation, d'aménagement des espaces. Il a produit un avis, discuté avec les instances de partage de la Maison du Projet, ce qui a permis de nourrir la définition du dispositif.

La question de la ***gouvernance partagée de la Maison du projet*** peut être posée ; de même l'articulation avec le NPNRU est à clarifier.

Deux grandes options de gouvernance semblent envisageables :

- Pilotage de la Maison du projet par le comité de pilotage du NPNRU, ce qui pose alors la question de la place des représentants des habitants et des locataires en son sein.
- Pilotage par un Comité de pilotage spécifique, ce qui interroge alors les modalités de coordination avec le comité de pilotage du NPNRU.

Le besoin d'une articulation avec le contrat de ville et avec le pilotage des démarches de gestion urbaine et sociale de proximité apparaît comme essentiel également.

Quelle que soit sa forme, le groupe de pilotage de la Maison du projet devra :

- Concevoir le dispositif et concerter sur ses modalités opérationnelles en cherchant à créer une adhésion forte de la part des représentants des locataires et des habitants
- Définir les modalités de financement et de mise à disposition de moyens entre les différents partenaires, aussi bien pour sa réalisation que pour son animation (investissement et fonctionnement).

3-Les thèmes développés au sein de la Maison du projet

Dans le cadre du PNRU, les Maisons du projet mises en place ont surtout été centrées sur le projet urbain et son volet habitat, tout en servant parfois de supports à des actions collectives et partenariales relatives à la gestion urbaine et sociale de proximité.

- *Le projet urbain*

La Maison du projet constitue effectivement le lieu adéquat pour présenter les grandes lignes du projet de renouvellement urbain ainsi que les dynamiques engendrées par celui-ci, y compris à l'échelle de la ville.

A Lyon à la Duchère, la Maison du Projet est pensée comme un forum, un espace dédié au projet urbain mais également au projet de territoire sous tous ses aspects, le lieu unique où se tiennent les discussions et se prennent les décisions techniques.

Les bailleurs n'ont pas vocation à y être en permanence puisque l'opération dépasse le cadre du logement ; ils interviennent sur demande de la Mission Duchère pour les réunions les concernant.

- *Le volet habitat du projet urbain (démolitions, relogement, réhabilitations, résidentialisations, constructions neuves)*

La Maison du projet est également le lieu propice pour faire connaître et mettre en oeuvre le volet habitat du projet urbain en y associant les habitants concernés.

-La Maison du projet développée pour le site de Lormont a accueilli des ateliers de concertation et des permanences de l'organisme Hlm autour des questions de démolition et rénovation, dans le cadre du processus de relogement.

-A Saint-Ouen l'Aumône, un suivi du relogement a été mené en partenariat avec les associations de locataires qui ont organisé des permanences pour expliquer les démarches du relogement, sensibiliser à la réduction des dépenses énergétiques et constituer un premier relais habitants pour les problèmes de la vie courante. Les MOUS relogement (Emmaüs Habitat et Ville) étaient également présentes.

La diversification de l'habitat constitue également une des ambitions fortes des projets de renouvellement urbain. Les promoteurs peuvent apporter leur contribution à la Maison du projet en y diffusant leurs outils de communication (plaquettes, maquettes, affiches...), en utilisant celle-ci comme lieu de travail ponctuel (réunions, suivi de chantier...) ou outil de promotion (accueil d'acquéreurs potentiels, valorisation du quartier...).

A Saint-Nazaire, deux types de partenaires sont présents dans les locaux, avec des entrées et des espaces distincts :

- la Ville pour l'accueil du public et l'animation en continu du lieu*
- les promoteurs porteurs de programmes d'accession sociale ou privée (bureaux spécifiques avec accès depuis l'extérieur).*

- Les équipements de quartier

Les interventions sur les équipements (établissements scolaires, crèche, maisons de quartier, pôle multiservices, maison de l'emploi et de la formation, centre social, culturel, de loisirs...) constituent aussi un sujet majeur présent au sein de la Maison du projet. Les restructurations ou réhabilitations des équipements existants peuvent y être exposés ainsi que les implantations et constructions nouvelles. La Maison du projet est également le lieu de concertation pour réfléchir à leur conception. Elle permet aussi de communiquer et de faire connaître les réalisations engagées en dehors du périmètre de renouvellement urbain mais en interaction directe avec le projet urbain, comme la réalisation d'infrastructures de transports, d'équipement hospitaliers...

La Maison du Quartier nouvellement construite au sein du quartier Baou de Sormiou à Marseille a fait l'objet d'une concertation avec les habitants relative à son agencement et à son aménagement ; celle-ci a été conduite au sein de la Maison du projet.

- **La Gestion urbaine et sociale de proximité, l'insertion par l'économique**

Les dispositifs de GUSP⁹ ont toute légitimité à s'inscrire au sein de la Maison du projet, qui peut être également le support de dispositifs d'insertion par l'emploi. Sa construction, son animation et son suivi peuvent directement servir ces dispositifs. Elle peut aussi être un lieu ressource pour faire connaître les actions d'insertion par l'emploi amplifiées par le projet urbain.

4-Les différentes formes de Maison du projet

Quatre typologies ont été identifiées ; elles peuvent parfois se combiner.

⇒ **La Maison du projet dans un local dédié** (observée à Marseille, Saint Nazaire, Lormont, Saint Ouen l'Aumône, Arras, Lyon)

Il peut s'agir d'un local existant ou créé, voire mis en place et qui devient le lieu de la Maison du projet. Celle-ci peut prendre place dans un « Algeco », un bungalow de chantier, un local commun résidentiel, un ancien commerce, un local de la collectivité ou d'un organisme Hlm...



Points forts associés à cette forme de Maison du projet :

- Créer une identité et une visibilité fortes
- Apparaître comme un lieu neutre et neuf pour fédérer et créer une dynamique entre acteurs.

Ce type de Maison du projet est adéquat pour :

- Un projet sur un petit périmètre
- Un nombre d'acteurs, d'utilisateurs restreints.

Points faibles, contraintes associées à cette forme de Maison du projet :

- Nécessité de locaux disponibles ou d'espaces au sein desquels des surfaces peuvent être affectées à la maison de projet : la superficie risque par conséquent d'être réduite
- Des besoins importants en termes d'animation.

⁹ Gestion Urbaine et Sociale de Proximité.

A la Duchère, à Lyon, la Maison du projet utilisée dans le cadre du PNRU, d'une superficie d'environ 300 m², hébergée dans des bâtiments voués à la démolition, se déployait sur 2 niveaux :

- Au RDC se trouvait l'espace d'accueil, modulable, équipé d'un écran, d'un vidéoprojecteur intégré et permettant d'organiser des réunions de 10 à 50 personnes

- A l'étage on trouvait les bureaux de la Mission Duchère et diverses salles de réunion de plus petite taille (de 5 à 20 personnes).

Au fil des ans, de nouveaux services et associations partenaires se sont implantés à proximité immédiate de la Maison du projet (Maison de l'Emploi et de la formation...), renforçant son caractère central et son positionnement comme lieu ressources pour le quartier.

⇒ **La Maison du projet intégrée à un équipement** (scenario possible pour Est Ensemble, Strasbourg)

Un équipement existant, structurant pour le quartier devient le lieu de la Maison du projet : ce peut être le centre social, la Maison du citoyen, l'antenne mairie, le pôle multiservices...



Points forts associés à cette forme de Maison du projet :

- Bénéficier d'un flux de fréquentation déjà existant
- Permettre un croisement possible avec d'autres acteurs et d'autres démarches (concertation autour du projet urbain, de son volet habitat, démarches de participation citoyenne, etc.)
- Disposer d'espaces d'accueil et d'exposition mutualisés.

Ce type de Maison du projet est adéquat pour :

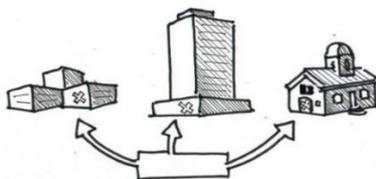
- Un nombre d'acteurs, d'utilisateurs important
- Un projet complexe.

Points faibles, contraintes associées à cette forme de Maison du projet :

- Manque de visibilité et d'identité forte
- Risque d'éloignement : si le projet de renouvellement urbain se développe sur un périmètre très étendu, le rayonnement du dispositif peut paraître faible pour certains habitants, éloignés de la Maison du projet ?

⇒ **La Maison du projet itinérante et / ou multi-sites** (scenario possible pour Lyon, Nantes, Strasbourg)

Un ensemble de lieux et de structures accueillent alternativement ou concomitamment la Maison du Projet. Il peut s'agir d'un centre social, d'une agence de secteur Hlm, d'une Maison du citoyen, de l'antenne mairie, d'autres ressources locales...



Points forts associés à cette forme de Maison du projet :

- Cibler sur un thème particulier du projet, une phase de la concertation, en fonction de l'avancée du projet
- Multiplier les contacts avec le public
- Mobiliser une multitude d'acteurs du territoire.

Ce type de Maison du projet est adéquat pour :

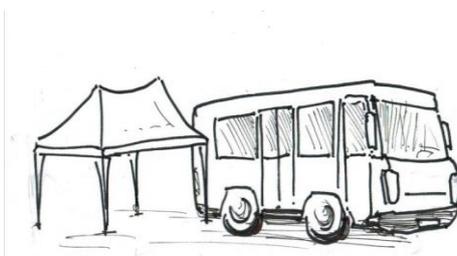
- Un projet particulièrement long
- Un périmètre étendu.

Points faibles, contraintes associées à cette forme de Maison du projet :

- Nécessité d'une forte identité graphique, d'un habillage de l'espace
- Besoin de coordination, d'un planning anticipé et d'une bonne communication.

⇒ **La Maison du projet mobile** (scenario possible pour Est Ensemble, Strasbourg, Nantes)

Un dispositif mobile permet de déplacer la Maison du projet sur le territoire : bus, véhicule utilitaire, triporteurs, « algeco », chapiteau...



Points forts associés à cette forme de Maison du projet :

- Cibler un thème ou un sujet particulier du projet, être *in situ*
- Aller vers les habitants, être dans l'hyper proximité
- Communiquer en direct, se donner du temps pour la rencontre.

Ce type de Maison du projet est adéquat pour :

- Un projet sur un périmètre disparate
- Capter les paroles habitantes dans le cadre des concertations.

Points faibles, contraintes associées à cette forme de Maison du projet :

- Une animation dynamique axée plutôt sur la rencontre individuelle ou en comité restreint
- La nécessité d'une adaptation des outils pour un accueil collectif et de qualité
- Un lieu physique complémentaire pour les rencontres de grande envergure (réunions publiques, ateliers de concertation...)
- La nécessité de moyens (humains et matériels) pour déplacer le dispositif.

5-Les enjeux de l'animation et les outils nécessaires au bon fonctionnement des Maisons du projet

Il est nécessaire de bien réfléchir aux questions liées à l'animation de la Maison du projet, avant même la mise en service de celle-ci ; l'objectif est d'aller vers les habitants, d'engager des actions dynamiques à leur égard, fondées sur la relation humaine et l'échange :

- Créer/mobiliser un poste d'animateur dédié dont le profil permette de faire la passerelle entre le volet urbain et social du projet, ce qui suppose de décroiser certaines pratiques professionnelles.
- Favoriser la mutualisation des personnels entre structures pour animer le dispositif et amplifier les horaires d'ouverture.
- Disposer d'un calendrier partagé des animations, entre acteurs.
- Offrir différents formats d'accueil et de réunions pour susciter l'intérêt des habitants et leurs initiatives : permanences, ateliers, groupes de travail, organisation d'évènements, de visites collectives, de réalisations faites dans d'autres quartiers.
- Réfléchir à une co-animation avec les habitants : associations de locataires, conseils citoyens...

Le dispositif « Maison du projet » doit être bien compris par les habitants qui devront connaître précisément les ressources qu'ils pourront y trouver ; il importe donc d'afficher des missions claires en direction du public et des différents acteurs. La Maison du projet doit proposer des outils d'information et de participation des habitants nécessaires à son bon fonctionnement :

- Co-construire les outils pour faciliter leur prise en main par l'ensemble des acteurs et personnels ; prévoir une formation à leur utilisation
- Se doter d'une identité commune qui permette une reconnaissance immédiate par tous : notion de « charte graphique » pour l'ensemble des documents diffusés, pour la signalétique indiquant la Maison du projet (sigle, façade vitrine...) et le cheminement guidant vers son accès au sein du quartier
- Développer des outils communicants :
 - numériques pour capter l'intérêt et être accessibles au plus grand nombre
 - adaptables dans le temps et dans les différents lieux du projet
 - pédagogiques, ludiques pour donner à voir et à imaginer le quartier après sa transformation, accompagner le passage du concept au réel
- Développer des outils de formation des habitants sur le fonctionnement et les dynamiques de projet urbain
- Disposer de circuits d'information performants pour délivrer l'information ou traiter les demandes du public :
 - kits de communication pour les dispositifs mobiles ou itinérants
 - mise à disposition d'un ensemble des documents relatifs au projet urbain : journaux, lettres, ressources documentaires...

II / Modalités d'implication pour les organismes Hlm et les locataires

1-Les différents rôles de l'organisme Hlm dans la Maison du projet

En dehors des collectivités, les organismes Hlm sont les principaux propriétaires du foncier et du patrimoine. A ce titre, ils constituent un acteur majeur du projet de renouvellement urbain. Ce sont eux qui vont réaliser les travaux les plus importants du volet habitat, que ce soit en termes de démolition, reconstruction et/ou d'amélioration des bâtiments d'habitation. Ils portent et animent les politiques de relogement et d'accompagnement social pendant les travaux. Suivant l'importance de leur patrimoine sur le quartier, des agences locales et des équipes dédiées peuvent être présentes sur site. Le personnel de proximité des bailleurs sociaux est bien sûr mobilisé dans le cadre des opérations conduites au titre du projet de renouvellement urbain ; de même, le patrimoine des organismes (locaux en pied d'immeuble par exemple) peut être mis à disposition pour déployer la Maison du projet ou une partie de ses actions.

En fonction des contextes, de l'histoire des projets et des quartiers, les organismes Hlm peuvent jouer des rôles divers dans la démarche de Maison du projet. L'étude a mis en évidence deux postures :

- **Une implication dès la phase d'élaboration**

Les organismes Hlm peuvent participer à l'impulsion d'une dynamique, être initiateurs auprès du porteur de projet et être mobilisés comme un acteur ressource, notamment sur la mise à disposition de locaux (positionnement observé à Arras, Marseille, Lormont, Romainville).

Un ancien Local Commun Résidentiel, idéalement situé au pied de la tour principale et symbolique du quartier est mis à disposition par Pas de Calais Habitat pour accueillir la Maison du Projet sur le quartier Baudimont à Arras.

Ils peuvent aussi être parties prenantes de la réflexion autour de la mise en place de la Maison du projet et participer au choix concernant les modalités de mise en œuvre, de gouvernance, de fonctionnement et de l'aménagement à venir (positionnement observé à Rennes, Nantes, Strasbourg, Lyon, Saint Ouen L'Aumône, Saint Nazaire).

A Rennes, Archipel Habitat, principal organisme Hlm du quartier, envisage d'intégrer le pilotage de la Maison du projet et de bénéficier d'un bureau, permettant le traitement et le suivi du relogement, des actions de concertation, le suivi des chantiers. Cet espace pourrait également lui permettre de proposer des temps collectifs et individuels sur le volet économique/insertion.

Sur Nantes, les réflexions en cours visent à mettre en adéquation la forme et les moyens alloués aux Maisons de projet en conciliant contextes locaux de chaque projet urbain et dynamique commune à l'échelle de l'agglomération. Les bailleurs et la collectivité se déclarent favorables à une construction partagée et partenariale du dispositif, en raison notamment d'un important travail de coordination à prévoir pour harmoniser l'ensemble des processus et des démarches existantes déjà fortement structurées.

- ***Une implication dans le fonctionnement***

Les organismes peuvent prendre leur place dans le fonctionnement et les actions de la Maison du projet, en mettant à disposition en continu toutes les informations disponibles sur les travaux à réaliser mais aussi en suscitant, valorisant, animant des démarches participatives et les concertations patrimoniales.

Tout au long du projet, ils pourront également proposer la mise à disposition de locaux pour tels ou tels évènements, en complément des locaux déjà utilisés par la Maison du projet : Locaux Communs Résidentiels, agences de gestion délocalisées, locaux commerciaux en pied d'immeuble, « algeco » de chantier...

2-La Maison du projet comme opportunité d'une articulation plus forte entre le projet urbain et le projet patrimonial des organismes Hlm

Les modalités de la concertation Hlm dans le cadre du renouvellement urbain peuvent trouver une place dans les Maisons du projet autour des thèmes suivants :

- Réhabilitation patrimoniale (Arras, Marseille, Lormont)
- Démolition-reconstruction avec dispositif de relogement (Marseille, Saint-Nazaire, Lyon)
- Résidentialisation (Saint Ouen L'Aumône)

Il convient de rappeler « qu'il est recommandé d'envisager une articulation entre le Conseil de Concertation Locatif, le Conseil citoyens et les Maisons du projet dans le cadre des projets de renouvellement urbain ».

Extrait du Cadre de référence pour les plans et les Conseils de Concertation Locatifs, signé le 24 novembre 2015 entre les associations de locataires représentatives, l'Union Sociale pour l'Habitat et les fédérations qui la composent.

3-La Maison du projet comme moyen pour les organismes de renforcer le pouvoir d'agir des habitants

En lien avec la précédente recommandation, il importe de souligner que les membres du Conseil citoyens peuvent constituer des vecteurs incitant à la fréquentation de la Maison du projet : en y développant en effet leurs propres activités, ils pourront ainsi favoriser la participation d'autres habitants à la dynamique engagée et ouvrir ceux-ci à de nouvelles initiatives (Romainville, Rennes...). Il en va de même pour les Conseils de Concertation Locatifs.

De même, certaines Maisons de projet peuvent être le lieu de concertation autour de sujets dépassant le seul périmètre du projet urbain, ce qui contribue à mieux les faire connaître : par exemple, à Marseille, les habitants s'y sont retrouvés pour débattre autour de la programmation d'équipements structurants...

Enfin, la Maison de projet peut accueillir nombre de démarches participatives, collaboratives favorisant l'action des habitants au quotidien ; elle peut en conséquence amplifier leur diffusion à travers ce regroupement géographique :

- Concertation autour des différentes dimensions du projet urbain et patrimonial (réhabilitation, résidentialisation, démolition et dispositif de relogement, aménagement de l'espace public...)
- Démarches de GUSP, d'insertion sociale et professionnelle, liées à l'économie sociale et solidaire...

4-La Maison de projet comme lieu de valorisation de démarches inter-bailleurs

La Maison du projet peut aussi être un lieu de diffusion, d'implantation ou un catalyseur pour réaliser ou faire connaître des projets communs entre organismes Hlm. Au-delà de la question du relogement, d'autres dispositifs peuvent faire l'objet d'une mutualisation de l'investissement et des moyens pour les organismes Hlm. Des microprojets et solutions aux problématiques quotidiennes peuvent y être développés et favoriser un travail collaboratif entre les divers organismes présents sur un site en renouvellement urbain.

Ces démarches peuvent se décliner autour :

- ***Des outils d'accompagnement au changement des comportements***

L'évolution de la réglementation thermique a généré d'importantes modifications dans la conception et le fonctionnement des bâtiments, nécessitant parfois une formation des usagers à de nouveaux systèmes. Parallèlement à cela, les promesses de baisse des charges à travers la rénovation énergétique du bâti existant sont parfois peu perceptibles par les locataires, du fait de la fluctuation des coûts de l'énergie ou de la difficulté d'isoler les consommations spécifiques d'un bâtiment connecté à un réseau de chaleur. L'accompagnement des locataires à la maîtrise des consommations individuelles est donc nécessaire et facilite l'incitation à de meilleures pratiques quotidiennes. Ces démarches permettent également de détecter d'autres problématiques sociales (isolement, besoin d'accompagnement à la vie quotidienne, adaptation du logement...). Souvent prises en charges par des associations locales spécialisées, elles sont facilement mutualisables entre différents organismes HLM. Ce sont donc des projets intéressants à mettre en place au sein d'une Maison du projet, propres à développer les liens inter-bailleurs et avec d'autres partenaires locaux.

A Marseille, en s'appuyant sur la dynamique de travail développée au sein de la Maison du projet, les trois organismes Hlm présents sur le quartier de Baou de Sormiou ont initié et participé activement à la mise en place d'un logement pédagogique permettant de sensibiliser les locataires aux solutions d'économie d'énergie. Ils ont parallèlement créé un guide commun à destination des locataires des trois organismes sur ces questions.

- **Des dispositifs de relogement**

La Maison du projet peut également servir d'espace d'information, voire d'accueil pour les locataires inscrits dans un dispositif de relogement faisant l'objet d'une convention inter-bailleurs. Cette dernière peut être exposée et présentée au sein de la Maison du projet, d'autant plus que les règles et conditions sont identiques pour l'ensemble des locataires du quartier. Les conditions de relogement et les démarches associées peuvent être présentées par le personnel d'un organisme mais aussi par une personne en charge de l'animation globale de la Maison du projet.

La mise en place des GPV du Grand Lyon a permis la co-écriture d'une charte de relogement inter-bailleurs et inter-réservataires dès 2005. On pourrait imaginer que le dispositif de relogement s'installe dans la future Maison du projet, dans laquelle des espaces réservés aux bailleurs sont envisagés.

- **De l'implication dans la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité et l'insertion par l'économique**

Les organismes Hlm peuvent s'appuyer sur les habitudes de travail communes avec le porteur de projet, les autres partenaires et les déclinaisons opérationnelles conduites dans le cadre de la GUSP ou de l'insertion par l'économie pour proposer l'inscription de ces dispositifs dans la Maison du projet. Les diagnostics en marchant, déployés dans le cadre de la GUSP ou au sein des Projets de Gestion de Site par les organismes Hlm, avec une participation régulière des habitants, vont pouvoir servir d'appui pour le déploiement d'autres projets connexes comme la gestion des déchets (collecte, ramassage des encombrants...), l'appréhension des questions d'ambiance (éclairage, verdissement et fleurissement...), les traitements de parcours et cheminements quotidiens... Ces approches pragmatiques de diagnostic et gestion du quotidien, articulées autour d'un travail partenarial, constituent des outils centraux pour les Maison du projet.

A Saint-Nazaire, la Maison du Projet accueille les temps de rencontre du dispositif de GUSP : celui-ci vise à assurer une bonne utilisation des nouveaux espaces publics ou équipements lors de leur livraison par l'ensemble des partenaires. Ces réunions de travail ont permis de remédier, dans les délais les plus courts possibles, aux dysfonctionnements ou désagréments engendrés par les travaux.

Sur Strasbourg, il est envisagé de faire vivre la Maison du projet de HautePierre autour de la démarche de GUSP ; des balades urbaines avec un lien fort à tisser avec les établissements scolaires sont notamment prévues. La collectivité est ouverte à une construction collective des outils et des contenus avec les bailleurs.

Sur Arras, un projet de Charte d'engagement réciproque visant à faciliter la continuité dans les parcours d'insertion est en cours de signature entre les partenaires du projet. Elle s'intègre dans le plan stratégique d'insertion de la ville d'Arras, le Programme Pour l'Insertion et l'Emploi, qui met en place des permanences mensuelles au sein de la Maison du projet, pour accueillir et orienter les publics éloignés de l'emploi vers les dispositifs de territoire. Simultanément, d'autres partenaires du territoire se mobilisent (Arras emploi Entreprises et Initiative Grand Arras) et Cité Lab anime des permanences chaque semaine dans la Maison du projet, visant à accompagner des habitants du quartier vers la création d'entreprise ou vers des dispositifs de formation.

Conclusion

La notion de « co-construction » avec les habitants nécessite d'être toujours précisée car la reconstitution de la ville sur elle-même s'inscrit dans un temps long, articulant différents niveaux :

- Stratégique, engageant l'avenir de la ville, dépassant le cadre du quartier
- Opérationnel à l'échelle du quartier, à travers des enjeux de résidentialisation, d'aménagement de l'espace public mais aussi de stratégie patrimoniale, avec des réflexions autour du devenir des bâtiments et des logements.

Il est donc nécessaire de définir le rôle de la Maison du projet, avec cette mise en perspective globale mais aussi en fonction du contexte de chaque site. Selon les situations, on privilégiera :

- Le lieu de centralisation de l'information, de mise en réseau d'acteurs, de mise en cohérence des actions
- Le lieu de rencontre, d'échanges, de partage ou lieu de mixité
- Une vocation de lien entre la dimension « habitants » et « locataires »
- La possibilité de co-construction sur des projets connexes comme l'insertion et le développement économique
- Un enjeu de démultiplication des lieux par rapport aux projets...

Enfin la qualité de l'animation demeure l'un des piliers du dispositif « Maison du projet », favorisant son ancrage dans le quartier et assurant sa légitimité. En conséquence, il importe de toujours proposer le développement de formations inter-acteurs, en accompagnement.