

AVENANT N°1 À LA CONVENTION PLURIANNUELLE DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'AUBERVILLIERS

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



SOMMAIRE

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



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

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

Il est convenu entre :

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

L'État, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département¹

L'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI), représenté par son président, ci-après désigné « le porteur de projet² »

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

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention³,

L'Office Public d'Habitat d'Aubervilliers, représenté par son Directeur général,

Régie Immobilière de la Ville de Paris, représentée par son Président,

Adoma, représenté par sa Présidente du Directoire

La Société de Requalification des Quartiers Anciens (SOREQA), représentée par sa Directrice générale

La Société Publique Locale Plaine Commune Développement, représentée par Directeur Général

Le conseil départemental de Seine-Saint-Denis, représenté par son Président,

Action Logement Services, représenté par son Directeur des Financements Bailleurs et Collectivités

Foncière Logement, représenté par sa présidente,

La CLARM représentée par son Directeur Général

L'association La Sauge, représentée par sa Présidente

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

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

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

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

En présence de :
La Caisse des Dépôts,
L'Agence nationale de l'habitat (Anah),
L'ADEME,
Le Conseil régional,
Le Conseil départemental,

...

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

Article 1 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

La convention pluriannuelle des projets d'Aubervilliers n°C1027, portant sur les quartiers Emile Dubois-Maladrerie et Villette-Quatre Chemins, et dont le dossier a été examiné par les comités d'engagement de l'ANRU en date du 14 mars 2016 et signé le 17 novembre 2016, puis en comité d'engagement, du 28 février 2022, a été signée le 27 octobre 2023

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

Article 2 : OBJET DE L'AVENANT

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

- Intégration par création de l'opération de recyclage de la copropriété des Joyeux **C1027-22-0033**
- Intégration par création de l'opération de réhabilitation des logements du 21 Union (dalle Villette) et des 19 et 21 Cités (dalles Félix Faure) **C1027-33-0034**
- Modification de l'opération de réhabilitation des logements sociaux de la Maladrerie (ajout de 52 lots) - **C1027-33-0024**
- Modification de l'opération de résidentialisation (ajout de 52 lots) - **C1027-34-0025**
- Modification de l'opération d'aménagement d'ensemble Emile Dubois par un changement de maîtrise d'ouvrage (SPL Plaine Commune Développement) et ajout de la subvention dédiée au financement de l'étude d'AMO MOE urbaine Emile Dubois- **C1027-24-0018**
- Modification de l'opération d'ingénierie Missions d'AMO MOE et AMO OPCU-IC par retrait de l'AMO MOE sur Emile Dubois - **C1027-14-0005**
- Modification de l'opération d'aménagement d'ensemble Maladrerie avec l'intégration des espaces publics du secteur des Joyeux –**C1027-24-0020**
- Modification de l'opération Construction d'un groupe scolaire 20 classes et centre loisirs associé sur Villette Quatre Chemin (oubli de saisie de la subvention région dans la convention initiale) **C1027-37-0032**

Ces évolutions ont été examinées par le Comité d'Engagement du 22 juin 2023

Article 3 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

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

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

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

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

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

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

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier de présentation des projets NPNRU d'Aubervilliers, élaboré à la suite du protocole de préfiguration de Plaine Commune (n° 539) cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe I du RGA relatif au NPNRU, examiné par le comité d'engagement du 14 mars 2016 et signé le 17 novembre 2016, puis en comité d'engagement du 28 février 2022 [et enfin en comité d'engagement du 22 juin 2023 dans le cadre de la clause de revoyure.](#)

La présente convention pluriannuelle, sur laquelle s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques⁴.

La Ville d'Aubervilliers a été retenue dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) du 16 avril 2015 de l'axe 1 de l'action Ville durable et solidaire (VDS) du programme d'investissement d'avenir (PIA), au titre du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI du 14 mars 2017 « ANRU+ » ou au titre de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA ou de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020. Les orientations stratégiques du projet d'innovation ou d'agriculture urbaine lauréat sont présentées à l'article 2.3, tout comme l'articulation de ce projet avec le projet de renouvellement urbain.

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

L'article 1^{er} « Les éléments de contexte » du titre II est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet

Article 3.2- Modification de l'article 2 du titre II – « Le projet de renouvellement urbain »

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

⁴ Le cas échéant la présente convention doit faire mention des autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal.

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

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

Sans objet

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

Sans objet

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

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

4.1.1. Le programme urbain sur le secteur Emile Dubois

- **Une intervention importante sur le parc de logement existant, autant en démolition qu'en restructuration et création de logement :**
 - La démolition de 299 logements sociaux de l'OPH d'Aubervilliers en ANRU (*et 89 logements hors ANRU*)
 - La réhabilitation de 360 logements sociaux de l'OPH d'Aubervilliers (*et 100 logements de l'îlot Manigart post ANRU*)
 - La résidentialisation de 460 logements sociaux de l'OPH d'Aubervilliers dont 100 logements de l'îlot Manigart
 - La création de 745 logements neufs permettant le renouvellement et la diversification de l'offre sur les îlots créés par le recyclage foncier
 - Une opération de Restauration Immobilière (ORI) sur deux copropriétés (207 bis et 209 avenue Jean Jaurès)
- **Des aménagements publics ambitieux permettant de renforcer le maillage interne des cœurs d'îlots et de requalifier des voies existantes et de créer des espaces publics ouverts aux usages pacifiés inscrits dans la trame verte et ponctués de lieux de convivialité :**
 - Création de 4 voies carrossables (axe est-ouest) reliées au Fort et en lien avec la requalification de l'avenue Jean Jaurès
 - Création d'un cheminement piéton planté structurant entre le stade Delaune au nord et la rue des Casemates prolongée au sud (axe nord-sud) et d'un promenoir planté entre la rue des Casemates prolongée au nord et la rue Réchossière au sud (axe nord-sud)

- o Création d'une place publique sur Emile Dubois Nord – extension et aménagement d'un parc urbain aujourd'hui propriété privée (OPH) en espace public majeur au cœur du quartier
 - o La démolition de la rotonde commerciale (hors ANRU) et la reconstitution d'un linéaire commercial le long de la rue Danielle Casanova
 - o Prolongement des allées ou voiries aujourd'hui en impasse (Allée Leblanc, impasse Marcelin Berthelot)
 - o L'amélioration du stationnement par la réouverture de parkings en structure condamnés.
 - o Les espaces extérieurs requalifiés ou créés s'inscrivent dans le développement de trame verte et bleue et visent à conforter la présence de la nature et préserver des zones de respiration et des espaces de rencontre pour les habitants.
- **Une reconfiguration de l'offre éducative qui s'articule étroitement avec le projet urbain : la démolition de l'école maternelle Angela Davis pour permettre la réalisation du parc urbain et celle de l'ensemble immobilier Joliot-Curie/Langevin/Perrin qui date de la construction de la « cité des 800 » permettra de programmer la construction de programmes de logements diversifiés.**
 - o Démolition de l'école maternelle Angela Davis (5 classes isolées)
 - o *Démolition de la « cité des 800 » comprenant l'école élémentaire Joliot-Curie (18 classes), l'école élémentaire Langevin (19 classes), l'école maternelle Perrin (13 classes) et le centre de loisirs maternel (hors ANRU)*
- **Le renforcement des aménités du quartier par la rénovation et l'extension d'une offre en équipements répondant mieux aux besoins et répartis de manière plus équilibrée :**
 - o La construction d'un nouveau groupe scolaire de 24 classes comprenant un centre de loisirs, avec l'objectif de répondre aux besoins ainsi qu'aux enjeux de mixité et de lutte contre l'évitement de la carte scolaire (un second groupe scolaire est prévu sur le quartier hors financement ANRU).
 - o La création d'un pôle petite enfance à proximité du groupe scolaire Emile Dubois sud comprenant une crèche (60 berceaux), un pôle relai d'assistantes maternelles (ram) et un lieu d'accueil enfants parents (LAEP).

4.1.2. Le programme urbain sur le secteur Maladrerie

- **Amélioration et adaptation de l'habitat tout en conservant les caractéristiques spécifiques de la Maladrerie, pour faire évoluer les usages et la perception du patrimoine, par une intervention systémique sur le bâti et les espaces extérieurs, pour répondre aux enjeux urbains, paysagers, architecturaux et techniques. - urbaines, paysagères, architecturale, technique**
 - o Réhabilitation par l'OPHA de 521 LLS en collectif répartis sur les tranches 1, 3B, 5B, 7 et la tranche 8 ainsi que réhabilitation hors financements ANRU de 25 pavillons : réhabilitation innovante, lourde et complémentaire, intervention thermique, technique et énergétique avec atteinte du label BBC
 - o *Prévision de démolition de 2 pavillons de la Maladrerie, hors financement NPNRU*
 - o Cession fin 2024 de 343 lots constitués de 327 logements, de 6 appartements-ateliers et de 10 ateliers (tranches 3A, 5A, 6 et 10), à un opérateur social (RIVP) pour améliorer la soutenabilité financière de l'OPH et la gestion du parc. Ces logements seront réhabilités et résidentialisés en cohérence avec le parc OPHA (hors ANRU).

- o Reconfiguration – restructuration de 5 LLS en 9 LLS de la tranche 7 pour faire correspondre les surfaces avec les typologies (transformation de grands logements, T4 en petits logements studio -T3)
- o Réfection des toitures terrasses pour améliorer l'étanchéité (aménagement mixte minéralisation partielle)
- **Un projet de résidentialisation et d'aménagement des espaces extérieurs en étroite lien avec la restructuration des équipements (réhabiliter, restructurer et redéployer) pour gommer les dysfonctionnements de l'architecture proliférante et clarifier les cheminements labyrinthiques - lisibilité, gestion tranquillité publique, accessibilité - et résoudre les problèmes de sécurité publique**
 - o Résidentialisation par l'OPHA de 436 LLS collectifs (mêmes tranches concernées que pour la réhabilitation hormis l'îlot Daquin) en végétalisant et en traitant la limite privée/publique ainsi que la résidentialisation hors financement ANRU de 25 pavillons sur les 27.
 - o Aménagement qualitatif des espaces extérieurs, hiérarchisation des usages et clarification des espaces (tracé de clôture) + reprise de certains espaces pour praticabilité des cheminements
 - o Consolidation d'une polarité culturelle autour des équipements avec une offre à rayonnement plus large en redéployant les équipements existants en rdc
 - Restructuration et extension du Pôle culturel (dont la médiathèque)
 - La création de la maison des projets.
- **Un traitement du secteur Abeille avec un projet de démolition-reconstruction du Foyer de travailleurs migrants (FTM) d'Adoma, de diversification et de création de voirie.**
 - o Démolitions de 240 chambres du FTM d'Adoma rue de l'Abeille répartis sur 3 bâtiments. Adoma s'engage à maintenir la résidence en état de fonctionnement jusqu'au démarrage de l'opération de démolition
 - o Reconstruction par Adoma de 140 studios sur site, dans le cadre de la reconstitution de l'offre démolie
 - o Construction de 30 logements en accession à la propriété
 - o Création d'une voirie traversant le foncier actuel d'Adoma pour relier la rue de l'Abeille à la rue du Long Sentier afin de desservir les nouvelles constructions.
- Le traitement du secteur des Joyeux par un projet de recyclage foncier de la copropriété des Joyeux avec la démolition de celle-ci (80 logements), l'aménagement des espaces publics (jardin et place) en cohérence avec les interventions sur la Maladrerie et le reste du quartier et la construction d'un équipement autonomie en RDC de 35 logements (LLS à destination des seniors et logements familiaux en BRS)

4.1.3. Le programme urbain sur le secteur Vilette-Quatre-Chemins

Secteur Dalles

Le programme d'intervention porte sur :

- L'aménagement du cœur de projet par la création d'un axe Nord-Sud et d'un jardin public réalisé en lieu et place du bâtiment accueillant l'association La Main Tendue démolie sur 3 400 m²,
- La régularisation juridique et foncière des dalles Vilette et Felix Faure comprenant un volet de diagnostic préalable des copropriétés dégradées d'habitat privé. Sont concernés les adresses (1-3-5-7 rue Henri Barbusse, 2-4 rue des Cités et 6 rue des Cités). Le

premier temps de la mission consistera en la réalisation d'un diagnostic des trois copropriétés, notamment sur les volets de gestion / fonctionnement, technique, occupation et analyse du marché immobilier. La seconde partie de l'étude permettra, à partir des diagnostics réalisés, d'évaluer les besoins et de proposer des stratégies d'intervention à mener, pour chaque copropriété et par ordre de priorité.

- La démolition de 193 logements sociaux dont une partie reconstituée sur le secteur (25 logements sociaux, opération lot D de la ZAC des Impasses sur le PNRU)
- La démolition de commerces et locaux d'activité ainsi que du CHU-CHRS de la Main Tendue (62 places)
- La réhabilitation de 399 LLS avec atteinte du niveau BBC : (tour 21 Union de 144 LLS en R+18 (dalle Vilette), tour 19 Cités de 146 LLS en R+19 et tour 21 Cités de 109 LLS en R+20 (dalle Félix Faure), *accompagnée d'une résidentialisation de 1er rang sur les 19-21 Cités et 19-21 Union hors financement NPNRU*)
- *La réhabilitation de la tour 19 Union (104 LLS) hors financement NPNRU*
- *La restructuration de l'école maternelle Jacques Prévert en un groupe scolaire de 20 classes (hors financement ANRU et avec financement de la Région)*

Secteur République

Le recyclage de l'habitat dégradé de 36 logements (65 et 74-76 République) et la démolition de la station-service permettent d'ouvrir de nouveaux cheminements, de créer des espaces publics de qualité et de diversifier le logement par la production d'une offre neuve en diversification. Le programme d'intervention porte sur :

- La démolition de 36 logements privés dégradés
- La construction de 90 logements en accession libre
- La démolition de la station-service de l'avenue de la République ainsi que des halles et boxes de stockage
- La création d'une nouvelle voie et de cheminements piétons
- La requalification des abords de la cité République : création d'espaces végétalisés et de traversées piétonnes allant du parvis de l'école maternelle Anne Sylvestre jusqu'au cadran sud-ouest de la cité République
- *La mise en valeur du patrimoine architectural par la requalification du site Trimetal (hors ANRU) : 300 logements neufs en accession libre, rez-de-chaussée actifs sur l'avenue de la République, création d'espaces verts qualitatifs aux abords de l'avenue de la République*

Secteur diffus

Dans un objectif de relier les différents secteurs du quartier Vilette 4 Chemins

- La démolition de 37 logements privés dégradés, dont une partie reconstituée en logements sociaux sur place (18 logements)
- *La reconstitution du CHU-CHRS de la Main tendue (65 places hors ANRU) rue Jacques Salvator*
- Le comblement de la trémie de l'avenue Jean Jaurès dans le cadre de sa transformation en boulevard urbain en lien avec la partie pantinoise du NPNRU Vilette Quatre Chemins
- La création d'un jardin public (opération lot C de la ZAC des Impasses faisant l'objet d'une bascule PNRU)
- La requalification des voiries en cœur de quartier privilégiant des modes de déplacement doux

Secteur Fusains

Le recyclage de l'habitat dégradé de 77 logements et la recomposition des espaces publics permettent de recomposer le secteur des Fusains. Le programme d'intervention porte sur :

- La démolition de 77 logements privés dégradés, dont une partie reconstituée en logements sociaux sur place (25 logements)
- La restructuration et l'extension de l'offre de stationnement souterraine afin de libérer et développer les espaces verts en surface
- *La réhabilitation des 421 logements qui composent le quartier et la création de nouvelles unités résidentielles sécurisées (hors programme ANRU)*
- *La restructuration et le développement de l'offre commerciale le long de l'avenue de la République (hors programme ANRU)*
- La création d'un parc linéaire public sur la rue Henri Barbusse et d'une place publique à l'angle avec l'avenue de la République

Synthèse du programme urbain

	Démolition LLS	Recyclage copropriété	Recyclage habitat ancien	Aménagement	Requalification	Résidentialisation	Equipements		Equipements économique	Equipements économique
	Nbre logt	Nbre logt	Nbre logt	M2 aménagé	Nbre logt	Nbre logt	Surface Utile	Nbre	Surface louée	Nbre
Convention avenanté	732	0	129	179 854	1280	896	8 487	4	4554	1
Emile Dubois	299	0	0	71 024	360	460	6 562	2	0	0
Maladrerie	240*	80	0	44 739	521	436	1 925	2	0	0
Dalles	193	0	0	9 400	399	0	0	0	0	0
République	0	0	0**	27 461	0	0	0	0	0	0
Diffus	0	0	129****	27 230	0	0	0	0	0	0
Les Fusains	0	0	0***	0	0	0	0	0	4554	1

* ADOMA, résidence Abeille

** Sur le secteur République, 21 logements privés dégradés sont inclus dans l'opération d'aménagement République (FAT 24) et 15 logements privés dégradés émergent à l'opération de résorption de l'habitat insalubre (FAT 23)

*** Sur le secteur Fusains, le recyclage de l'habitat privé dégradé des 77 logements du 83-89 Barbusse émerge à l'opération de résorption de l'habitat insalubre (FAT 23).

**** Sur le total des 129 logements faisant l'objet de l'opération de résorption de l'habitat insalubre (FAT 23), 37 logements ne sont ni localisés sur le secteur Fusains ni localisés sur le secteur République.

Détail des équipements

	École primaire	Centre culturel ou socioculturel	Crèche	Maison du projet de renouvellement urbain
	Surface Utile	Surface Utile	Surface Utile	Surface Utile
Convention base	5 430	1 625	1 132	300
Emile Dubois	5 430	0	1 132	0
Maladrerie	0	1 625	0	300
Dalles	0	0	0	0
République	0	0	0	0
Diffus	0	0	0	0

Les Fusains	0	0	0	0
-------------	---	---	---	---

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

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

4.2.1. La composition urbaine sur le secteur Emile Dubois

- 1. Intervenir sur le maillage et la composition urbaine pour ouvrir et désenclaver le quartier**
 - Développement de plusieurs axes Nord-Sud (création d'un cheminement piéton planté structurant entre le stade Delaune) et de voie de désenclavement Est-Ouest (création de nouvelles voies carrossables avec prolongement des allées aujourd'hui et promenoir planté entre la rue des Casemates prolongée au nord et la rue Réchossière au sud)
 - Mise en place des espaces publics fédérateurs : transformation du parc urbain en espace public majeur au cœur du quartier et agrandissement d'un parvis public en écho au parvis de la gare côté Fort prolongé au sud (axe nord-sud) et parc central
- 2. Rendre le quartier attractif par ses équipements générateurs de mixité fonctionnelle et sociale**
 - Articulation du projet scolaire autour du projet urbain : démolition de l'école maternelle Angela Davis (parc), du groupe scolaire de la cité des 800 (Perrin/Joliot-Curie/Langevin + centre de loisirs)
 - Démolition – reconstruction de deux nouveaux groupes scolaires (24 classes chacun + centre de loisirs chacun) dont un hors ANRU
 - Création d'un pôle Petite enfance et d'une crèche à proximité du groupe scolaire Émile Dubois Sud (60 berceaux), ainsi que la création d'un pôle relais d'assistantes maternelles (RAM) et un lieu d'accueil enfants parents (LAEP)
 - Restructuration économique et commerciale permettant d'animer le quartier et d'offrir les services nécessaires aux habitants.

4.2.2. La composition urbaine sur le secteur Maladrerie

La composition urbaine du secteur de la Maladrerie repose sur :

- La création d'un maillage interne des cœurs d'îlots et des traversées Est Ouest, permettant de relier la Maladrerie à l'avenue Jean Jaurès et le Fort d'Aubervilliers.
- Hiérarchiser les usages :
 - o en privilégiant les cheminements à ciel ouvert et les circulations publiques principales
 - o en réadressant les résidences
 - o en affectant un usage collectif aux cœurs d'îlots et en assurant aux espaces couverts un rôle unique de desserte des logements
 - o identifier des nouveaux usages pour les espaces couverts non utilisés.
- Clarifier et rendre lisible les espaces :
 - o en modifiant le tracé de certaines clôtures afin de donner plus de lisibilité et de praticabilité aux cheminements.
 - o en modifiant l'emprise de certains espaces bâtis afin de clarifier les cheminements, de mieux articuler et de relier les espaces (salle du bassin)
 - o Assurer l'accessibilité du site

- Assurer un traitement très qualitatif
 - o Traiter de façon différenciée les limites public/privé par du végétal (haies denses et opaques) et conserver l'imbrication entre minéral et végétal, un des principes fondateurs de la Maladrerie
 - o Eloigner les cheminements des façades des logements afin d'intimiser les rez-de-chaussée aujourd'hui exposés aux passages.
 - o Requalifier certains espaces et notamment les entrées du parc (traitement de sol depuis la rue de la Maladrerie, accès aux rampes de parking...).
- Réorganiser les équipements de la Maladrerie et renforcer sa polarité culturelle
 - o Reconfigurer les espaces publics/privés par la réorganisation des équipements
 - o Animer le quartier et le rendre attractif en créant une meilleure visibilité des équipements existants et en affirmant sa polarité culturelle. Ceci permettra d'offrir un service public de qualité et de créer les conditions pour assurer une diversité de fréquentation en améliorant l'attractivité du quartier.

Concernant le secteur des Joyeux, la composition urbaine vise à :

- Désenclaver le secteur et tisser des liens avec le quartier élargi :
 - o Création d'une placette aménagée en entrée de quartier, pour ouvrir le secteur sur son environnement et proposer de nouveaux espaces de rencontre au cœur du quartier
 - o Clarification de la trame piétonne pour faciliter l'accessibilité vers et depuis les équipements en RDC de la Maladrerie et pour faciliter les traversées est-ouest
 - o Création d'une promenade plantée pour rendre visible l'entrée vers la Maladrerie depuis la rue Lopez et Jules Martin et mieux connecter les deux secteurs
 - o Réaménagement et végétalisation de la rue Lopez et Jules Martin
- Offrir au quartier un jardin public pour améliorer les comforts d'usages
 - o Poursuivre la stratégie de désimperméabilisation du secteur,
 - o Création d'îlots végétalisés pour assurer des espaces de transition et réduire les îlots de chaleur
 - o Des nouveaux usages pour les espaces verts publics : espaces de détente, jeux pour enfants, bancs, parcours sportif inclusif, ...
 - o Création d'un équipement au nord de la parcelle, pour accompagner la mise en activation de la rue, avec des ouvertures sur le jardin pour atténuer l'effet de rupture
 - o Traitement de la façade aveugle, à l'angle des deux bâtiments des Joyeux par une action artistique, [suite à la démolition du bâtiment situé au 17 rue de la Maladrerie](#)

4.2.3. La composition urbaine sur Ville Quatre Chemin (V4C)

Secteur Dalles

- Créer deux axes traversants Nord Sud et Est Ouest ainsi qu'un espace vert public via la démolition d'une partie de la galette commerciale, des immeubles de LLS localisés au 11 Bordier et 23 Union, et du bâtiment accueillant La Main Tendue.
- Réaménager les cheminements qui bordent les dalles en lien direct avec la future ZAC parisienne Porte de la Villette.
- Requalifier les équipements publics scolaires et de jeunesse par différentes interventions de droit commun envisagées à terme : réhabilitation de la crèche Marguerite Le Maut ; démolition / extension du groupe scolaire Jacques Prévert (20 classes avec le centre de loisirs Tony Lainé relocalisé) ; transformation du centre de loisirs Jacques Brel en Maison des Jeunes Jacques Brel ; relocalisation de l'espace culturel James Mangé.

- Transformer la halle actuelle qui accueillait le marché du Vivier pour accueillir une maison France Service, le Franprix qui occupe la moitié de la halle restant en place.

Secteur Les Fusains

- Déployer une nouvelle voie à travers la cité des Fusains pour désenclaver le secteur, de la rue Jacques Salvator à la rue Henri Barbusse.
- Créer un vaste jardin linéaire pour répondre aux carences d'espaces verts identifiées et renforcer l'attractivité du quartier.
- Créer une offre de logement neuve en reconstitution (25 logements) et en diversification le long du nouvel axe est-ouest.
- Offrir plus de qualité de vie en rénovant le parking en ouvrage pour libérer les espaces extérieurs de la présence de la voiture.

Secteur République

- Créer de nouvelles voies publiques carrossables permettant des circulations urbaines douces et partagées.
- Ouvrir les vues et rendre accessible les cœurs d'îlots pour faciliter la compréhension de l'espace bâti, faciliter les cheminements et permettre l'appropriation du quartier et de ses espaces libres.
- Créer une place publique paysagère sur les deux rives de l'avenue entre le parvis de la Cité et parvis de l'école Anne Sylvestre.
- Végétaliser l'îlot par une programmation d'espaces publics qualitative créant différentes ambiances paysagères autour des quatre cadrants de la Cité République.
- Développer une diversification résidentielle par la construction de logements neufs en cœur et franges de l'îlot.

Secteur diffus :

- La démolition de 37 logements privés dégradés, dont une partie reconstituée en logements sociaux sur place (18 logements + 25 logements sur la ZAC des Impasses)
- Le comblement de la trémie de l'avenue Jean Jaurès dans le cadre de sa transformation en boulevard urbain en lien avec la partie pantinoise du NPNRU Villette Quatre Chemins
- La création d'un jardin public
- La requalification des voiries en cœur de quartier privilégiant des modes de déplacement doux

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

Sans objet

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

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

La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle est décrite dans l'article 5.1 de la convention cadre n°662 relative aux projets de renouvellement urbain de l'Établissement Public Territorial de Plaine Commune.

Document cadre : La stratégie de diversification s'appuie sur une étude menée à l'échelle territoriale (dont les conclusions sont présentées dans la convention cadre) visant à évaluer et préciser les potentiels de diversification des NPNRU. Les principaux résultats de cette étude sont :

- d'aller au-delà de la stricte création de produits logements d'accès à la propriété
- de proposer une offre immobilière variée
- de créer une offre territoriale complète et attractive (aménités, équipements, accessibilité, proximité des zones d'emplois)
- s'inscrire dans le cadre de la requalification plus globale des quartiers afin d'améliorer les conditions de vie des habitants et l'image des quartiers et *in fine* leur redonner de l'attractivité.

Ainsi, il s'agit grâce au projet, de poursuivre deux objectifs complémentaires :

- Requalifier le parc existant par des réhabilitations et des aménagements extérieurs s'inscrivant dans une refonte plus globale de la forme urbaine des quartiers.
- Renouveler et diversifier le parc de logements par des démolitions et constructions neuves.

A Aubervilliers, les deux quartiers NPNRU bénéficient de la proximité de Paris, de la qualité des transports et de la proximité de grands projets structurants. Les perspectives de développement sont favorables et, au regard du marché local, le niveau de commercialité dynamique. Aubervilliers est un territoire attractif pour la construction dans le diffus : plus de 9200 logements ont déjà été autorisés sur la période 2017-2027 (avec près de 50% en accession libre), soit près de 1/5 de la production totale à l'échelle de Plaine Commune. La diversification doit aussi bénéficier aux habitants de la ville. Comme rappelé p.9, il s'agit donc également d'opérer un **équilibre entre l'offre dédiée à la population locale, qui doit pouvoir être mieux dimensionnée, et celle développée pour l'accueil des ménages exogènes, en répondant au mieux à leurs besoins globaux.**

Objectifs prioritaires communs aux deux quartiers en matière de diversification :

- Maintenir une offre locative sociale qui joue un rôle déterminant dans la réponse aux besoins locaux, l'amélioration des conditions de vie des habitants et l'intégration dans les quartiers.
- Promouvoir une offre en accession sociale sécurisée pour accompagner les parcours résidentiels locaux.
- Maintenir une offre privée classique abordable pour loger les classes intermédiaires du territoire et les actifs exogènes.

Les deux quartiers recouvrent néanmoins des réalités assez différentes et donc des stratégies adaptées et accueilleront une offre alternative de logement avec des opérations d'accession maîtrisées correspondant aux besoins et attentes des habitants ainsi que des programmes plus innovants (accession en bail réel solidaire et habitat participatif). L'ensemble des lots a été calibré en conformité avec la convention qualité construction neuve de Plaine Commune et dans le respect du PLUi.

Tableau de synthèse des constructions neuves dans les périmètres NPNRU

	Villette Quatre- Chemins	Emile Dubois Maladrerie	Total
Constructions neuves	320	915	1 235
LLS	68	32	100
Accession libre	90	530	620

Accession sociale	36	108	144
Location libre intermédiaire	61	105	166
Habitat spécifique	65 hors ANRU	175*	205

*Adoma (140 studios) sur le secteur Abeille et résidence intergénérationnelle (35 logements) comprenant LLS sénior et BRS familiaux mais avec ventilation à définir secteur Joyeux

Pour l'ensemble des secteurs opérationnels, Le montant de cession des charges foncières en accession libre garantit la maîtrise des coûts de sortie telle qu'envisagée par la Charte qualité constructions neuves de Plaine Commune, soit des prix de sortie de 5.000€ HT/m2 SHAB parking inclus. En cas d'évolution des prix de sortie au-delà de ce montant, les prix de cession des charges foncières des opérations d'aménagement d'ensemble financées par le NPNRU seront ajustés à la hausse en fonction, en lien avec l'Anru.

Ainsi, afin de poursuivre ces objectifs de mixité et de diversification, **la programmation globale de logement conduira à la baisse du taux de logements sociaux sur les deux quartiers**. L'offre neuve sur les quartiers est majoritairement dédiée à des produits logements diversifiés (84% des constructions neuves hors habitat spécifique). Parallèlement, 77% de l'offre initiale de logements sociaux est reconstituée hors site. On constatera ainsi aux termes du projet une évolution du nombre et du pourcentage de logements sociaux dans les quartiers.

Secteur Emile Dubois Maladrerie

La diversification doit encore être portée par la collectivité dans ce secteur qui n'a pas encore amorcé sa mutation et sur lequel l'offre sociale est très présente : le quartier est composé majoritairement de logements sociaux (jusqu'à 72% selon les IRIS).

Sur ce secteur qui dispose également d'une certaine dynamique d'attractivité (projets connexes, cadre de vie et identité plus verte et moins urbaine) et de commercialité est appelé à une grande mutation, les créations de logements sont très majoritairement destinées à une offre nouvelle de logements diversifiés (88% des constructions en et hors ANRU hors FTM Adoma Abeilles), complété par la démolition de 299 logements sociaux (puis 89 démolitions supplémentaires hors financements ANRU). [La programmation sur le site des Joyeux mixant du LLS à destination des seniors et des logements familiaux en BRS viendra à terme renforcer cette diversification tout en proposant une offre de logement accessible à des publics plus fragiles](#). Le programme urbain développé sur Emile Dubois Maladrerie doit *in fine* permettre de faire passer le quartier de 62%⁵ de logements sociaux à 43% et de 68% à 38% uniquement sur l'IRIS Emile Dubois.

En parallèle, le parc actuel voué à être maintenu devra être réhabilité, notamment la Maladrerie vieillissante mais qui participe à la qualité architecturale du quartier pour participer à l'attractivité escomptée pour le quartier dans son ensemble désormais compris comme l'entité Emile Dubois – Maladrerie – Fort d'Aubervilliers.

Pour tenir compte d'un contexte économique mouvant et pour conserver une échelle cohérente avec les autres villes du territoire, les charges foncières seront contenues afin de garantir l'accessibilité des

⁵ IRIS Maladrerie, Emile Dubois et Long Sentier (l'IRIS Long Sentier regroupe un habitat majoritairement pavillonnaire mais comporte aussi une partie de la Maladrerie et le FTM Adoma).

logements aux nouveaux habitants. Elles sont fixées à 750€/m² pour l'accession libre et 350€/m² pour l'accession sociale.

Elles tiennent notamment compte :

- du potentiel d'évolution de chacun des secteurs dans le temps
- de la tension du marché
- du niveau de charge foncière pratiqué à proximité (ZAC du Fort) ou sur des secteurs similaires de la ville (comme le centre-ville qui sera à terme également bien desservi en transports en commun).
- du niveau de charge foncière pratiqué sur des NPNRU similaires (Saint-Ouen).
- des propositions faites par les opérateurs de droit commun sur les secteurs.

Elles pourront également être ajustées à la baisse en contrepartie de constructions bas carbone type ossature bois pour lesquelles un surcoût de 3 à 8% est en général observé.

Ces montants garantissent la maîtrise des coûts de sortie telle qu'envisagée par la **Charte qualité constructions neuves de Plaine Commune** (en annexe D4), soit des prix de sortie compris entre 4500 et 5000€HT/m²SHAb parkings inclus, pour l'accession libre.

Secteur Vilette Quatre Chemins

Vilette-Quatre-Chemins recense un taux « moyen » de logements sociaux (33%) et bénéficie d'un emplacement clé pour son développement métropolitain à proximité de Paris et des transports. Il demeure néanmoins l'un des quartiers limitrophes de la capitale les plus abordables en termes de prix d'achat dans le neuf, ce qui le rend extrêmement attractif et l'expose à la spéculation foncière et immobilière, malgré l'adoption en cours d'un PLUi restrictif visant la limitation d'une densification à outrance.

Dans ce secteur dense, la création de logements est permise par le désenclavement, la recomposition foncière et l'amélioration du cadre de vie de grands îlots où l'habitat social est aujourd'hui majoritaire (îlot République, îlot des Fusains).

Ces créations se font majoritairement en produits logements diversifiés (69% des créations neuves hors CHU-CHRS La Main Tendue ; les 30% restants correspondant à la reconstitution de l'habitat privé dégradé). Conformément aux caractéristiques du quartier, les démolitions sont majoritairement fléchées sur de l'habitat privé dégradé et deux bâtiments sur les Dalles.

Ainsi, la démolition de logements sociaux couplée à la création d'une offre en diversification sur les secteurs République et Fusains ainsi que dans le diffus permettent de diminuer la part de logements sociaux (de 33% à 31%).

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

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

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

- 11 229 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits. Sur ces

fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. Au minimum 30% de logements locatifs libres devront être réalisés, sauf décision contraire de Foncière Logement.

Il est rappelé que le porteur de projet est redevable à La Clarm / I3 F filiale du Groupe Action Logement d'une contrepartie au titre du PNRU pour un volume de 2900 m² de SDP logement (environ 36 logements) en accession sociale sur le territoire de la Ville d'Aubervilliers. Il est proposé de localiser cette contrepartie sur l'une des ZAC pilotée par Plaine Commune et aménagé par la SEM Plaine Commune Développement : ZAC Port Chemin Vert ou ZAC Canal. Le porteur de projet s'engage à stabiliser d'ici la fin de l'année 2023 une des propositions en accord avec La Clarm / I3 F et à définir une localisation de lot et une programmation d'habitat d'ici la fin du 1^{er} semestre 2024. La Clarm / I3 F sera associée à l'ensemble des échanges permettant cette localisation.

- 490 droits de réservation en flux de logements locatifs sociaux, correspondant à 40% du nombre de logements locatifs sociaux dont la requalification sont financées par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et du protocole de préfiguration).

Les contreparties en droits de réservation de logements sociaux relatives aux logements sociaux dont la construction est financée par l'ANRU dans le cadre des projets de renouvellement urbain de Plaine Commune sont précisées dans l'article 5.2 et l'annexe B2 de la convention cadre territoriale N°662.

- Pour les premières mises en location des opérations de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :
 - o 17,5 % du nombre total de logements requalifiés dont le coût est inférieur à 45.000 € par logement, soit 00 droits ;
 - o 20% du nombre total de logements requalifiés dont le coût est supérieur à 45 k€ par logement soit 0 droits.
- En dehors des premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, le nombre de droits de réservation en droit unique est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
1 - Grand pôle IDF	25,0% soit 0 droits (cf convention cadre)	35,0% soit 0 droits (cf convention cadre)	35% soit 139 droits	40,0% soit 351 droits

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

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

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

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

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

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

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

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

Les dispositions prévues dans l'article 6 de la convention-cadre n°662 relatives aux projets de renouvellement urbains de l'établissement public territorial s'appliquent pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain d'Aubervilliers visé par la présente convention.

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

- **En matière de relogement :**
 - Élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
 - Assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
 - Conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire.

- **En matière d'attributions,** à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

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

La charte territoriale de relogement

La charte territoriale de relogement des projets de renouvellement urbain a été adoptée en Bureau territorial le 6 novembre 2021 puis en conseil de territoire le **21 janvier 2022 avant d'être définitivement signée par les partenaires**. Elle est annexée à la convention intercommunale des Attributions et s'inscrit dans ses orientations. Elle a également été adoptée dans les instances locales et notamment par le conseil municipal d'Aubervilliers le 21 janvier 2021.

La charte territoriale a pour objet de fixer le cadre général du relogement des ménages (du parc social et privé) dont les logements sont voués à la démolition dans le cadre des opérations financés par le NPNRU afin d'assurer les meilleures conditions possibles pour ces relogements et favoriser une dynamique d'insertion par l'habitat. Elle détaille les conditions de relogement, les engagements des différents bailleurs et réservataires, les modalités du relogement, les modalités de mise en place d'un dispositif partenarial favorisant les relogements en inter-bailleurs ainsi que les instances et les outils de pilotage permettant un suivi régulier des relogements à l'échelle intercommunale.

Concernant les ménages du parc social, la charte territoriale vise à leur assurer un parcours résidentiel ascendant dans un logement correspondant mieux aux besoins des ménages (typologie, localisation, neuf/ancien...), améliorant sa qualité de vie quotidienne (proximité des services...) et permettant de réduire le temps de transport vers le lieu de travail. Les propositions seront faites avec l'objectif d'une maîtrise du reste à charge constante ou +10% maximum en fonction des revenus et du type de logement proposé (ancien ou neuf/réhabilité de moins de 5 ans).

Pour les ménages du parc privé (sous conditions et remplissant les conditions d'accès au logement social), des engagements en termes de localisation et de qualité de logement proposé sont prévus et les ménages devront bénéficier de propositions adaptées à leurs ressources. Dans les deux cas, les décohabitations des ascendants et descendants directs seront favorisées autant que possible.

Le protocole local de relogement

La charte territoriale a vocation à se décliner localement pour chaque projet en protocoles locaux de relogement contractualisés entre les villes, les bailleurs et le cas échéant les locataires et/ou leurs représentants afin de **définir une stratégie locale cohérente, partagée et adaptée aux besoins du territoire**. Le protocole local de relogement est en cours de rédaction.

Les protocoles locaux de relogement devront préciser, dans le respect des objectifs définis par la charte territoriale et des orientations de la CIL et de la CIA, les objectifs locaux concernant :

- la gouvernance, les modalités de coordination et de mise en œuvre du processus : instances locales de pilotage et de suivi, modalités d'intervention des MOUS, calendrier...
- les garanties apportées aux ménages sur la qualité de leur relogement (logements proposés, relogement dans le neuf, procédures, accompagnement proposé).
- les droits de réservation et le calcul des engagements de chacun concernant la mobilisation de son contingent dans le cadre du relogement.

La signature du protocole albertivillarien est prévue pour le second semestre 2023, sur la base du volume de démolitions validé sur les deux quartiers NPNRU. Le travail d'élaboration est néanmoins engagé piloté par le service logement de la Ville d'Aubervilliers en lien étroit avec la MRU et le groupe de travail dédié intégrant également les services Habitat de Plaine Commune. Des orientations prioritaires de travail ont ainsi été définies et validées par les élus sur la base des principaux enjeux identifiés comme spécifiques au projet de la Ville.

Le nombre de relogements rendus nécessaires par ces démolitions est estimé à 764 (492 pour le parc social et 270 logements d'habitat privé dégradé dans le cadre de l'ANRU (avec l'ajout des 120 relogements prévus pour la copropriété des Joyeux) et 237 logements hors ANRU), soit un objectif moyen annuel de 107 relogements sur la période 2023 à 2028.

Plusieurs particularités et enjeux spécifiques aux projets d'Aubervilliers ont été identifiés :

- un nombre très important de relogements dans un calendrier contraint.
- un nombre important de relogements de ménages issus du parc privé dont on sait qu'ils ont tendance à s'étaler dans le temps.
- une très forte pression sur le droit commun entraînant une difficulté de mobilisation du contingent Ville.
- la nécessité qui en découle d'une coordination globale et d'un suivi renforcé des prestataires MOUS et bailleurs afin que le relogement des ménages ne mette pas en péril le calendrier des opérations d'aménagement.
- un nombre important de relogements de ménages ou locataires âgés pour le parc social (35% des ménages à reloger a +65 ans dont 8% +80 ans) qui nécessiteront un accompagnement social spécifique et des logements adaptés.
- une mobilisation importante de l'OPH qui, au regard du nombre de démolitions prévues dans son parc, aura à prendre en charge une très grande part des relogements des ménages du parc social

Au regard de ces enjeux et afin de fluidifier au mieux le processus de relogement, **l'engagement de l'ensemble des partenaires dans le processus de relogement sera une condition essentielle de la réussite des projets.** Ainsi, la stratégie locale de relogement s'appuiera sur une **mobilisation large des partenaires pour participer à l'effort de relogement** du parc social comme du parc privé (notamment pour les décohabitations). L'ensemble des partenaires devront s'assurer de mobiliser en priorité leurs logements pour effectuer les relogements dans le cadre du NPNRU. Par ailleurs, **il s'agira d'assurer une solidarité entre bailleurs démolisseurs comme non démolisseurs**, voire même au sein de l'inter-bailleurs au niveau territorial. A ce titre, **des échanges sont en cours avec les bailleurs constructeurs** dans le cadre du NPNRU (RIVP, 3F, Logirep et CDC Habitat notamment) afin de définir avec eux leurs engagements quantitatifs dans le processus au regard du nombre de logements construits (qui seront inscrits dans le protocole).

Enfin, une attention particulière sera portée aux points suivants :

- le respect du calendrier, le phasage des opérations et l'anticipation des relogements afin d'éviter au maximum les relogements temporaires.
- la mise en place d'instances, d'outils et de procédures partagés permettant :
- de croiser et suivre régulièrement les données (besoins, offre, engagements), notamment par une analyse de l'offre à mobiliser par segment (typologie/niveaux de loyer)
- d'identifier en amont et d'actualiser régulièrement l'offre potentielle (opérations programmées et livrées sur le territoire),
- d'assurer le respect des objectifs et des calendriers. Les typologies seront précisées lorsque les enquêtes sociales seront réalisées.
- les modalités d'accompagnement spécifiques en direction des publics fragiles et notamment les personnes âgées (qui constitue une part importante des ménages à reloger sur le secteur Emile Dubois).
- les modalités de concertation et d'association des locataires et de leurs associations représentatives afin de les informer régulièrement des conditions relatives à l'opération de relogement, en amont et tout au long de la procédure, sur l'ensemble des opérations.
- le suivi des ménages par un accompagnement social renforcé pour les familles en situation difficile (prévention des impayés de loyers, appropriation des logements...).

Conduite de projet

A ce stade, l'organisation envisagée est à la suivante :

- Les relogements sont portés principalement par :
 - OPH d'Aubervilliers (MOA démolition)
 - Logirep
 - Immobilière 3F
 - CDC Habitat
 - Immobilière du Moulin Vert
 - RIVP

Les bailleurs du territoire, dans leur ensemble, pourront être sollicités dans le cadre du protocole territoriale dans une démarche inter bailleur.

- L'OPH d'Aubervilliers procèdera aux relogements des ménages du parc social concernés par les logements sociaux à démolir. Une stratégie de relogement spécifique à l'OPH a été définie après analyse de la capacité d'accueil du parc et des besoins en relogement par phase d'opérations de déconstruction/reconstruction.
- Au titre de sa compétence de résorption de l'habitat indigne, l'EPT Plaine Commune mandate la SOREQA dans le cadre d'une concession d'aménagement afin de mener à bien la mission de recyclage de l'habitat privé dégradé. A ce titre, **la SOREQA accompagnera le relogement des ménages du parc privé**, dans le cadre de ses missions d'aménageur désigné par le maître d'ouvrage à travers la préparation au relogement (enquêtes sociales, coordination des partenaires, établissement de plans de relogement), l'accompagnement des ménages et l'accompagnement au déménagement.

En ce qui concerne la copropriété des Joyeux, **le relogement des ménages sera également accompagné par le concessionnaire de l'opération de recyclage, sous la responsabilité de l'EPT**. Par ailleurs, dans le cadre de la convention de portage immobilier provisoire en cours avec CDC Habitat social (pour un maximum de 20 logements), le contingent de la filiale privée de CDC Habitat pourra être mis à disposition pour le relogement des occupants des logements qui sont et seront portés par CDCH dans l'attente de la désignation de l'aménageur.

Au niveau local, les MOUS Relogement accompagneront directement les ménages. En phase opérationnelle, elles mettront en œuvre les enquêtes sociales permettant de préciser les souhaits et opportunités de relogement et établiront sur cette base les plans de relogement.

Sur le plan opérationnel, trois instances seront mobilisées :

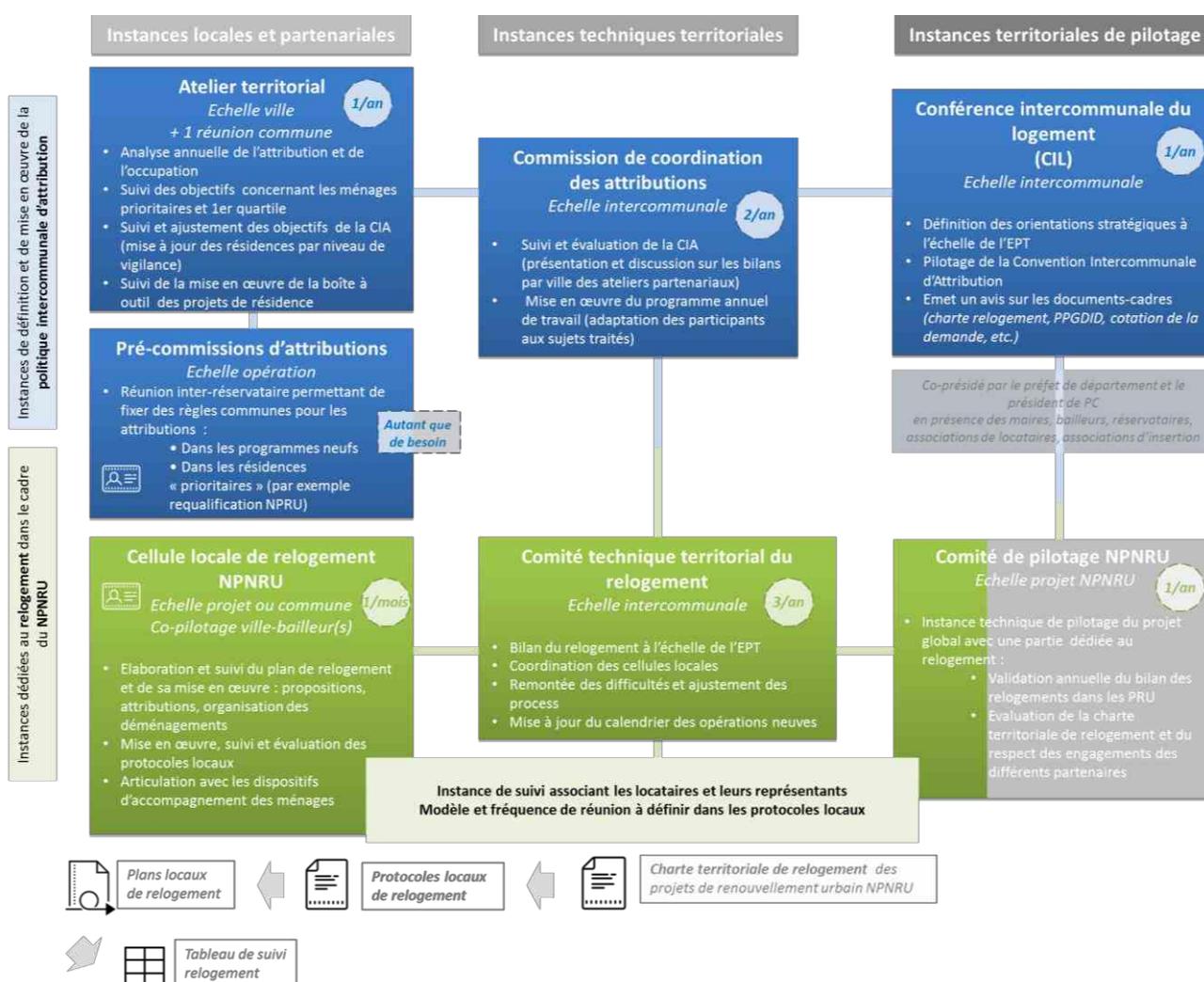
- **La cellule locale de relogement** veille à la bonne exécution des opérations relogement pour l'ensemble des opérations concernées. Elle assure
 - le suivi opérationnel des attributions liées au relogement en étroite articulation avec les différents dispositifs d'accompagnement des ménages mis en œuvre par les bailleurs démolisseurs ou par les opérateurs de démolition d'habitat privé indigne ;
 - la coordination de l'ensemble des bailleurs et réservataires signataires de la charte à l'échelle de chaque projet, afin de faciliter le rapprochement entre l'offre et la demande.
 - La transmission au comité territorial de relogement l'état d'avancement annuel des relogements et à intervalles réguliers des compte rendus aux directions de projets de renouvellement urbain de l'état d'avancement des opérations de relogements et des difficultés éventuelles, afin de pouvoir s'assurer de la tenue du planning prévisionnel des opérations de démolition

La Cellule locale de relogement se réunit tous les deux mois. Elle est organisée et animée par le service Logement. Elle réunit la mission renouvellement urbain ainsi que la mission habitat de Plaine Commune, le représentant de l'Etat, Action Logement Services, les

aménageurs, l'ensemble des bailleurs signataires du protocole, les prestataires de MOUS relogement, le service social de la Ville d'Aubervilliers, les représentants de locataire ainsi que les partenaires et prestataires extérieurs en fonction des besoins.

- **Les commissions de relogement en programme neuf** permettent de faciliter le rapprochement entre l'offre et la demande des ménages prêts à être relogés en tenant compte des souhaits exprimés par les habitants, des opportunités foncières et de la réalité du phasage opérationnel.
- **Les cellules dédiées à l'accompagnement social** sont animées par le service social municipal et se réuniront autant que de besoin. Elles permettront la coordination entre les intervenants sociaux et ont pour objet d'échanger avec les prestataires de MOUS relogement sur chaque ménage le nécessitant en lien avec le relogement afin de valider et suivre les accompagnements sociaux à engager pour favoriser le projet de relogement.

Ces instances s'inscrivent dans le schéma de gouvernance ci-dessous défini par la Convention Intercommunale d'Attributions :



Les minorations de loyers

Elles sont validées pour 480 000€ en décorrélant ce volume financier du nombre de relogement à réaliser pour l'adapter à l'évolution du RGA.

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

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

(...)

Le comité de pilotage du NPNRU d'Aubervilliers

Le comité de pilotage du NPNRU d'Aubervilliers porte sur les deux quartiers en rénovation urbaine de la ville : Emile Dubois – Maladrerie et Villette Quatre-Chemins dans sa partie albertivillarienne. Un comité de pilotage est réuni parallèlement à Pantin et Aubervilliers sur le quartier Villette Quatre-Chemins pour garantir les enjeux interterritoriaux.

Présidé par le Maire d'Aubervilliers, le comité de pilotage du NPNRU d'Aubervilliers a pour objectifs de :

- valider les réorientations ou évolutions éventuelles,
- assurer le suivi du projet, garantir sa mise en œuvre et s'assurer du respect de ses orientations et objectifs,
- assurer le suivi de la mise en œuvre des relogements, de l'application des clauses d'insertion ainsi que des démarches d'accompagnement du projet et de co-construction,
- valider les interventions et s'assurer de la mise en œuvre des opérations (contenu, phasage, coûts) ainsi que les participations financières des partenaires.
- Il permet de faire le bilan des réalisations de l'année, de fixer les objectifs pour l'année à venir et d'acter les éventuelles évolutions.

Il est composé :

- du Maire
- du Sous-Préfet
- des maires-adjoints à l'urbanisme et à la rénovation urbaine, du maire-adjoint à la démocratie locale
- des élus de quartier
- du Vice-Président de Plaine Commune en charge de la Politique de la Ville et de la Rénovation Urbaine
- des représentants de l'ANRU (Délégation territoriale et Anru siège), de l'Etat, de la Caisse des Dépôts et Consignations, d'Action Logement
- de représentants de la Région, du Département, de la Ville de Paris
- des représentants des bailleurs, dont l'OPH d'Aubervilliers, la RIVP, Adoma et la Main Tendue
- des autres maîtres d'ouvrage impliqués dans le projet
- autant que nécessaire, des équipes techniques de la Ville, Plaine Commune, des Maîtrises d'ouvrage,
- des représentants des habitants, jusqu'ici défini par un représentant de chaque conseil citoyen par quartier, et un représentant de l'équipe de chacun des quartiers, soit 4 habitants.

Le comité de pilotage est préparé par la Mission Renouvellement urbain (MRU) d'Aubervilliers. Il se réunit *a minima* une à deux fois par an, il peut être appelé à se réunir autant que de besoin.

En plus, de cette instance, le pilotage est renforcé par un comité de suivi mensuel présidé par le Maire d'Aubervilliers et animé par la MRU. Il est composé du Maire, des maires-adjoints à l'urbanisme et à la rénovation urbaine, du maire-adjoint à la démocratie locale, du directeur général des services et du directeur de cabinet de la Ville, et autant que nécessaire, des équipes techniques de la Ville, Plaine

Commune, des Maîtrises d'ouvrage. Dans ce cadre, le sous-préfet, la DRIHL et l'ANRU seront associés de manière régulière à cette instance autant que de besoin à leur demande.

(...)

...

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

Sans objet

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

Le porteur de projet, en lien avec les maitres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Il s'engage ainsi notamment à mettre en œuvre les actions suivantes :

Bilan de la démarche participative en phase protocole

Les projets présentés sont issus d'une démarche ambitieuse de co-construction menée auprès d'un grand nombre d'habitants, allant bien au-delà des modalités fixées par le cadre de la concertation réglementaire et associant à chaque étape les partenaires. Les projets présentés sont donc le fruit d'un travail de près de 5 ans et ont été régulièrement discutés lors d'instances d'arbitrage intermédiaires auxquelles l'Anru et l'Etat étaient présents.

La concertation préalable réglementaire a été finalisée et validée en conseil territorial le 19 janvier 2021.

Deux prestataires spécialisés dans la co-construction ont été missionnés par la Ville, en co-maîtrise d'ouvrage avec Plaine Commune et l'OPH d'Aubervilliers, sur chacun des quartiers. Leurs missions se sont étalées sur la période 2017-2018 et en articulation étroite avec les missions d'études urbaines. Afin de toucher la plus grande diversité des habitants et notamment les plus éloignés des institutions, ou ceux dont les habitudes de participation sont plus limitées, les formes de cette co-construction ont été particulièrement variées.

Ces missions avaient pour objectifs d'affiner la connaissance des besoins et des dysfonctionnements, de former et informer les habitants et de permettre l'émergence d'habitants relais pouvant accompagner les plus éloignés. Il s'agissait également d'accompagner les habitants partenaires et acteurs dans leur participation à l'élaboration du projet en complément d'une stratégie de communication.

Plusieurs outils ont été utilisés en complément des outils classiques et réglementaires (registre, réunions publiques, participation des conseillers citoyens aux instances...) notamment des permanences et ateliers dans l'espace public, des journées thématiques, des jeux pédagogiques...

Un registre papier était également disponible en Mairie tout au long de la démarche et de nombreuses publications et articles ont été réalisés (journal municipal, sites web de Plaine Commune et d'Aubervilliers, de communication visant à expliciter le projet...). Enfin, il est à noter que les conseillers citoyens ont été impliqués dans la démarche, via des temps d'échange spécifique et la participation de leurs représentants aux Copils. Les deux bilans de la co-construction ainsi que le bilan global de la démarche sont disponibles en annexe.

Ainsi, le programme des projets intègre les réponses aux attentes et remarques des habitants, recensés et compilés tout au long de la démarche de co-construction.

Poursuivre la démarche de concertation engagée

Les collectivités souhaitent mettre en place un dispositif d'implication et d'information renforcé des habitants. La démarche de concertation et de co-construction comprend trois volets principaux :

- La conception d'une maison des projets mobile
- L'élaboration d'une charte partagée de concertation / co-construction et la formation des acteurs à l'animation des outils de concertation / co-construction

L'organisation de réunions publiques, ateliers thématiques vers des publics cibles : locataires OPHA sur les réhabilitations, habitants de la Maladrerie sur les cheminements piétons, les habitants des dalles sur la résidentialisation et les aménagements des espaces publics de celles-ci, ...

Dans la perspective du lancement des traités de concessions pour les opérations d'aménagement, une phase de concertation complémentaire a été ouverte sur les deux quartiers NPNRU en septembre 2023 pour Emile Dubois-Maladrerie et en octobre 2023 pour Vilette-Quatre-Chemins.

Concernant l'opération spécifique de recyclage sur les Joyeux plusieurs actions d'accompagnement et de concertation ont été mises en place:

- Réunion publique le 16 novembre 2022
- Entretiens individuels avec les élus de la ville proposés aux copropriétaires pour faire le point sur leur situation en avril et mai 2023
- Rencontre de certains copropriétaires le 27 octobre
- Permanences d'information à venir de décembre 2023 à janvier 2024
- Une enquête sociale dès le lancement de l'opération pour connaître les besoins en relogement des ménages
- Un accompagnement au relogement des occupants éligibles (propriétaires occupants et locataires titulaires d'un bail)
- Des propositions d'acquisition des logements à l'amiable (actuellement par CDC Habitat puis par le futur aménageur) sur la base du prix des Domaines.

La Maison des projets mobile

Elle permet de dialoguer avec les habitants et de répondre à plusieurs objectifs :

- Être un lieu d'information, de communication et d'animation accessible et clairement identifiable à destination des habitants, en particulier pour le relogement en début de phase opérationnelle
- Être un lieu d'échange sur le projet au plus près des habitants
- Organiser différents types d'actions de concertation
- Toucher des publics variés, et notamment ceux qui sont éloignés des instances de participation

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

Sans objet

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

Sans objet

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

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

Sans objet

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

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

La charte intercommunale d'insertion, approuvée par le conseil de territoire le 16 mars 2021, fixe les objectifs quantitatifs et qualitatifs de la clause d'insertion des projets NPNRU, rappelés dans la convention cadre territoriale.

- Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

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

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

Programme ANRU/MOA	Montant investissement*	Nombre d'heures travaillées	% insertion moyen	Objectif Heure insertion total	Dont objectif marchés ingénierie	Dont objectif marchés travaux**
ANRU	201 814 564	2 351 736		235 174	30 248	199 741
PLAINE COMMUNE	37 181 464	431 016	10%	43 102	6 784	35 043
SPL PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT	14 344 486	167 352	10%	16 735	3 210	12 990
ADOMA	2 019 304	23 559	10%	2 356	184	2 142
OPH DE LA VILLE D'AUBERVILLIERS	101 684 180	1 186 315	10%	118 632	14 850	101 307
SOCIETE DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS	6 970 071	81 317	10%	8 132	1 299	6 616
DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS	5 641 026	65 812	10%	6 581	513	5 983

COMMUNE D'AUBERVILLIERS	30 660 874	357 710	10%	35 771	3 028	32 239
REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS	3 313 160	38 654	10%	3 865	381	3 421
Hors ANRU	20 070 132	234 035		23 403	2 521	20 007
PLAINE COMMUNE	70 000	700	10%	70	70	-
COMMUNE D'AUBERVILLIERS	20 000 132	233 335	10%	23 333	2 451	20 007
Total	221 884 696	2 585 771	671%	258 577	32 769	219 748

* Hors coûts d'acquisition, forfaits relogement et rémunération de conduite d'opération.

** Correspond aux études, analyses de sites, prestations nécessaires à l'opération et honoraires.

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

Dans le cadre de la gestion urbaine de proximité liée au projet de renouvellement urbain, l'objectif d'insertion est le suivant :

- 10% des heures travaillées dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité.

Cet objectif d'insertion concerne les marchés réalisés en dehors des investissements liés au projet de rénovation urbaine et notamment les marchés :

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

La définition des périmètres des marchés et l'introduction d'insertion nécessite de croiser les instances GUP et Insertion. Cela permet également de définir l'échelle de suivi des marchés (avoir ci-avant) et la personne en charge de l'appui du MOA, de l'entreprise et du suivi des objectifs d'insertion de ces marchés qui sortent (à ce jour) du cadre élaboré pour le suivi des marchés d'investissement.

La gestion prévisionnelle des achats permet le repérage des marchés et l'application d'objectifs d'insertion adaptés en fonction des besoins et des ressources du territoire. Elle vise à anticiper les marchés et adapter les solutions d'insertion pour maximiser l'impact des opportunités d'insertion en fonction des potentialités locales (structures inclusives, publics mobilisables, formations mobilisables, besoin de recrutement des entreprises, ...) Dans le cadre du NPRU, sa mise en œuvre repose sur deux temps détaillés ci-dessous :

- Anticiper les besoins
- Connaître les ressources
- Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain

ANTICIPER LES BESOINS	CONNAITRE LES RESSOURCES
1. Sur la base du projet de gestion et en lien avec les instances de pilotage, repérer les marchés de gestion (cf. Fiche n°4) avec l'ensemble de leur caractéristiques (durée, date de lancement, volumes, lieux d'intervention, etc...)	1. Identifier l'ensemble des structures inclusives et entreprises locales susceptibles de répondre aux marchés ou de fournir des publics à intégrer chez les attributaires.
2. Identifier pour chacune des actions repérées l'interlocuteur pertinent au sein de la maîtrise d'ouvrage.	2. Informer les potentiels candidats des opportunités à venir sur le territoire et identifier les structures intéressées par les opportunités.
3. Identifier les éventuelles modalités de changement de marché et notamment les clauses de reprise de personnel.	3. Affiner les possibilités de réponses à des marchés (et les modalités comme GME par exemple.)
→ la liste des achats prévisionnels GUP est établie avec : les marchés GUP du MO, les quartiers concernés, sa durée, son coût, la date de relance prévisionnelle et un système d'alerte pour intégrer l'insertion lors de leur relance.	→ l'ensemble des acteurs en capacité d'apporter une réponse aux objectifs d'insertion est repéré, ainsi que les acteurs en capacité de les aider à répondre (réseau IAE/STPA, CCI, etc...) à des marchés publics; une présentation des marchés à venir peut avoir lieu pour présenter les opportunités de marchés sur le territoire.
Confronter pour chacun des besoins du MOA l'offre disponible sur le territoire pour répondre aux objectifs d'insertion.	
Intégrer, si pertinent, des objectifs d'insertion selon la modalité la plus pertinente (marché réservé, condition d'exécution, etc...) en fonction des possibilités du territoire.	
Attribuer les marchés et suivre les réalisations d'insertion en lien avec le suivi de la réalisation de la prestation.	

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

Objectif : Réserver une partie des embauches liées à l'ingénierie, aux actions d'accompagnement du projet de renouvellement urbain et au fonctionnement des équipements. Il sera considéré pour les marchés d'ingénierie que 1 000 € = 1h réservée à l'insertion professionnelle.

Mise en œuvre : La Maison de l'emploi et de l'insertion d'Aubervilliers constituera la structure locale ressource qui permettra la mise en lien entre les besoins des maîtres d'ouvrage et les bénéficiaires de la structure. De manière anticipée, un recensement des emplois disponibles et des offres de postes sera effectué par la Maison de l'Emploi et de l'Insertion lors des comités techniques réguliers du NPNRU.

- **Objectifs des embauches liées au projet de renouvellement urbain**

Une partie des embauches liées à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain doit être réservée aux publics ciblés par les dispositifs d'insertion.

En particulier, il s'agit d'emploi(s) concernant :

- La conduite de projet chez le porteur de projet et/ou chez les bailleurs
- Le fonctionnement des équipements financés dans le quartier
- Les actions d'accompagnement des habitants
- La coordination GUP
- Le suivi des dispositifs d'insertion
- Les actions d'accompagnement des habitants (projet de mémoire, co-construction, MOUS relogement etc.).

A chaque opportunité d'embauche (création de poste ou renouvellement), les partenaires s'engagent à rechercher prioritairement un candidat entrant dans les dispositifs d'insertion.

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

- Identifier, pour chaque programme, au fil de l'eau, le(s) embauches liées au(x) projet(s) de renouvellement urbain.
- Fixer, pour ces opérations, une stratégie d'insertion et des objectifs d'insertion quantitatifs et qualitatifs.
- Formaliser une procédure de suivi et de contrôle.
- Porter à la connaissance des acteurs les résultats atteints dans la mise en œuvre.

- Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

Les objectifs qualitatifs en matière d'insertion sont détaillés à l'article 8.2 de la convention-cadre relative aux projets de renouvellement urbain de l'Établissement Public Territorial Plaine Commune.

Au titre de la qualité des démarches d'insertion, et afin de répondre aux enjeux du diagnostic local de l'emploi, il est proposé que les objectifs qualitatifs des clauses d'insertion portent sur deux axes :

Axe 1 : Proposer des parcours qualitatifs, et qualifiants, pour une réinsertion pérenne des bénéficiaires dans le marché du travail.

Les parcours jugés « qualitatifs » seront de trois types : les contrats de travail de plus de 6 mois ; les CDI ; les parcours qualifiants (contrat de professionnalisation, contrat d'apprentissage ou incluant une action de formation spécifique).

Axe 2 : Proposer des parcours d'insertion aux habitants du territoire les plus éloignés de l'emploi.

Cet axe se décline en plusieurs objectifs :

Objectif	Indicateur	Cible
Favoriser l'accès à l'emploi des femmes	Pourcentage de femmes parmi les bénéficiaires	10 %
	Pourcentage de femmes concernées par un parcours qualitatif	50%
Favoriser l'accès à l'emploi des jeunes en situation d'exclusion	Pourcentage de jeunes en situation d'exclusion parmi les bénéficiaires	25 %
	Pourcentage de jeunes en situation d'exclusion concernées par un parcours qualitatif	50 %
Favoriser l'accès à l'emploi des personnes de plus de 50 ans	Pourcentage de personnes de plus de 50 ans parmi les bénéficiaires	5 %

- Les partenaires s'engagent à mettre en œuvre l'ensemble des moyens nécessaires à la construction de ce type de parcours dans le cadre des heures d'insertion. Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique

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

Les modalités de pilotage, de suivi et d'évaluation des objectifs sont détaillés dans l'article 8.2 de la convention-cadre relative aux projets de renouvellement urbain de l'Établissement Public Territorial Plaine Commune.

Afin d'assurer le pilotage et le suivi des objectifs et de la mise en œuvre des clauses d'insertion, un chargé de mission emploi-formation, basé au sein de la Maison de l'Emploi et de l'Insertion d'Aubervilliers, collaborera avec la Mission Renouvellement Urbain, les acteurs locaux de l'emploi et de l'insertion professionnelle afin de mettre en œuvre la démarche d'insertion du NPNRU d'Aubervilliers.

Les comités techniques du NPNRU d'Aubervilliers seront le cadre d'un reporting régulier partagé entre les services de Plaine Commune et les maîtres d'ouvrage partenaires du projet. Ces instances permettront d'évaluer la mise en œuvre opérationnelle de la démarche d'insertion, de proposer des actions correctives le cas échéant, de partager entre partenaires les difficultés rencontrées d'application des objectifs d'insertion, et ainsi de pouvoir travailler conjointement à la recherche de solutions.

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

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

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Missions d'AMO MOE (urbanisme coordinateur) et AMO OPCU-IC sur les deux quartiers	C1027-14-0005	QP093028	PLAINE COMMUNE	1 060 383	22%	230 192	28/02/22	1	2023	15
EDM V4C - Etude faune et flore et étude d'impact pour deux quartiers	C1027-14-0006	QP093028	PLAINE COMMUNE	200 000	50%	100 000	28/02/22	2	2022	3
AMO Juridique et foncière, Secteur Dalle (Etudes complémentaires)	C1027-14-0007	QP093028	PLAINE COMMUNE	400 000	50%	200 000	14/01/21	1	2023	6

Retrait de l'étude AMO MOE Urbaine de Emile Dubois de l'opération C1027-14-0005

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

Sans objet

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

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

Sans objet

- Les opérations « Le recyclage de copropriétés dégradées » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Maladrerie - Recyclage Copropriété Les Joyeux (80 logts)	C1027-22-0033	QP093028	PLAINE COMMUNE	20 824 234	80%	16 659 387	22/06/2023	2	2023	14

- Les opérations « Le recyclage de l'habitat ancien dégradé » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

Sans objet

- Les opérations « L'aménagement d'ensemble » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Dalles - Aménagement d'ensemble	C1027-24-0016	QP093028	PLAINE COMMUNE	8 000 000	50%	4 000 000	28/02/22	1	2024	12
République - Aménagement d'ensemble	C1027-24-0017	QP093028	PLAINE COMMUNE	13 749 848	43%	5 880 000	28/02/22	1	2024	12
Emile-Dubois - Concession d'aménagement	C1027-24-0018	QP093028	SPL PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT	2 939 617	50%	1 469 809	28/02/22	1	2023	14
Diffus - QC, Aménagement d'ensemble	C1027-24-0019	QP093028	PLAINE COMMUNE	8 260 000	50%	4 130 000	28/02/22	2	2023	14
Maladrerie - Aménagement d'ensemble	C1027-24-0020	QP093028	PLAINE COMMUNE	8 730 548	50%	4 365 274	28/02/22	1	2023	15
Diffus - Aménagement de la RD932, Comblement de la trémie	C1027-24-0022	QP093028	DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS	6 000 000	10%	600 000	28/02/22	2	2023	5

Changement de maître d'ouvrage pour l'opération C1027-24-0018 (Plaine Commune -> SPL Plaine Commune Développement) et transfert de la subvention pour l'étude d'AMO MOE urbaine Emile Dubois initialement contractualisé dans l'opération C1027-14-0005 à hauteur de 469 809 soit 50% de la dépense.

Abondement de l'opération Aménagement d'ensemble Maladrerie C1027-24-0020 de 365 274€ par validation du CE du 22 juin 2023

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

- Les opérations « La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS) » sont modifiées et présentées comme suit :

Sans objet

- Les opérations « La production d'une offre de relogement temporaire » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

Sans objet

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

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Maladrerie - Réhabilitation Tranches 1, 3B, 5B, 7, Daquin et 8	C1027-33-0024	QP093028	OPH DE LA VILLE D'AUBERVILLIERS	36 327 254	40%	14 530 902	28/02/22	1	2023	12
Emile Dubois - Requalification Bât. 39 à 42 allée Albert Girard, 141 à 149 rue Léopold Réchossière (104 logts)	C1027-33-0030	QP093028	OPH DE LA VILLE D'AUBERVILLIERS	4 505 000	30%	1 351 500	28/02/22	2	2025	5
Emile Dubois - Requalification Bât. 12, 17-18 allée Pierre Prual, 193bis rue Danielle Casanova, 19 à 23 allée Georges Leblanc, 36 allée gabriel Rabot (256 Logts)	C1027-33-0031	QP093028	OPH DE LA VILLE D'AUBERVILLIERS	10 967 057	30%	3 290 117	28/02/22	1	2023	8
Dalles - Réhabilitation du 21 Union (dalle Villette) et des 19 et 21 Cités (dalle Félix Faure)	C1027-33-0034	QP093028	OPH DE LA VILLE D'AUBERVILLIERS	13 965 000	40%	5 586 000	22/06/23	2	2023	6

Ajout de 52 logements à l'opération C1027-33-0024 par validation du CE du 22 juin 2023 –
Abondement de 2 530 599€ de subvention et 1 454 302€ de prêts

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

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Maladrerie - Résidentialisation Tranches 1, 3B, 5B, 7, Daquin et 8	C1027-34-0025	QP093028	OPH DE LA VILLE D'AUBERVILLIERS	4 435 480	60%	2 661 288	28/02/22	1	2025	8
Emile Dubois - Résidentialisation 36 allée G. Rabot, 12-18 allée P. Prual, 193b rue Casanova, 19-23 allée G. Leblanc, 39-42 allée Girard, 145-149 rue Réchossière 2 rue H. Manigart (460 logts)	C1027-34-0029	QP093028	OPH DE LA VILLE D'AUBERVILLIERS	3 711 200	60%	2 226 720	28/02/22	1	2025	8

*Ajout de 52 logements à l'opération C1027-34-0025 par validation du CE du 22 juin 2023 –
Abondement de 357 288€ de subvention*

- Les opérations « Les actions de portage massif en copropriétés dégradées » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

Sans objet

- Les opérations « La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

Sans objet

- Les opérations « La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics et collectifs de proximité » sont modifiées et désormais présentés comme suit :

Sans objet

- Les opérations « La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

Sans objet

- Les opérations « Autres investissements concourant au renouvellement urbain » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

Sans objet

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

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet

Sans objet

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

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet

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

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet

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

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet

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

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet

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

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet

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

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet

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

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet

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

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexe C2 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA ou du projet d'agriculture urbaine soutenu au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles ». Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montants de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, ...

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

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 143 635 290,13€, comprenant 128 019 521,71 € de subventions, et 15 615 768, 42 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :

- 0€ concours financiers prévisionnels comprenant 0 € de subventions et 0 € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt régional,
- De 143 635 290,13 €, comprenant 128 019 521,71 € de subventions, et 15 615 768, 42 € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt national.

Compte tenu de la non disponibilité sur l'année 2023 des prêts Action Logements accordés au CE du 22/06/23, le montant des prêts n'évoluent pas dans l'avenant N°1. Le montant accordé est de 8 361 920€ incluant les prêts sur la reconstitution de l'offre et de 6 641 320€ sur la convention quartier. A l'issue de la disponibilité des prêts, la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entendra pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 149 976 610,13€, comprenant 128 019 52,71 € de subventions, et 21 957 088,42 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :

- 0€ concours financiers prévisionnels comprenant 0 € de subventions et 0 € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt régional,
- De 149 976 610,13€, comprenant 128 019 521,71 € de subventions, et 21 957 088.42 € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt national.

- La participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal de 0 € dans le cadre des interventions d'ores et déjà contractualisées avec l'Anah et des études préalables. Cette participation financière pourra être revue lors des avenants après la contractualisation d'opérations afférentes financées par l'Anah ;

- La participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 335 000 €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de 29 360 477.15 €. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt ;

- La participation financière de la CDC au titre du volet « quartiers » de l'action TI et de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA s'entend pour un montant global maximal de 0 € et au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de 0 € ;

- La participation financière de l'ADEME s'entend pour un montant global maximal de 0 € ;

- La participation financière de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA et/ou du volet « quartiers » de l'action TI, s'entend pour un montant global maximal de 0 € (hors appel à projets « Les Quartiers Fertiles ») ;

- La participation financière de l'ANRU au titre du PIA relatif à l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de 102 785 € ;

- La participation financière de l'ANRU au titre du Plan France Relance relatif à l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de 0 € ;

- La participation financière de la Région Ile-de-France s'entend pour un montant 4 218 000 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la région.

- La participation financière du département de la Seine-Saint-Denis s'entend pour un montant de 5 685 641€ pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec le département.

Pour rappel :

- Le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C7. Le tableau ci-dessous récapitule les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention et convention territoriale) par quartier concerné par la présente convention :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Type de conventionnement	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
QPV n°6093028 - Franc Moisin - Cosmonautes - Cristino Garcia - Landy	Protocole de préfiguration	1 952 912,50 €	0,00 €	1 952 912,50 €
	Convention pluriannuelle	128 019 521,71€*	15 615 768,42 €**	143 635 290,13 €**
	Convention territoriale	10 078 500 €	12 743 400,00 €**	22 821 900,00 €**
	Total QPV 6093028	140 050 934,21 €	28 359 168,42 €**	168 410 102.63 €**

* hors quartier fertile

** hors prêts Action Logement accordés au CE du 22/06/2023 mais non disponible au moment de la rédaction de l'avenant N°1.

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

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

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

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

ANNEXES

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

Modifications des annexes suivantes

- Ajout des fiches descriptives : C1027-22-0033, C1027-33-0034,
- Modifications des fiches descriptives : C1027-33-0024, C1027-34-0025, C1027-24-0018, C1027-24-0020, C1027-14-0005, C1027-37-0032
- Annexe A8 : mise à jour du plan guide du projet urbain
- Annexe A9 :
 - o ajout d'une cartographie précisant le périmètre de PUP
 - o Mise à jour de la cartographie portant sur les opérations de diversification de l'habitat
- Annexes B1 et B2 modifiées
- Ajout d'une annexe D : protocole local de relogement Aubervilliers

Date:

Signatures:

Le/La Préfet de la Seine-Saint-Deni
de L'Etat

DocuSigned by:

Jacques WITKOWSKI

C567C725D62A414...

Le/La Président
de Établissement Public Territorial Plaine Commune

DocuSigned by:

Mathieu HANOTIN

906E32E30CB544C...

Le/La Maire
de Ville d'Aubervilliers

DocuSigned by:



DC5E0F399365479...

Le/La Directeur général
de Office Public d'Habitat d'Aubervilliers

DocuSigned by:

Jean-Baptiste PATURET

82BFE8288937499...

Le/La Directrice Générale
de RIVP

DocuSigned by:

Christine LACOMBE

14D6E7B614E5425...

Le/La Directrice Ile-de-France
de CDC Habitat Social / Adoma

DocuSigned by:

Myriam BERGHAUT

B89F00911DBF493...

Le/La Présidente
de La Saugé

DocuSigned by:

Hélène BINET

61E4E4458429411...

Le/La Directeur général
de Société Publique Locale Plaine Commune
Développement

DocuSigned by:

Gildas MAGUER

86BB62672331491...

Le/La Vice-Présidente Habitat et Politique de la Ville du
Conseil
de Département de la Seine-Saint-Denis

DocuSigned by:

Florence LAROCHE

442F0DD3F35C4A7...

Le/La Directeur des Financements Bailleurs et Collectivités
de Action Logement Services

DocuSigned by:

Fabrice MUMER-JOULIN

EC139D357BD1403...

Le/La Présidente
de Foncière Logement

DocuSigned by:

Cécile MEBAUD

5A3566E4AD4D4EE...

Le/La Directeur général
de CLARM

DocuSigned by:

Romain STERN

25D64C73070C4E8...

Le/La Directeur régional
de Banque des Territoires Direction Régionale Île de France

DocuSigned by:

Richard CURMER

AA564ECE083C468...

Le/La Directrice Générale
de Soreqa

DocuSigned by:

Valérie DE BREM

4F4DC2E34659443...

Le/La Directrice Générale
de ANRU

DocuSigned by:

Anne-Claire MIALOT

07B72F4B148B461...

A - Présentation du projet :

- A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville
- A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou du volet « quartiers » de l'action TI du PIA
- A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier
- A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)
- A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU
- A6 Tableau de bord des objectifs urbains
- A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV
- A8 Plan guide du projet urbain
- A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique...) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées
- A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre / voir Convention cadre
- A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification
- A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement

B - Contreparties en faveur du groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :

- B1 Description des contreparties foncières pour Foncière Logement (des apports en faveur de la mixité)
- B2 Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux requalifiés pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

- C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations
- C1b Planning prévisionnel de l'opération de recyclage de la copropriété des Joyeux
- C2 Plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet
- C2 Plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet avec opérations financées par la région
- C3 Fiches descriptives des opérations programmées
- C5 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts
- C7 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)

D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet :

- D2 Avenant de prolongation convention cadre annexée au contrat de ville pour TFPB 2023
- D3 Référentiel Aménagement soutenable de Plaine Commune
- D4 Charte Qualité Construction neuve de Plaine Commune
- D4 Protocole local de relogement Aubervilliers

CONVENTION NPNRU AUBERVILLIERS

ANNEXES A PRESENTATION DU PROJET



GRAND PARIS



Le nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU)

Légende

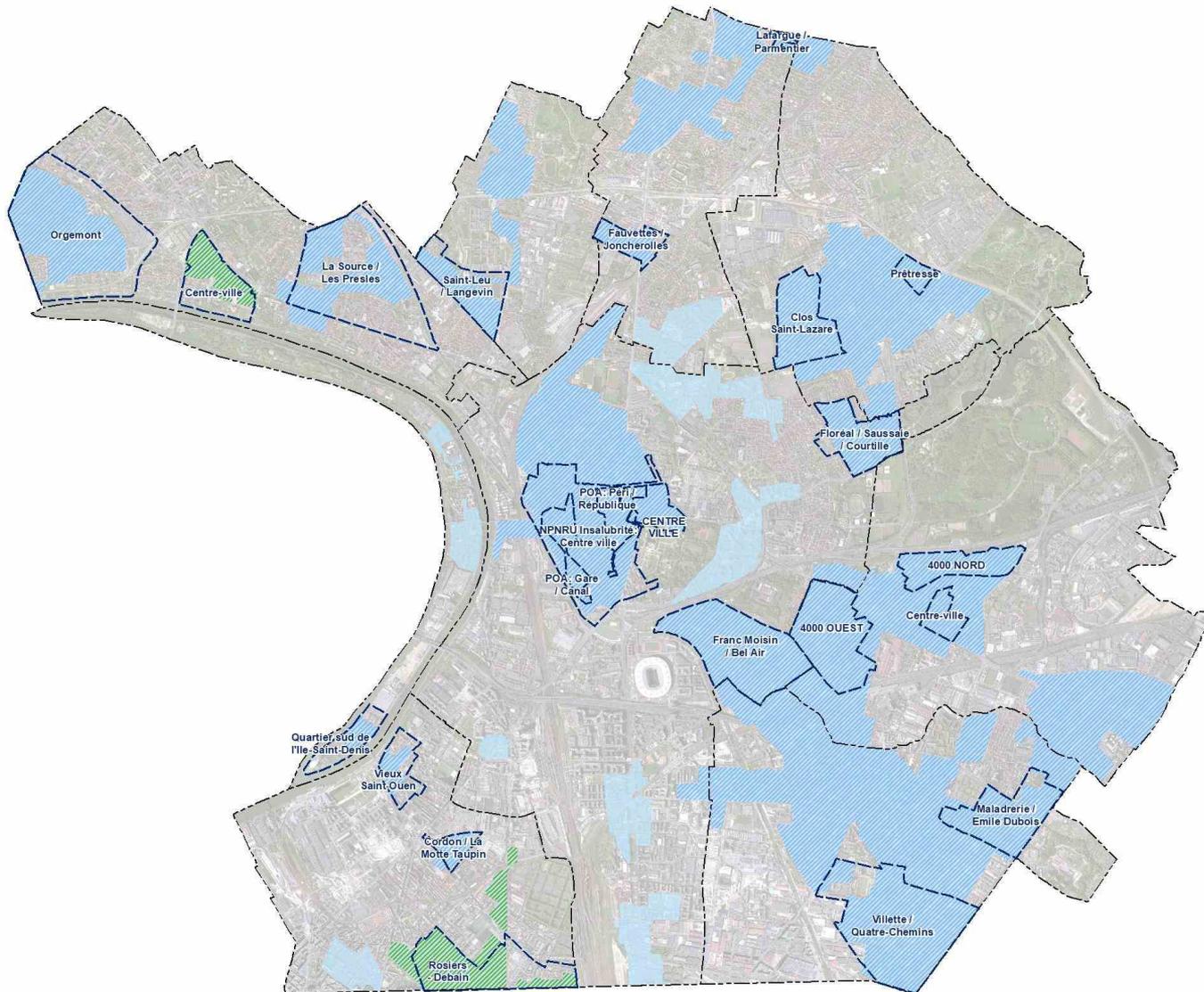
▭ Les périmètres NPRU

Les quartiers prioritaires

▭ Les quartiers prioritaires
politique de la ville
(QPV)

▨ Quartiers d'intérêt national

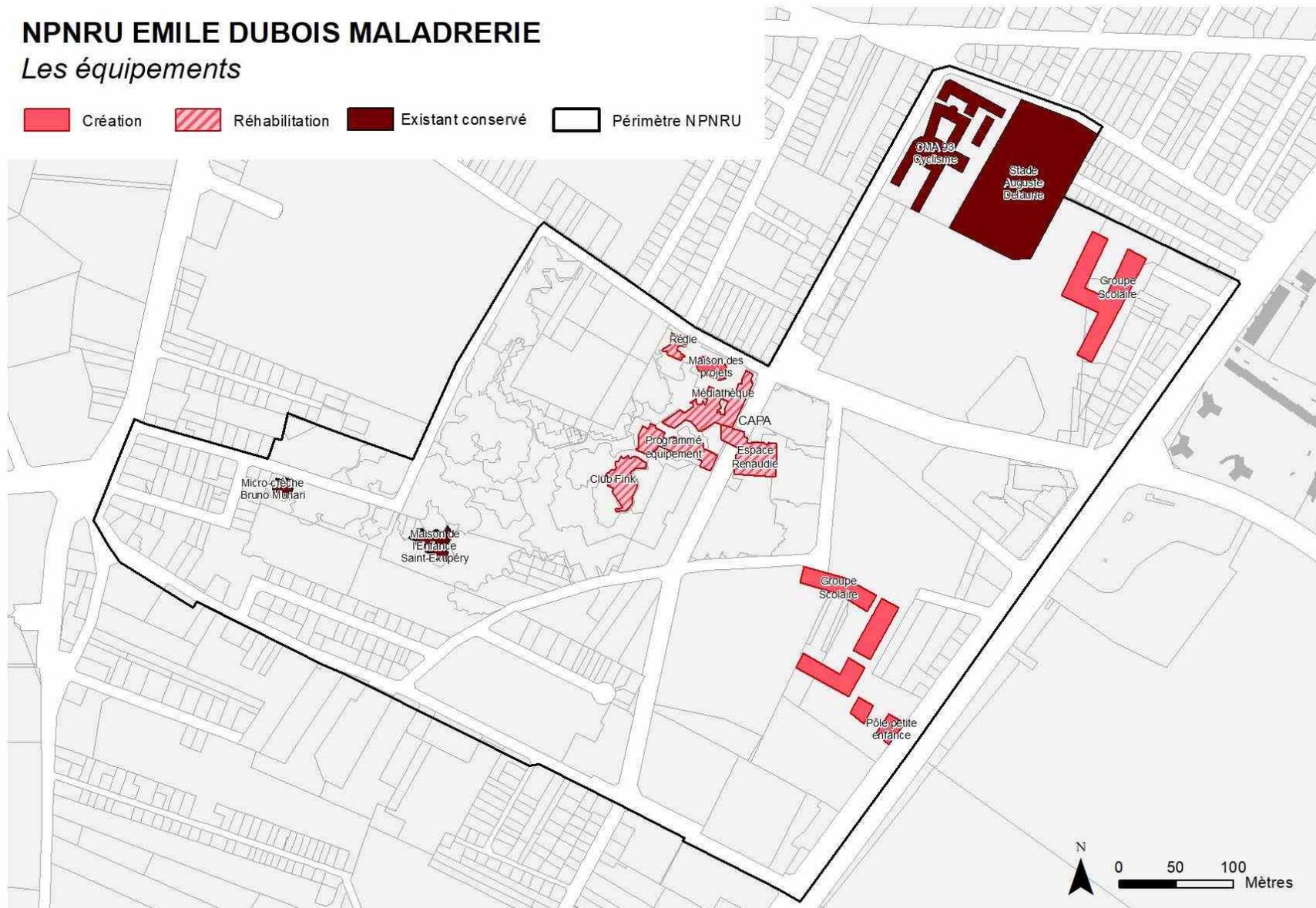
▨ Quartiers d'intérêt régional
(PRIR)



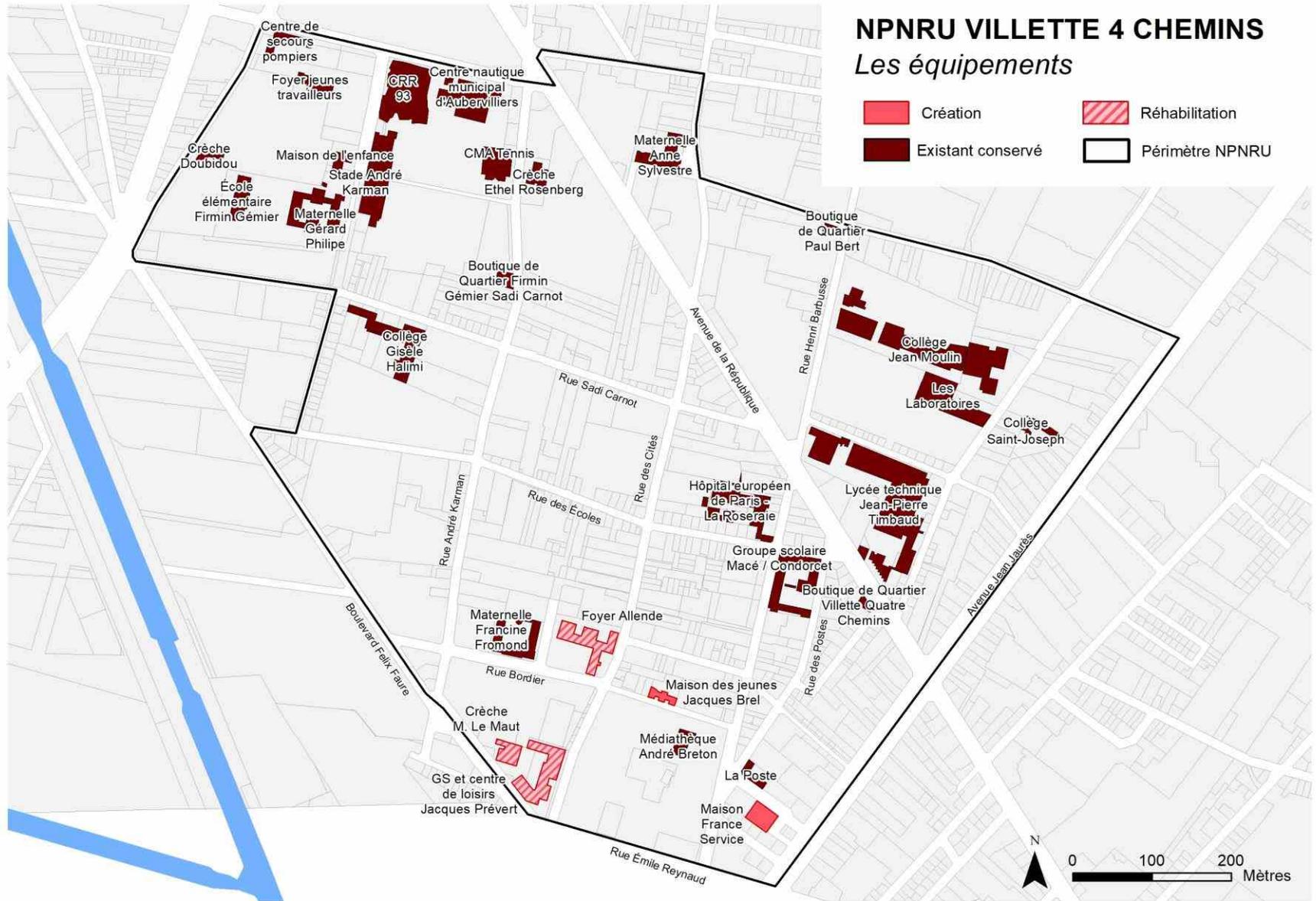
NPNRU EMILE DUBOIS MALADRERIE

Les équipements

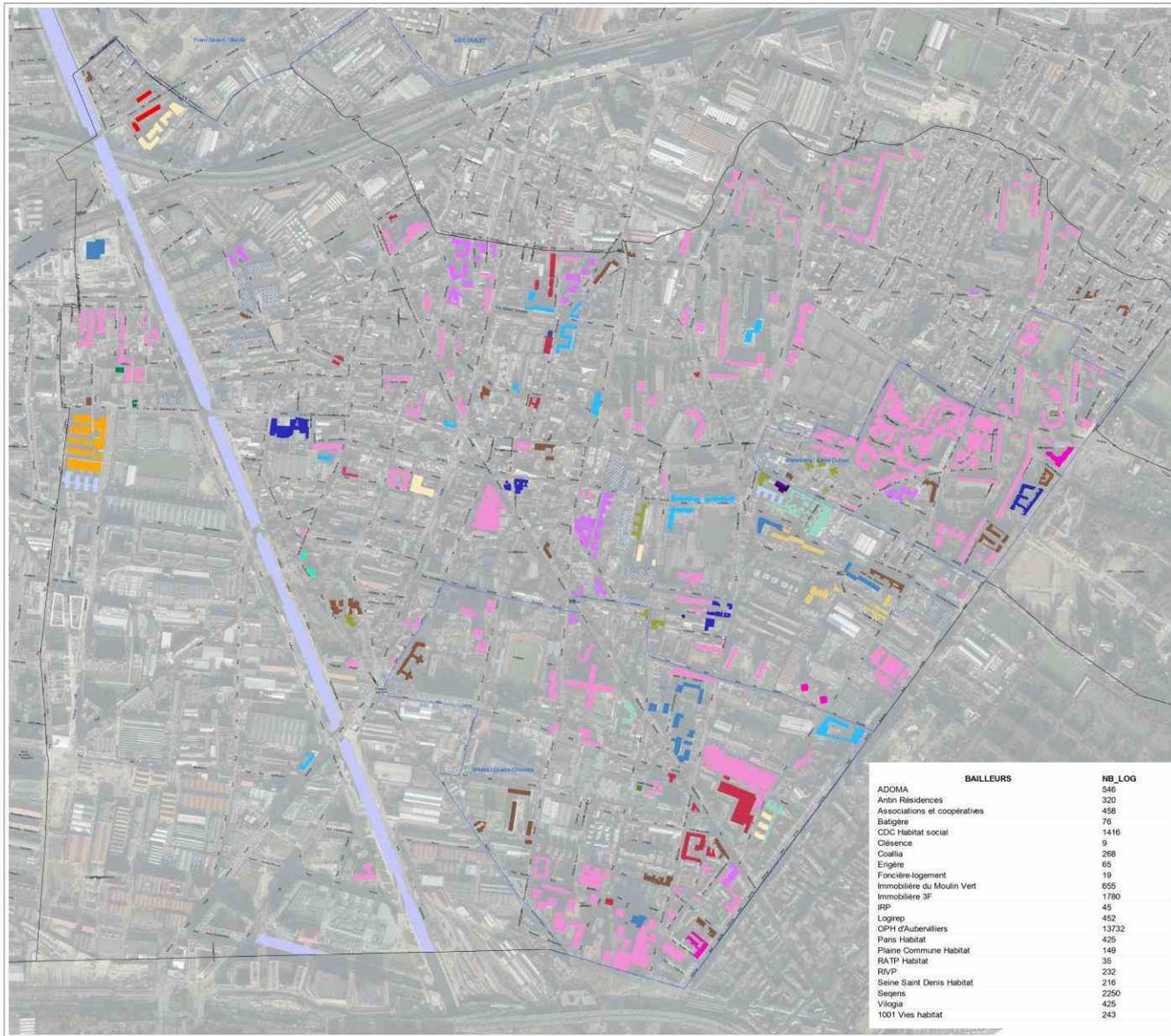
■ Création ■ Réhabilitation ■ Existant conservé □ Périmètre NPNRU



CARTE DE PRESENTATION DU QUARTIER VILLETTE QUATRE CHEMINS / EQUIPEMENTS STRUCTURANTS



A2 CARTE DE LOCALISATION DES BAILLEURS A L'ECHELLE DE LA VILLE



BAILLEURS	NB_LOG
ADOMA	546
Antin Résidences	320
Associations et coopératives	458
Batigère	76
CDC Habitat social	1416
Clésence	9
Coallia	269
Erigère	65
Foncière-logement	19
Immobilier du Moulin Vert	655
Immobilier 3F	1780
IRP	45
Logirep	452
OPH d'Aubervilliers	13732
Paris Habitat	425
Plaine Commune Habitat	149
RATP Habitat	36
RIVP	232
Seine Saint Denis Habitat	216
Seqens	2250
Vilogia	425
1001 Vies habitat	243



Patrimoine des Bailleurs Sociaux à Aubervilliers

Légende

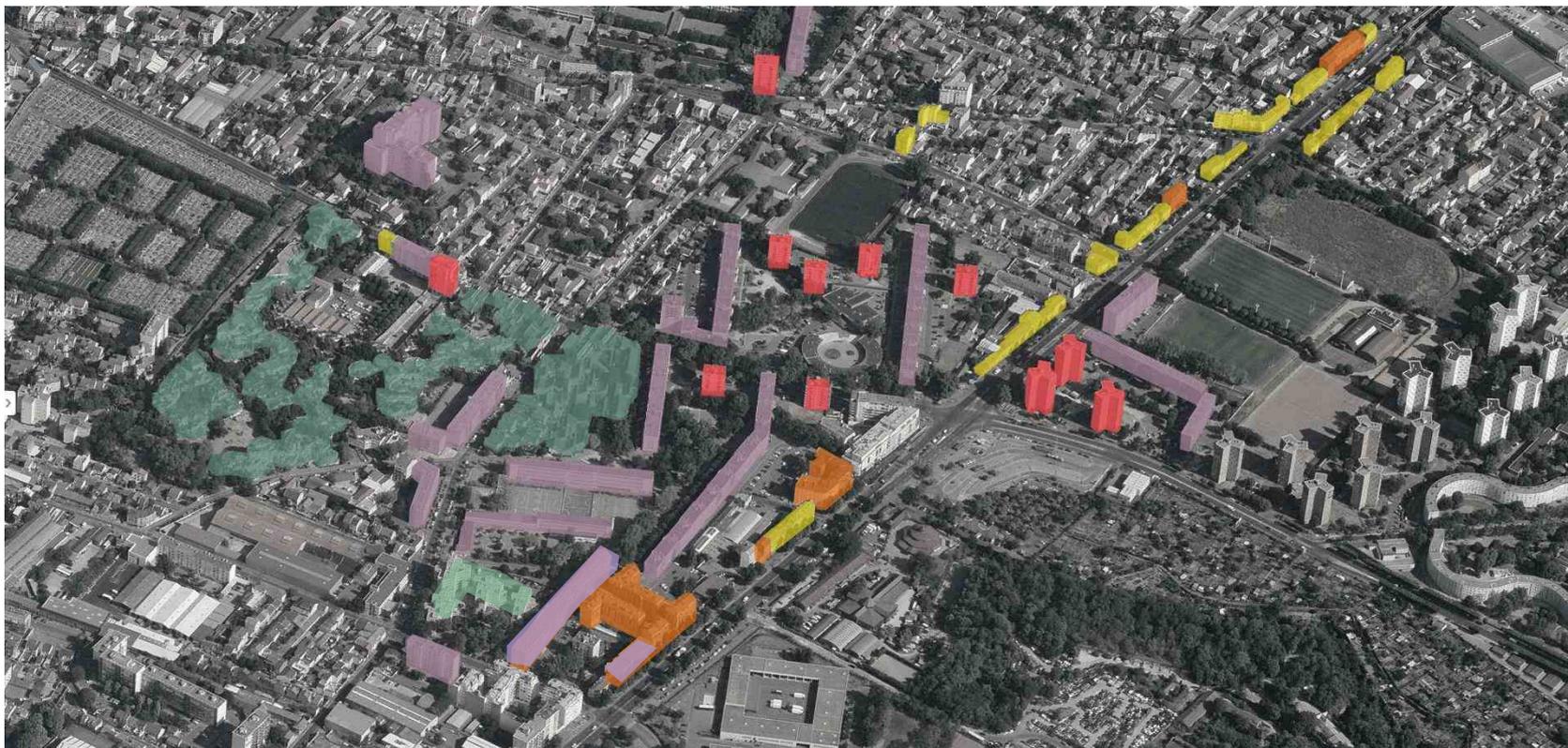
- Périètre NPNRU
- Plaine Commune Habitat
- Seine Saint Denis Habitat
- OPH d'Aubervilliers
- Batigère
- Immobilière 3F
- Seqens
- CDC Habitat social
- Vilogia
- Associations et coopératives
- Antin Résidences
- IRP
- RATP Habitat
- Logirep
- Clésence
- 1001 Vies habitat
- Immobilière du Moulin Vert
- Paris Habitat
- ADOMA
- Foncière-logement
- RIVP
- Coallia
- Erigère

Saint Denis, septembre 2022

Échelle :

Cartographie : DOT

Fichier : BAILLEURS



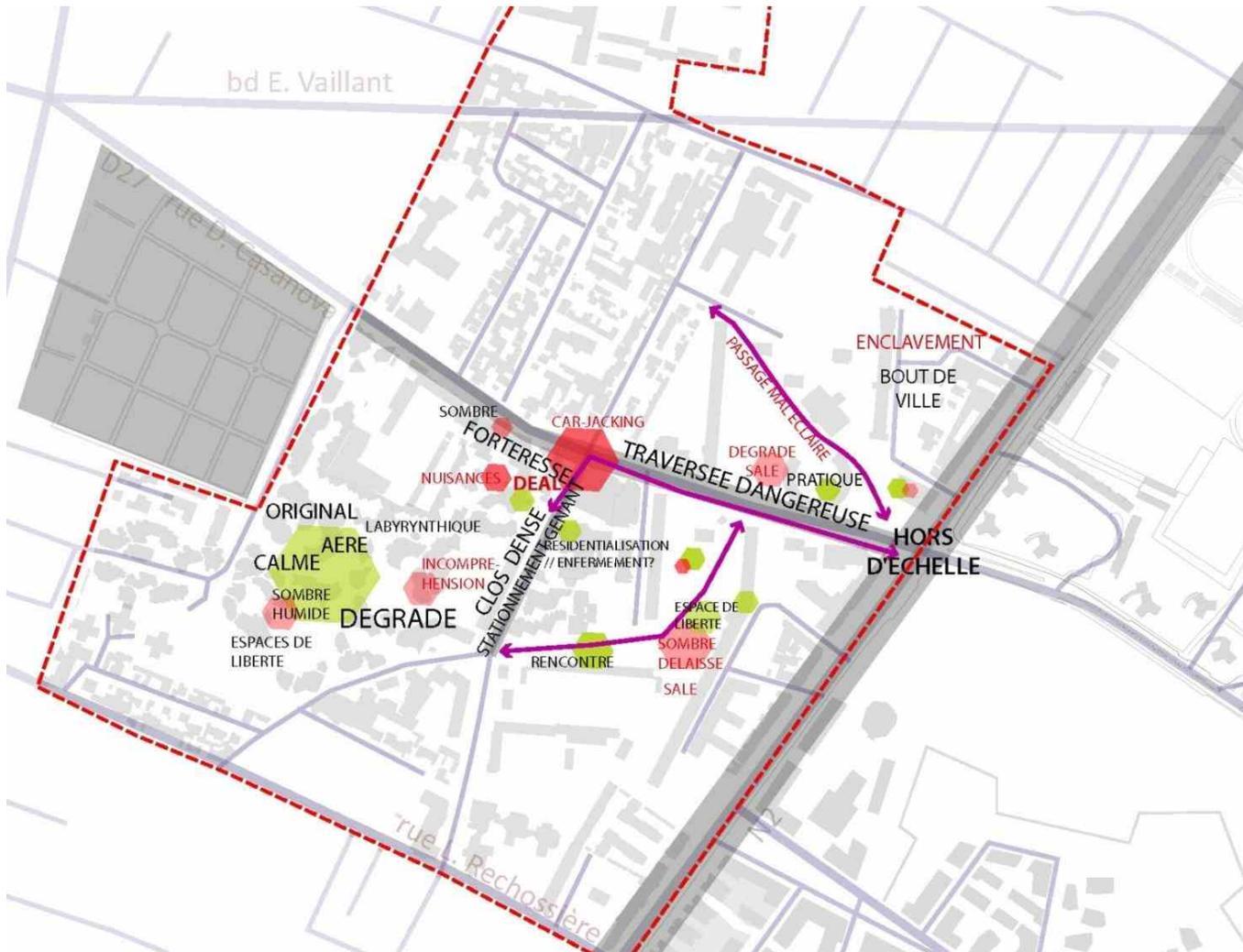
Echelle de faubourg

Echelle logts collectifs denses

Echelle moderne
(barres)

Echelle moderne
(tours)

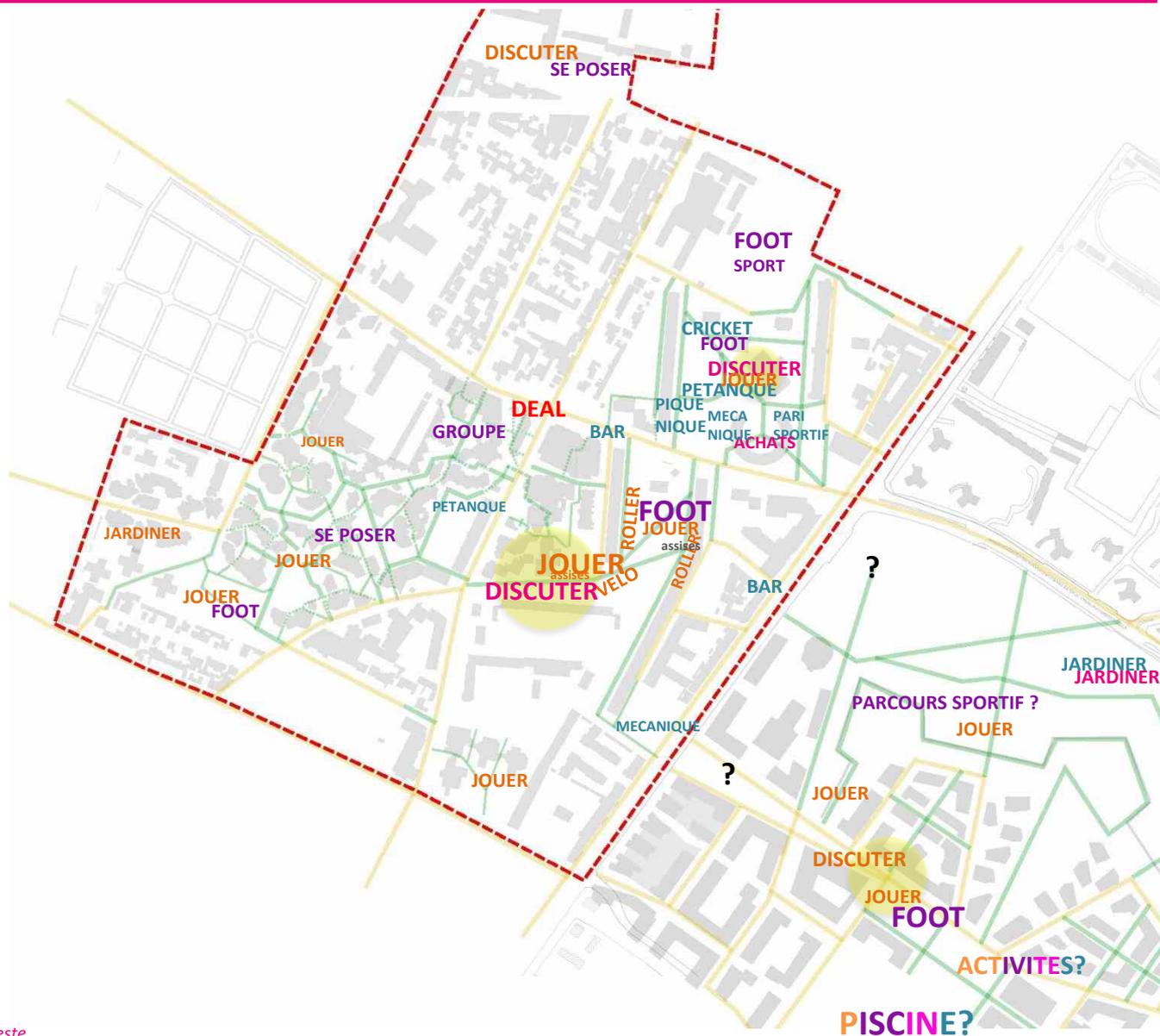
Echelle quartier Maladrerie



DIAGNOSTIC ET FONCTIONNEMENT URBAIN DU QUARTIER : EMILE DUBOIS – MALADRERIE / USAGE ET RESENTI

Une cohabitation des usages et des générations parfois difficile
(par exemple: proximité de city stade et jeux d'enfants = dégradation des jeux par les jeunes adultes..)

Des lieux bien vécus: le parvis du groupe scolaire Jolliot Curie Langevin Perrin, le « Lac » de la Maladrerie...



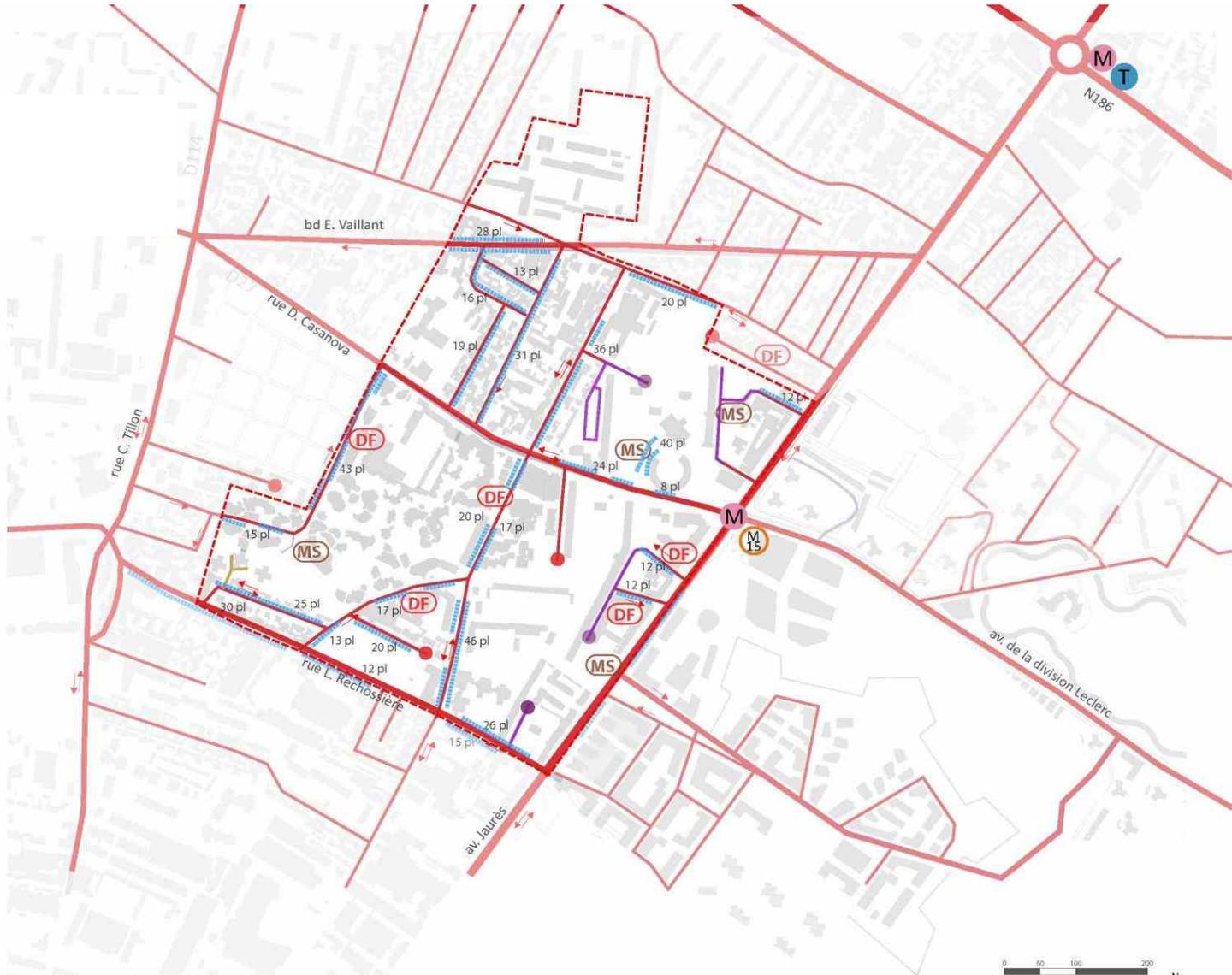
// PERIMETRES :
 NPNRU

 Maillage viaire
 Sens de circulation

 Stationnement sur voirie
 // environ 570 places (ss Jaurès)

 DF Stationnement double file gênant
 MS Mécanique sauvage

 Voie d'accès aux parkings aériens



Usages majeurs formalisés des espaces publics

-  Fleurissement, Le Verger
-  jardins familiaux du Fort
-  Aire de jeux - enfants
-  Citystade, stades
-  parvis écoles, collèges
-  Espaces à caractère naturel "sanctuarisés"

-  Alignement d'arbres structurant l'espace (rue, cheminements, ...)
-  Espaces verts au sein d'équipements (cimetière, groupe scolaire)
-  Points verts "espaces en friche clos"

Emile Dubois

- Parc de proximité,
- grands espaces ouverts boisés
- desserte piétonne apaisée
- échelle collective

-  Pied d'immeuble bande engazonnée
-  Pelouse piquetée de grands arbres densité variable des arbres
-  Arbres sur surface minérale

La Maladrerie

- Parc jardiné,
- diversité végétale et architecturale
- espaces de proximité
- échelle intimiste

-  Mosaïque massifs arbustifs, haies et pelouses avec arbres
-  Terrasses végétalisées



©Zane architectures 13/01/2016



DIAGNOSTIC ET FONCTIONNEMENT URBAIN DU QUARTIER : EMILE DUBOIS – MALADRERIE / UN HABITAT A DIVERSIFIER ancien périmètre NPNRU de la phase protocole

// PERIMETRES :

NPNRU

LOGEMENT SOCIAL

- OPH Aubervilliers
- Vlogia
- IBF
- Logement Francilien
- RIVP

LOGEMENT SPECIFIQUE

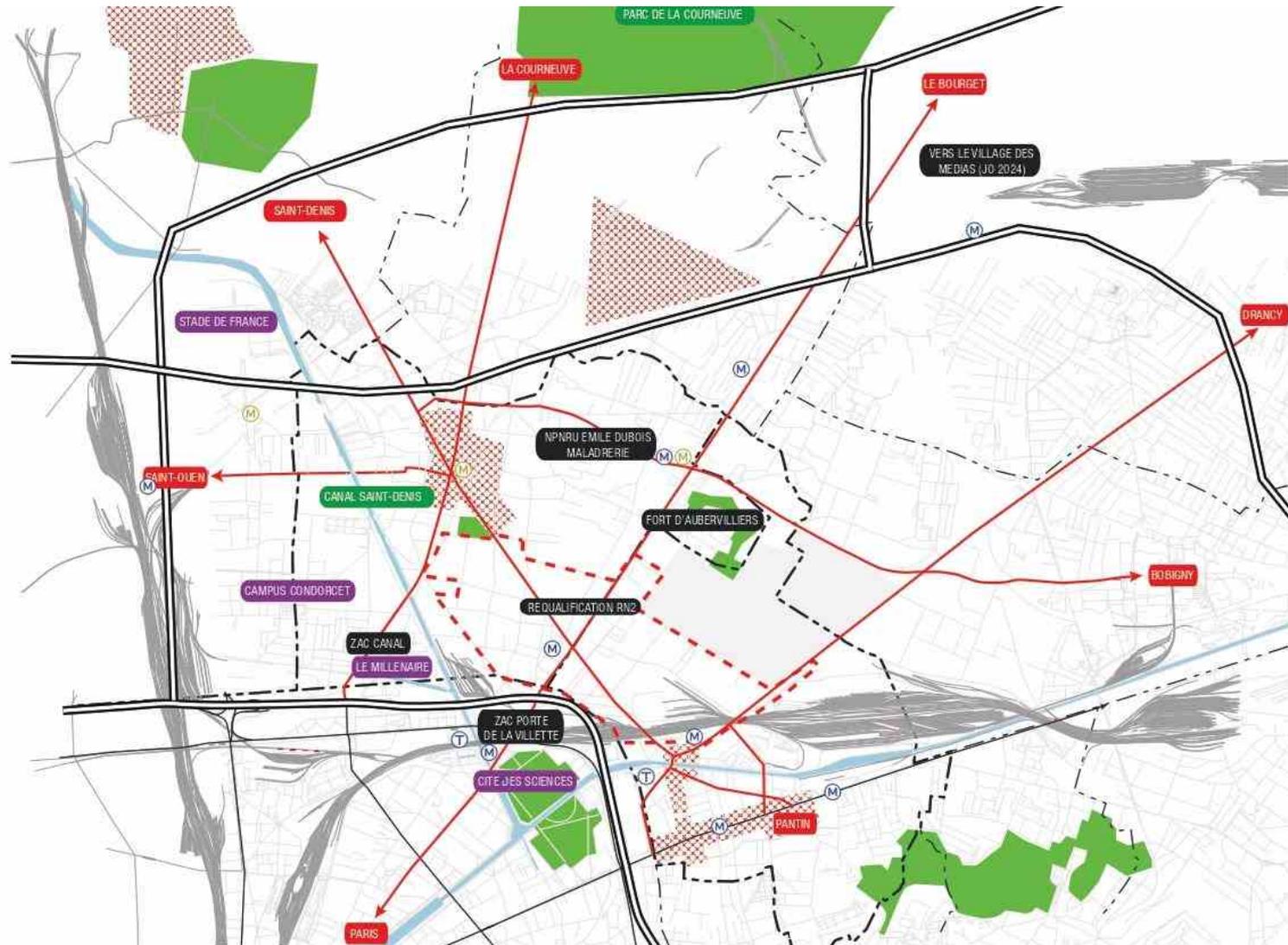
- ADOMA / Foyer Travailleurs Migrants
- EFIDS / Résidence Etudiante

LOGEMENT PRIVE

- Copropriétés
- Copropriétés, divisions en volumes OPH Aub. / particuliers ou commerces
- Copropriétés en difficulté
- Pavillonnaire

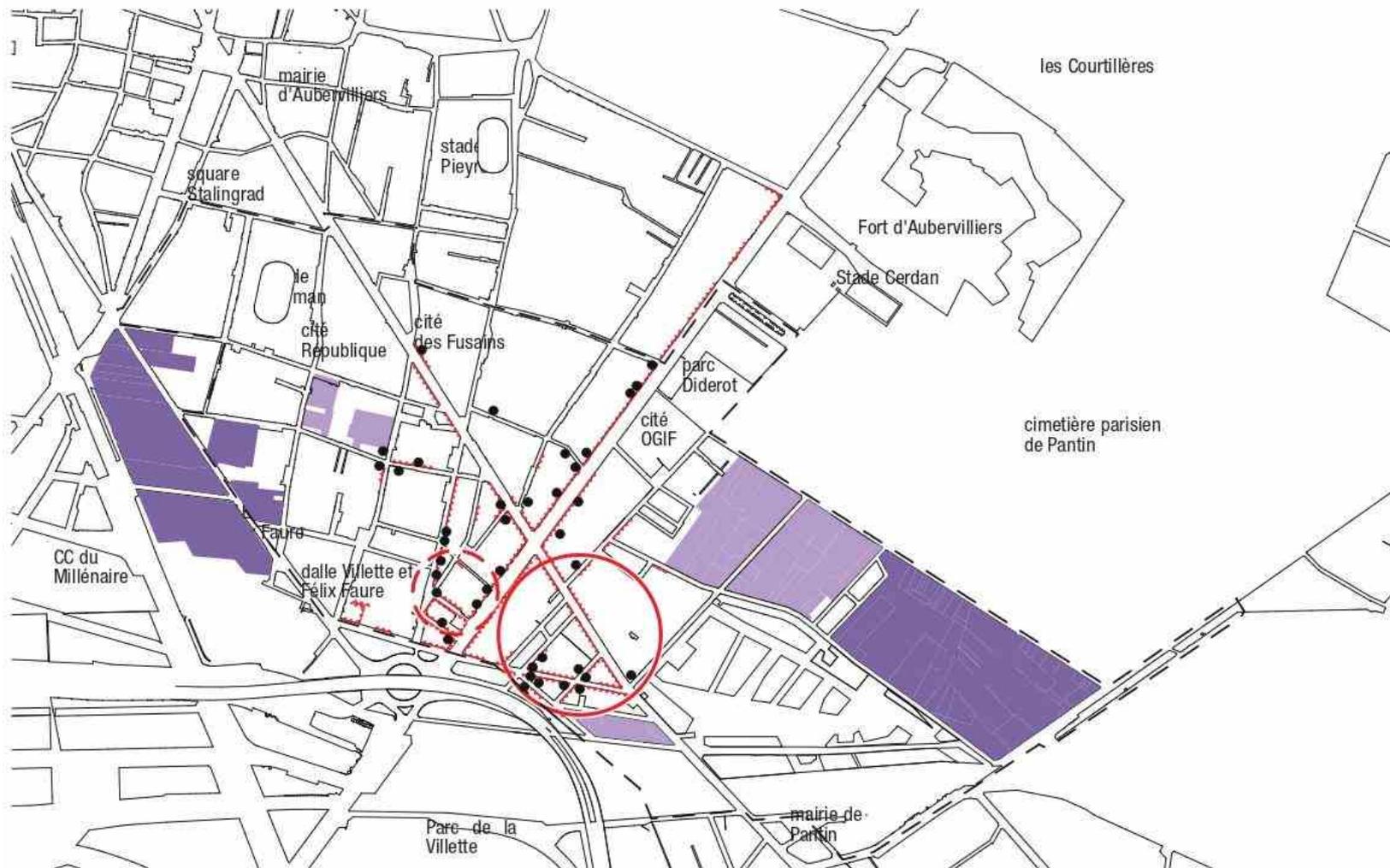


DIAGNOSTIC ET FONCTIONNEMENT URBAIN DU QUARTIER : VILLETTE QUATRE CHEMINS / UN QUARTIER BIEN DESSERVI



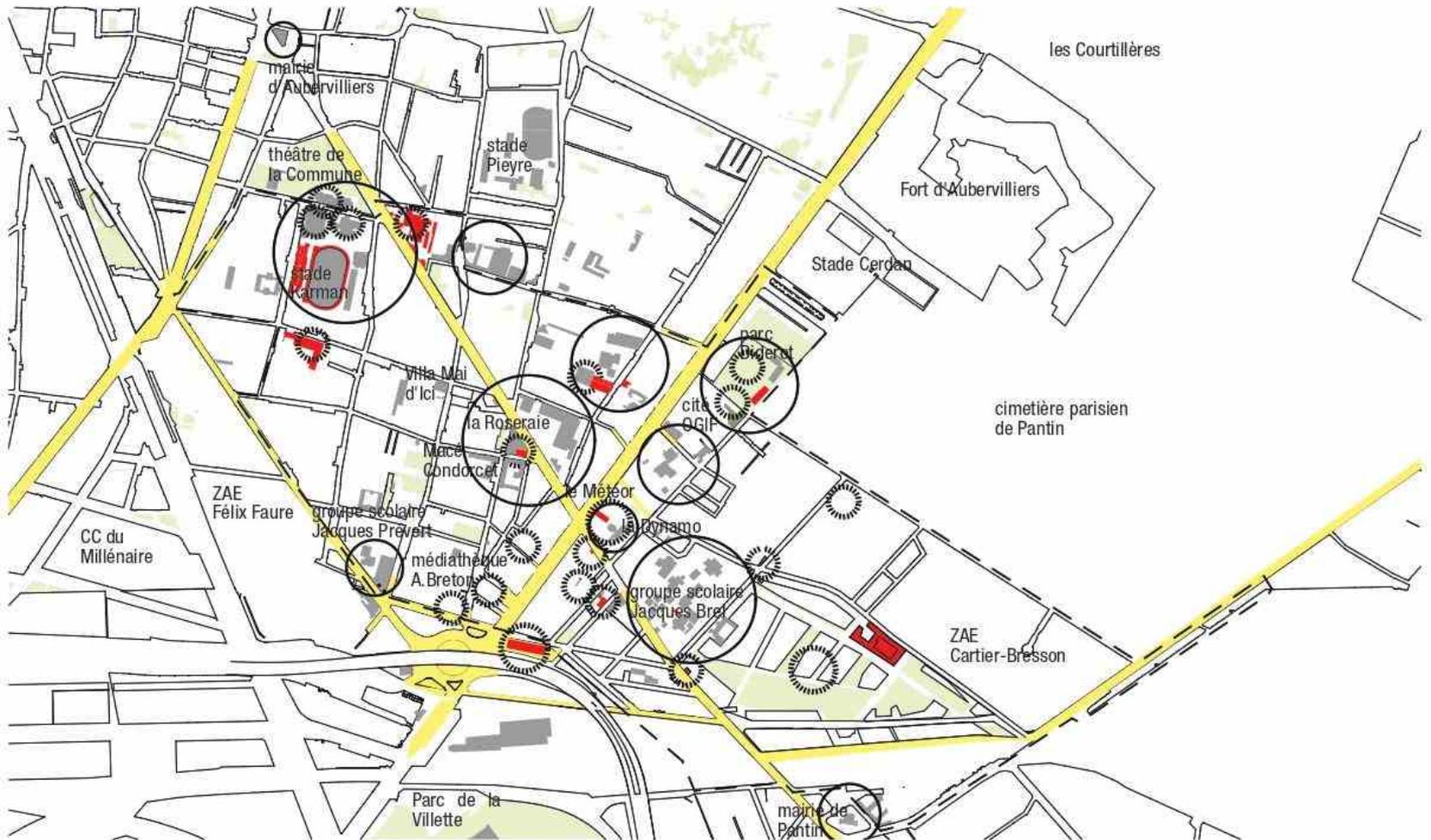
Le secteur des Quatre-Chemins un site au cœur des flux - un quartier bien desservi - source : ANYOJI BELTRANDO



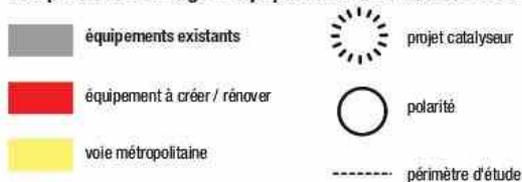


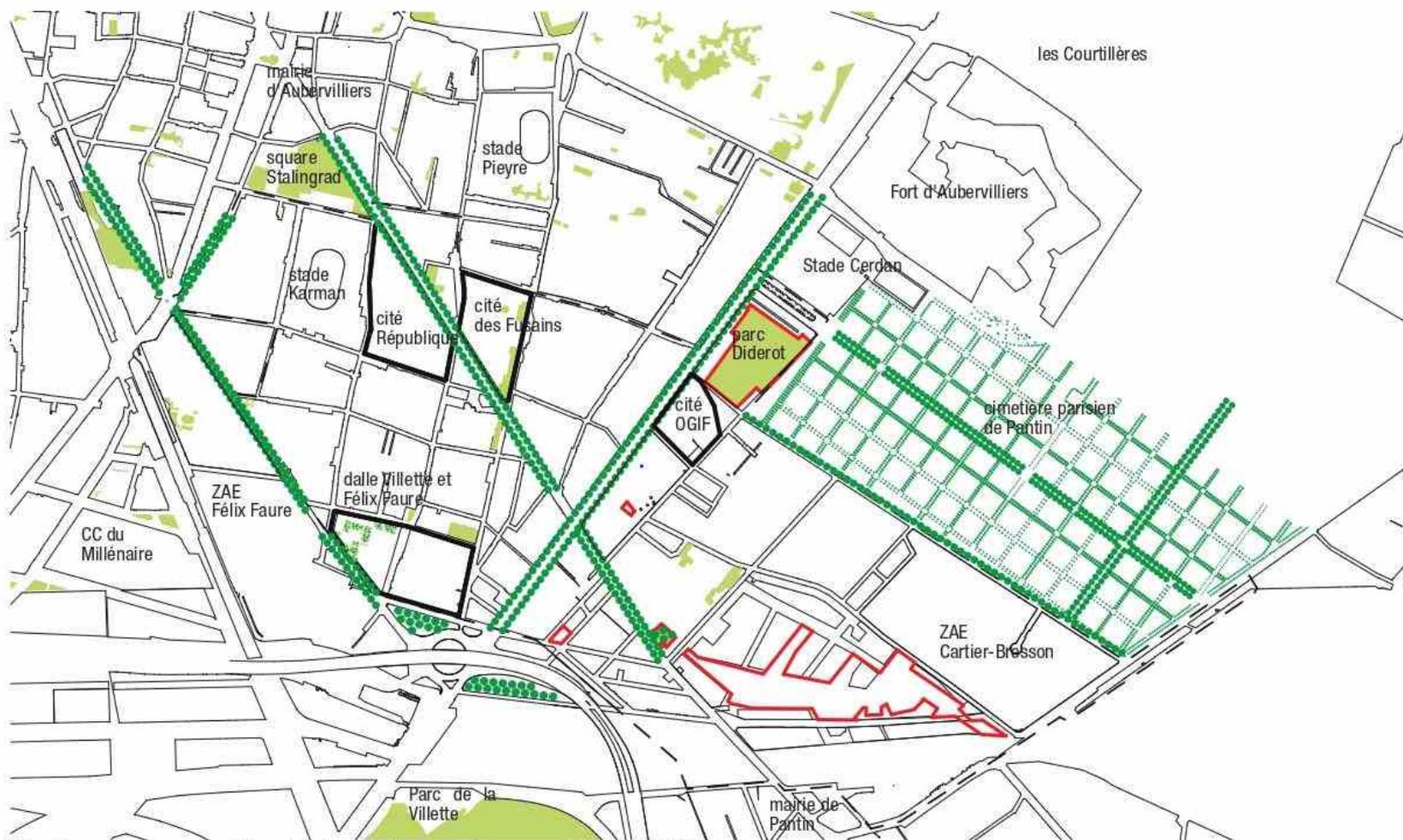
Diversifier et densifier le tissu économique local et affirmer le positionnement économique métropolitain - source : ANYOJI BELTRANDO





Compléter le maillage d'équipements en s'appuyant sur les pôles existants - source: ANYOJI BELTRANDO





Réaménager les espaces publics et renforcer la trame verte - source : ANYOJI BELTRANDO

..... alignements d'arbres à préserver / renforcer

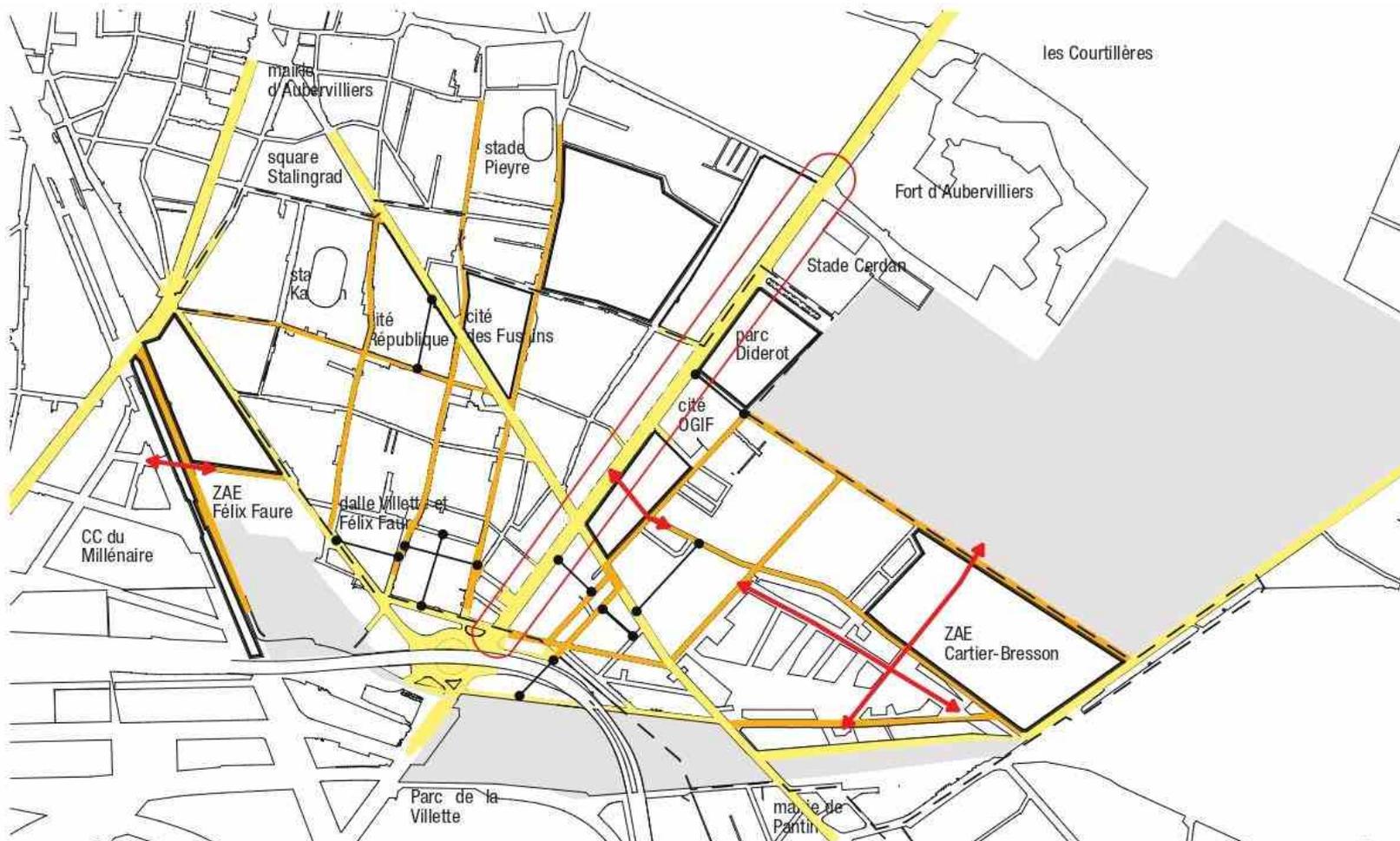
----- périmètre d'étude

■ espace vert existant

□ espaces extérieurs des grands ensembles à aménager

■ espace vert à réhabiliter / à créer

DIAGNOSTIC ET FONCTIONNEMENT URBAIN DU QUARTIER : VILLETTE QUATRE CHEMINS / UN MAILLAGE VIAIRE A RENFORCER



Renforcer le maillage des espaces publics et améliorer les déplacements des modes actifs - source : ANYOJI BELTRANDO



La diversité des études menées dans le cadre du protocole de préfiguration a permis de définir des projets intégrés visant une synergie entre les champs sociaux, urbains, économiques et environnementaux. Les études urbaines menées à l'échelle de chaque quartier se sont en effet nourries d'études transversales menées au niveau du territoire mais déclinées localement :

- étude sur l'habitat : diversification, résorption de l'habitat indigne (par la Soreqa), politique de maîtrise des prix et d'accès aux logements,
- étude bien-être dans l'espace public (tranquillité et sécurité),
- étude de développement économique,
- métabolisme urbain

Ont été menées également des études techniques (structure, stationnement / circulation), programmatiques notamment sur les équipements mandatées directement par les parties prenantes du projet de renouvellement d'Aubervilliers, dont la Ville.

Chiffres clés généraux à Aubervilliers

23 600	HABITANTS
9 627	LOGEMENTS
2 800	LOGEMENTS SOCIAUX
1 117	LOGEMENTS RECENSÉS DANS LE PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE

- **Plus de 25 %** de taux de chômage
- **Entre 50 et 62 %** de non diplômés selon les IRIS
- **Entre 40 et 48 %** des ménages vivant en dessous du seuil de pauvreté

CHIFFRES CLES A VILLETTE QUATRE-CHEMINS & ELEMENTS DE LA CO-CONSTRUCTION

ATTENTES D'HABITANTS SUR LE QUARTIER...

- Améliorer la propreté, le nettoyage du quartier et la collecte des déchets
- Offrir plus d'espaces verts et de squares
- Donner plus de place aux modes doux (vélo et marche), moins de place aux voitures
- Élargir les trottoirs
- Améliorer la sécurité dans le quartier (au métro Aubervilliers - Pantin - Quatre chemins), et la lutte contre les trafics
- Gérer les travaux
- Lutter contre la présence des rats

Indicateurs spécifiques au quartier côté **Aubervilliers**

- Une forte concentration de primo-arrivants : **plus de 50 %** de personnes étrangères
- Une forte présence d'un parc privé en location souvent ancien **moins de 30 à 50 % des résidences principales** composées des locataires du parc privé – avec une importance du parc HLM très variable : **entre 1 et 63 % de logements sociaux** selon les secteurs

CHIFFRES CLES A EMILE DUBOIS MALADRERIE & ELEMENTS DE LA CO-CONSTRUCTION

La démarche de co-construction menée durant le Protocole de Préfiguration a permis aux habitants de formuler leur diagnostic du quartier

LES ESPACES PUBLICS

Le quartier Émile Dubois - Maladrerie se caractérise par la présence importante d'espaces publics exclusivement piétons et desservis par quelques axes de circulation automobile (avenue Jean Jaurès, rue Danielle Casanova...).

C'est l'un des quartiers les plus verts d'Aubervilliers !

Pour autant, si ces nombreux espaces piétons sont un atout (sécurité des enfants, végétation, liberté des chemements...), ils posent également quelques difficultés : manque de signalétique, espaces mal définis, sentiment d'insécurité, etc.

Les habitants ont aussi soulevé d'autres problématiques telles que la propreté des espaces publics ou encore la présence envahissante de la voiture.

LES LOGEMENTS

Que ce soit à Émile Dubois ou à la Maladrerie, les habitants se rejoignent sur certains constats : façades des immeubles vieillissantes, faible isolation phonique et thermique des logements.

À la Maladrerie, si la dégradation des bâtiments est un constat partagé par tous, tous n'ont pas le même avis sur ce site si particulier : pour les uns, l'architecture révolutionnaire de Renée Gailhoustet procure une grande liberté. Pour les autres, elle est une contrainte au quotidien.



LES ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ

Si l'offre en équipements (écoles, médiathèque, équipements culturels et sportifs, etc) est globalement bien répartie, celle-ci n'est pas toujours calibrée pour répondre aux besoins actuels et futurs du quartier.

Les usagers relèvent par exemple l'adaptation des équipements scolaires aux besoins pédagogiques actuels (configuration des cours d'école etc.)

Les habitants mentionnent également un manque de diversité dans l'offre de commerces de proximité et le besoin de disposer d'une gamme de prix plus étendue, allant du discount au plus haut de gamme.

Enfin, habitants, artistes, acteurs culturels et usagers du quartier mentionnent l'absence d'un lieu ouvert à toutes et tous pour pouvoir se rencontrer.

Chiffres clés généraux

8 000 HABITANTS

3 121 LOGEMENTS,

1 940 LOGEMENTS SOCIAUX,

232 LOGEMENTS RELEVANT
DU PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE
(DONT 80 SUR LA COPROPRIÉTÉ LES JOYEUX)

25 % DE TAUX DE CHÔMAGE

+ 40 % DES MÉNAGES VIVANT
EN DESSOUS DU SEUIL
DE PAUVRETÉ

PLUS DE LA MOITIÉ DE NON DIPLÔMÉS

Indicateurs spécifiques au quartier

- Une fragilité sociale très importante (taux de pauvreté à **plus de 40 %**)
- Un quartier très jeune (**40 %** sur le quartier)

LA CO-CONSTRUCTION EN PHASE PROTOCOLE

A Emile Dubois - Maladrerie

6 TEMPS D'ÉCHANGE DANS L'ESPACE PUBLIC
130 participants

3 ATELIERS SPÉCIFIQUES
Commerçants Jeune public Locataires

1 groupe de travail PERMANENT
TOUT AU LONG DE LA DEMACHE

LA SEMAINE DU PROJET
Ateliers (x5) Promenade « Appel à Idées » Permanences du projet
commentée + 100 visites

UN FORUM DU PROJET
152 personnes 7 grandes questions en débat

Des réunions publiques
+ Temps de consultation spécifiques
Restitutions en fête de quartier

A Vilette Quatre-Chemins

REUNIONS PUBLIQUES
DE LANCEMENT ET DE RESTITUTION
(+ 100 participants)

ENQUETE DANS L'ESPACE PUBLIC 174 personnes interrogées

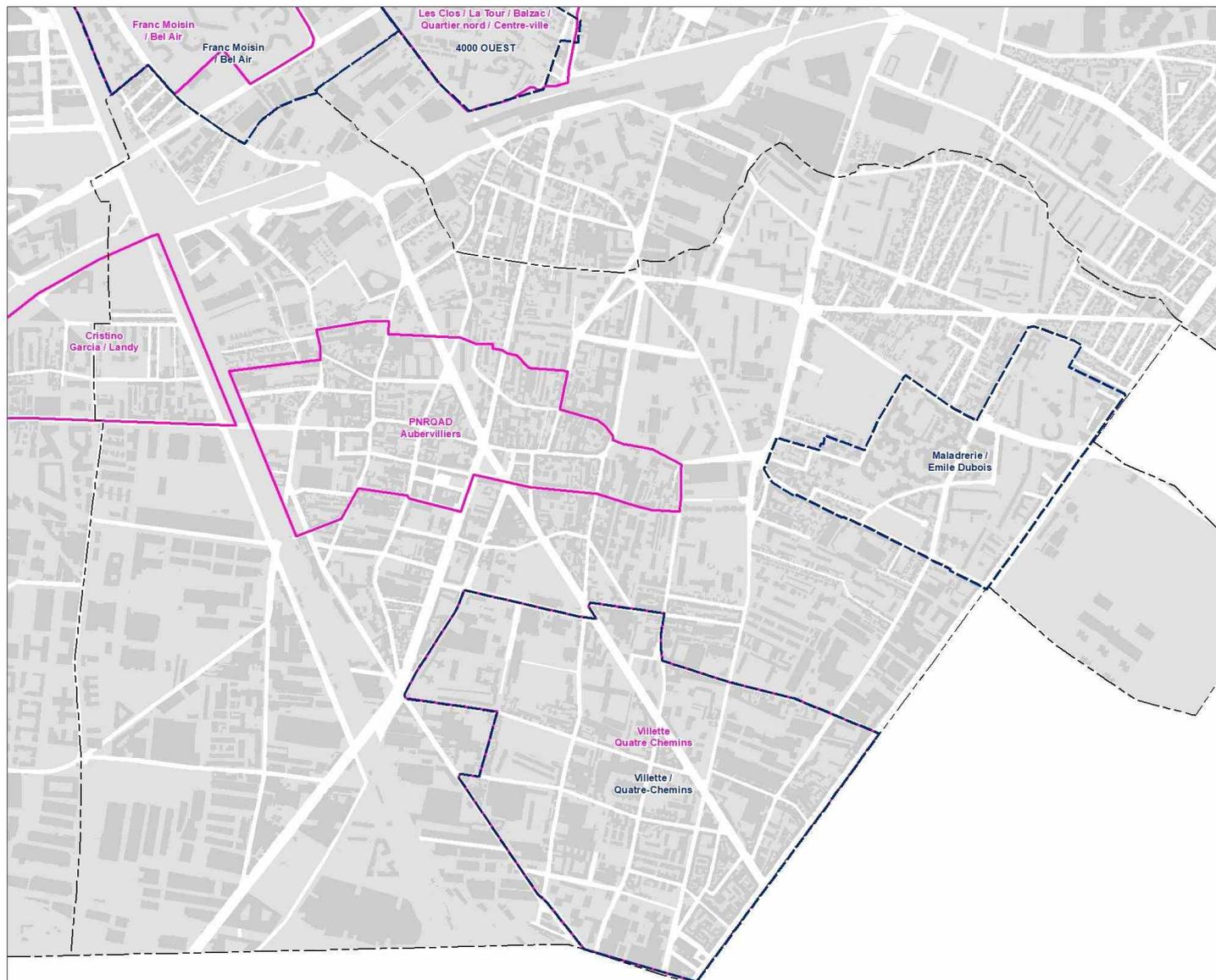
3 RENCONTRES
conseillers citoyens partenaires du quartier

3 ATELIERS SPÉCIFIQUES
Commerçants Collégiens Locataires

JEU DE L'AMENAGEUR
+ de 90 « joueurs »

LE FORUM DU PROJET
Restitution du diagnostic Expo photo « mon quartier comme je l'aime »
Boîte à idées

A5 PLAN DES SECTEURS PRU / NPNRU et PNRQAD



Périmètres PNRU, NPNRU et PNRQAD d'Aubervilliers

Légende

- Les périmètres NPNRU
- Les périmètres PNRU & PNRQAD

Annexe à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain-
Tableau de bord de suivi des objectifs urbains du projet NPNRU d'Aubervilliers pour le quartier Emile Dubois - Maladrerie

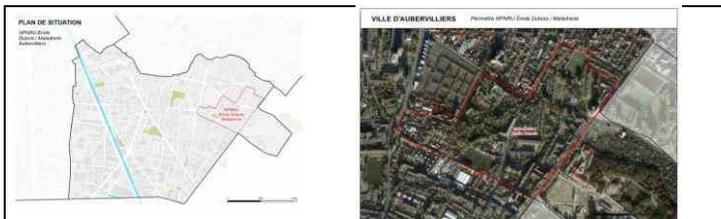
La vocation du quartier à 10-15 ans dans son territoire

code quartier : QP6093028

A 10 ou 15 ans une vocation paysagère, culturelle et artistique à Emile Dubois Maladrerie, quartier inscrit dans la trame verte

Le périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis

Il se compose des IRIS listés ci-après:



IRIS n°0304
IRIS n°0302
IRIS n°0303 (partiel)

Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés

1. Augmenter la diversité de l'habitat et améliorer sa qualité

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :

Le projet vise à diversifier l'offre résidentielle par la création d'une nouvelle offre et améliorer l'offre existante

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Part des logements sociaux sur le quartiers	62%	44%	43%	Régénération de l'ensemble de la Maladrerie Diversification massive sur Emile Dubois avec la démolition de 388 LLS et construction de 505 logements en accession (ANRU et hors ANRU)	
Nombre de logements neufs sur le quartier	0	931	966		
Part de logements sociaux réhabilités dans le quartier	0	829			

2. Désenclaver le quartier et le relier aux quartiers et projets connexes

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :

Le projet vise à ouvrir le quartier et à favoriser sa traversée par le remailage de la trame viaire

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Nombre de voies nouvelles créées et transformation d'impasses	0	8		Le projet vise un remailage de la trame viaire, inscrit dans un aménagement global et d'une ouverture à l'échelle du quartier avec les projets connexes (ZAC du Fort d'Aubervilliers et ex RN2)	
Superficie de voies réaménagées ou créées en m²	0	50423			
Linéaire de pistes cyclables	Avenant	Avenant			

3. Améliorer le cadre de vie par la création ou le réaménagement des espaces publics

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :

Le projet vise à aménager les espaces publics du quartier qui souffrent d'un manque d'espaces qualitatifs

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Superficie de parcs et jardins réaménagés ou créés en m²		32488		Ce projet vise à conforter la vocation paysagère du quartier et la consolidation de son inscription dans la trame verte et bleue	
Nombres d'arbres sur le quartier	préciser avec EI				

Annexe à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain
Tableau de bord de suivi des objectifs urbains du projet NPNRU d'Aubervilliers pour le quartier Vilette Quatre Chemins

La vocation du quartier à 10-15 ans dans son territoire

code quartier : QP6093028

A 10 ou 15 ans, le quartier Vilette Quatre Chemins conserve et confortera sa vocation mixte, productive et dynamique d'entrée de ville

Le périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis

Il se compose des IRIS listés ci-après:



IRIS n°0801
IRIS n°0802
IRIS n°0603
IRIS n°1001
IRIS n°0701
IRIS n°0602

Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés

1. Augmenter la diversité de l'habitat et résorber l'habitat indigne

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :

Le projet vise à diversifier l'offre résidentielle par la création d'une nouvelle offre

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Part des logements sociaux sur le quartier					
Nombre de logements neufs sur le quartier	0	264			
Nombre de logements privés indignes démolis	0	150			
Diversification résidentielle en particulier sur les franges du périmètre (au nord pour le secteur des dalles, aux abords de la cité République et sur les axes du secteur des Fusains)					

2. Désenclaver le quartier et le relier aux quartiers et projets connexes

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :

Le projet vise à ouvrir le quartier et à favoriser sa traversée par la création de nouvelles voies et de nouvelles places

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Superficie d'espaces et places publiques traités	0	avenant			
Superficie de voies et cheminements réaménagés	0	avenant			
Linéaire de pistes cyclables créé					
Le projet vise un remaillage de la trame viaire, inscrit dans un aménagement global et d'une ouverture à l'échelle du quartier avec les projets connexes (ZAC du Fort d'Aubervilliers et ex RN2)					

3. Améliorer le cadre de vie par la création ou le réaménagement des espaces publics et leur végétalisation

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :

Le projet vise à aménager les espaces publics du quartier qui souffrent d'un manque d'espaces verts.

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Superficie de parcs et jardins créés	0	11 591			
Superficie nouvellement désimperméabilisée	0	avenant			
Ce projet vise à lutter contre les îlots de chaleurs et à requalifier les espaces publics					

PLAN DE RECOLLEMENT

NPNRU Emile Dubois
Maladrerie
ZAC Fort D'Aubervilliers
et les Pantinoises

Périmètres

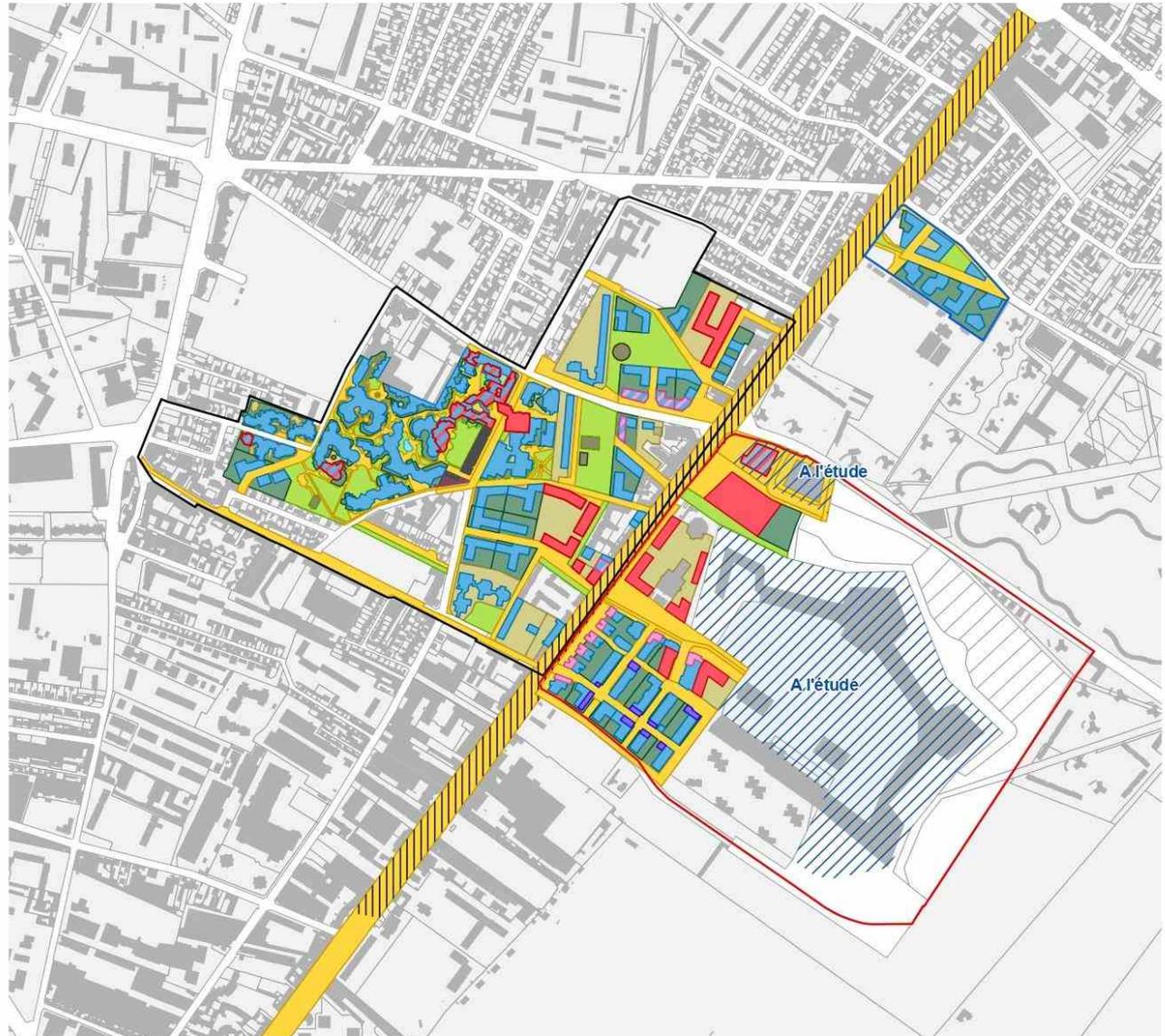
- Pantinoises
- ZAC Fort d'Aubervilliers
- NPNRU Emile Dubois Maladrerie
- Requalification RD932

Projets bâtis

- Activité
- Commerce
- Equipement
- Logement
- Recyclage de la copropriété des Joyeux

Projets extérieurs

- Espace vert public
- Espace public
- Installation sportive
- Espace privé
- Espace en eau
- Espace vert privé



PLAN DE RECOLLEMENT

NPNRU Villette 4 Chemins
Écoquartier de Pantin
ZAC Porte de Paris

 ZAC Porte de la Villette Paris

 NPNRU Villette 4 Chemins secteur des dalles

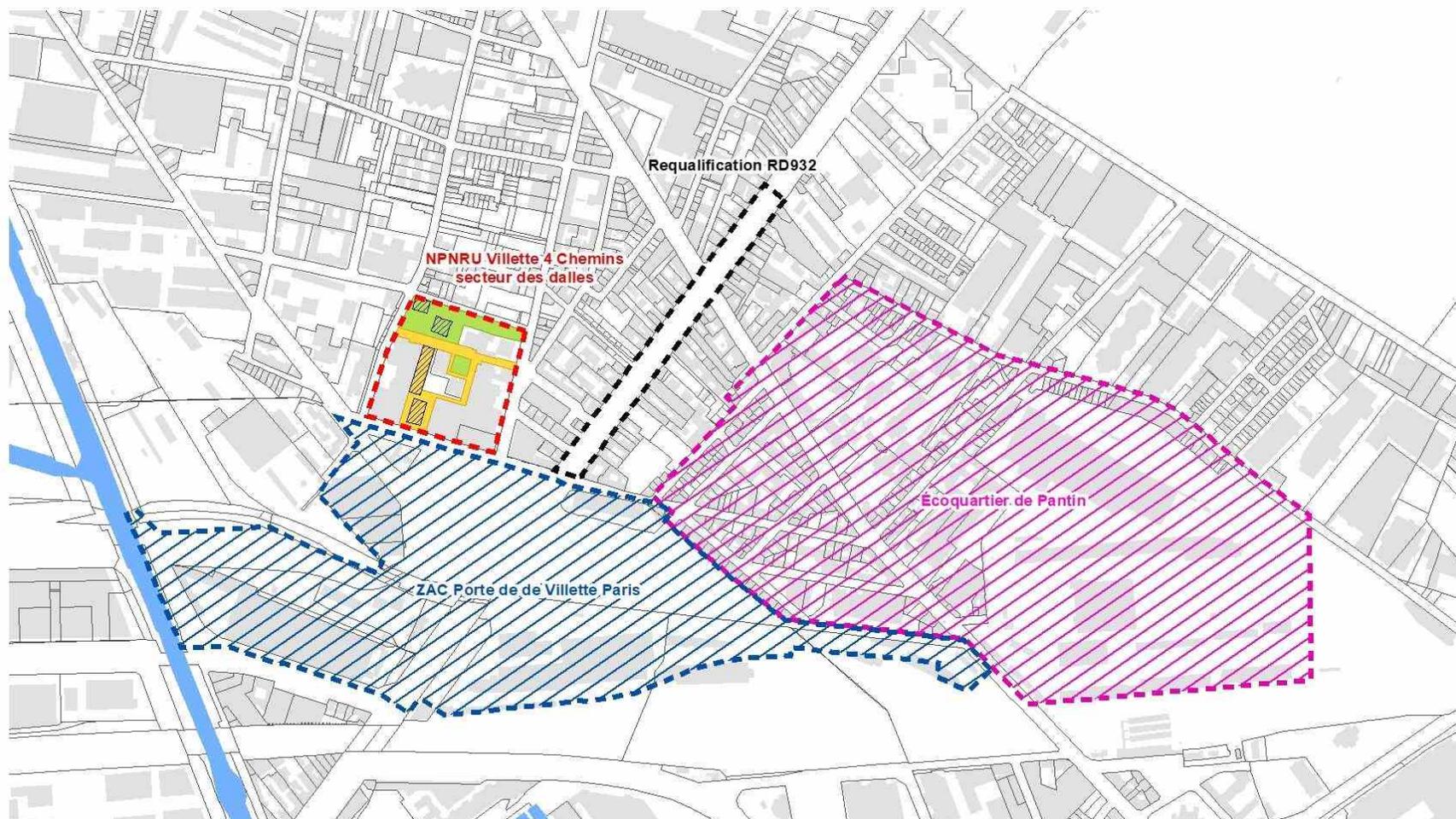
 Espace public, Création

 Écoquartier de Pantin

 Requalification RD932

 Espace vert public, Création

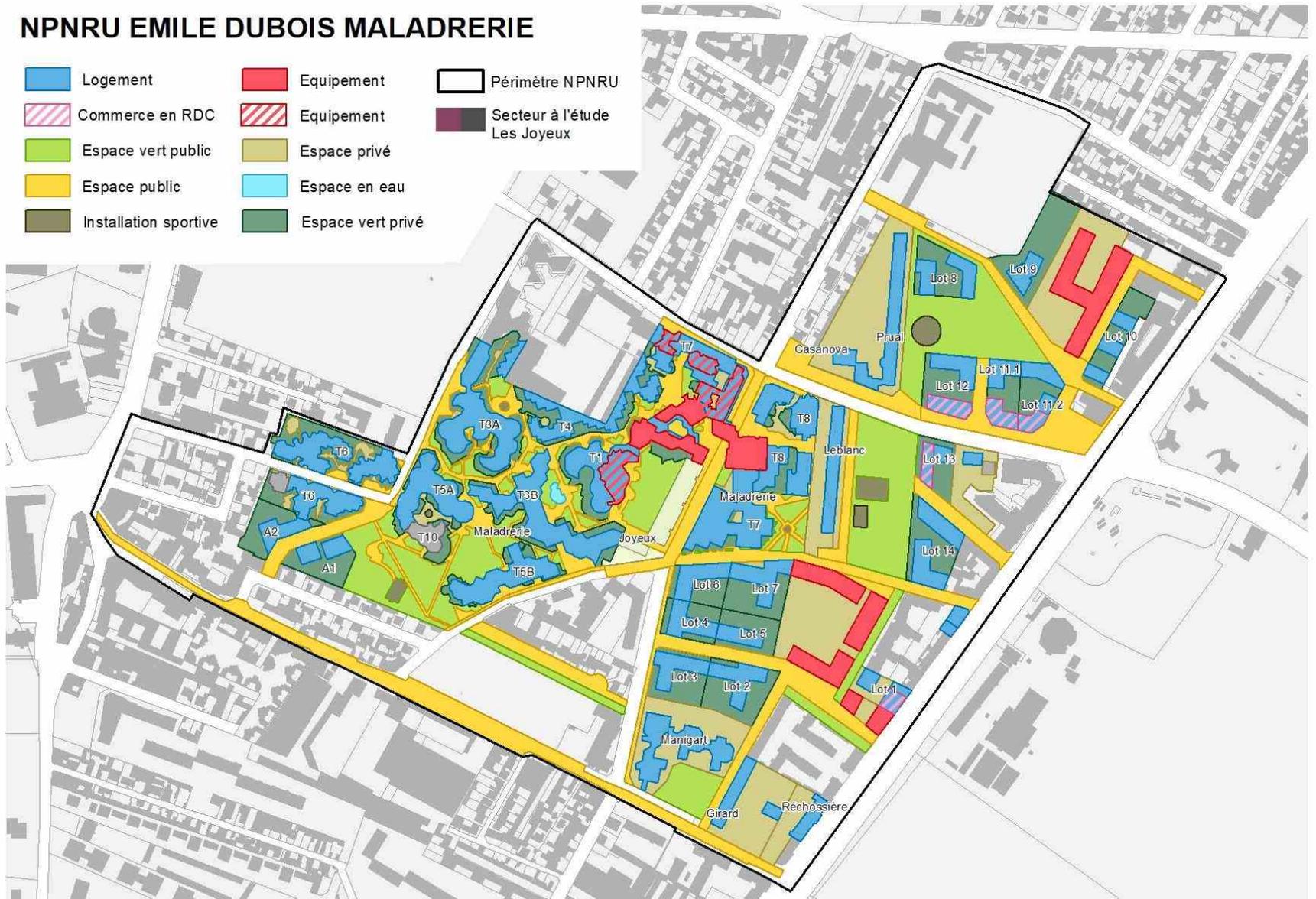
 Démolition



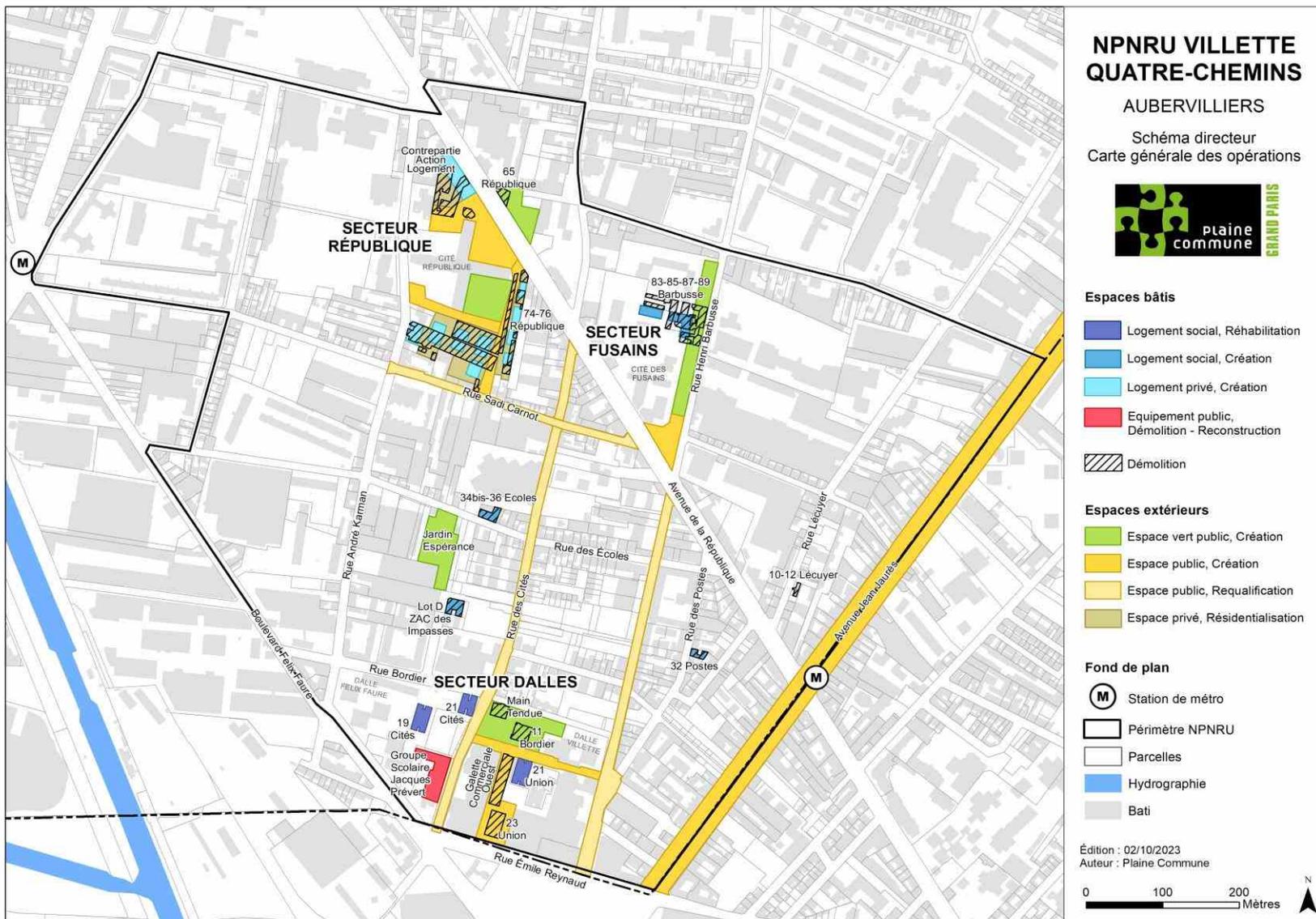
A8 PLAN GUIDE DU PROJET URBAIN – EMILE DUBOIS MALADRERIE

NPNRU EMILE DUBOIS MALADRERIE

 Logement	 Equipement	 Périmètre NPNRU
 Commerce en RDC	 Equipement	 Secteur à l'étude Les Joyeux
 Espace vert public	 Espace privé	
 Espace public	 Espace en eau	
 Installation sportive	 Espace vert privé	

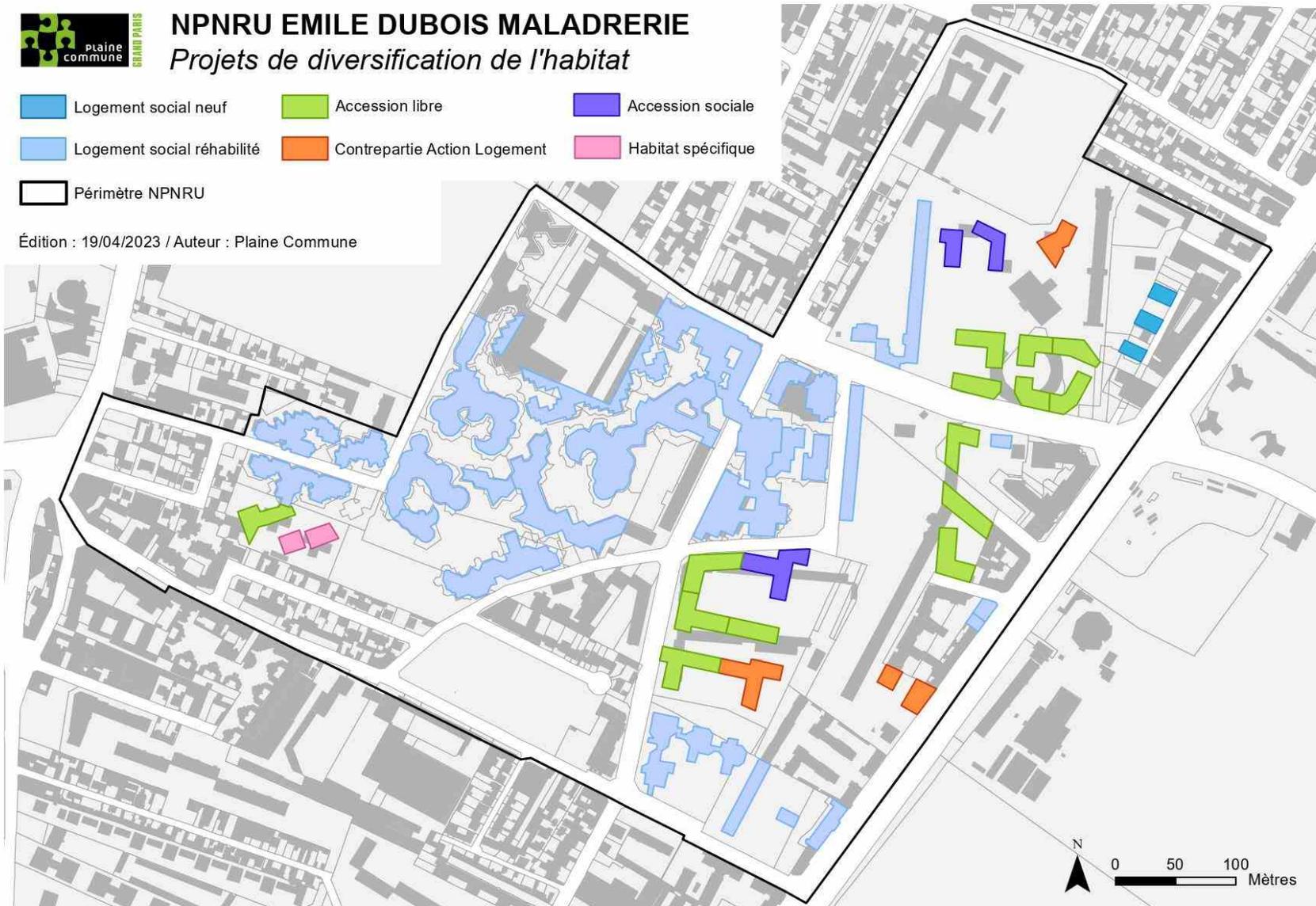


A8 PLAN GUIDE DU PROJET URBAIN – VILLETTE QUATRE CHEMINS



**NPNRU EMILE DUBOIS MALADRERIE***Projets de diversification de l'habitat*

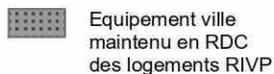
Édition : 19/04/2023 / Auteur : Plaine Commune



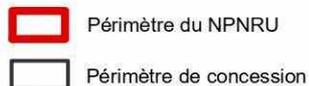


NPNRU ÉMILE DUBOIS MALADRERIE

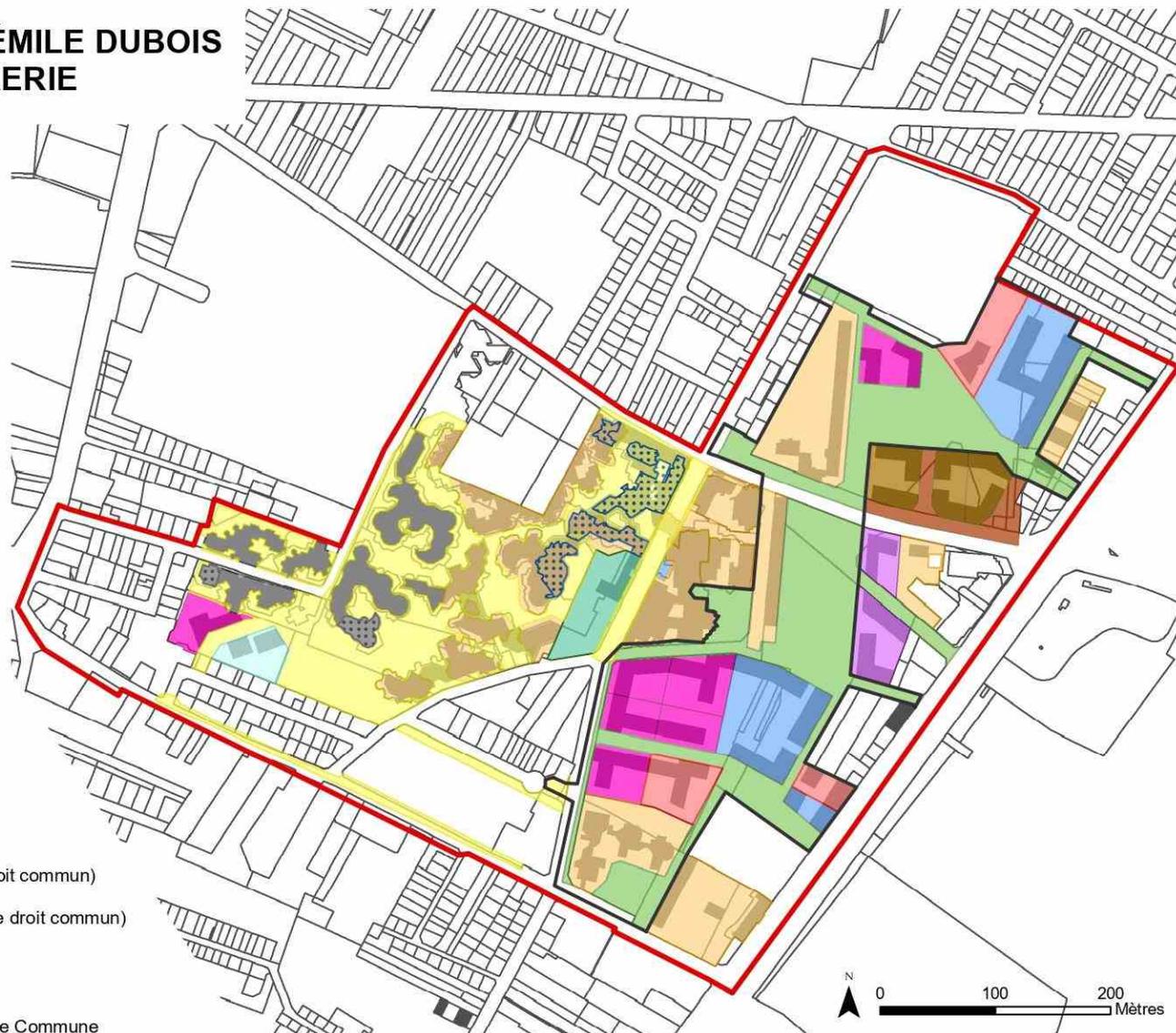
Modalités d'intervention opérationnelles



Périmètres



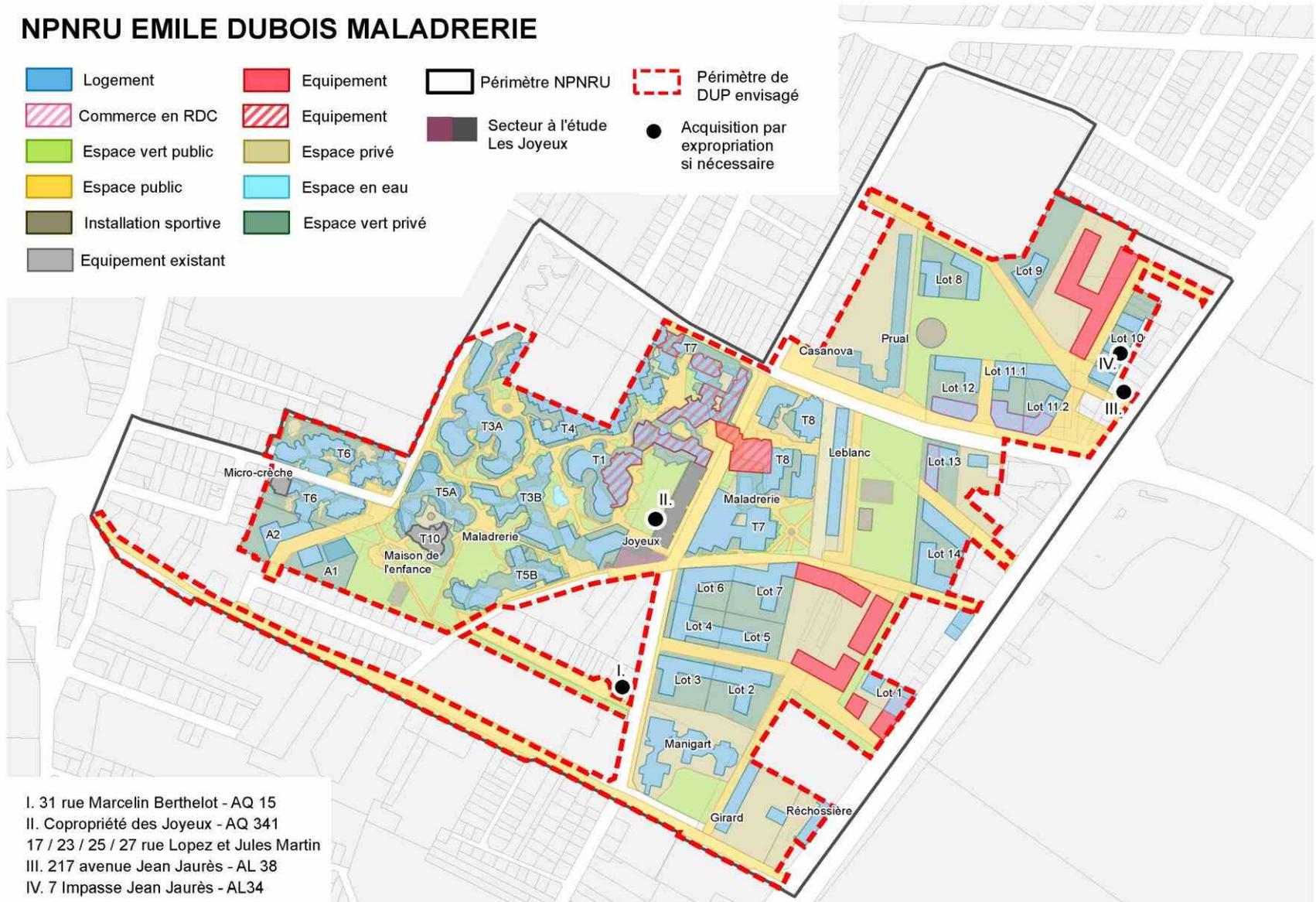
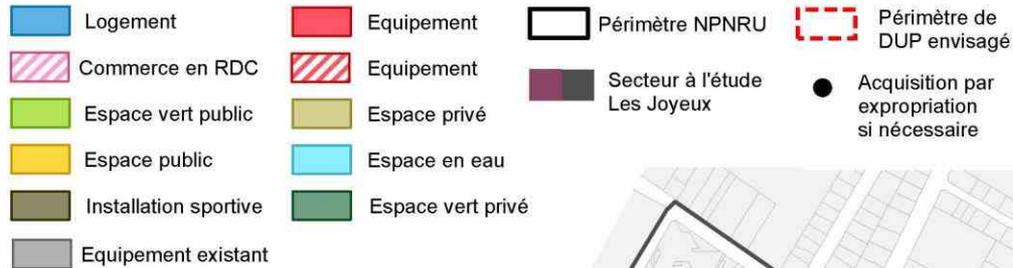
Maitrise d'ouvrage





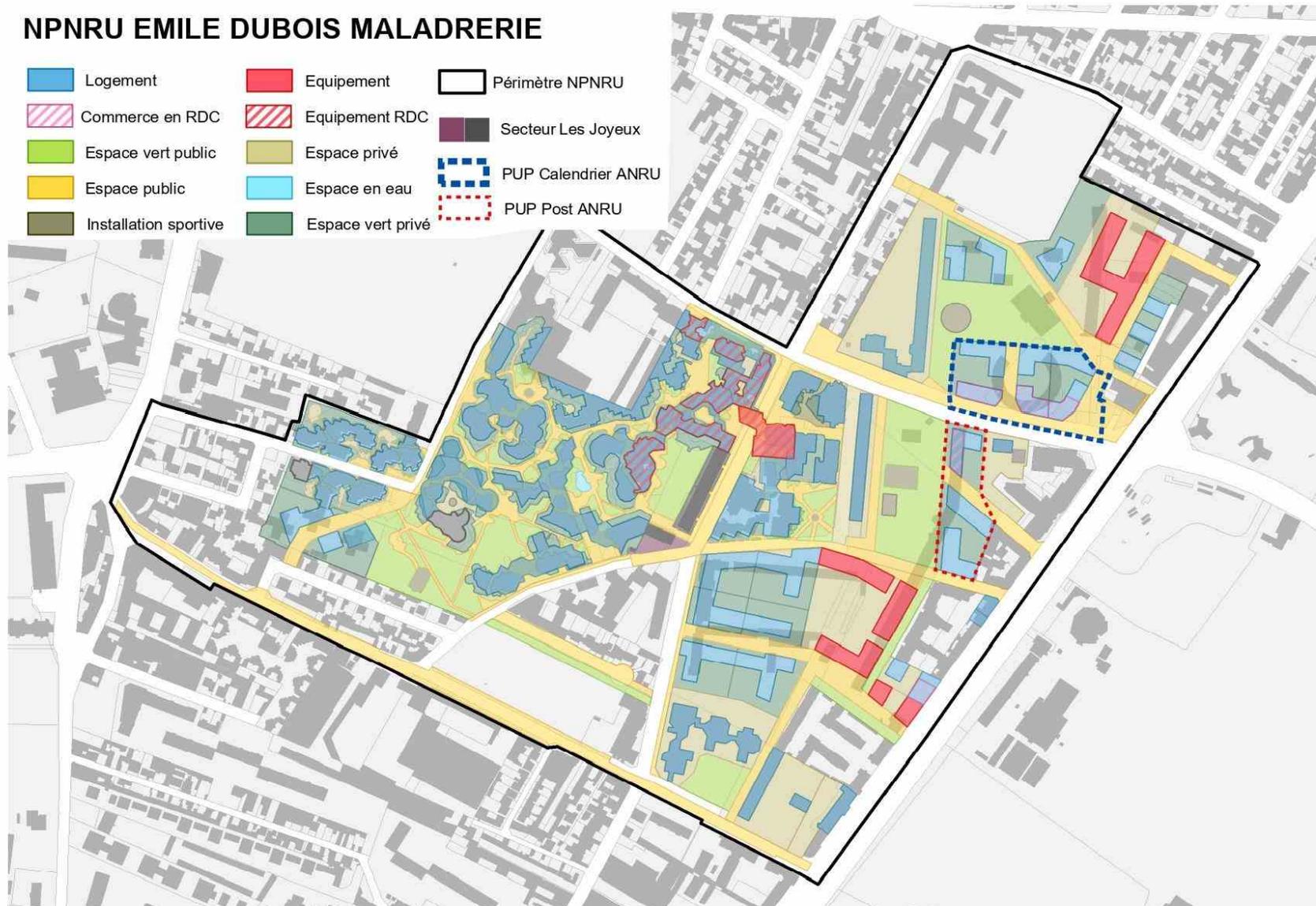
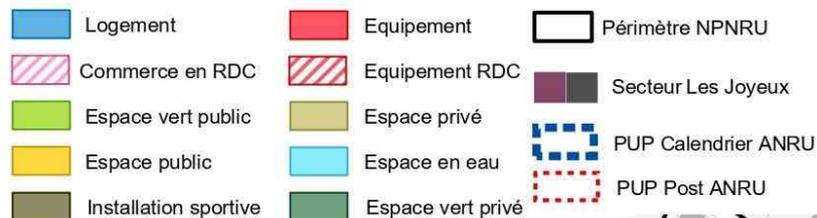
- Régie espaces publics Maladrerie
- Concession aménagement Emile Dubois élargie
- Zone d'interface (Recyclage puis-Régie)

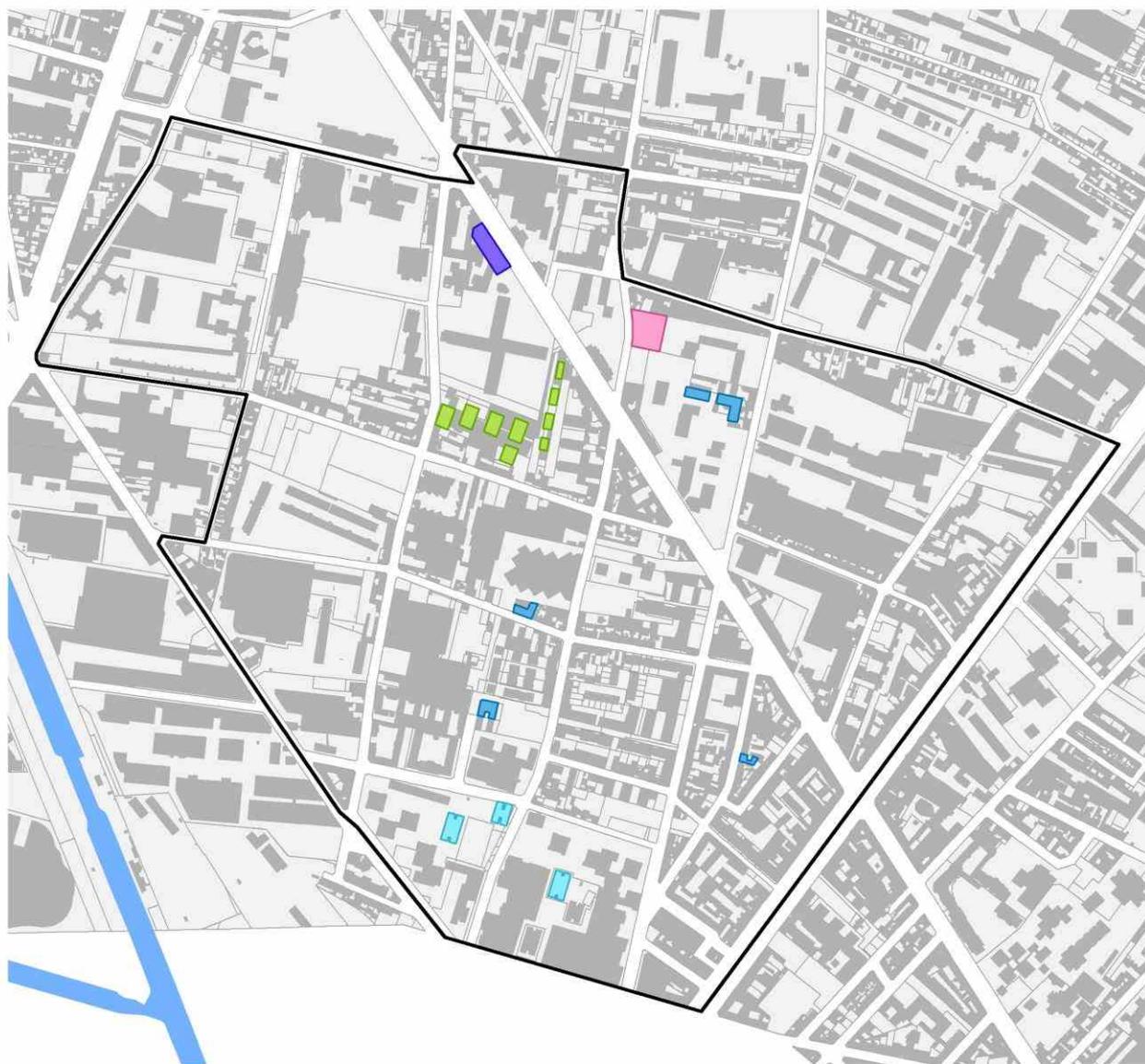
NPNRU EMILE DUBOIS MALADRERIE



I. 31 rue Marcelin Berthelot - AQ 15
 II. Copropriété des Joyeux - AQ 341
 17 / 23 / 25 / 27 rue Lopez et Jules Martin
 III. 217 avenue Jean Jaurès - AL 38
 IV. 7 Impasse Jean Jaurès - AL34

NPNRU EMILE DUBOIS MALADRERIE





NPNRU VILLETTE QUATRE CHEMINS

*Projets de diversification
de l'habitat*



 Périmètre NPNRU

Habitat réhabilité

 Logement locatif social

Habitat neuf

 Logement locatif social

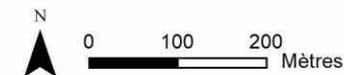
 Contrepartie Action Logement

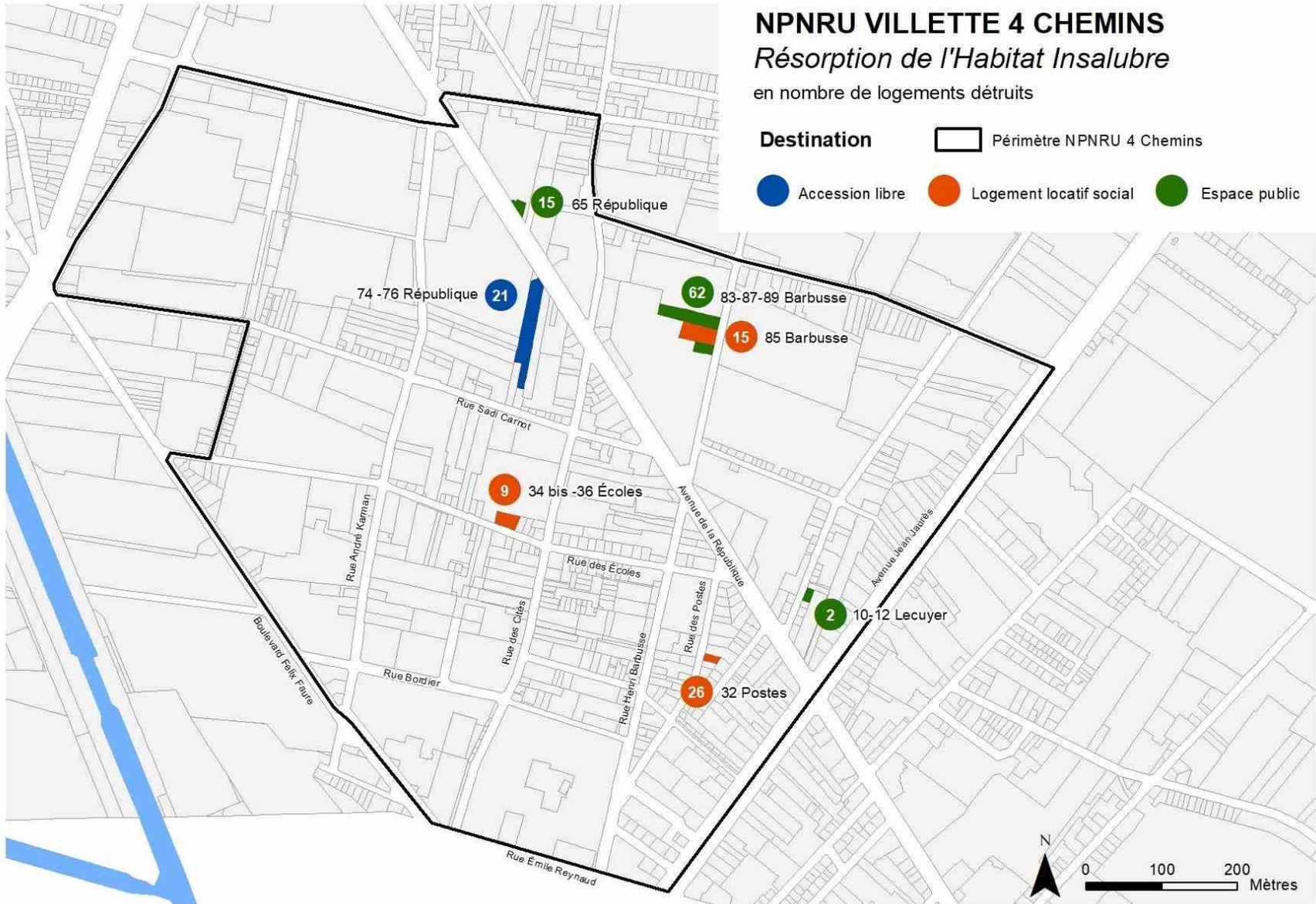
 Habitat spécifique

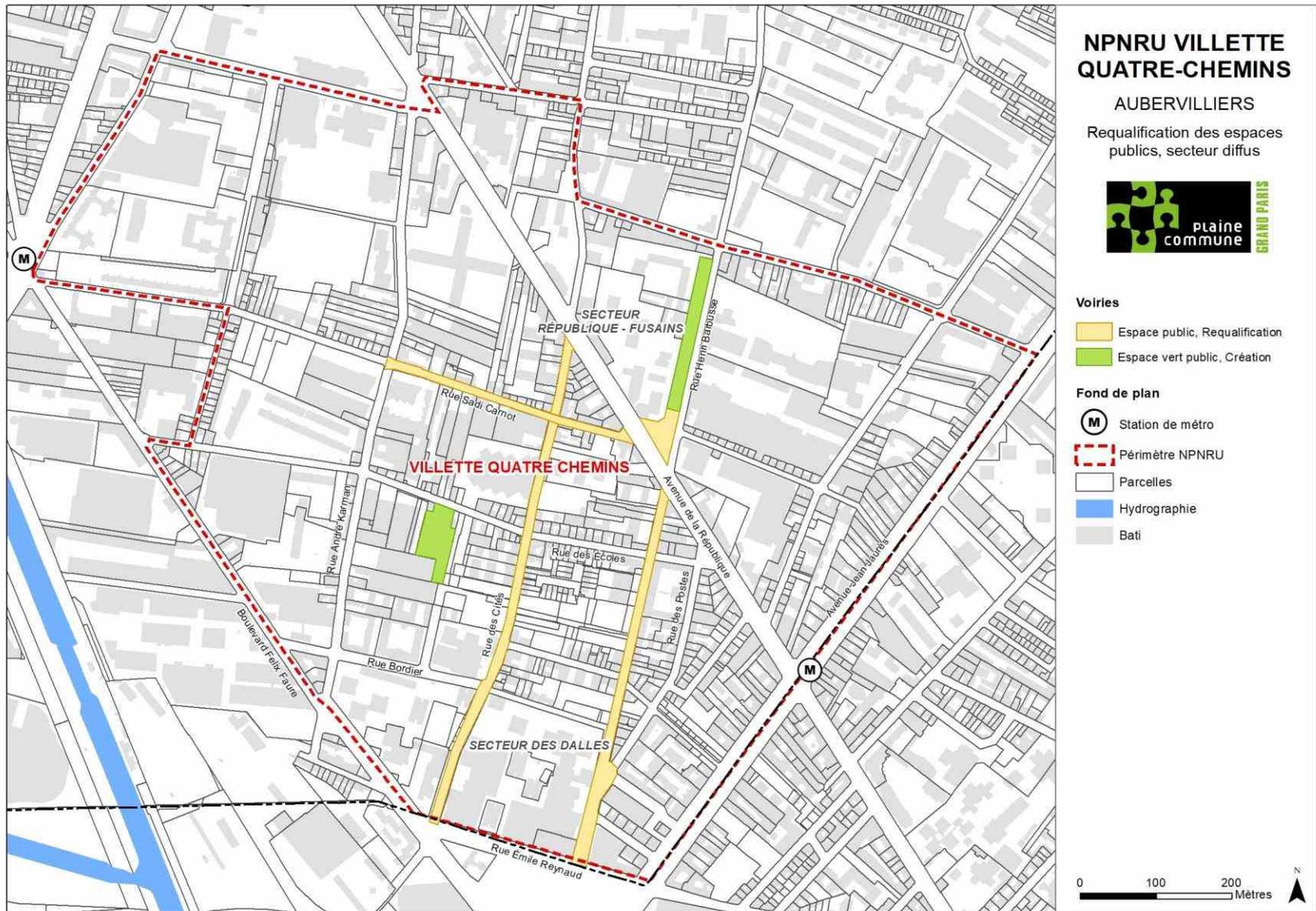
 Accession libre

Édition : 02/10/2023

Auteur : Plaine Commune













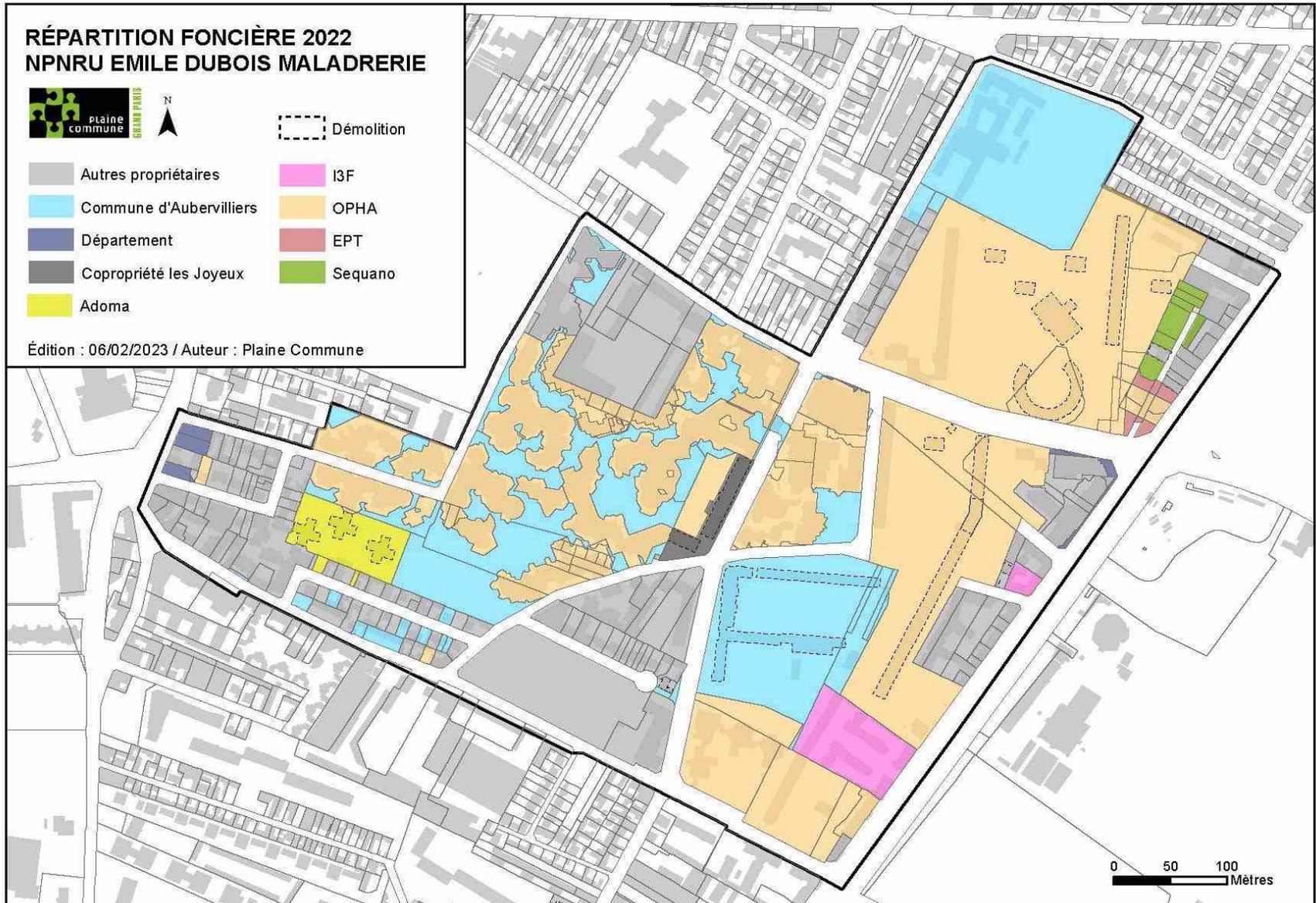




A10

PLAN DE LOCALISATION DES TERRAINS IDENTIFIES POUR LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE

VOIR CONVENTION CADRE



A11 MONTAGE OPERATIONNEL JOYEUX



-  Régie espaces publics Maladrerie
-  Concession aménagement Emile Dubois élargie
-  Zone d'interface (Recyclage puis-Régie)

A11 PLAN DU FONCIER AVANT/APRES JOYEUX

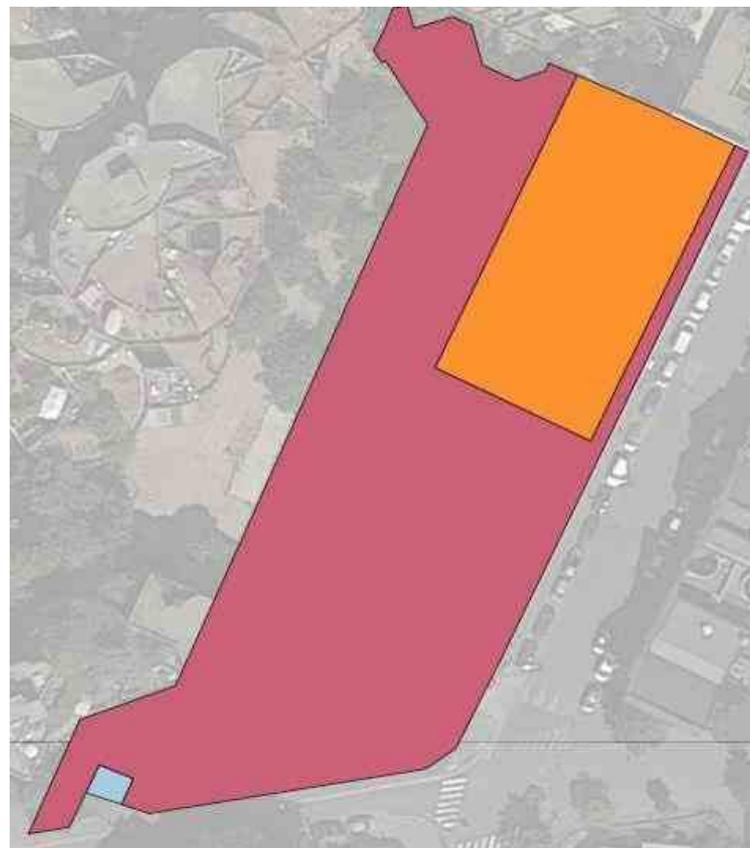
Phase d'aménagement



Propriétés foncières

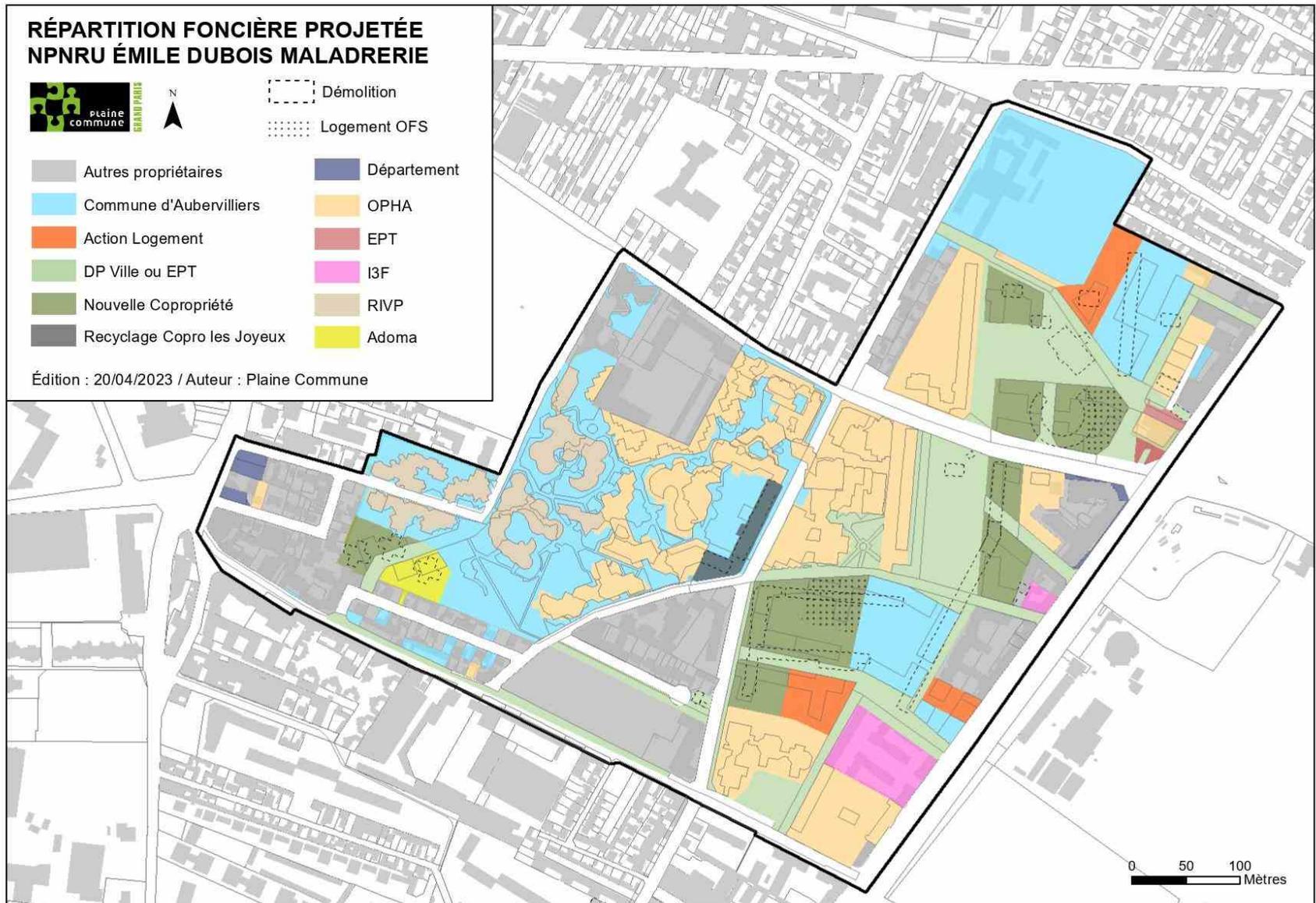
- OPH Aubervilliers
- Collectivités (Ville)
- Recycleur
- Enedis

Phase recyclage



Propriétaires fonciers

- Aménageur recycleur (autre que la concession Emile Dubois)
- Collectivités (Ville ou EPT)
- Enedis



PLAN DU FONCIER AVANT/APRES REGULARISATION JURIDIQUE ET FONCIERE – SECTEUR DES DALLES – VILLETTE QUATRE CHEMINS

RÉPARTITION FONCIÈRE 2023 DALLES VILLETTE ET FELIX FAURE NPNRU VILLETTE QUATRE CHEMINS



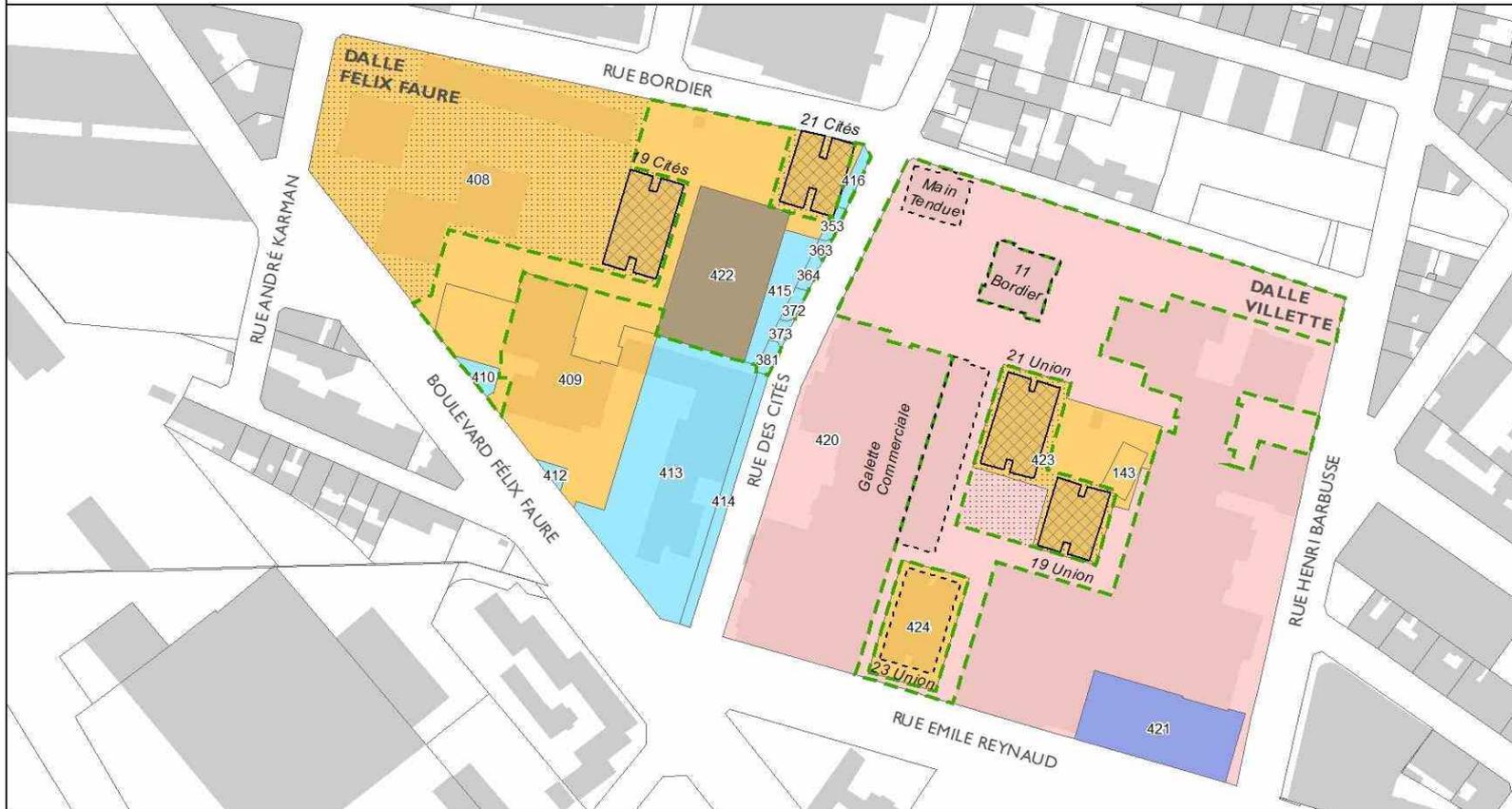
0 25 50 Mètres

PROPRIÉTAIRES DES PARCELLES CADASTRALES

- Différents propriétaires du parking situé rue des cités
- Différents propriétaires membres de l'ASGO
- Société Eurasia
- OPH d'Aubervilliers
- Ville d'Aubervilliers

TYPE D'OPÉRATION PROGRAMMÉE DANS LE NPNRU

- Résidentialisation
- Démolition
- Réhabilitation
- Aménagement des espaces publics



RÉPARTITION FONCIÈRE PROJETÉE DALLES VILLETTE ET FELIX FAURE NPNRU VILLETTE QUATRE CHEMINS



0 25 50 Mètres

PROPRIÉTAIRES DES PARCELLES CADASTRALES

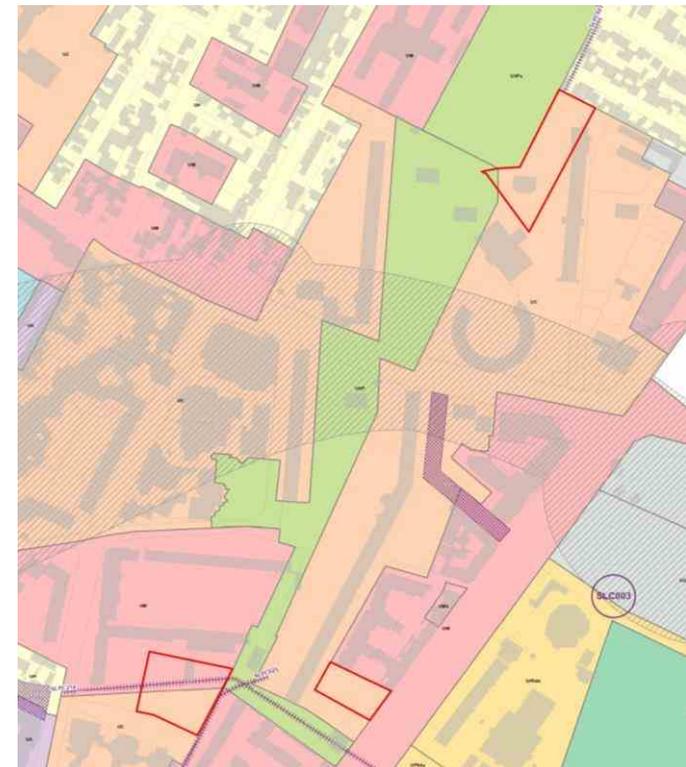
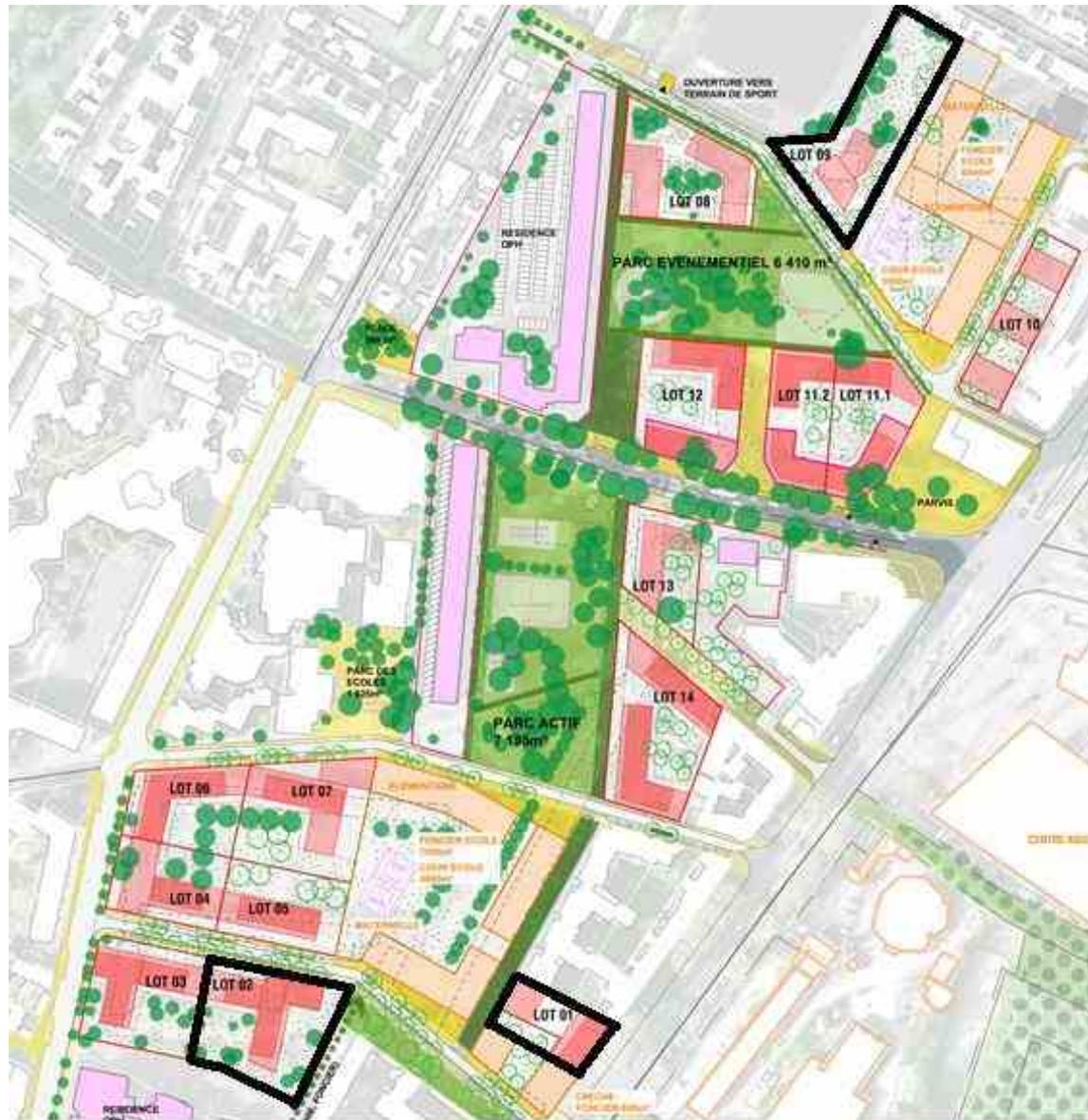
- Collectivité à définir Plaine Commune ou Ville d'Aubervilliers
- Différents propriétaires membres de l'ASGO
- Société Eurasia
- OPH d'Aubervilliers
- Ville d'Aubervilliers

TYPE D'OPÉRATION PROGRAMMÉE DANS LE NPNRU

- Résidentialisation
- Démolition
- Réhabilitation
- Aménagement des espaces publics



PLAN DU FONCIER PERMETTANT D'IDENTIFIER LES CONTREPARTIES FONCIÈRES TRANSFERÉES À FONCIERES LOGEMENT- EMILE DUBOIS - MALADRERIE



A12

PLAN DU FONCIER PERMETTANT D'IDENTIFIER LES CONTREPARTIES FONCIÈRES TRANSFERÉES À FONCIERES LOGEMENT- VILLETTE QUATRE CHEMINS – SECTEUR REPUBLIQUE



Annexe B1 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES FONCIÈRES POUR LE GROUPE ACTION LOGEMENT (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties foncières mises à disposition de Foncière Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes. Foncière Logement se réserve la possibilité de transférer ses droits à un autre opérateur du groupe Action Logement.

I. Attributaires des contreparties foncières

Foncière Logement ou le ou les Maîtres d'Ouvrage auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits

II. Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire)

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : 11 229 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à l'attributaire.

Les porteurs de projet et les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties s'engagent à respecter le volume, les conditions et délais de mise à disposition des contreparties. Ils s'engagent solidairement à mettre à disposition les contreparties dans les conditions ci-après précisées.

Le porteur de projet s'engage à faire respecter la mise en œuvre des conditions de la présente convention par tout propriétaire de terrain et tout opérateur désigné pour l'aménagement des fonciers concernés et à faire rédiger un cahier des charges de cession de terrain qui soit conforme aux prescriptions de la présente.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les propriétaires des assiettes des fonciers contreparties et les maîtres d'ouvrage retenus par l'attributaire pour réaliser les ouvrages sur les fonciers assiette des contreparties, s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par la Directrice générale de l'Agence. La Directrice générale pourra être saisie à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur général d'Action Logement Services, le directeur général de Foncière Logement ou tout autre attributaire du groupe Action Logement signataire de la convention.

III. Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement

Les contreparties foncières destinées à l'attributaire sont constituées de 4 terrains dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Site 1	Site 2	Site 3	Site 4
Adresse	1 allée Groperrin (Lot 9)	Lot 2 Sur actuel groupe scolaire Joliot-Curie Langevin	195 avenue Jean Jaurès / Friche (Lot 1)	Ilot C / situé le long de l'avenue de la République
Nom du QPV (préciser national/régional)	Franc Moisin - Cosmonautes - Cristino Garcia - Landy PRIN	Franc Moisin - Cosmonautes - Cristino Garcia - Landy PRIN	Franc Moisin - Cosmonautes - Cristino Garcia - Landy PRIN	Franc Moisin - Cosmonautes - Cristino Garcia - Landy PRIN
Propriétaire(s) du terrain avant cession	OPH d'Aubervilliers propriétaire actuel mais c'est l'aménageur qui va céder le terrain à la Foncière Logement	Ville d'Aubervilliers mais c'est l'aménageur qui va céder le terrain à la Foncière Logement	OPH d'Aubervilliers propriétaire actuel mais c'est l'aménageur qui va céder le terrain à la Foncière Logement	Privé (activité éco)
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Logements sociaux – opération démolition	Groupe scolaire	Friche	Activité économique (Sté Sam Eclairage)
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	A réaliser avant cession	A réaliser avant cession	A réaliser avant cession	A réaliser avant cession
Surface du terrain (m ²)	3100	2790	1210	1842
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m ²)	1800	4 320** m ² sdp logement au titre des contreparties + 228 m ² sdp logement en charge foncière payante au prix de la FAT ANRU	2080 pour les logements et 190 m ² de commerces ou autres activités/équipements	3029
Nombre de logements prévus selon ces m ² de surface de	Environ 22	Environ 57	Environ 26	Environ 38

	Site 1	Site 2	Site 3	Site 4
plancher				
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	S1 2028	S1 2028	S2 2025	2026
Références cadastrales (préciser si possible +joindre un plan au 1/1000)	AL 0201	106c	AR 0141	AY0040, Ay0067
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * : - Logements locatifs à loyer libre - Logements en accession à la propriété « libre », - Logements en accession sociale à la propriété	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer, la programmation précise et la nature de l'opération développée	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer, la programmation précise et la nature de l'opération développée	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer, la programmation précise et la nature de l'opération développée	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer, la programmation précise et la nature de l'opération développée
Nombre de logements individuels / collectifs *	100% collectif	100% collectif	100% collectif	100% collectif
Viabilisation du terrain	Aménageur de la concession	Aménageur de la concession	Aménageur de la concession	Aménageur de la concession
<i>Autres informations et contraintes spécifiques</i>	Immeubles OPHA à démolir (Tour 1 Groperrin et cages d'escalier 10-11 barre Groperrin) PLU à modifier pour permettre la réalisation d'un bâtiment conforme au plan guide illustré en Annexe A12	Groupe scolaire à démolir		Eviction des activités économiques présentes PLUI zone UM (mixte)

* Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie. Sur ces fonciers aménagés, tous types et gamme de produit pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

** [Evolution de SDP suite à la contrepartie foncière due au titre du recyclage de la copropriété des Joyeux \(2 100m² SDP développés générant 420m² de contrepartie foncière](#)

En cas de demande d'intégration par le porteur de projet d'un rez-de-chaussée à un usage autre que du logement (commerce, activités économiques, bureaux, ...) en pied de l'immeuble à construire, l'attributaire fera réaliser une étude de marché. Si celle-ci apparaît favorable et compatible avec son modèle économique, l'attributaire pourra alors réaliser l'investissement correspondant. A défaut, le porteur de projet ou l'opérateur qu'il aura désigné se portera acquéreur du local correspondant au prix de revient de l'attributaire.

Il est rappelé que le porteur de projet est redevable à La Clarm / I3 F filiale du Groupe Action Logement d'une contrepartie au titre du PNRU pour un volume de 2900 m² de SDP logement (environ 36 logements) en accession sociale sur le territoire de la ville d'Aubervilliers. Il est proposé de localiser cette contrepartie sur l'une des ZAC pilotée par Plaine Commune et aménagé par la SEM Plaine Commune Développement : ZAC Port Chemin Vert ou ZAC Canal. Le porteur de projet s'engage à stabiliser d'ici la fin de l'année 2023 une des propositions en accord avec La Clarm / I3 F et à définir une localisation de lot et une programmation d'habitat d'ici la fin du 1er semestre 2024. La Clarm / I3 F sera associée à l'ensemble des échanges permettant cette localisation.

IV. Modalités de mise à disposition à l'attributaire des contreparties foncières

Ces contreparties foncières, quel que soit leur propriétaire actuel, seront cédées à l'euro symbolique.

Les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties et/ou les structures, aménageurs, chargés de remembrer et équiper ces terrains, s'engagent à signer une promesse de vente à l'euro symbolique avec l'attributaire, dans les délais compatibles avec la remise du terrain (2 ans avant la libération des sites) qui comportera les conditions suspensives ou résolutoires suivantes :

- 1) Que le terrain soit cédé démolé en infrastructure et superstructure, dépollué et compatible avec le projet de construction.

Il est ici précisé qu'un terrain « dépollué » au sens de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est un terrain dont l'état environnemental est compatible, sans restriction d'usage, avec le projet tel qu'il sera défini par l'attributaire ou ses ayants droits (en ce compris la possibilité de planter des arbres fruitiers, arbres à haute tige et des potagers), et n'engendre aucun coût ni surcoût dans le cadre de la réalisation dudit projet.

De même, si postérieurement à la cession du terrain il subsistait des ouvrages ou réseaux en superstructure et/ou infrastructure et/ou des terres à excaver non admissibles en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et/ou terres polluées (terres sulfatées ou chargées en fluorure...), le coût induit par la réalisation des travaux de retrait des ouvrages et des terres impactées et de leur traitement éventuel ainsi que le coût induit par la réalisation des travaux de mise en compatibilité avec l'usage futur sera supporté intégralement par le cédant.

À défaut de dépollution du terrain et/ou de retrait des ouvrages ou réseaux en infrastructure ou superstructure, préalablement à la cession du terrain, l'attributaire ou ses ayants droits pourront procéder eux-mêmes aux travaux ou mesures nécessaires à la mise en compatibilité du terrain avec le projet de construction.

Les coûts induits par la réalisation de ces travaux et/ou par l'excavation et l'élimination des terres polluées seront intégralement pris en charge par le cédant.

- 2) Que le terrain soit cédé viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur dans un calendrier compatible avec les travaux de réalisation des contreparties.

Ces voies devront être équipées des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé, ...) suffisamment dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que l'attributaire réalise ou finance des renforcements de réseaux.

La cote des espaces publics et ou / futurs espaces publics, devra avoir été conçue pour être compatible avec celle de l'opération projetée en contrepartie, et convenue avec l'attributaire. Les voies seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que les attentes réseaux soient réalisées jusqu'à la limite de propriété de l'attributaire ou ses ayants droits pour chaque immeuble ou maison individuelle projetée et que seuls les travaux de

branchement privatifs par maison individuelle ou immeuble restent à la charge de l'attributaire ou ses ayants droits.

3) Que le terrain ne soit grevé d'aucune servitude de nature à gêner la réalisation du programme immobilier de diversification de l'habitat projeté.

4) Que le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent dès la signature de ladite convention l'attributaire ou ses ayants droits à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, environnementales et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, le coût des travaux et des études environnementales nécessaires à la réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant et les travaux de dépollution exécutés, le cas échéant, selon les modalités ci-dessus décrites au 1).

Afin de fluidifier la mise en œuvre des contreparties qui visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés, les porteurs de projets et les propriétaires des fonciers s'engagent à anticiper et à mettre en œuvre les procédures administratives et d'urbanisme nécessaires à l'attributaire et, permettant de respecter les calendriers prévisionnels visés au III ci-dessus, en ce compris les demandes de dépôts de permis de construire.

Les propriétaires des terrains et/ ou aménageurs s'engagent à élaborer les éventuels cahiers de charges de cession de terrains conformément aux dispositions de la présente convention.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, l'attributaire se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain. En cas de préconisation d'un éventuel diagnostic archéologique par l'autorité compétente, tous les frais liés aux surcoûts éventuels de ce diagnostic seront à la charge du cédant.

Si l'étude géotechnique fait apparaître la nécessité d'engager des coûts de confortement du sous-sol et/ou de fondations spéciales prohibitifs au regard de l'économie du programme de construction, l'attributaire se réserve le droit de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE, PUP, PFAC...) ne seront pas prises en charge par l'attributaire ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et l'attributaire, en lien avec le porteur de projet, pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance de la directrice générale de l'ANRU.

L'acte authentique de cession des terrains d'assiette des contreparties est signé dès la levée de la dernière condition suspensive.

En matière de construction, il est précisé que l'attributaire fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec le porteur de projet et la commune, le programme à réaliser.

Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis par le cédant :

- Un relevé périmétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc ...

- Le bornage du terrain (plan et procès-verbal) préalablement à l'acte authentique.

Si nécessaire, l'attributaire fournira une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves ...) à laquelle devra se conformer le cédant.

Sur la base de ces études de faisabilité, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec le porteur de projet et dans le respect de la cohérence du projet de renouvellement urbain, les logements réalisés répondront aux objectifs de l'attributaire de diversification de l'habitat, ce dernier se réserve le choix des opérateurs et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

V. Modalités d'évolution des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement

Concernant les modalités d'évolution des contreparties, dans la logique de construction et de mise en œuvre partenariale du projet, le porteur de projet se doit de solliciter officiellement l'attributaire sur les modifications qu'il souhaite apporter aux terrains de contreparties tels que décrits dans l'article 5.2 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Parallèlement, l'attributaire, lorsqu'il est à l'origine de cette demande d'évolution (ou de son constat), se manifestera par écrit auprès du porteur de projet. Dans tous les cas, le délégué territorial de l'ANRU sera tenu informé de ces démarches.

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle -type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).
Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 7.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'ANRU, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.
- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).
Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'ANRU. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'ANRU.

Les modifications apportées aux contreparties du groupe Action Logement seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

Annexe B2 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES EN DROITS DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR ACTION LOGEMENT SERVICES (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent **490 droits** de réservation de logements locatifs sociaux correspondant à 40% du nombre de logements locatifs sociaux dont la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

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

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
1 - Grand pôle IDF	Cf convention cadre	Cf convention cadre	35% soit 139 droits	40,0% soit 351 droits

- Parmi ce volume global de réservations en droits uniques, pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :
 - 17,5 % du nombre total de logements reconstitués en QPV et requalifiés dont le coût est inférieur à 45 000 € par logement soit 0 droit ;
 - 20% du nombre total de logements requalifiés dont le coût est supérieur à 45 000 € par logement soit 0 droit.

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

Le volume global de droit de réservation se répartit entre organisme de logement social comme suit :

Organisme de logement social	Nombre de droits de réservation (droits uniques)
OPH DE LA VILLE D'AUBERVILLIERS	490

Dans le cas où les opérations de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain sont financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation peuvent s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit

Le porteur de projet, en lien avec les organismes HLM du territoire concerné, est responsable de l'identification des contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs

sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL prévue à l'article L 441-1-5 et la Convention Intercommunale d'Attribution qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

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

A.1 – Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

Les droits de réservations de logements locatifs sociaux au titre de la reconstitution de l'offre sont traités dans l'annexe B2 de la convention territoriale de N°662.

A.2 – Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution en QPV :

Les droits de réservations de logements locatifs sociaux au titre de la reconstitution de l'offre sont traités dans l'annexe B2 de la convention territoriale de N°662.

B.1 - Pour les droits de réservation des opérations de requalification de logements locatifs sociaux en milieu occupé en QPV :

Au total **490 droits** de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Ces droits sont répartis entre :

- **139 droits** de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45000 € par logement,
- **351 droits** de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45000 € par logement.

Ces droits de réservation seront mobilisés prioritairement sur les flux de logements non réservés des organismes de logement social. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les flux de logements des collectivités territoriales, de leurs groupements et de l'Etat.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

B.2. Pour les droits de réservation des opérations de requalification de logements locatifs sociaux en milieu vacant en QPV

Sans objet.

C - Dispositions communes

Chaque organisme de logement social identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés à Action Logement Services, dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et l'organisme de logement social concerné.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'Anru. Pour cela les contributeurs désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'Anru au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les maîtres d'ouvrage des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

Le cas échéant, les modifications apportées aux contreparties Action Logement Services seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

	Dépenses à financer		RESSOURCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE													DONT DETAIL DES PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE				
	Coût HT	Coût TTC	Subv ANRU	Etat	Commune	EPCI	Département	Région	Bailleur social	CDC	Europe	ANAH	Subv ANRU PIA	Autres contributeurs Maitre d'ouvrage	Valorisation foncière et autres recettes	Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %
TOTAL HORS NPNRU	22 076 208,80 €	26 491 451,16 €	0,00 €	0,00 €	24 049 451,16 €	49 000,00 €	0,00 €	2 142 000,00 €	0,00 €	35 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	216 000,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL NPNRU	275 402 593,42 €	307 144 405,40 €	128 019 521,71 €	1 130 000,00 €	23 854 931,98 €	43 129 624,25 €	5 685 641,02 €	4 218 000,00 €	67 939 729,62 €	300 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 348 231,89 €	31 518 724,93 €	44 976 245,57 €	29 360 477,15 €	15 615 768,42 €	0,00 %	0,00 %
DONT NATIONALE	275 402 593,42 €	307 144 405,40 €	128 019 521,71 €	1 130 000,00 €	23 854 931,98 €	43 129 624,25 €	5 685 641,02 €	4 218 000,00 €	67 939 729,62 €	300 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 348 231,89 €	31 518 724,93 €	44 976 245,57 €	29 360 477,15 €	15 615 768,42 €	0,00 %	0,00 %
DONT REGIONALE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL QUARTIER FERTILE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PLAN DE RELANCE	295 000,00 €	319 000,00 €	102 785,00 €	0,00 €	20 000,00 €	15 000,00 €	64 400,00 €	41 200,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	75 615,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PIA	295 000,00 €	319 000,00 €	102 785,00 €	0,00 €	20 000,00 €	15 000,00 €	64 400,00 €	41 200,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	75 615,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

99 Autres investissements																														
Sous total																														
41 QUARTIER FERTILE - OPERATIONS D'INGENIERIE																														
C1027-41-0003	Ferme Terre Terre	PR	QP093028 AUBERVILLIERS	0	0	0	LA SOCIETE D'AGRICULTURE U 81794754200020	175 000,00 €	175 000,00 €	61 985,00 € 35,42 %	0,00 € 0,00 %	20 000,00 € 11,43 %	15 000,00 € 8,57 %	19 400,00 € 11,09 %	13 000,00 € 7,43 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	45 615,00 € 26,07 %	0,00 € 0,00 %	175 000,00 € 35,42 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020	4
Sous total				0	0	0		175 000,00 €	175 000,00 €	61 985,00 € 35,42 %	0,00 € 0,00 %	20 000,00 € 11,43 %	15 000,00 € 8,57 %	19 400,00 € 11,09 %	13 000,00 € 7,43 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	45 615,00 € 26,07 %	0,00 € 0,00 %	175 000,00 € 35,42 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020	4
42 QUARTIER FERTILE - OPERATIONS D'INVESTISSEMENTS																														
C1027-42-0004	Ferme Terre Terre	PR	QP093028 AUBERVILLIERS	0	0	0	LA SOCIETE D'AGRICULTURE U 81794754200020	120 000,00 €	144 000,00 €	40 800,00 € 28,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	45 000,00 € 31,25 %	28 200,00 € 19,58 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	30 000,00 € 20,83 %	0,00 € 0,00 %	120 000,00 € 34,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020	4
Sous total				0	0	0		120 000,00 €	144 000,00 €	40 800,00 € 28,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	45 000,00 € 31,25 %	28 200,00 € 19,58 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	30 000,00 € 20,83 %	0,00 € 0,00 %	120 000,00 € 34,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020	4
Total général				3117	0	0		275 767 593,42 €	307 547 405,40 €	128 122 306,71 € 41,66 %	1 130 000,00 € 0,37 %	23 874 931,98 € 7,76 %	43 193 624,25 € 14,04 %	5 750 041,02 € 1,87 %	4 259 200,00 € 1,38 %	67 939 729,62 € 22,09 %	335 000,00 € 0,11 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 423 846,89 € 0,46 %	31 518 724,93 € 10,25 %	44 976 245,57 € 14,62 %	29 360 477,15 € 9,55 %	15 615 768,42 € 5,08 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %			

	Dépenses à financer		RESSOURCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE													DONT DETAIL DES PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE				
	Coût HT	Coût TTC	Subv ANRU	Etat	Commune	EPCI	Département	Région	Bailleur social	CDC	Europe	ANAH	Subv ANRU PIA	Autres contributeurs Maitre d'ouvrage	Valorisation foncière et autres recettes	Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %
TOTAL HORS NPNRU	70 000,00 €	84 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	49 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	35 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL NPNRU	275 402 593,42 €	307 144 405,40 €	128 019 521,71 €	1 130 000,00 €	23 854 931,98 €	43 129 624,25 €	5 685 641,02 €	4 218 000,00 €	67 939 729,62 €	300 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 348 231,89 €	31 518 724,93 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT NATIONALE	275 402 593,42 €	307 144 405,40 €	128 019 521,71 €	1 130 000,00 €	23 854 931,98 €	43 129 624,25 €	5 685 641,02 €	4 218 000,00 €	67 939 729,62 €	300 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 348 231,89 €	31 518 724,93 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT REGIONALE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL QUARTIER FERTILE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PLAN DE RELANCE	295 000,00 €	319 000,00 €	102 785,00 €	0,00 €	20 000,00 €	15 000,00 €	64 400,00 €	41 200,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	75 615,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PIA	295 000,00 €	319 000,00 €	102 785,00 €	0,00 €	20 000,00 €	15 000,00 €	64 400,00 €	41 200,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	75 615,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

Contrat : C1027 Convention EPT 06- Plaine Commune- Aubervilliers
Opération : C1027-14-0005 Missions d'AMO MOE (urbanisme coordinateur) et AMO OPCU-IC sur les deux quartiers

Numéro de la version : 2 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1027-14-0005	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	20005786700018 PLAINE COMMUNE	Intitulé de l'opération	Missions d'AMO MOE (urbanisme coordinateur) et AMO OPCU-IC sur les deux quartiers
Nature de l'opération	14 - Etudes et conduite de projet	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
<p>- une mission d'AMO MOE Urbaine pour quartier V4C - une mission AMO OPCU-IC sur chaque quartier Opération validée par le CE du 28/02/22. Scission de l'opération d'ingénierie en 2, car AMO MOE Urbaine de ED est portée par la SPL PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT dans le cadre d'une opération ajoutée dans l'avenant N°1 à montant constant de la convention initiale.</p>

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093028 - Franc Moisin-Cosmonautes-Cristino Garcia-Landy	93300 - AUBERVILLIERS	QPV

Caractéristiques de l'opération	
Nombre d'ETP moyen / an **	0,00

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S1	2023	15
Date de prise en compte des dépenses	28/02/2022	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *	1 060 383,00 €
Taux contractuel retenu NPNRU	21,71 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité
Subvention ANRU NPNRU *	230 191,50 €

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Contrat : C1027 Convention EPT 06- Plaine Commune- Aubervilliers
Opération : C1027-22-0033 Maladrerie - Recyclage Copropriété Les Joyeux (80 logts)

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

N° IDTOP (IODA)	C1027-22-0033	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	20005786700018 PLAINE COMMUNE	Intitulé de l'opération	Maladrerie - Recyclage Copropriété Les Joyeux (80 logts)
Nature de l'opération	22 - Recyclage de copropriétés dégradées	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Démolition totale de 2 bâtiments :

- 17 rue de la Maladrerie, 20 logements
- 23,25,27 rue Lopez et Jules Martin, 60 logements

La copropriété « Les Joyeux » fait l'objet d'un suivi par les pouvoirs publics depuis plus de 20 ans. Identifiée comme étant fragile dès 2001 dans le cadre du Plan Local de Lutte contre l'Habitat Indigne (PLHI), elle a fait l'objet d'une surveillance dans le cadre de plusieurs dispositifs d'habitat privé bien qu'aucun programme ne lui ait été dédié. Divers diagnostics et études (de 2003 à 2018) ont confirmé la nécessité d'intervenir sur cette copropriété qui présente de lourdes difficultés, à la fois sociales (ménages en situation de grande précarité, sur-occupation, ...), techniques (la réhabilitation globale de la copropriété est estimée à 4 400 000€), et financières (près de 200 000€ de dettes fournisseurs, 150% d'impayés, des charges très élevées, ...). Mise sous administration judiciaire depuis 2013, la copropriété souffre par ailleurs d'une mauvaise image et d'un déficit d'attractivité qui la place depuis longtemps en décrochage sur le marché immobilier local (en ce qui concerne les valeurs foncières comme les loyers).

Sur le plan urbain, la copropriété est étroitement imbriquée avec le patrimoine de la Maladrerie, qui sera réhabilité dans le cadre du NPNRU, et à l'interface avec le quartier Emile Dubois qui fera l'objet de transformations urbaines ambitieuses. Elle constitue une entrée de quartier stratégique pour la Maladrerie et un axe piéton très usité reliant la Maladrerie d'une part et le groupe scolaire, commerces et métro d'autre part. L'intervention sur la copropriété doit s'envisager en lien avec les transformations urbaines à venir, notamment les interventions en matière d'habitat, le redéploiement du pôle culturel et du pôle associatif, le traitement des espaces publics et de la trame viaire mis en place pour requalifier et clarifier cette entrée de quartier.

Le traitement de cette copropriété dégradée constitue donc un enjeu urbain fort, et s'avère impératif pour accompagner le projet de renouvellement urbain. La copropriété a été, ces dernières années, dans l'attente d'un projet de réhabilitation, mais il a été décidé, fin 2020, de réétudier diverses options d'intervention publique, eu égard aux difficultés persistantes de la copropriété et à l'impact des transformations urbaines envisagées à proximité.

Préalablement à la démolition, travaux de sécurisation cofinancés par l'Anah dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés (copropriété inscrite au PIC régional).

Le recyclage d'une copropriété dégradée nécessite la désignation d'un opérateur spécialisé, disposant des compétences nécessaires à la bonne conduite d'un tel projet. En parallèle, le choix de conduire une seule procédure d'expropriation à l'échelle du projet urbain, englobant des zones de projet confiées à des opérateurs distincts, nécessiterait un montage particulier. Si cette option est retenue, il sera proposé que la concession d'aménagement d'Emile Dubois incorpore le périmètre des Joyeux et intègre des interventions publiques nécessaires au recyclage et à l'aménagement du secteur dans le cadre d'un groupement (co-traitance aménageur/recycleur). La régie espaces publics de la Maladrerie intégrerait quant à elle les futurs espaces publics du secteur des Joyeux afin d'assurer la continuité et la cohérence de traitement.

Opération validée par le CE du 22 Juin 2023.

Les dépenses de l'opération comprennent le remboursement de la dette résiduelle à la liquidation de la copropriété intégrée dans les frais de portage.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
---------------------	------------------------	---------------------

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

QP093028 - Franc Moisin-Cosmonautes-Cristino Garcia-Landy	93300 - AUBERVILLIERS	Parcelle AQ341
---	-----------------------	----------------

Caractéristiques de l'opération	
Type de recyclage	Démolition de la copropriété
Nombre prévisionnel de logements à recycler **	80

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S2	2021	18
Date de prise en compte des dépenses	22/06/2023	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *	20 824 234,20 €
Taux contractuel retenu NPNRU	80,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	
Subvention ANRU NPNRU *	16 659 387,36 €
Montant valorisation foncière à la valeur de marché	46 152,96 €

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Contrat : C1027 Convention EPT 06- Plaine Commune- Aubervilliers
Opération : C1027-24-0018 Emile Dubois - Concession d'aménagement

Numéro de la version : 2 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1027-24-0018	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	79029815200014 SPL PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT	Intitulé de l'opération	Emile Dubois - Concession d'aménagement
Nature de l'opération	24 - Aménagement d'ensemble	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
<p>En entrée de concession :</p> <ul style="list-style-type: none"> - acquisition pour recyclage du foncier libéré par les démolitions de LLS réalisées par l'OPH d'Aubervilliers et du déménagement de la maternelle A. Davis située sur les terrains OPHA, ainsi que du local associatif l'Aquarium ; - acquisition de quelques parcelles privées (3 pavillon dont un R+1 avec commerce) pour désenclavement et recyclage foncier ; - acquisition du foncier correspondant aux espaces extérieurs résidentiels de l'OPH en vue de leur aménagement au titre des espaces publics du quartier et en lien avec les emprises démolies acquises, pour la reconstruction de programmes neufs conformément au plan guide du projet (logements et équipements situés au RDC de ces immeubles, commerces). <p>A travers la concession, près de la moitié des espaces publics du quartier NPNRU seront réaménagés ; les lots neufs seront viabilisés et revendus pour la reconstruction d'un programme diversifié selon plan-guide et fiches de lots.</p> <p>Le montant de cession des charges foncières en accession libre garantit la maîtrise des coûts de sortie telle qu'envisagée par la Charte qualité constructions neuves de Plaine Commune. En cas d'évolution à la hausse des prix de sortie prévus la par la charte, les prix de cession des charges foncières de l'opération d'aménagement d'ensemble financée par le NPNRU seront ajustés en fonction.</p> <p>Les coûts d'acquisition à la Ville sont issus du prix de vente (552 040,80 €) inscrit dans de l'acte authentique de vente notarié (fin de la page 9 de la p.j. 1) entre la Sequano et la ville, lui-même lié à une estimation des domaines, auquel est retiré le prix de l'une des parcelle qui n'entre pas dans le périmètre de l'opération d'aménagement (parcelle AL 173) mais qui faisait partie de la cession initiale. Cf. Annexes acte acquisition.</p> <p>Opération validée par le CE du 28/02/22.</p> <p>La concession comporte également les études en lien avec l'opération d'aménagement et bénéficient d'une subvention ANRU complémentaire au 1 000 000€ de subvention allouée (études prévues initialement en ingénierie générale, famille 14).</p> <p>Ces études ne rentrent pas dans la catégorie d'honoraires techniques, ce sont les missions suivantes qui ont été regroupées dans les études préalables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Urbaniste coordonnateur (reprise et actualisation plan guide, CUAPE, fiches de lot, schéma directeur des eaux pluviales, suivi des projets pré-PC sur 16 lots, assistance au dossier réglementaire (EI, DUP, DLE, PA, ESSSP), assistance à la concertation - Etude d'impact - Etude faune flore - AMO Développement durable - AMO Usages - OPC IC, - Sondages - Géomètres - Etude de sureté et sécurité publique

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093028 - Franc Moisin-Cosmonautes-Cristino Garcia-Landy	93300 - AUBERVILLIERS	cf plan foncier annexé à la convention NPNRU

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S1	2023	14
Date de prise en compte des dépenses	28/02/2022	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Autres dépenses ou autres recettes sur avis du CE / décision du DG	L'avis CE valide en dépenses exceptionnelles les frais de pollution à subvention constante. L'avis CE du 28/02/2022 valide un PUP secteurs droit commun en recette prévisionnelle estimative

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *	2 939 617,01 €
Taux contractuel retenu NPNRU	50,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité
Subvention ANRU NPNRU *	1 469 808,51 €
Montant valorisation foncière à la valeur de marché	17 017 230,00 €

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Contrat : C1027 Convention EPT 06- Plaine Commune- Aubervilliers
Opération : C1027-24-0020 Maladrerie - Aménagement d'ensemble

Numéro de la version : 2 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1027-24-0020	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	20005786700018 PLAINE COMMUNE	Intitulé de l'opération	Maladrerie - Aménagement d'ensemble
Nature de l'opération	24 - Aménagement d'ensemble	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
<p>Partie du NPNRU qui sera traitée en régie: la requalification de voies existantes mais structurantes pour le quartier (Berthelot) / la clarification des espaces publics de la Maladrerie en coordination avec la résidentialisation / la création d'une voie de désenclavement et de desserte du programme ADOMA restructuré.</p> <p>Le périmètre associé à la présente FAT correspond à l'ensemble des secteurs colorés en orange (secteur Maladrerie et diffus) et en rouge (secteur Abeille).</p> <p>Opération validée par le CE du 28/02/2022 et abondement validé par le CE du 22/06/2023.</p>

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093028 - Franc Moisin-Cosmonautes-Cristino Garcia-Landy	93300 - AUBERVILLIERS	Quartier Maladrerie

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S1	2023	15
Date de prise en compte des dépenses	28/02/2022	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *	8 730 548,20 €
Taux contractuel retenu NPNRU	50,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité
Subvention ANRU NPNRU *	4 365 274,10 €
Montant valorisation foncière à la valeur de marché	0,00 €

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Contrat : C1027 Convention EPT 06- Plaine Commune- Aubervilliers
Opération : C1027-33-0024 Maladrerie - Réhabilitation des Tranches 1 - 3B - 5B - 7 - DAQUIN - 8

Numéro de la version : 2 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1027-33-0024	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	27930020600018 OFFICE PUBLIC HABITAT	Intitulé de l'opération	Maladrerie - Réhabilitation des Tranches 1 - 3B - 5B - 7 - DAQUIN - 8
Nature de l'opération	33 - Requalification de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
<p>Opération validée par le CE du 28/02/2022 et abondement validé par le CE du 22/06/2023.</p> <p>La Maladrerie est un ensemble immobilier de presque 1000 logements qui se décomposent en 891 locaux propriétés de l'OPH et 51 logements en accession à la propriété constitués en copropriété. La copropriété de la Maladrerie se trouve sur les bâtiments 5,6,7 allée G. Braque et le 8 Allée H. Matisse gérée par la société GESSIM : la copropriété comprend un parking souterrain, des ateliers en rez-de-chaussée, et des logements.</p> <p>Le patrimoine de l'OPH comprend 863 logements locatifs sociaux dont 10 logements-ateliers, et 28 ateliers d'artistes répartis comme suit : 6 dans la tranche 3, 6 dans la tranche 5, 13 dans la tranche 7, et 3 dans la tranche 8.</p> <p>L'ensemble immobilier comprend 645 places de stationnement en souterrain concernés par des travaux de requalification qui seront réalisés en droit commun.</p> <p>L'OPH prévoit la cession d'un volume de 343 lots à la RIVP soit 333 logements locatifs sociaux dont 6 logements-ateliers et 10 ateliers d'artistes. (Tranches 3A, 5A, 6 et 10)</p> <p>Les études menées, inscrites au protocole, ont démontré la nécessité d'intervenir de manière globale sur ce site (bâti et espaces extérieurs) et les contraintes liées à une telle réhabilitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contraintes patrimoniales : le respect des constituantes du projet d'architecture d'origine : <ul style="list-style-type: none"> o l'îlot piétonnier avec circulations internes sous forme d'escaliers, de coursives accessibles à tous, o le logement unique (plan libre atypique), o les terrasses plantées, o une unicité du quartier. <p>Les travaux relevant de la performance thermique des bâtiments ne peuvent s'appuyer sur les principaux leviers que sont l'isolation de l'enveloppe bâtie (contrainte patrimoniale) et le changement de la production de chauffage. Sur ce dernier point, une étude comparative sur le déploiement du gaz ou du chauffage urbain (Tribu Energie) à la Maladrerie a mis en exergue les difficultés de mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Besoin d'emprises au sol importantes au sein du site pour installer les équipements en parties communes (chaufferie centrale, dizaine de sous-stations). Ces emprises ciblées impactent les espaces extérieurs. - Faisabilité technique de la réalisation du réseau secondaire complexe : la distribution de l'énergie à l'intérieur des bâtiments et dans les logements ne pourra se faire en site occupé et exige des travaux conséquents : création de plomberie, de nouveaux réseaux verticaux et horizontaux... <p>Par ailleurs, les premières estimations en matière de coûts d'investissement s'élèvent à 5 millions d'euros en moyenne.</p> <p>D'autres leviers sont ainsi mobilisés permettant d'atteindre l'étiquette D et obtenant un gain de 2 à 3 étiquettes selon les bâtiments. Les travaux énergétiques comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> o pour les parties communes : l'isolation des toitures et des terrasses, des sous-faces en contact avec l'extérieur (venelles), les parois vitrées, pose de menuiseries double-vitrage, ventilateur basse consommation ; pour les logements : la ventilation avec le remplacement des bouches d'entrées d'air et d'extraction par un système hygro-réglable, pose de radiateurs à chaleur douce à inertie. Il est également étudié la pose de radiateurs numériques (data center) qui permettrait d'atteindre le BBC Rénovation. <p>Les travaux envisagés sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - traitement du béton, - réfection des colonnes eaux usées et eaux vannes, - réfection des halls d'entrée, - réfection des pièces humides des logements : installation et équipement des cuisines et salle de bain, salle d'eau, - réfection des pièces sèches quand impactées par les fuites et les ponts thermiques - remplacement des bouches d'entrée d'air et d'extraction par des bouches hygro-réglables dans les logements...

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093028 - Franc Moisin-Cosmonautes-Cristino Garcia-Landy	93300 - AUBERVILLIERS	cf plan foncier annexé à la convention NPNRU

Caractéristiques de l'opération	
Nature des logements requalifiés	Logements locatifs sociaux
Nombre prévisionnel de logements à requalifier **	521
Label visé	BBC Rénovation 2009

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S1	2023	12
Date de prise en compte des dépenses	28/02/2022	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	Décision CE du 28/02/22 majo 20%

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *	36 327 253,90 €
Taux contractuel retenu NPNRU	40,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	20,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Label BBC	10,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	
Subvention ANRU NPNRU *	14 530 901,56 €
Prêt bonifié AL NPNRU *	8 814 151,34 €

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Contrat : C1027 Convention EPT 06- Plaine Commune- Aubervilliers
Opération : C1027-33-0034 Dalles - Réhabilitation du 21 Union (dalle Villette) et des 19 et 21 Cités (dalle Felix Faure)

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1027-33-0034	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	27930020600018 OFFICE PUBLIC HABITAT	Intitulé de l'opération	Dalles - Réhabilitation du 21 Union (dalle Villette) et des 19 et 21 Cités (dalle Felix Faure)
Nature de l'opération	33 - Requalification de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
<p>Opération validée par le CE du 22/06/2023.</p> <p>La requalification de 399 LLS des tours des 21 rue de l'Union et 19 et 21 rue des Cités bénéficie d'un accompagnement financier au taux majoré de 40 % (CGLLS) sur une assiette de coût de 45 k€/logement pour la réalisation des « façades bioclimatiques », pour un montant total de 10,8 M€ de concours financiers dont 5,6 M€ de subventions et 5,2 M€ de prêts.</p> <p>Suite aux observations faites lors du Comité d'Engagement du 28 février 2022, l'OPHA a revu sa programmation, le périmètre et la nature des travaux demandés en financement à l'ANRU.</p> <p>Il s'agira dorénavant d'intervenir prioritairement dans le cadre du NPNRU sur trois adresses :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dalle Felix Faure : 19 rue des Cités, 21 rue des Cités ; • Dalle Villette : 21 rue de l'Union. <p>Il est envisagé sur les tours le programme de travaux suivant :</p> <p>Un programme de base financé en droit commun sur les quatre adresses pour un budget travaux de 45k€ par logement. Il s'agira d'intervenir sur les postes énergétiques pour améliorer les performances thermiques des bâtiments. (Traitement de l'enveloppe des bâtiments : façades, menuiseries, toitures - Amélioration des équipements CVC : chauffage, ventilation - Amélioration des parties communes intérieures : halls, circulations)</p> <p>Un programme complémentaire demandé en financement NPNRU fléché sur trois adresses stratégiques (19-21 Cités - 21Union) pour un budget de 20k€ par logement. Il s'agira d'intervenir sur des postes de travaux permettant la transformation du bâti afin de donner une identité nouvelle à chaque adresse</p>

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093028 - Franc Moisin-Cosmonautes-Cristino Garcia-Landy	93300 - AUBERVILLIERS	19 et 21 rue de l'Union et 19 rue des Cités, 93300 Aubervilliers

Caractéristiques de l'opération	
Nature des logements requalifiés	Logements locatifs sociaux
Nombre prévisionnel de logements à requalifier **	399
Label visé	BBC Rénovation 2009

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S2	2023	6
Date de prise en compte des dépenses	28/02/2022	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	Le CE du 22/06/2023 valide une majoration de 20. Pour une fragilité financière.

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *	13 965 000,00 €
Taux contractuel retenu NPNRU	40,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	20,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Label BBC	10,00 %
Subvention ANRU NPNRU *	5 586 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU *	0,00 €

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Contrat : C1027 Convention EPT 06- Plaine Commune- Aubervilliers
Opération : C1027-34-0025 Maladrerie - Résidentialisation des Tranches 1 - 3B - 5B - 7 (hors DAQUIN) - 8

Numéro de la version : 2 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1027-34-0025	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	27930020600018 OFFICE PUBLIC HABITAT	Intitulé de l'opération	Maladrerie - Résidentialisation des Tranches 1 - 3B - 5B - 7 (hors DAQUIN) - 8
Nature de l'opération	34 - Résidentialisation de logements	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
<p>Opération validée par le CE du 28/02/22 et abondement validé par CE du 22/06/23.</p> <p>La Maladrerie est traversée par de nombreux cheminements ouverts. Cette grande porosité laisse place à des espaces dissimulés, des contre-jours puissants propices à des comportements déviants. Par ailleurs, la distinction des catégories spatiales : collectif (usage résidentiel), public, individuel (jardin privatif) est confuse du fait d'un espace toujours rendu accessible. Certains espaces sont ainsi mal-vécus et déqualifiés.</p> <p>La résidentialisation repose sur 3 grands principes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'inscrire dans la ville : Une insertion paysagère de la résidence dans son quartier en évolution - Un quartier vivant, un quartier habité : Amélioration des équipements communs de loisirs et techniques - Un parc-résidentiel à vivre : Développement et enrichissement des qualités paysagères des sites <p>Par ailleurs certaines parcelles en coeur d'îlot seront rétrocédées à Plaine Commune ce qui leur permettra de créer un parc urbain à destination de l'ensemble des habitants et des usagers des équipements publics à proximité.</p> <p>Opération validée par le CE du 28/02/22 et abondement validé par CE du 22/06/23.</p> <p>La Maladrerie est traversée par de nombreux cheminements ouverts. Cette grande porosité laisse place à des espaces dissimulés, des contre-jours puissants propices à des comportements déviants. Par ailleurs, la distinction des catégories spatiales : collectif (usage résidentiel), public, individuel (jardin privatif) est confuse du fait d'un espace toujours rendu accessible. Certains espaces sont ainsi mal-vécus et déqualifiés.</p> <p>La résidentialisation repose sur 3 grands principes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'inscrire dans la ville : Une insertion paysagère de la résidence dans son quartier en évolution - Un quartier vivant, un quartier habité : Amélioration des équipements communs de loisirs et techniques - Un parc-résidentiel à vivre : Développement et enrichissement des qualités paysagères des sites <p>Par ailleurs certaines parcelles en coeur d'îlot seront rétrocédées à Plaine Commune ce qui leur permettra de créer un parc urbain à destination de l'ensemble des habitants et des usagers des équipements publics à proximité.</p> <p>La demande de majoration de la subvention pour excellence se justifie par le caractère exceptionnel du patrimoine, et la résidentialisation très fine qui y est nécessaire. Une résidentialisation en dentelle.</p>

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093028 - Franc Moisin-Cosmonautes-Cristino Garcia-Landy	93300 - AUBERVILLIERS	Sections AO 146-147 - AP 180-198 - AQ 22-264-289-300-304-305-308-309-311-313-315-318-

Caractéristiques de l'opération			
Nature des logements résidentialisés	LLS	Cadre d'intervention	

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S1	2025	8
Date de prise en compte des dépenses	28/02/2022	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Majoration pour les MO en CGLLS	Décision du CE du 28/02/22, Majoration du taux 20%

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *	4 435 480,00 €
Taux contractuel retenu NPNRU	60,00 %
Dont taux modulation de la SUBVENTION ANRU - Collectivité Cat. 6	
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	
	20,00 %
Subvention ANRU NPNRU *	2 661 288,00 €

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF1 de l'ANRU en vigueur.

** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Contrat : C1027 Convention EPT 06- Plaine Commune- Aubervilliers
Opération : C1027-37-0032 Construction d'un groupe scolaire 20 classes et d'un centre de loisirs associé

Numéro de la version : 2 Statut : Annulation contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

N° IDTOP (IODA)	C1027-37-0032	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	21930001900011 COMMUNE D'AUBERVILLIERS	Intitulé de l'opération	Construction d'un groupe scolaire 20 classes et d'un centre de loisirs associé
Nature de l'opération	37 - Equipement public de proximité	Mode et source de financement	Hors NPNRU ou hors QF Non Applicable

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Construction d'un groupe scolaire de 20 classes et d'un centre de loisirs associé.
L'école maternelle actuelle sur le site de l'opération présente des dysfonctionnements à plusieurs niveaux :

- Maternelle de 12 classes isolée et proche d'une autre école maternelle du quartier
- Salles du centre de loisirs non dédiées, insuffisantes et prises sur des espaces non adaptés et "délaissés" par l'école (préau d'entrée...)
- Elle comprend en sous sol une salle d'activités culturelles pour le service jeunesse de la ville, salle non adaptée à ses usages
- Bâtiment très énergivore, sans confort thermique

Le site par sa localisation est une opportunité pour :

- S'inscrire dans le projet urbain par la localisation de cet équipement de proximité et du quotidien "au pied" de l'aménagement de la dalle, lieu d'entrée privilégié de l'équipement scolaire
- Réaliser un groupe scolaire avec 2 écoles correspondant à la carte scolaire
- Réaliser un centre de loisirs pour les enfants en maternelle et en élémentaire
- Mutualiser des locaux entre les écoles et le centre de loisirs : les cours de récréation, la restauration, les salles polyvalentes, la cuisine et la salle d'arts plastiques, les locaux du personnel d'entretien, la loge...
- Mutualiser les classes permettant une répartition entre maternelle et élémentaire suivant l'évolution des effectifs
- Ouvrir les salles polyvalentes des écoles hors temps scolaires (le soir ou le WE pour des activités associatives et sportives)
- Libérer la Maison de l'enfance Tony Lainé, accueil actuel du centre de loisir élémentaire, permettant d'y localiser un équipement jeunesse

Ce programme ne peut être envisagé que sur la base d'une démolition des bâtiments existants pour une construction répondant au programme fonctionnel et aux exigences environnementales, d'économies d'énergie, notamment.

Ce programme permet de libérer la Maison de l'enfance Tony Lainé pour la transformer en Maison de jeunes (actuellement installée dans un rez de chaussée d'immeubles dans des locaux non adaptés)

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093028 - Franc Moisin-Cosmonautes-Cristino Garcia-Landy	93300 - AUBERVILLIERS	Parcelle BG 413 1-9 rue des Cités

Caractéristiques de l'opération

Type d'équipement	
--------------------------	--

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S2	2025	11
Date de prise en compte des dépenses	28/02/2022	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *			
Taux contractuel retenu NPNRU			
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence		Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	
Subvention ANRU NPNRU *			0,00 €

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

PRETS CDC - SYNTHESE PAR MOA		
Maitre d'ouvrage	Prêts CDC	Subvention CDC
PLAINE COMMUNE	-	335 000
OPH DE LA VILLE D'AUBERVILLIERS	29 360 477	-
Total	29 360 477	335 000

INTERVENTION DE LA CAISSE DES DEPOTS EN PRETS

MOA/Opérations	ID TOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maitre d'ouvrage	Prêts CDC	Taux de prêt CDC	Date lancement opérationnel (semestre et année)	Durée en semestre
OPH DE LA VILLE D'AUBERVILLIERS							
Maladrerie - Réhabilitation Tranches 1, 3B, 5B, 7, Daquin et 8	C1027-33-0024	QP093028	OPH DE LA VILLE D'AUBERVILLIERS	12 109 345	28%	1 2023	12
Emile Dubois - Requalification Bât. 39 à 42 allée Albert Girard, 141 à 149 rue Léopold Réchossière (104 logts)	C1027-33-0030	QP093028	OPH DE LA VILLE D'AUBERVILLIERS	1 645 479	28%	2 2025	5
Emile Dubois - Requalification Bât. 12, 17-18 allée Pierre Prual, 193bis rue Danielle Casanova, 19 à 23 allée	C1027-33-0031	QP093028	OPH DE LA VILLE D'AUBERVILLIERS	4 047 116	28%	1 2023	8
Dalles - Réhabilitation du 21 Union (dalle Vilette) et des 19 et 21 Cités (dalle Felix Faure)	C1027-33-0034	QP093028	OPH DE LA VILLE D'AUBERVILLIERS	9 045 430	43%	2 2023	6
Maladrerie - Résidentialisation Tranches 1, 3B, 5B, 7, Daquin et 8	C1027-34-0025	QP093028	OPH DE LA VILLE D'AUBERVILLIERS	1 077 823	23%	1 2025	8
Emile Dubois - Résidentialisation 36 allée G. Rabot, 12-18 allée P. Prual, 193b rue Casanova, 19-23 allée G.	C1027-34-0029	QP093028	OPH DE LA VILLE D'AUBERVILLIERS	1 435 284	33%	1 2025	8
Total				-	-	-	

INTERVENTION DE LA CAISSE DES DEPOTS EN SUBVENTION

Libellé opération	ID TOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maitre d'ouvrage	Participation CDC	Taux de participation CDC	Date lancement opérationnel (semestre et année)	Durée en semestre
Missions d'AMO MOE (urbanisme coordinateur) et AMO OPCU-IC sur les deux quartiers	C1027-14-0005	QP093028	PLAINE COMMUNE	300 000	0%	1 2023	15

Annexe C7 - Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle

Porteur de projet	Libellé Contrat	Statut du contrat	Nature Opération	IDTOP IODA	Libellé Opération	Maitre d'ouvrage	QPV Rattachement	Coût HT	Coût TTC	Subvention ANRU NPNRU	Commune	EPCI	Bailleur social	CDC (subvention)	Assiette subv ANRU	Montant prêt	Prêts bonifiés AL	Date démarrage	Année démarrage	Semestre démarrage	Durée en semestre	Date de prise en compte des dépenses	
EPT 06	Protocole EPT 06 - PLAINE COMMUNE	avenant 2 Signé	14	C0539-14-0023	AU-VAC-06 Etude structure dalle Félix	OPH AUBERVILLIERS	QP093028	50 000,00 €	60 000,00 €	25 000,00 €	0,00 €	0,00 €	35 000,00 €	0,00 €	50 000,00 €	0,00 €	0,00 €	31/12/2016	2016	S2	4	17/11/2016	
EPT 06	Protocole EPT 06 - PLAINE COMMUNE	avenant 2 Signé	14	C0539-14-0057	AU-EMA-14 Diagnostic patrimonial Niveau 0	OPH AUBERVILLIERS	QP093028	50 000,00 €	60 000,00 €	25 000,00 €	0,00 €	0,00 €	35 000,00 €	0,00 €	50 000,00 €	0,00 €	0,00 €	31/12/2016	2016	S2	3	17/11/2016	
EPT 06	Protocole EPT 06 - PLAINE COMMUNE	avenant 2 Signé	14	C0539-14-0028	AU-EMA-10 Etude géotechnique sur les espaces des futurs équipements	AUBERVILLIERS	QP093028	30 000,00 €	36 000,00 €	15 000,00 €	21 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	30 000,00 €	0,00 €	0,00 €	31/12/2016	2016	S2	4	17/11/2016	
EPT 06	Protocole EPT 06 - PLAINE COMMUNE	avenant 2 Signé	14	C0539-14-0030	AU-EMA-16 Diagnostic amiante sur les espaces extérieurs, les réseaux et le bâti	OPH AUBERVILLIERS	QP093028	66 000,00 €	79 200,00 €	33 000,00 €	0,00 €	0,00 €	46 200,00 €	0,00 €	66 000,00 €	0,00 €	0,00 €	31/12/2016	2016	S2	3	17/11/2016	
EPT 06	Protocole EPT 06 - PLAINE COMMUNE	avenant 2 Signé	14	C0539-14-0070	AU-EMA-21 Etude foyer de travailleurs migrants situé rue de l'Abeille	ADOMA	QP093028	45 000,00 €	54 000,00 €	22 500,00 €	0,00 €	0,00 €	31 500,00 €	0,00 €	45 000,00 €	0,00 €	0,00 €	31/12/2016	2016	S2	3	17/11/2016	
EPT 06	Protocole EPT 06 - PLAINE COMMUNE	avenant 2 Signé	14	C0539-14-0062	AU-EMA-19 AMO co-construction Emile Dubois/Maladrerie	AUBERVILLIERS	QP093028	66 668,00 €	80 002,00 €	33 334,00 €	30 001,00 €	8 000,00 €	8 667,00 €	0,00 €	66 668,00 €	0,00 €	0,00 €	31/12/2016	2016	S2	3	14/03/2016	
EPT 06	Protocole EPT 06 - PLAINE COMMUNE	avenant 2 Signé	14	C0539-14-0029	AU-EMA-12&13/ AU-VAC-11 Diagnostic bâti	OPH AUBERVILLIERS	QP093028	362 861,00 €	435 433,20 €	181 430,50 €	0,00 €	0,00 €	254 002,70 €	0,00 €	362 861,00 €	0,00 €	0,00 €	31/12/2016	2016	S2	3	17/11/2016	
EPT 06	Protocole EPT 06 - PLAINE COMMUNE	avenant 2 Signé	14	C0539-14-0047	AU-EMA-01 Etude urbaine Emile Dubois/Maladrerie	EPT 06	QP093028	150 000,00 €	180 000,00 €	60 000,00 €	0,00 €	67 500,00 €	37 500,00 €	15 000,00 €	150 000,00 €	0,00 €	0,00 €	31/12/2016	2016	S2	3	14/03/2016	
EPT 06	Protocole EPT 06 - PLAINE COMMUNE	avenant 2 Signé	14	C0539-14-0027	AU-EMA-09 Etude pollution des futurs espaces destinés aux équipements	AUBERVILLIERS	QP093028	40 000,00 €	48 000,00 €	20 000,00 €	28 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	40 000,00 €	0,00 €	0,00 €	31/12/2016	2016	S2	4	17/11/2016	
EPT 06	Protocole EPT 06 - PLAINE COMMUNE	avenant 2 Signé	14	C0539-14-0024	AU-VAC-13 AMO co-construction Vilette 4 Chemins	AUBERVILLIERS	QP093028	66 668,00 €	80 002,00 €	33 334,00 €	30 001,00 €	8 000,00 €	8 667,00 €	0,00 €	66 668,00 €	0,00 €	0,00 €	31/12/2016	2016	S2	4	14/03/2016	
EPT 06	Protocole EPT 06 - PLAINE COMMUNE	avenant 2 Signé	14	C0539-14-0061	AU-EMA-16 Diagnostic précarité opérationnelle	OPH AUBERVILLIERS	QP093028	15 967,00 €	19 160,40 €	7 983,50 €	0,00 €	0,00 €	11 176,90 €	0,00 €	15 967,00 €	0,00 €	0,00 €	31/12/2016	2016	S2	3	17/11/2016	
EPT 06	Protocole EPT 06 - PLAINE COMMUNE	avenant 2 Signé	14	C0539-14-0068	AU-VAC-12 Etudes préalables réhabilitation et/ou extension du Centre d'hébergement la	ASS LA MAIN TENDUE	QP093028	103 778,00 €	124 534,00 €	51 889,00 €	0,00 €	0,00 €	20 756,00 €	0,00 €	103 778,00 €	0,00 €	0,00 €	31/12/2016	2016	S2	4	14/03/2016	
EPT 06	Protocole EPT 06 - PLAINE COMMUNE	avenant 2 Signé	14	C0539-14-0025	AU-EMA-02 Etude de programmation et de restructuration des équipements	AUBERVILLIERS	QP093028	83 334,00 €	100 001,00 €	27 500,00 €	72 501,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	83 334,00 €	0,00 €	0,00 €	31/12/2016	2016	S2	4	14/03/2016	
EPT 06	Protocole EPT 06 - PLAINE COMMUNE	avenant 2 Signé	14	C0539-14-0019	ingénierie OPH d'Aubervilliers zone 1	OPH AUBERVILLIERS	QP093028	189 000,00 €	226 800,00 €	94 500,00 €	0,00 €	0,00 €	132 300,00 €	0,00 €	189 000,00 €	0,00 €	0,00 €	30/06/2016	2016	S1	5	14/03/2016	
EPT 06	Protocole EPT 06 - PLAINE COMMUNE	avenant 2 Signé	14	C0539-14-0049	AU-EMA-04/05/06 Etudes plans et réseaux	OPH AUBERVILLIERS	QP093028	125 800,00 €	150 960,00 €	62 900,00 €	0,00 €	0,00 €	88 060,00 €	0,00 €	125 800,00 €	0,00 €	0,00 €	31/12/2016	2016	S2	3	17/11/2016	
EPT 06	Protocole EPT 06 - PLAINE COMMUNE	avenant 2 Signé	14	C0539-14-0051	AU-EMA-07&08 Etudes pollution et hydrogéologiques sur les espaces extérieurs	OPH AUBERVILLIERS	QP093028	150 000,00 €	180 000,00 €	75 000,00 €	0,00 €	0,00 €	105 000,00 €	0,00 €	150 000,00 €	0,00 €	0,00 €	31/12/2016	2016	S2	3	14/03/2016	
EPT 06	Protocole EPT 06 - PLAINE COMMUNE	avenant 2 Signé	14	C0539-14-0069	AU-EMA-20 Etude de redéfinition des espaces extérieurs rue H Barbusse et rue de la Motte à Aubervilliers	RVP	QP093028	20 000,00 €	24 000,00 €	10 000,00 €	0,00 €	0,00 €	14 000,00 €	0,00 €	20 000,00 €	0,00 €	0,00 €	31/12/2016	2016	S2	3	17/11/2016	
EPT 06	Protocole EPT 06 - PLAINE COMMUNE	avenant 2 Signé	14	C0539-14-0026	AU-EMA-15 Etude géomètre des locaux communaux	OPH AUBERVILLIERS	QP093028	24 000,00 €	28 800,00 €	12 000,00 €	0,00 €	0,00 €	16 800,00 €	0,00 €	24 000,00 €	0,00 €	0,00 €	31/12/2016	2016	S2	3	17/11/2016	
EPT 06	Protocole EPT 06 - PLAINE COMMUNE	avenant 2 Signé	14	C0539-14-0031	AU-VAC-04 Etude pré-opérationnelle sur les copropriétés	EPT 06	QP093028	80 000,00 €	96 000,00 €	0,00 €	0,00 €	36 000,00 €	0,00 €	20 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	31/12/2016	2016	S2	4	17/11/2016
EPT 06	Protocole EPT 06 - PLAINE COMMUNE	avenant 2 Signé	14	C0539-14-0053	AU-EMA-11 Etude sur la copropriété des logements	EPT 06	QP093028	144 030,00 €	172 836,00 €	0,00 €	0,00 €	104 493,00 €	0,00 €	8 331,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	31/12/2016	2016	S2	3	17/11/2016

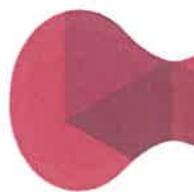
**AVENANT
DE PROLONGATION
JUSQU'EN 2023
DE LA CONVENTION CADRE
ANNEXEE AU
CONTRAT DE VILLE
POUR L'UTILISATION
DE L'ABATTEMENT DE TFPB
DANS LES QUARTIERS
PRIORITAIRES
DE PLAINE COMMUNE**



PREFECTURE
DE LA
SEINE-SAINT-DENIS



Aubervilliers Épinay-sur-Seine
L'Île-Saint-Denis La Courneuve
Pierrefitte-sur-Seine Saint-Denis
Saint-Ouen Stains Villetaneuse



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
Article 1 – Signataires de l’avenant	4
Article 2 – Identification de la convention initiale	6
Article 3 – Objet de l’avenant	6
Article 4 – Modification de la convention initiale	7
Article 5 – Programme d’actions prévisionnelles	7
Article 6 – Date d’effet	7
SIGNATURES	8

PRÉAMBULE

La circulaire du 1^{er} ministre n°6057/SG du 22 janvier 2019 pour la mise en œuvre de la mobilisation nationale pour les habitants des quartiers prévoyait :

- la prolongation des contrats de ville jusqu'en 2022 par la signature de protocoles d'engagements réciproques renforcés (PERR),
- la prolongation jusqu'en 2022 l'abattement de 30% de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) dont bénéficient les organismes HLM en contrepartie d'investissement dans la gestion urbaine de proximité.

Plaine Commune a signé avec l'Etat en décembre 2019 son PERR, afin de prolonger la durée du Contrat de ville jusqu'en 2022.

Afin que les logements concernés continuent à satisfaire en 2021 et 2022 aux conditions prévues à l'article 1388 bis du code général des impôts, un premier avenant signé en décembre 2020 est venu compléter le PERR afin de prolonger l'ouverture des droits à l'abattement de TFPB des bailleurs sociaux pour les années 2021 et 2022.

Il a prorogé pour ce faire jusqu'en 2022 la convention cadre annexée au contrat de ville et signée en janvier 2017, qui contractualise le cadre intercommunal de la gestion urbaine de proximité et les conditions d'utilisation de l'abattement de TFPB, ainsi que ses déclinaisons en conventions triennales à l'échelle des villes et des quartiers prioritaires de la politique de la ville de Plaine Commune.

L'article 68 de la loi de Finances 2022 prolonge le régime d'abattement de la TFPB jusqu'en 2023, conditionné par la signature en 2022 d'un avenant à la convention d'utilisation d'abattement TFPB. Afin que les logements concernés continuent à satisfaire en 2023 aux conditions prévues à l'article 1388 bis du code général des impôts, le présent avenant complète le PERR afin de prolonger l'ouverture des droits à l'abattement de TFPB des bailleurs sociaux pour l'année 2023.

Article 1 : Signataires de l'avenant

Le présent avenant est établi entre les signataires de la convention initiale :

- **l'État**, représenté par le Préfet de la Seine-Saint-Denis, **Monsieur Jacques WITKOWSKI**,
- **l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune**, représenté par son Président, **Mathieu HANOTIN**,
- **les neuf villes du territoire de Plaine Commune**, représentées par les Maires :
 - **Aubervilliers**, représentée par **Karine FRANCKET** en sa qualité de Maire,
 - **Epinay-sur-Seine**, représentée par **Hervé CHEVREAU** en sa qualité de Maire,
 - **L'Île-Saint-Denis**, représentée par **Mohammed GNABALY** en sa qualité de Maire,
 - **La Courneuve**, représentée par **Gilles POUX** en sa qualité de Maire,
 - **Pierrefitte-sur-Seine**, représentée par **Michel FOURCADE** en sa qualité de Maire,
 - **Saint-Denis**, représentée par **Mathieu HANOTIN** en sa qualité de Maire,
 - **Saint-Ouen-sur-Seine**, représentée par **Karim BOUAMRANE** en sa qualité de Maire,
 - **Stains**, représentée par **Azzédine TAÏBI** en sa qualité de Maire,
 - **Villetaneuse**, représentée par **Dieunor EXCELLENT** en qualité de Maire,
- **les organismes HLM éligibles à l'abattement de 30% de taxe foncière sur les propriétés bâties sur le territoire de Plaine Commune :**
 - **Plaine Commune Habitat**, dont le siège est situé 5 bis rue Danielle Casanavo -CS 29917- 93207 Saint-Denis CEDEX, représenté par son Directeur Général, **Olivier ROUGIER**
 - **Seine-Saint-Denis Habitat**, dont le siège est situé 10 rue Gisèle Halimi -BP 72- 93002 Bobigny CEDEX, représenté par son Directeur Général, **Bertrand PRADE**
 - **Office Public HLM d'Aubervilliers**, dont le siège est situé 122 rue André Karman 93303 Aubervilliers CEDEX, représenté par son Directeur Général, **Jean-Baptiste PATURET**
 - **CDC Habitat Social**, dont le siège est situé 33 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris, représenté par son Directeur Général Ile-de-France, **Eric DUBERTRAND**
 - **CDC Habitat – ADOMA**, dont le siège est situé 33 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris, représenté par sa Directrice d'Etablissement Ile-de-France, **Myriam BERGHOUT**
 - **Antin Résidences**, dont le siège est situé 59 rue de Provence 75439 Paris CEDEX 09, représenté par son Directeur Général, **Laurent LORRILLARD**
 - **Immobilière 3F**, dont le siège est situé 159 rue Nationale 75638 Paris CEDEX 13, représenté par sa Directrice Générale, **Valérie FOURNIER**

- **ICF Habitat La Sablière**, dont le siège est situé 24 rue de Paradis 75490 Paris CEDEX 10, représenté par son Directeur Général, **Jean-Luc VIDON**
- **Toit et Joie**, dont le siège est situé 82 rue Bomet 75731 Paris CEDEX 15, représenté par sa Directrice Générale, **Michèle ATTAR**
- **Paris Habitat**, dont le siège est situé 21 bis rue Claude Bernard 75253 Paris CEDEX 05, représenté par son Directeur Général, **Cécile BELARD DU PLANTYS**
- **RIVP Régie Immobilière de la ville de Paris**, dont le siège est situé 13 avenue de la Porte d'Italie -TSA 61371- 75621 Paris CEDEX 13, représenté par son Directeur Général, **Christine LACONDE**
- **LOGIREP Groupe Polylogis**, dont le siège est situé 127 rue Gambetta -BP 135- 92154 Suresne CEDEX, représenté par sa Présidente du Directoire, **Karine JULIEN-ELKAÏM**
- **Vilogia**, dont le siège est situé 74 rue Jean Jaurès 59664 Villeneuve d'Ascq CEDEX, représenté par son Président du Directoire, **Philippe REMIGNON**
- **SEMISO**, dont le siège est situé 17 rue Claude Monet 93400 Saint-Ouen, représenté par son Directeur Général, **Arnaud BONNIER**
- **SEQENS**, dont le siège est situé 14-16 boulevard Garibaldi 92130 Issy-les-Moulineaux, représenté par son Directeur Général, **Stéphane DAUPHIN**
- **Clésence**, dont le siège est situé 12 boulevard Roosevelt 02100 Saint-Quent, représenté par son Directeur Général, **Eric-Efraïm BALCI**
- **1001 Vies Habitat**, dont le siège est situé 18 avenue d'Alsace -Tour Between Bâtiment C- 92091 La Défense CEDEX, représenté par son Président du Directoire, **Philippe BRY**
- **Bâtigère en Ile-de-France**, dont le siège est situé 2 rue Voltaire 92300 Levallois-Perret, représenté par son Directeur Général, **Stéphane WALLON**
- **SA HLM IRP**, dont le siège est situé 46 rue du Commandant Louis Bouchet 92365 Meudon-la-Forêt CEDEX, représenté par sa Directrice Générale, **Sylvie RABINOVICI**
- **Erigère**, dont le siège est situé 141 avenue de Clichy 75017 Paris, représenté par son Directeur Général, **Stanislas JOBBE-DUVAL**
- **Espacil Habitat**, dont le siège est situé 1 rue du Scorff -CS 54221- 35042 Rennes CEDEX, représenté par sa Directrice Générale, **Julia LAGADEC**
- **RLF Résidences le Logement des Fonctionnaires**, dont le siège est situé 9 rue Sextius Michel 75739 Paris CEDEX 15, représenté par son Président du Directoire, **Pierre-François GOUIFFES**
- **SA Immobilière du Moulin Vert (SAIMV)**, dont le siège est situé 104 rue Jouffroy d'Abbans 75017 Paris, représenté par son Directeur Général, **Fabrice GRANDCLERC**

Article 2 : Identification de la convention initiale

La convention cadre portant sur l'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville de Plaine Commune a été signée en janvier 2017 et annexée au Contrat de ville.

Cette convention régit les conditions d'octroi de l'abattement de 30% de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) conformément :

- à la loi n° 2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,
- à la loi de finances 2015 qui confirme le rattachement de l'abattement de la TFPB au Contrat de Ville,
- à la loi de finances 2019 qui a prorogé jusqu'en 2022 le bénéfice de l'abattement
- à la loi de finances 2022 qui a prorogé jusqu'en 2023 le bénéfice de l'abattement
- au cadre national d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville pour la qualité de vie urbaine, du 29 avril 2015.

La convention établit les modalités d'organisation et d'exécution de l'abattement TFPB, qui est exclusivement octroyé aux bailleurs sociaux signataires du Contrat de Ville Plaine Commune et dans le cadre du respect de ladite convention.

Elle constitue le cadre de référence qui précise les modalités d'élaboration, d'application, d'utilisation, de suivi et d'évaluation de l'abattement de TFPB sur le territoire de Plaine Commune, et est déclinée à l'échelle des villes et des quartiers retenus comme prioritaires au titre de la politique de la ville (QPV) par des conventions triennales de gestion urbaine de proximité.

Article 3 : Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet la prolongation de la durée de la convention cadre portant sur l'utilisation de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville annexée au Contrat de ville de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune.

En effet, la convention sus-mentionnée a été conclue et acceptée pour la période 2016-2020, à compter du 1er janvier 2017, date de l'entrée en vigueur de la convention. Cette convention a fait l'objet d'un avenant signé en décembre 2020 afin de proroger son application pour les années 2021 et 2022.

L'article 1388 bis du code général des impôts dans sa rédaction issue de la loi de finances pour 2022 précise que cet abattement s'applique aux impositions établies au titre des années 2016 à 2023.

Ainsi, la convention et son précédent avenant ne portant que sur les années 2016 à 2022, celle-ci doit faire l'objet d'un nouvel avenant.

Article 4 : Modification de la convention initiale

La convention initiale mentionnée à l'article 2 du présent avenant est modifiée dans les conditions ci-après.

Le préambule de la convention initiale est modifié de la façon suivante :

Au 3^{ème} paragraphe « Objet de la convention », les termes « *sur la période 2016-2020* » sont remplacés par « *sur la période 2016-2023* » ;

Article 5 : Programme d'actions prévisionnelles

Le programme d'actions prévisionnelles pour l'année 2023 correspond aux tableaux communiqués par les bailleurs sociaux aux partenaires signataires de la convention initiale, dans le calendrier prévu par l'article 3 de la convention initiale, qui demeure inchangé.

Article 6 : Date d'effet

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature par l'ensemble des signataires.

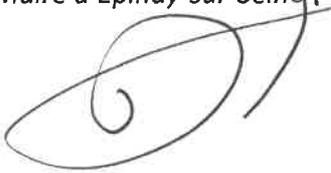
Les clauses de la convention cadre portant sur l'utilisation de l'abattement de TFPB non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et applicables conformément aux dispositions prévues dans la convention initiale.

Le présent avenant est établi en 35 exemplaires originaux.

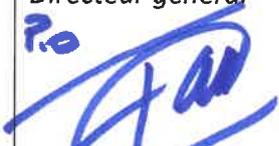
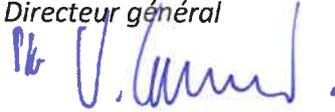
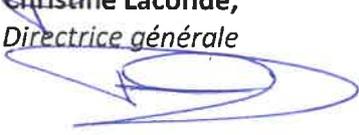
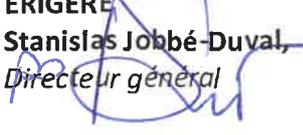
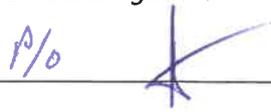
**L'AVENANT DE PROLONGATION
JUSQU'EN 2023 DE LA CONVENTION
CADRE D'UTILISATION
DE L'ABATTEMENT DE TFPB
DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES
DE PLAINE COMMUNE**

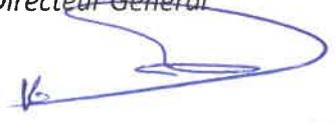
APPROUVÉ LE ... / ... / 2022

Par

<p>Jacques Witkowski, <i>Préfet de Seine-Saint-Denis</i></p> 	<p>Mathieu Hanotin, <i>Président de Plaine Commune et Maire de Saint- Denis</i></p> 	<p>Dieunor Excellent, <i>Maire de Villetaneuse</i></p> 
<p>Michel Fourcade, <i>Maire de Pierrefitte-sur- Seine</i></p> 	<p>Hervé Chevreau, <i>Maire d'Épinay-sur-Seine</i></p> 	<p>Mohammed Gnabaly, <i>Maire de l'île-Saint-Denis</i></p> 
<p>Karine Franclet, <i>Maire d'Aubervilliers</i></p> 	<p>M. Gilles Poux, <i>Maire de La Courneuve</i></p> 	<p>Karim Bouamrane, <i>Maire de Saint-Ouen-sur- Seine</i></p> 
<p>Azzédine Taïbi, <i>Maire de Stains</i></p> 		

LES BAILLEURS CI-DESSOUS

<p>PLAINE COMMUNE HABITAT Olivier Rougier, Directeur général</p> 	<p>SEINE-SAINT-DENIS HABITAT Bertrand Prade, Directeur général</p> 	<p>OPH AUBERVILLIERS Jean-Baptiste PATURET, Directeur général</p> 
<p>CDC HABITAT SOCIAL Eric Dubertrand, Directeur général IDF</p> 	<p>CDC HABITAT – ADOMA Myriam Berghout, Directrice d'Etablissement IDF</p> 	<p>ANTIN RESIDENCES Laurent Lorrillard, Directeur général</p> 
<p>IMMOBILIERE 3F Valérie Fournier, Directrice générale</p> 	<p>ICF HABITAT LA SABLIERE Jean-Luc Vidon, Directeur général</p> 	<p>TOIT ET JOIE Michèle Attar, Directrice générale</p> 
<p>PARIS HABITAT Cécile Belard du Plantys, Directrice générale</p> 	<p>RIVP Christine Laconde, Directrice générale</p> 	<p>LOGIREP Groupe Polylogis Karine Julien-Elkaïm, Présidente du Directoire</p> 
<p>VILOGIA Philippe Rémygnon, Président du Directoire</p> 	<p>SEQENS Stéphane Dauphin, Directeur général</p> 	<p>CLESENCE Eric-Efraïm Balci Directeur général</p> 
<p>1001 VIES HABITAT Philippe Bry, Président du Directoire</p> 	<p>BATIGERE EN ILE-DE-FRANCE Stéphane Wallon, Directeur général</p> 	<p>SA HLM IRP Sylvie Rabinovici, Directrice générale</p> 
<p>ERIGERE Stanislas Jobbé-Duval, Directeur général</p> 	<p>SEMISO Arnaud Bonnier, Directeur général</p> 	<p>ESPACIL HABITAT Julia Lagadec Directrice générale</p> 

RLF Pierre-François Gouiffès <i>Président du Directoire</i> 	SAIMV Fabrice Grandclerc <i>Directeur Général</i> 	

Vers une transition urbaine
et écologique du territoire
de **Plaine Commune**



Référentiel **8** ENGAGEMENTS

d' **a** ménagement soutenable
du territoire de **Plaine Commune**

Le Référentiel d'(a)ménagement soutenable de Plaine Commune a pour objectif d'accompagner les maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre dans la prise en compte des défis urbains et environnementaux qui se posent sur notre territoire, à court et long terme.

L'ambition est de diffuser les bonnes pratiques à l'ensemble des projets.

Fruit d'un travail collectif et de nombreuses expérimentations à Plaine Commune et ailleurs, ce Référentiel propose 8 engagements stratégiques à prendre désormais en compte dans tout nouveau projet d'aménagement et de rénovation urbaine. Véritable pense-bête de l'(a)ménagement soutenable à Plaine Commune, il permet de questionner les projet en cours.

Afin de faciliter sa mise en œuvre, le Référentiel propose des boîtes à outils, des pistes concrètes et des exemples déjà à l'œuvre sur le territoire ainsi qu'une méthode de conduite de projet. Il réunit dans un seul document, l'ensemble des engagements pris dans différentes politiques communautaires (Agenda 21, Plan climat, Convention qualité constructions neuves, Plan Local de l'Habitat, SCoT,...) pour permettre un développement urbain soutenable.

Février 2013



Michel Bourgain



Stéphane Peu

L'épuisement des ressources naturelles de la planète et le bouleversement d'époque nous incitent à engager résolument l'agglomération dans une transition urbaine et écologique du territoire.

Sous l'ère de l'abondance apparente, les villes ont consommé l'espace et les ressources sans compter. En période de rareté, nous sommes sommés de « ménager » - plus que d'aménager - nos territoires, de « prendre soin » de notre environnement pour le bien-être de nos populations et des générations futures. En d'autres termes, il nous faut solliciter les facultés d'adaptation pour relever les défis écologiques, sociaux et économiques de notre époque.

L'urbanité sur mesure doit permettre d'articuler les échelles temporelles (long, moyen et court terme), spatiales (métropole, agglomération, ville, quartier) et sensibles (appropriation de la trame urbaine pour les habitants).

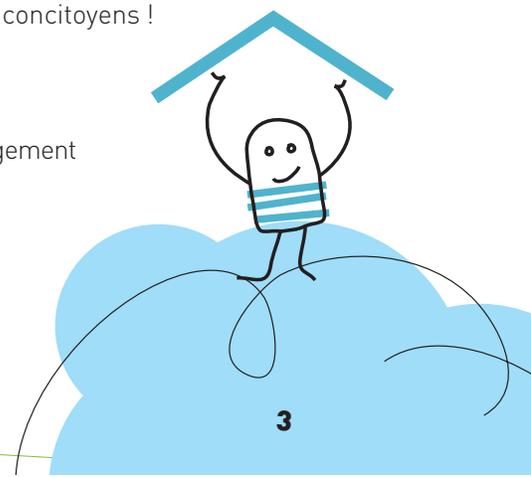
L'opération d'urbanisme est devenu un processus complexe, faisant intervenir de nouveaux métiers (écologue, logisticien, paysagiste, artiste,...) et perméable à d'autres cultures et univers professionnels. La qualité du projet est affaire de volonté politique et de choix techniques, de négociation et de partenariat entre les acteurs publics et privés, de management de projet et de participation citoyenne.

Cette participation des habitants et usagers s'initie dès la conception pour se développer dans la conduite de l'opération d'urbanisme. Il s'agit bien de donner toute leur place, tout au long du projet, aux experts du quotidien, de mobiliser leurs expertises d'usage, leurs envies et leurs engagements. La richesse et la qualité des projets passent aussi par la transversalité qui associe les compétences et les intelligences. Dans le respect de cette dynamique, ce Référentiel d'(a)ménagement soutenable a été conçu avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement.

Visant à partager une culture commune de l'aménagement soutenable à Plaine Commune et à faire évoluer les pratiques, ce Référentiel laisse place à la discussion, à l'invention, à l'audace autant qu'à la mesure, et, avant tout, à l'action.

Il nous revient de trouver des solutions à cette difficile équation, intrinsèque à tout projet d'aménagement. Que chaque projet prouve la capacité des techniciens et des élus à apprivoiser cette complexité pour répondre aux attentes de qualité de l'espace urbain qu'attendent nos concitoyens !

Michel BOURGAIN & **Stéphane PEU**
Vice-président à l'écologie urbaine & Vice-président à l'aménagement



Introduction

Pourquoi un Référentiel d'(a)ménagement soutenable à Plaine Commune ?

- Pour **partager** de manière claire les enjeux et les objectifs visés par l'agglomération en matière d'(a)ménagement soutenable.
- Pour **guider, accompagner** l'ensemble des services de Plaine Commune et nos partenaires de l'aménagement et de la construction autour de la mise en œuvre du Référentiel par l'élaboration de Chartes d'(a)ménagement ou de rénovation soutenable de projet.
- Pour **décloisonner et réinterroger** le management du projet urbain, en renforçant la transversalité et la pluridisciplinarité dans le processus de fabrication de la ville durable au service du territoire et de ses habitants.



Dans un contexte de densification de notre territoire et de contraintes financières fortes, ce document d'engagements politiques se veut aussi opérationnel, en donnant le mode d'emploi de sa mise en œuvre via l'élaboration d'une **Charte d'(a)ménagement soutenable pour tout projet (y compris de rénovation urbaine) sur notre territoire.**

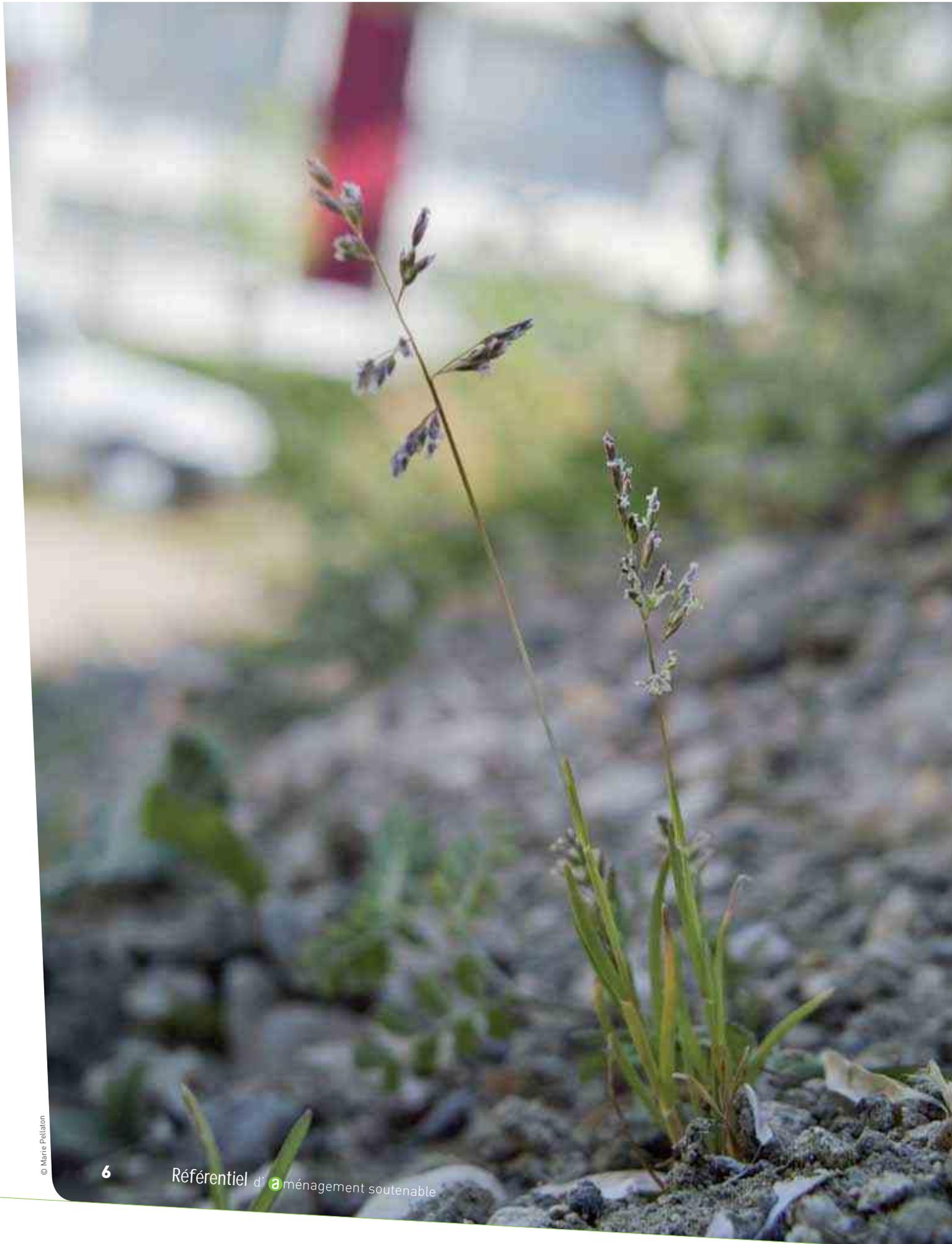
Accompagné par des formations à destination des acteurs de l'aménagement à Plaine Commune, ce Référentiel, loin de créer de la « norme », cherche à valoriser les expertises internes, dans une démarche de conduite de projet plus transversale, où des sujets sensibles entre conception et gestion pourront trouver des solutions partagées.

Il est temps de généraliser les bonnes pratiques, déjà à l'œuvre sur le territoire !

J. Marsaud
Directeur général des services
de Plaine Commune

Sommaire

1	Un Référentiel au service de la transition urbaine et écologique de Plaine Commune	7
1	L'engagement de Plaine Commune pour un (a)ménagement soutenable	8
2	Un nouvel outil de référence pour les projets d'aménagement du territoire	9
3	Un Référentiel pour générer des Chartes d'(a)ménagement soutenable à l'échelle de chaque projet	11
2	Le Référentiel de Plaine Commune : 8 engagements stratégiques pour (a)ménager de manière soutenable le territoire	13
	Engagement 1 Aménager une ville solidaire, attractive et apaisée	16
	Engagement 2 Aménager une ville respectueuse de la santé et du bien-être	22
	Engagement 3 Aménager une ville engagée face aux défis énergétiques et climatiques	32
	Engagement 4 Aménager une ville qui fait plus de place à la nature	40
	Engagement 5 Aménager une ville économe dans l'utilisation des ressources	48
	Engagement 6 Aménager une ville de la proximité, accessible et favorisant l'éco-mobilité	56
	Engagement 7 Aménager une ville avec celles et ceux qui la vivent	64
	Engagement 8 Aménager une ville artistique, culturelle et créative	68
3	Du Référentiel aux Chartes d'(a)ménagement soutenable : le management opérationnel des projets urbains	75
1	Questions pratiques	76
2	Méthode de travail	78
4	Documents de référence, sigles et glossaire	87



1

Un Référentiel au service
de la transition urbaine et écologique
de Plaine Commune

1 L'engagement de Plaine Commune

pour un (a)ménagement soutenable

Dans le contexte général du projet de Grand Paris et local du Contrat de Développement du Territoire (CDT), la dynamique d'urbanisation actuelle sur le territoire de Plaine Commune se traduit par de nombreuses opérations d'aménagement et de renouvellement urbain : 23 projets de rénovation urbaine, 15 projets de ZAC, près de 60 autres projets urbains. Cette dynamique relève d'une stratégie, réaffirmée dans le SDRIF, d'optimisation de l'occupation des sols et de répartition des fonctions urbaines.

Les mutations actuelles et à venir doivent, face à l'urgence écologique, s'inscrire, plus que jamais, dans un équilibre soutenable d'une ville dense avec de fortes ambitions en termes de qualité urbaine et de cadre de vie pour ses habitants, tout en respectant les contraintes financières.

Cet engagement de l'agglomération a déjà été traduit dans les documents stratégiques de planification territoriale (Schéma de cohérence territoriale - SCoT, Plan Local de l'Habitat - PLH, par exemple) et des cadres de référence (ex. : Convention qualité pour les constructions neuves, Guide d'aménagement des espaces publics). Le Plan Climat Energie Territorial (PCET), qui inscrit l'agglomération dans l'objectif national de division par 4 des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050 a placé ce Référentiel comme un outil indispensable pour être à la hauteur des objectifs fixés.

La démarche d'Agenda 21 de Plaine Commune lancée en 2009, dans le prolongement du Plan Communautaire pour l'Environnement, renforce

encore cette volonté. La collectivité y affiche « cinq axes prioritaires de transformation, qui doivent servir de boussole aux actions menées »¹.

De même, le Contrat de Développement Territorial « Territoire de la culture et de la création » partagé avec les villes et l'Etat, porte une ambition forte de soutenabilité et intègre la culture dans le projet urbain, économique et social du territoire.

L'engagement de la collectivité a déjà été reconnu au niveau national avec l'attribution du label national EcoCité. Il reconnaît les démarches résolument novatrices de l'agglomération en matière d'ambition de croissance et d'accueil d'habitants (plus de 50 000 nouveaux habitants en une génération) et surtout son exemplarité en termes de prise en compte des enjeux de cohésion, de mixité et d'écologie urbaine.

Les dynamiques sont déjà à l'œuvre, avec des démarches exemplaires sur des grands projets comme les ZAC Confluence, Porte de Paris, l'éco-quartier fluvial de L'Île-Saint-Denis, le Fort d'Aubervilliers, les Tartres et qui se multiplient sur le territoire dans les projets en neuf et en rénovation urbaine.

Pour renforcer la cohérence et l'efficacité de ces approches, il fallait un document qui coordonne, un Référentiel, qui fasse le lien entre ces divers engagements et leur mise en application concrète sur le terrain chaque fois qu'est décidée une opération d'aménagement ou de rénovation urbaine.

¹ Les cinq axes de transformation de l'Agenda 21 :

- **Plaine-Monde, Plaine de tout le monde** : favoriser la diversité et l'ouverture au monde comme richesse et point d'appui ; être un territoire d'accueil et d'inclusion
- **Plaine-école, Plaine fertile** : donner à tous l'accès à un parcours éducatif de qualité, et faire profiter les habitants du développement économique local
- **Plaine apaisée, Plaine qualifiée** : maîtriser les tensions urbaines en qualifiant le territoire pour le bien-être et la santé de tous
- **Plaine-nature, Plaine de nature** : réconcilier l'urbanisation avec la nature, en favorisant l'implication de chacun
- **Plaine de création, Plaine en transition** : innover et coopérer pour engager la conversion écologique du territoire, renforcer la démocratie locale

2 Un nouvel outil de référence

pour les projets d'aménagement du territoire

Ce Référentiel d'(a)ménagement soutenable affiche les objectifs communautaires de transition urbaine et écologique à prendre en compte dans les opérations d'aménagement et de rénovation urbaine en vue de les partager et les mettre en œuvre.

Il propose une démarche exemplaire pour concevoir et conduire chaque projet d'aménagement. Véritable « pense-bête » de l'(a)ménagement soutenable à Plaine Commune, le Référentiel accompagne les maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre dans la prise en compte des défis urbains et environnementaux qui se posent sur notre territoire francilien, à court et long terme.

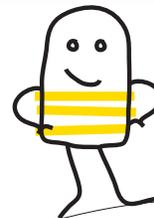
Avec ce nouvel outil, l'agglomération souhaite associer les acteurs de l'aménagement du territoire de Plaine Commune autour d'engagements communs. Ce besoin de partage a d'ailleurs été exprimé par les chargés d'aménagement du territoire. Ils souhaitent avec les aménageurs, bailleurs, et promoteurs non seulement pouvoir disposer d'un document de référence mais aussi être accompagnés pour intégrer les enjeux environnementaux, économiques, artistiques, culturels et sociaux, de court et de long terme... dans l'élaboration des projets.

Le Référentiel de Plaine Commune est compatible avec les objectifs régionaux, définis dans le Référentiel aménagement et construction durables de la Région Ile-de-France, le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) et les orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et avec les documents de référence du développement durable à l'échelle départementale (PCET, Guide construction durable, Agenda 21 départemental).

Une méthode collaborative avec les acteurs de l'aménagement

Plusieurs ateliers thématiques ont été organisés entre 2010 et 2012 pour co-construire ce document stratégique, réunissant les chargés de projets des services de Plaine Commune (Délégation générale à l'écologie urbaine, Direction de l'Aménagement, Direction générale des services techniques, Département du Développement urbain et social, Délégation générale à la stratégie, Délégation générale à la mobilité, Développement Economique, Cabinet), des représentants de SEM (Plaine Commune Développement, Séquano Aménagement) et de bailleurs, des représentants de l'ADEME. Un atelier d'échanges avec d'autres collectivités (Paris, CG Gironde, Grand Lyon) a permis de confronter notre projet de Référentiel avec des démarches déjà abouties.

Au-delà des seuls enjeux environnementaux, il est apparu par ailleurs nécessaire que ce Référentiel intègre l'ensemble des axes thématiques que l'on retrouve dans le diagnostic de l'Agenda 21 qui marquent des ambitions écologiques fortes, avec une vision solidaire et responsable de la ville soutenable. Le Référentiel s'est également nourri d'expériences exemplaires réalisées ou en cours sur Plaine Commune qui ouvrent la voie à la généralisation d'engagements marqués sur chaque projet d'aménagement à venir !



Le Référentiel s'articule autour de 8 engagements stratégiques :



- Aménager une ville solidaire, attractive et apaisée
- Aménager une ville respectueuse de la santé et du bien-être
- Aménager une ville engagée face aux défis énergétiques et climatiques
- Aménager une ville qui fait plus de place à la nature
- Aménager une ville économe dans l'utilisation des ressources
- Aménager une ville de la proximité, accessible et favorisant l'éco-mobilité
- Aménager une ville avec celles et ceux qui la vivent
- Aménager une ville artistique, culturelle et créative

Pour chaque engagement, le Référentiel propose :

- **des objectifs « incontournables »** à traduire dans chaque opération avec des réponses qui dépendent des atouts et contraintes du site en particulier,
- **des pistes « pour être concret »** qui illustrent la manière de décliner les « incontournables », en donnant des réponses opérationnelles à la mise en œuvre des objectifs,
- **des propositions « pour aller plus loin »** qui relèvent du champ du souhaitable et/ou des possibles. Elles sont suggérées, mais ne peuvent s'appliquer de manière systématique à toutes les opérations (logements, activités, neuf, réhabilitation...). Elles sont le plus souvent illustrées par des « initiatives » réalisées sur le territoire de Plaine Commune,
- **des « questions évaluatives »** qui réinterrogent le projet au regard des objectifs principaux visés par l'agglomération,
- **une « boîte à outils »** qui fait le lien avec et entre les divers engagements pris, au niveau national, régional, départemental ou communautaire, en signalant de manière pratique les documents sources.

L'ensemble des engagements et leurs déclinaisons sont détaillés dans la deuxième partie de ce document : « **Le Référentiel de Plaine Commune : 8 engagements stratégiques pour (a)ménager de manière soutenable le territoire** ».

3 Un Référentiel

pour générer des Chartes d'(a)ménagement soutenable à l'échelle de chaque projet

Concrètement, ce Référentiel se traduira désormais de manière très opérationnelle au niveau de chaque projet, sous la forme d'une Charte d'(a)ménagement ou de rénovation soutenable du projet, convention liant tous les acteurs de chaque opération d'aménagement.

Il s'agira de répondre, à l'échelle de chaque opération, à l'ensemble des objectifs « incontournables » du Référentiel.

Dès le démarrage du projet, le Référentiel deviendra donc la base commune de discussion entre les différents partenaires (ex : paysagiste, technicien de l'énergie, urbaniste).

Les 8 engagements sont tous à considérer, mais ils ne structurent pas nécessairement la formalisation des Chartes d'(a)ménagement et de rénovation soutenable.

Il est nécessaire d'articuler la Charte d'(a)ménagement ou de rénovation soutenable avec les différentes étapes du projet.

Quelle que soit l'opération, trois grandes phases structurent la réussite d'une Charte d'(a)ménagement ou de rénovation soutenable :

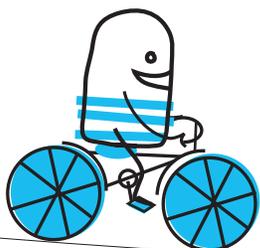
- L'élaboration de la Charte en amont du projet qui doit associer les partenaires de l'opération et les services concernés de l'agglomération.
- L'application de la Charte aux différentes étapes de réalisation en fonction de la mobilisation progressive des partenaires.
- Le contrôle de la réalisation des engagements qui nécessite un suivi régulier et une actualisation éventuelle des objectifs.

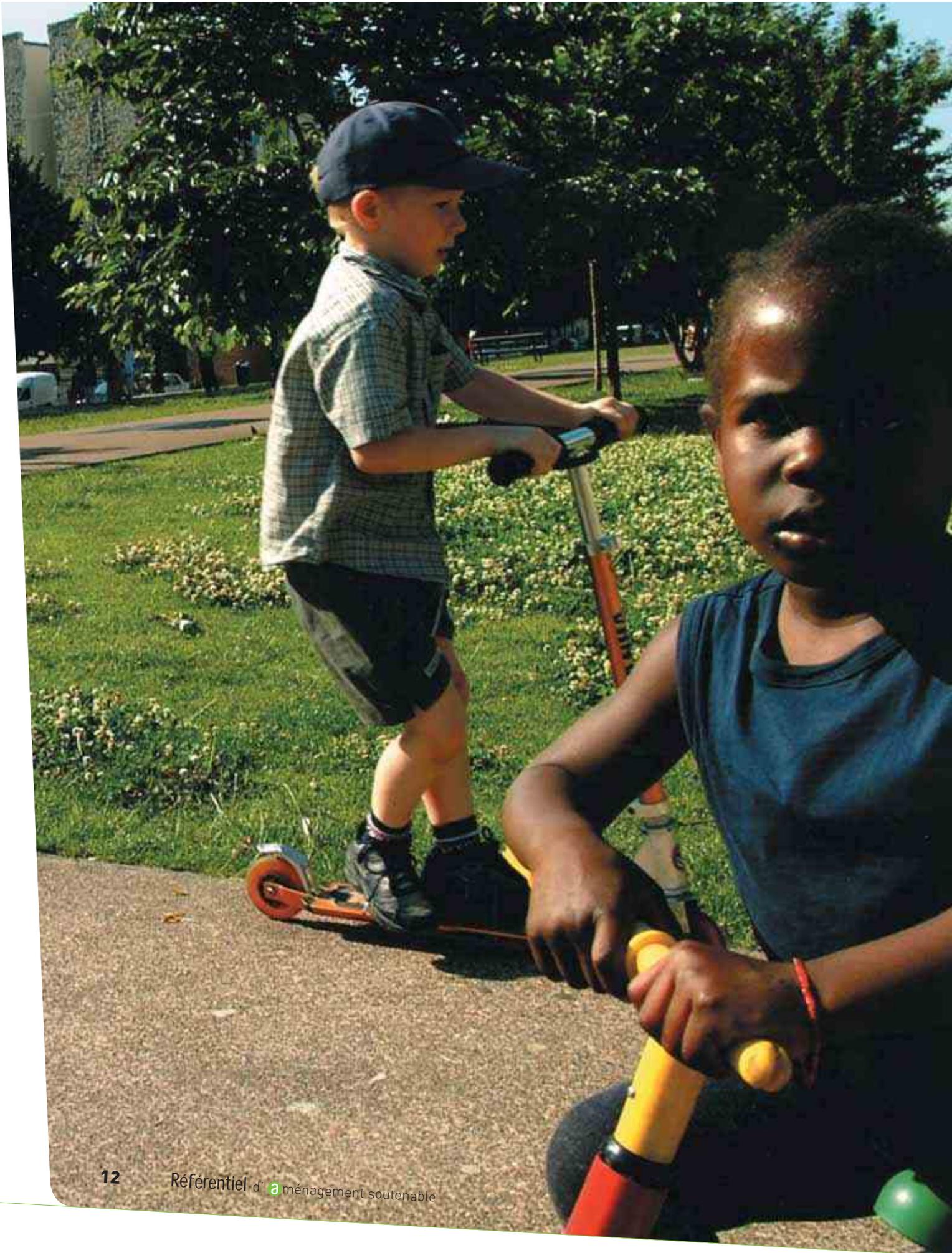


Actualisation du Référentiel d'(a)ménagement soutenable de Plaine Commune

Le Référentiel s'inscrit dans un processus évolutif avec les nouvelles réglementations, les nouveaux besoins et usages sur notre territoire.

C'est pourquoi cette version du Référentiel est une version 0. Il est proposé de nourrir ce document des différentes expériences qui ont été, sont ou seront menées et des acquis et difficultés qui peuvent être mis à jour lors de la réalisation des Chartes. Une version enrichie sera proposée tous les 3 ans.





2

Le Référentiel de Plaine commune

8 engagements stratégiques
pour (a)ménager de manière soutenable
le territoire



**8 ENGAGEMENTS
POUR DES CHARTES
D'(A)MÉNAGEMENT
SOUTENABLE**

des objectifs à atteindre

1

**Aménager une ville
solidaire, attractive
et apaisée**

- 1 Faciliter l'intégration de tous
- 2 Promouvoir les espaces publics comme bien commun

2

**Aménager une ville
respectueuse de la santé
et du bien-être**

- 1 Traiter et prévenir les pollutions des sols et les nuisances sonores et visuelles
- 2 Réduire l'exposition aux champs électromagnétiques
- 3 Prévenir et gérer les risques naturels et technologiques
- 4 Assurer la qualité sanitaire de l'air intérieur
- 5 Encadrer des chantiers à faible impact environnemental et à nuisances limitées

3

**Aménager une ville
engagée face aux défis
énergétiques
et climatiques**

- 1 Aménager, construire, réhabiliter en tenant compte des caractéristiques bioclimatiques et des futurs dérèglements climatiques en cours
- 2 Maîtriser les consommations énergétiques et réduire les émissions de gaz à effet de serre tout en garantissant l'accès à l'énergie pour tous et en luttant contre la précarité énergétique
- 3 S'affranchir des énergies fossiles et viser l'auto-suffisance énergétique

4

**Aménager une ville
qui fait plus de place
à la nature**

- 1 Concrétiser la trame verte et bleue
- 2 Maintenir et développer la nature en ville
- 3 Valoriser la présence de l'eau, du canal et de la Seine

5 Aménager une ville économe dans l'utilisation des ressources

- 1 Optimiser la consommation foncière
- 2 Privilégier les matériaux à faible impact environnemental
- 3 Préserver la ressource en eau
- 4 Réduire, collecter et gérer les déchets

6 Aménager une ville de la proximité, accessible et favorisant l'éco-mobilité

- 1 Prioriser l'accessibilité du projet en transports en commun et en modes actifs
- 2 Favoriser la mixité fonctionnelle et l'intensité urbaine
- 3 Réduire la part des déplacements individuels en voiture

7 Aménager une ville avec celles et ceux qui la vivent

- 1 Développer la co-production
- 2 Favoriser l'appropriation du projet
- 3 Accompagner l'émergence de modes de vie éco-citoyens

8 Aménager une ville artistique, culturelle et créative

- 1 Promouvoir l'art dans la ville
- 2 Accueillir des locaux pour des activités artistiques, culturelles et créatives



Les mots suivis de ce picto  sont définis dans le glossaire (page 90)



Engagement 1

Aménager une ville solidaire, attractive et apaisée

Enjeu

Plus qu'ailleurs, la population de Plaine Commune est confrontée à de nombreux facteurs de tensions : ségrégation, racisme, pauvreté, chômage, logements insalubres, nuisances et pollutions environnementales...



Animation autour du marché de Saint-Denis

L'agglomération, qui rassemble plus de 130 nationalités, accueille des pratiques culturelles et des modes de vie variés qu'elle doit prendre en compte pour faciliter la cohabitation et la mixité de ces populations. La question du « vivre ensemble », enjeu clé de toute collectivité, se pose ainsi en des termes plus complexes sur ce territoire.

Pour faciliter l'intégration de tous, il faut agir à toutes les échelles de la ville. Si la mixité sociale et générationnelle se joue d'abord au niveau du logement, de l'habitat et des équipements publics, la mixité fonctionnelle se renforce à l'échelle du quartier, et la mixité des lieux de rencontre et du travail au niveau de la ville. Toutes ces mixités se renforcent les unes les autres.

Elles contribuent avec le développement économique du territoire et un espace public de qualité au développement urbain harmonieux et au bien-être des habitants.

Face au risque de spécialisation, voire même d'exclusion sociale des espaces, chaque projet à Plaine Commune doit impulser des dynamiques de solidarité pour l'ensemble du territoire. Il s'agit d'articuler les objectifs primordiaux de l'agglomération dans le cadre métropolitain, inscrits dans le SCoT^o et le PLH^o :

Construire « La ville pour tous », c'est-à-dire proposer :

- un urbanisme d'intégration, non ségrégatif, qui mette au premier plan la mixité sociale, la diversité des usages et le lien entre des quartiers neufs ou rénovés et les autres,
- un urbanisme de proximité au niveau de l'emploi, des services, des commerces et des modes actifs de déplacement,
- un urbanisme qui rapproche et s'appuie à cette fin sur des espaces publics de qualité, accessibles, ouverts et sûrs, propices à la rencontre et pouvant accueillir des événements rassembleurs, conçus dans le cadre d'une participation de l'ensemble des acteurs, aménageurs, gestionnaires et citoyens,



Des jardins sur l'avenue du Président Wilson à Saint-Denis aménagés grâce à la couverture de l'A1 : pause déjeuner des salariés et habitants du quartier

- un urbanisme attentif à la créativité architecturale du bâti, du mobilier, des voiries et des espaces publics.

Construire « Un toit pour tous » c'est-à-dire concevoir :

- un habitat accessible à tous les ménages, quels que soient leur taille, leur souhait, leurs revenus. Un développement de l'habitat qui doit se faire en synergie avec le développement des activités et des emplois dans le quartier et dans les projets alentours.

Tout en réaffirmant les objectifs de l' Agenda 21^o, du SCoT^o, du PLH^o et les prescriptions de la Convention qualité constructions neuves^o, le Référentiel permettra que chaque projet valorise la diversité sociale et culturelle, développe les mixités fonctionnelles et propose à tous un cadre de vie de qualité.

Pour aménager cette **ville solidaire, attractive et apaisée**, deux objectifs principaux sont visés :

- 1 **Faciliter l'intégration de tous**
- 2 **Promouvoir l'espace public comme bien commun**

OBJECTIF 1 FACILITER L'INTÉGRATION DE TOUS

INCONTOURNABLES

Décliner dans le programme de l'opération les objectifs du PLH^o :

- En précisant les conditions de la mixité sociale et générationnelle dans le programme de l'opération.
- En résorbant l'habitat insalubre et dégradé tout en maintenant la mixité sociale.
- En développant des formes nouvelles d'habitat anticipant les nouveaux besoins et formes de solidarité.

Consolider et développer l'économie locale, sociale et solidaire :

- En aménageant les conditions et les lieux propices à son développement.
- En ayant recours au maximum aux compétences locales dans la conception et la réalisation du projet d'aménagement.

Favoriser dans la réalisation de l'opération le retour à l'emploi des personnes qui en sont éloignées :

- Par la mise en place systématique de clauses d'insertion dans les marchés publics.



Questions évaluatives

Comment et dans quelle mesure l'opération contribue-t-elle :

- à la mixité sociale ?
- au développement de l'économie locale, sociale et solidaire ?
- au retour à l'emploi des personnes qui en sont éloignées ?
- à l'emploi/compétences locales ?

Indicateurs possibles

- Taux de logement social de l'opération
- Taux d'accédants / occupants

Boîte à outils

Logement : Le PLH^o

Logement : Mise en place de dispositifs adaptés type PNRQAD^o, RHP^o, OPAH-RU^o,... et d'une politique de logement des familles

Economie sociale et solidaire / Insertion : Appui technique proposé par les Directions insertion et développement local du Département du développement économique de Plaine Commune

POUR ÊTRE CONCRET

PLH^o

L'intégration et la réservation d'un nombre de logements destinés à des publics « vulnérables » : personnes âgées dépendantes, personnes handicapées, jeunes travailleurs, familles mono-parentales, victimes de violence, travailleurs pauvres, grands exclus, logements d'insertion.

L'intégration des « grands » logements pour répondre aux besoins des familles.

Les espaces mutualisés : penser à l'intégration d'un espace commun dans toutes les opérations de plus de 20 logements pour permettre la mise en place de services de type buanderie, espace pour le bricolage, salle de réunion.

La coopération : lancer des appels à projets sur des fonciers réservés pour des initiatives d'habitat coopératif portées par une association d'habitants/coopérateurs.



Cité Jardins à Stains

Pour aller plus loin

- **Mixité dans les immeubles :** recherche d'une mixité maximum des logements en accession libre et en accession sociale, y compris dans un même immeuble
- **Evolutivité des logements :** conception de logements flexibles et évolutifs (qui s'adaptent à l'évolution de la structure familiale : prise en charge de parents, indépendance d'un enfant,...)
- **Agriculture urbaine :** mise à disposition de foncier pour le développement de l'agriculture
- **Projet artistique et culturel fédérateur** accompagnant la réhabilitation d'un habitat ou la livraison d'un nouveau programme et facilitant ainsi les liens de voisinage, de quartier
Exemple : résidence de la cinéaste Anne Philippe pendant la réhabilitation de la cité Double Couronne à Saint-Denis ayant abouti au film « Ici, là-bas, ailleurs »

© Jérôme Panconi - Ville de Saint-Ouen



81 logements sociaux en BBC de la SEMISO avec une annexe du conservatoire de musique en rez-de-chaussée (quartier des Docks à Saint-Ouen)

Economie sociale et solidaire

La diversification des locaux économiques : les locaux pour les TPME, travailleurs à domicile, activités culturelles et ESS (Économie Sociale et Solidaire), entreprises d'insertion, commerces alternatifs ou en lien avec le développement durable, entreprises d'éco-activités. **L'attention portée à des loyers attractifs.**

Le parcours d'entreprise : implanter un incubateur, une pépinière ou un hôtel d'entreprises connecté à l'environnement économique du projet.

Les espaces mutualisés : développer les locaux d'activités multi-secteurs, les locaux collectifs de travail.

L'auto-production : soutenir des ateliers associatifs (ex : réparation vélo), des jardins partagés.

Insertion

Intégration de clauses d'insertion et évaluation de leur réalisation dans les marchés de prestation intellectuelle pour les jeunes diplômés, dans les marchés d'étude, dans les marchés de travaux avec « Chantiers écoles » et Chantiers d'insertion. Ne pas oublier de solliciter les structures locales d'insertion dans le cadre des réponses aux appels d'offres.

1

Solidaire, attractive et apaisée

2

Respectueuse de la santé et du bien-être

3

Engagée face aux défis énergétiques et climatiques

4

Faisant plus de place à la nature

5

Economique dans l'utilisation des ressources

6

Accessible, de la proximité

7

Avec celles et ceux qui la vivent

8

artistique, culturelle et créative

OBJECTIF 2 PROMOUVOIR L'ESPACE PUBLIC COMME UN BIEN COMMUN

INCONTOURNABLES

Travailler sur les conditions de sécurité et de propreté des espaces publics dès la conception :

- en utilisant l'expérience acquise sur la médiation de quartier.
- en facilitant la coordination des partenaires de la sécurité publique dans une stratégie civiliste.
- en créant les conditions d'un service de qualité pour assurer la propreté et l'entretien par une coordination efficace des interventions (GUP^o).

Reconquérir l'espace public par une valorisation de ses atouts naturels et la promotion des usages urbains non motorisés.

Créer des espaces de rencontre et de partage évolutifs en laissant la possibilité de les adapter à des usages multiples et des publics futurs (place, marché, parvis, aire de jeux, espaces semi-publics / semi-privés en pied d'immeubles, jardins collectifs ou familiaux, maison de quartier, local associatif, espaces publics pouvant accueillir des évènements culturels, festifs rassembleurs).

Concevoir des espaces confortables (acoustique, climat, etc.), créatifs et sécurisés, de jour comme de nuit, en pensant à un éclairage nocturne adapté aux usages.

Assurer l'accessibilité des espaces publics pour tous (à partir de tout point du quartier, pour tout type de public y compris les PMR^o), prioritairement par des liaisons douces, confortables et lisibles.



Propreté de l'espace public

Questions évaluatives



Comment et dans quelle mesure l'opération contribue-t-elle :

- à offrir des espaces publics de qualité, accessibles à tous, sécurisés ?
- à mettre en connexion douce et lisible les espaces publics ?
- à faire des espaces publics des lieux de rencontre et de partage ?

© Nicolas Thibault



Un exemple d'espace commun ouvert devant de petites parcelles privées en bordure de logements (Pays-Bas)

POUR ÊTRE CONCRET

Sécurité et propreté

La réalisation d'un diagnostic des espaces publics de quartier en vue de préconisations.

Le développement par une communication active, d'une approche pédagogique de la civilité et du respect des différences au sein de l'espace public (Apprendre à vivre la ville).

Reconquête et partage de l'espace public

La conception d'aménagements urbains qui intègrent les modes actifs, modèrent la circulation motorisée (zone 30, zone de rencontre, places...), réduisent le stationnement, relient confortablement les différents espaces publics du quartier.

Le partage des espaces : concevoir des espaces ouverts, partagés et multi-usages (présence de commerces de proximité, animation suffisante pour garantir une surveillance naturelle, éviter les clôtures).

Accessibilité des espaces publics

Les liaisons piétonnes : traiter les accès aux îlots, rendre les trames viaires lisibles, proscrire les culs-de-sac et les impasses, faciliter les flux, porter attention à la qualité des cheminements piétons.

© Nicolas Thibault



Quand les choix d'aménagement conduisent à des zones hyper-sécurisées (Gironde)

Pour aller plus loin

En amont de la livraison de l'espace, prévoir une inauguration festive, de qualité, qui soit le point de départ d'une résidence artistique de plus long terme

© G. Mancro



Médiateurs de nuit

1

Solidaire, attractive et apaisée

2

Respectueuse de la santé et du bien-être

3

Engagée face aux défis énergétiques et climatiques

4

Faisant plus de place à la nature

5

Economique dans l'utilisation des ressources

6

Accessible, de la proximité

7

Avec celles et ceux qui la vivent

8

artistique, culturelle et créative

Engagement 2

Aménager une ville respectueuse de la santé et du bien-être



Enjeu

Les questions environnementales sont devenues cruciales dans nos agglomérations, au regard des impacts, désormais connus, sur la santé des populations. La densification de la métropole parisienne, et la pression foncière induite, conduisent les collectivités à construire notamment sur des terrains auparavant délaissés (friches industrielles polluées, terrains situés sur des zones inondables par remontée de la nappe phréatique, à proximité d'infrastructures de transport nouvelles ou densifiées) où se posent plus que jamais des questions de santé environnementale.

La sensibilisation à ces problématiques grandissantes dans les projets d'aménagement permet, en amont du projet, de travailler avec tous les partenaires, à des dispositifs, solutions, choix d'aménagement qui pensent le projet pour le bien-être de ses habitants, en conciliant les besoins de la ville dense et le cadre de vie de la population.

Le passé industriel et les lourdes infrastructures de transports présentes sur Plaine Commune (ou à proximité comme l'aéroport du Bourget) conduisent à de nombreux facteurs d'exposition connus (pollution atmosphérique, bruit, pollution

des sols, habitat dégradé). Des problématiques émergentes comme l'adaptation aux changements climatiques (tempête, inondation, canicule) ou les risques liés à l'exposition aux ondes électromagnétiques doivent désormais être prises en compte dès la conception des projets.

Les Conventions qualité constructions neuves et réhabilitation du parc privé, le Plan Climat Energie, le Schéma directeur des itinéraires cyclables, le Plan Local de Déplacements, la procédure d'implantation des antennes relais sur le territoire de Plaine Commune sont autant de documents cadres qui œuvrent pour l'amélioration du cadre de vie et permettent ainsi de :

- rénover l'habitat dégradé, en améliorant la qualité de l'air des logements et le confort thermique
- réduire la pollution automobile en favorisant les modes actifs, les transports en commun et l'intermodalité
- implanter les antennes relais de manière à limiter l'exposition des personnes, notamment dans les établissements particuliers (écoles, crèches, établissements de soin et de santé,...)

Un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) est en cours d'élaboration pour sensibiliser notamment les aménageurs et gestionnaires d'infrastructures à la question des nuisances sonores des transports.

La conception d'un aménagement soutenable doit chercher à atténuer l'exposition aux pollutions, diminuer les risques environnementaux, avec des solutions adaptées et innovantes, pour les habitants de Plaine Commune et les générations futures.



Pour aménager cette ville **respectueuse de la santé et du bien-être de ses habitants**, cinq objectifs principaux sont visés :

- ❶ **Traiter et prévenir les pollutions des sols et les nuisances sonores et visuelles**
- ❷ **Réduire l'exposition aux champs électromagnétiques**
- ❸ **Prévenir et gérer les risques naturels et technologiques**
- ❹ **Assurer la qualité sanitaire de l'air intérieur**
- ❺ **Encadrer des chantiers à faible impact environnemental et à nuisances limitées**

1 Solidaire, attractive et apaisée

2 Respectueuse de la santé et du bien-être

3 Engagée face aux défis énergétiques et climatiques

4 Faisant plus de place à la nature

5 Économique dans l'utilisation des ressources

6 Accessible, de la proximité

7 Avec celles et ceux qui la vivent

8 Artistique, culturelle et créative

OBJECTIF 1 TRAITER ET PRÉVENIR LES POLLUTIONS DES SOLS ET LES NUISANCES SONORES ET VISUELLES

INCONTOURNABLES

Intégrer dès la conception du projet urbain les problématiques de pollutions

Limiter au maximum la mise en décharge des terres polluées

Pour l'évacuation des déchets de chantier ou terres polluées, privilégier la voie d'eau (aujourd'hui économiquement rentable et plus sûre pour ce type de transport).

Porter une attention particulière sur l'implantation de jardins familiaux ou partagés, envisager une culture hors sol pour ne pas obérer leur installation

Prendre en compte la question du bruit le plus en amont possible :

Dans le quartier :

- en n'augmentant pas la population sur les secteurs fortement impactés par le bruit (points noirs de bruit^o ou plan de gêne sonore^o)
- en conservant des zones de calme^o ou à défaut des zones tampons^o
- en s'engageant à éloigner les établissements scolaires et de petite enfance des axes magistraux de transport routier et ferré ou en prévoyant des bâtiments écran
- en évitant d'implanter des stades sportifs aux abords des axes majeurs routiers
- en évitant d'implanter des usages sensibles (crèches, écoles, établissements de soins, résidences pour personnes âgées)

Dans les bâtiments :

- en travaillant sur le bâti (forme, orientation, matériaux) de manière à minimiser l'exposition aux nuisances des espaces extérieurs
- en portant une attention particulière à la combinaison confort thermique et acoustique dans les bâtiments

Développer une approche paysagère le plus en amont possible du projet qui s'appuie sur la « grande figure du paysage^o »

Penser l'intégration du projet d'aménagement dans son environnement patrimonial et architectural

POUR ÊTRE CONCRET

Le plan de gestion des sols : analyser les risques résiduels à l'issue du plan de gestion sur la base de reconnaissances complémentaires (déblais/remblais, techniques de dépollution, phasage, coûts, délais, usages, suivi).

La traçabilité complète de la gestion des terres : rendre compte de cette gestion et en faire mention dans des actes notariés.

Les choix de traitement : traiter les pollutions aux hydrocarbures in situ (chaulage, biotraitement, phytoremédiation, etc.) et confiner les pollutions aux métaux lourds (sous voirie, sous bâtiment, sous terre végétale).

La sécurisation des sites : s'assurer du confinement des poches résiduellement polluées en attente d'évacuation (palplanches, argiles, terre végétale) et s'assurer que l'ensemble des dispositions soient prises pour atteindre l'objectif de sécuriser les riverains et de protéger le milieu naturel.

La simulation acoustique : réaliser une étude d'impact acoustique selon des scénarii d'aménagement.



Prendre en compte la question du bruit le plus en amont possible des aménagements

© Sabine Le Néchet



Installation d'un rucher à la Butte Pinson à Pierrefitte

L'approche paysagère : réparer les coupures urbaines, penser la présence de l'eau et de la nature dans le projet ; décliner à l'échelle du projet la grande figure du paysage.

La surveillance des sites sensibles : si des équipements accueillant des populations sensibles sont implantés au voisinage d'anciens sites pollués, il est recommandé la mise en place d'une surveillance pour réévaluer dans le temps l'impact sanitaire éventuel des polluants résiduels.

La qualité paysagère : réduire la présence de panneaux publicitaires, proscrire les panneaux publicitaires faisant écran à la qualité visuelle des perspectives, des espaces verts, des bâtiments remarquables et proscrire les publicités lumineuses consommatrices d'énergie et sources de pollution lumineuse.

L'ambiance sonore : dégager une zone végétale tampon de part et d'autres des axes nuisibles, avec un mode de gestion très peu interventionniste ; créer des cœurs d'îlots ou de zones piétonnes à l'abri du bruit (zones de calme) ; renforcer l'intégration des axes ferrés et routiers du point de vue des nuisances sonores et du point de vue paysager.

Boîte à outils

La grande figure du paysage^o

Un observatoire foncier est en cours de création

Questions évaluatives

?

Comment et dans quelle mesure l'opération réussit-elle à aménager sur des sols pollués tout en maîtrisant les coûts de dépollution et les risques ?

Comment et dans quelle mesure l'opération intègre-t-elle la maîtrise des nuisances sonores et l'amélioration de la qualité paysagère dès l'amont ?

1

Solidaire, attractive et apaisée

2

Respectueuse de la santé et du bien-être

3

Engagée face aux défis énergétiques et climatiques

4

Faisant plus de place à la nature

5

Economique dans l'utilisation des ressources

6

Accessible, de la proximité

7

Avec celles et ceux qui la vivent

8

artistique, culturelle et créative

OBJECTIF 2 RÉDUIRE L'EXPOSITION AUX CHAMPS ÉLECTROMAGNÉTIQUES

INCONTOURNABLES

Par principe de précaution, limiter l'exposition de la population aux ondes électromagnétiques :

- Identifier les sources de champs électromagnétiques d'extrêmement basses fréquences (50/60 Hz) et leur distance au site, respecter une distance minimum (75 m)
- Enterrer les lignes de moyenne et haute tension dans la mesure du possible ou respecter une distance minimum des lignes de 75 m pour les bâtiments de logements ou de bureaux
- Garantir un niveau d'exposition aux ondes électromagnétiques de maximum $0,2 \mu\text{T}$ pour les habitants et faire réaliser des mesures par un bureau de contrôle pour valider les estimations d'exposition à la pollution selon la distance
- Identifier les sources de champs électromagnétiques radiofréquences et hyper-fréquences et éloigner au maximum les établissements sensibles et les bâtiments de logement des installations (distance minimum de 100 mètres ou garantie d'un niveau d'exposition inférieur à $0,6 \text{ V/m}$ contrôlé par un bureau de mesures indépendant) ou demander le déplacement ou la reconfiguration des installations



Des équipements à bonne distance des lieux de vie (Villetaneuse)

POUR ÊTRE CONCRET

Le contrôle : réaliser des mesures de champs électromagnétiques avant et après livraison des établissements sensibles.

Questions évaluatives



Comment et dans quelle mesure l'opération intègre-t-elle la nécessaire limitation de l'exposition de la population aux ondes électromagnétiques ?

Boîte à outils

Inventaire des implantations des antennes relais de téléphonie mobile et des mesures de champs réalisées : www.cartoradio.fr

OBJECTIF 3 PRÉVENIR ET GÉRER LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

INCONTOURNABLES

Mener en amont une étude de sols pour identifier les pollutions de sol et de nappe éventuelles, les capacités d'infiltration, la hauteur d'impact de la nappe

Envisager une étude hydrogéologique quel que soit le secteur

Tirer parti de la contrainte inondation pour améliorer la qualité de vie urbaine en donnant de la place à l'eau en milieu urbain

Questions évaluatives



Comment et dans quelle mesure l'opération intègre-t-elle la nécessaire limitation de l'exposition de la population aux risques naturels (inondations, géologiques et technologiques) ?

Boîte à outils

Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)
Plan de Prévention du Risque Technologique (PPRT)
Plan de Gêne Sonore (PGS) de l'aéroport du Bourget
Cartes stratégiques du bruit de Plaine Commune
Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de Plaine Commune (2014)



© Willy Vainqueur

POUR ÊTRE CONCRET

L'étude hydrogéologique permet d'avoir une approche multirisque :

- risque inondations par crue de Seine, par ruissellement, par débordement des réseaux, remontée de nappe et effondrement de sols (gypse, argile).

La connaissance et la gestion des vulnérabilités :

- réaliser des diagnostics de diminution de vulnérabilité sur les secteurs à fort risque de remontée de nappe, avant la phase avant-projet.
- réaliser une étude hydraulique permettant de vérifier que les mesures proposées diminuent la vulnérabilité du projet et de son environnement.

Gestion intégrée des zones inondables :

- résilience des bâtiments, forme urbaine adaptée, aménagement hydraulique.

1

Solidaire, attractive et apaisée

2

Respectueuse de la santé et du bien être

3

Engagée face aux défis énergétiques et climatiques

4

Faisant plus de place à la nature

5

Economique dans l'utilisation des ressources

6

Accessible, de la proximité

7

Avec celles et ceux qui la vivent

8

artistique, culturelle et créative

OBJECTIF ASSURER LA QUALITÉ SANITAIRE DE L'AIR INTÉRIEUR

INCONTOURNABLES

Proscrire les matériaux nuisibles pour la santé dans les logements, les établissements publics et les locaux tertiaires :

- en incluant, dans les appels d'offres travaux et mobiliers, une liste d'exigences sur les produits de construction dont revêtements et mobiliers qui n'émettent pas de substances nuisibles pour la santé : COV (composés organiques volatils), substances toxiques (CMR^o), fibres, particules

Proscrire les plantes très allergènes pour les espaces verts extérieurs

Questions évaluatives



Comment et dans quelle mesure l'opération prévoit-elle :

- *l'utilisation de matériaux de construction sains pour les logements, les établissements publics et le tertiaire ?*
- *l'utilisation de plantes non allergènes pour les espaces verts ?*

POUR ÊTRE CONCRET

L'évaluation des mesures de concentration de polluants (COV^o, benzène, formaldéhyde, CO₂) à réception des chantiers avec et sans mobilier (se référer au Référentiel 2011 de la certification NF Bâtiments tertiaires – Démarche HQE pour les concentrations limites)



Les peintures, colles à bois et vernis émettent des produits volatils qui présentent un risque de toxicité par inhalation. Il est important de bien les choisir (labels spécifiques, interdiction de certains composés) pour limiter la pollution de l'air intérieur.

Boîte à outils

Se référer aux exigences du Référentiel d'aménagement durable de la Région Île-de-France^o :

- Interdire la présence de CMR1^o et étendre l'interdiction aux CMR3^o dans l'aménagement des Établissements Recevant du Public (ERP)^o
- Choisir des matériaux dont l'entretien ne nécessite pas de produits avec COV^o ou CMR^o

Isolation : fibres minérales (certificat) et isolants fibreux (ensachés et champs protégés à l'intérieur de l'espace habité)

Ouvrage en bois : interdire la présence de bois traité en autoclave à base de CCA^o

Peinture et revêtements muraux : de marque Ange Bleu ou avec Eco-label européen^o ou de caractéristiques équivalentes. Sont interdits, même labellisés, les produits comportant plus de 2,5% de solvant organique ou/et présentant une concentration en COV supérieure à 15g/l de produit, les produits comportant des pigments à base de cadmium, plomb, chrome, mercure, arsenic..., les produits contenant les éthers de glycol classés reprotoxiques^o de classe II

Menuiseries intérieures/cloisons : panneaux de fibres : classe A de norme EN 622-1 (norme d'essai NF EN 120) ou niveau E1 (teneur en formaldéhydes ≤ 8 mg/100g), panneaux contreplaqués : classe A de norme NF EN 1084 (norme d'essai EN 717-2 (émission en formaldéhydes $\leq 3,5$ mg/m² .h), panneaux de particules : classe 1 de norme EN 31261 (norme d'essai NF EN 120) (émission en formaldéhydes ≤ 8 mg/100g)

© Damien Dussut



Colles à bois : colles d'acétate polyvinylique solubles dans l'eau (colle PVAC) ou produits en phase aqueuse possédant moins de 5% de solvants organiques, marques Ange Bleu, Eco-label européen ou de caractéristiques équivalentes produits d'installation (colles, ragréage, primaire) classés EC1 (classification EMICODE)

Moquettes : label GUT ou de caractéristiques équivalentes. Préférer les matériaux traités en usine plutôt que les finitions peintures et colles sur chantier. Utiliser des produits d'entretien à faible émissivité

1

Solidaire, attractive et apaisée

2

Respectueuse de la santé et du bien être

3

Engagée face aux défis énergétiques et climatiques

4

Faisant plus de place à la nature

5

Econome dans l'utilisation des ressources

6

Accessible, de la proximité

7

Avec celles et ceux qui la vivent

8

artistique, culturelle et créative

OBJECTIF 5 RÉALISER DES CHANTIERS À FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET À NUISANCES LIMITÉES

INCONTOURNABLES

Intégrer la dimension « transport de marchandises » en phase chantier :

Déconstruction/transport des déchets de chantier ; construction/acheminement des matériaux. Ce réflexe doit être d'autant plus important si le projet est à proximité d'une voie d'eau navigable ou d'une voie ferrée utilisable afin d'intégrer le report modal comme objectif.

Faire appliquer une Charte de chantier propre signée par toutes les parties prenantes en détaillant 7 objectifs :

- ❶ Optimiser la gestion de chantier (en particulier obligation de faire un suivi précis des volumes, origines et destinations des matériaux et déchets, et leur filière de traitement/recyclage/ré-emploi)
- ❷ Utiliser des matériaux respectueux de l'environnement
- ❸ Favoriser le réemploi des déchets de chantier
- ❹ Limiter les pollutions et les nuisances causées aux riverains, commerçants et usagers
- ❺ Rendre accessible et lisible les chantiers, porter attention à la propreté, à la lutte contre le bruit, à la qualité de l'air/nuisances olfactives
- ❻ Communiquer avec l'ensemble des parties prenantes et notamment les riverains
- ❼ Réaliser un suivi étroit du chantier sous l'angle du respect de la Charte

© Jérôme Pancourt - Ville de Saint-Ouen



Chantier de la serre pédagogique du Grand Parc de Saint-Ouen



© Groupe Brémond

Pour le chantier de la ZAC Confluence, 600 semi-remorques évités grâce à l'évacuation des déchets par la voie d'eau et près de 15 000 tonnes de déchets du BTP concassés, triés, et réemployés sur place

POUR ÊTRE CONCRET

Pour la gestion de chantier, il s'agit de :

Limiter les nuisances causées par l'acheminement et l'évacuation des équipements et matériaux.

Maîtriser la gestion des déchets et des effluents.

Maîtriser les ressources en eau et les consommations énergétiques.

SOSED / SOGED^o : Schémas d'organisation de gestion et de suivi de l'évacuation des déchets.

Le SOSED est intégré aux pièces contractuelles du marché entre le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et les entreprises intervenant sur le chantier.

Le SOGED constitue le document de référence à tous les intervenants (maîtres d'ouvrage, entreprises, maître d'œuvre,...) traitant spécifiquement de la gestion des déchets du chantier. Il a pour objectif de s'assurer et de contrôler la bonne gestion des déchets produits sur le chantier au regard de la réglementation et d'assurer leur traçabilité.

Pour aller plus loin

Faire de la ville en chantier un espace artistique en organisant des événements créatifs et culturels (démarche HQAC^o, cf. p 68)

? **Questions évaluatives**

Comment et dans quelle mesure l'opération organise-t-elle la signature et l'application de la Charte chantier propre ?

Quels sont les résultats effectifs des Chartes signées dans chacun des 4 champs :

- **gestion du chantier ?**
- **utilisation de matériaux respectueux de l'environnement ?**
- **limitation des pollutions et nuisances ?**
- **communication ?**

Indicateurs possibles

- **Volume de matériaux déconstruits**
- **Volume de matériaux recyclés**
- **Volume de matériaux ré-employés sur site**

1	Solidaire, attractive et apaisée
2	Respectueuse de la santé et du bien être
3	Engagée face aux défis énergétiques et climatiques
4	Faisant plus de place à la nature
5	Economique dans l'utilisation des ressources
6	Accessible, de la proximité
7	Avec celles et ceux qui la vivent
8	artistique, culturelle et créative

Engagement 3

Aménager une ville engagée face aux défis énergétiques et climatiques



Centrale de chauffage du Fort de l'Est (Saint-Denis). Le réseau de chaleur de Saint-Denis alimente 35 000 équivalents logements avec 25 % d'énergie renouvelable (bois)

Enjeu

Au moment où est créée l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat (ALEC) de Plaine Commune qui marque l'engagement fort de l'agglomération pour renforcer la mise en œuvre des objectifs du **Plan Climat Énergie Territorial (PCET)**, un enjeu primordial pour la transition urbaine et écologique est de **construire une ville qui réponde au double défi de l'adaptation au dérèglement climatique et de l'épuisement des sources d'énergies fossiles et fissiles.**

Chaque opération d'aménagement et de renouvellement urbain se doit de respecter les objectifs du Plan Climat Énergie Territorial de Plaine Commune, qui s'inscrit en totale cohérence avec les orientations du Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) et qui conforte le Plan Climat de Seine-Saint-Denis. Il s'agira de se placer dans une approche globale, depuis le concepteur jusqu'à l'habitant.

Les objectifs du Plan Climat Territorial Énergie de Plaine Commune sont :

- Diminuer de 20% les consommations de Gaz à Effet de Serre (GES) à horizon 2020, et plus précisément :
 - Diminuer de 27% les émissions de GES dans le résidentiel (ce qui équivaut à la rénovation de 3500 logements privés et 2300 logements sociaux par an de 2013 à 2020)
 - Diminuer de 15% les émissions de GES dans le tertiaire
 - Diminuer de 7% les émissions de GES dans l'industrie
 - Diminuer de 21% les émissions de GES dans les déplacements
- Diminuer de 16% les consommations d'énergie à horizon 2020
- Atteindre 4% d'énergies renouvelables dans le mix énergétique consommé

Le **Plan Local de l'Habitat** de l'agglomération est aussi là pour rappeler un enjeu essentiel sur le territoire : la lutte contre la précarité énergétique, en particulier en donnant la priorité à la requalification du parc ancien énergivore (consommation d'énergie supérieure à 225kWh/m²/an) - environ 20% du parc privé potentiellement indigne - et en développant le recours aux énergies renouvelables, rendant ainsi les ménages moins dépendants de l'évolution du coût des énergies fossiles.

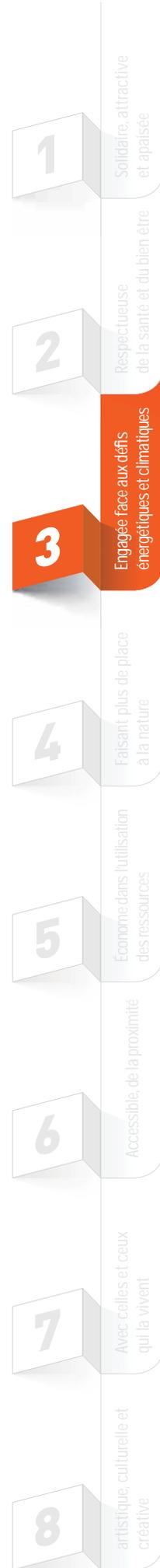
Les **Conventions qualité constructions neuves (CQCN) et réhabilitation du parc privé (CQR)** ont été approuvées en 2011 par le Conseil Communautaire et prescrivent des exigences pour toute construction neuve ou réhabilitation de logements. La **Charte qualité tertiaire (CQT)** de Plaine Commune donne les exigences pour les opérations de bâtiments tertiaires.



Du bois récupéré, recyclé et "non fini" a été majoritairement utilisé pour la construction des différents bâtiments de l'Académie Fratellini (Saint-Denis)

Pour aménager cette **ville engagée face aux défis énergétiques et climatiques**, trois objectifs principaux sont visés :

- 1 **Maîtriser les consommations énergétiques et réduire les émissions de gaz à effet de serre tout en garantissant l'accès à l'énergie pour tous et en luttant contre la précarité énergétique**
- 2 **Aménager, construire, réhabiliter en tenant compte des caractéristiques bioclimatiques et des dérèglements climatiques en cours**
- 3 **S'affranchir des énergies fossiles et fissiles et viser l'auto-suffisance énergétique**



OBJECTIF 1 MAÎTRISER LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES
ET RÉDUIRE LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE
TOUT EN GARANTISSANT L'ACCÈS À L'ÉNERGIE POUR TOUS
ET EN LUTTANT CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

INCONTOURNABLES

Pour chaque projet, concernant les bâtiments :

- Intégrer le coût des charges de gestion du bâtiment dès la conception du projet (notamment les charges d'eau et d'énergie)
- Proscrire le chauffage électrique comme mode de chauffage principal et privilégier la circulation des fluides (CQCN^o, CQR^o) avec des émetteurs de chaleur basse température (température de départ inférieure à 60°C)
- Réserver la climatisation aux locaux réglementés ; rechercher des solutions très peu consommatrices pour la climatisation quand elle est indispensable (refroidissement nocturne, matériaux à changement de phase, puits canadiens...)
- Porter une attention particulière à l'isolation des parois (murs, toitures, planchers bas, vitrages) et à la ventilation (cahier des charges, AMO thermique)
- Atteindre les performances énergétiques fixées sur le territoire de Plaine Commune (voir page ci-contre)
- Prévoir la sensibilisation des usagers/habitants aux usages de l'énergie (CQT^o) et de l'eau

Pour chaque projet, plus largement :

- Intégrer une réflexion bas carbone en réalisant une évaluation de l'impact Carbone (comparaison de différents scénarii opérationnels à l'aide du baromètre Carbone^o, du GES SCoT^o...)
- Prendre en compte le bilan en énergie grise des opérations d'équipements et des matériaux - base de données INIES (française), SKIA KBOB (Suisse) -
- Eclairer juste



Installation de 200 m² de panneaux photovoltaïques sur le toit de la Maison du théâtre et de la danse d'Épinay

POUR ÊTRE CONCRET

Les économies d'eau et d'énergie : construire des équipements économes et permettant le comptage des fluides.

Concernant les performances énergétiques :

- **Pour le logement neuf :** respecter la CQCN^o (qui se base actuellement sur la RT 2012 minimum).
- **Pour le logement réhabilité :** respecter la CQR^o (qui se base actuellement sur l'étiquette C (91 à 150 kWEP/m²SP.an) voir D (151 à 230 kWEP/m²SP.an)).
- **Pour le tertiaire neuf :** respecter la CQT^o (qui se base actuellement sur le passif ou BEPOS ou RT 2012 selon les secteurs).
- **Pour le tertiaire réhabilitation :** label BBC^o rénovation 2009 (104 kWEP/m²SP.an).

Concernant l'éclairage :

- Clarifier les besoins en matière d'éclairage des rues.
- Adapter l'éclairage dans l'espace et le temps.
- Utiliser des matériels économes et/ou recourant aux énergies renouvelables.
- Développer en cohérence espaces plantés et sources d'éclairage.

Le suivi des performances : faire contrôler par un bureau d'étude, un an après la livraison du bâtiment les consommations d'eau et d'énergie dans les bâtiments, afficher ces consommations (prévu dans la CQCN^o pour l'énergie).

Pour aller plus loin

- **Recourir aux dispositifs existants** pour avoir des ambitions énergétiques plus importantes (OPAH^o, PNROAD^o, Plan de sauvegarde, programme Habiter mieux)
- **Pour l'éclairage, se référer au guide d'aménagement des espaces publics**
- **Mettre en place des dispositifs de micro-cogénération, de mini-réseau de chaleur** (approvisionnement en énergies renouvelables bois, gaz naturel), **de centrale photovoltaïque** (tout particulièrement sur les équipements publics)

Questions évaluatives



Comment et dans quelle mesure l'opération contribue-t-elle à maîtriser les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre tout en garantissant l'accès à l'énergie pour tous et en luttant contre la précarité énergétique ?

- **A l'échelle de l'aménagement global ?**
- **A l'échelle de chaque bâtiment ?**

1

Solidaire, attractive et apaisée

2

Respectueuse de la santé et du bien-être

3

Engagée face aux défis énergétiques et climatiques

4

Faisant plus de place à la nature

5

Econome dans l'utilisation des ressources

6

Accessible, de la proximité

7

Avec celles et ceux qui la vivent

8

artistique, culturelle et créative

OBJECTIF 2 AMÉNAGER, CONSTRUIRE, RÉHABILITER EN TENANT COMPTE DES CARACTÉRISTIQUES BIOCLIMATIQUES ET DES DÉRÈGLEMENTS CLIMATIQUES EN COURS

INCONTOURNABLES

Penser les confort d'été et d'hiver dès l'avant-projet pour chaque bâtiment

Intégrer une réflexion sur l'adaptation au changement climatique en analysant les contributions du projet à l'îlot de chaleur urbain

Construire en tenant compte des caractéristiques bioclimatiques du site en travaillant sur l'orientation, la disposition des ouvertures, la compacité du bâtiment

Utiliser des matériaux/équipements type triple vitrage au nord, protections solaires externes au sud, matériaux à inertie

Favoriser la végétalisation : avec des espèces végétales locales peu consommatrices en eau et des plantations en pleine terre (PCET^o, A21^o)



Chantier de la médiathèque de L'Île-Saint-Denis : la couverture des besoins en chauffage sera réalisée par une chaudière bois à granulats et par le système de ventilation double flux

© Damien Dussut



Questions évaluatives

Comment et dans quelle mesure l'opération réussit-elle :

- la conception bioclimatique des aménagements urbains ?
- leur adaptation aux changements climatiques ?

Boîte à outils

Une étude de vulnérabilité aux changements climatiques en cours à l'échelle de l'agglomération (2013-2014)



Le Palais des sports Pierre-Machon certifié HQE et sa prairie (Pierrefitte-sur-Seine)

POUR ÊTRE CONCRET

La simulation thermique : réaliser une simulation thermique dynamique, de manière à voir le comportement du bâtiment en cas de grand froid ou de fortes chaleurs (se faire accompagner d'un bureau d'études thermique).

L'adaptation du projet aux changements climatiques : s'intéresser aux interactions entre matériaux des bâtiments et des espaces publics, à la place des espaces verts et points d'eau par rapport aux espaces construits, aux formes urbaines (effet « canyon »), à l'orientation du projet par rapport au climat local.

La prise en compte des caractéristiques bioclimatiques, il s'agit de :

- rechercher un pourcentage d'autonomie en éclairage naturel des pièces, l'éclairage naturel des circulations communes et des parkings, la ventilation naturelle des pièces d'eau.
- adapter les modes de ventilation en fonction des saisons et des besoins d'isolation acoustique par rapport à l'environnement du projet.

Les mesures compensatrices des changements climatiques :

végétaliser l'espace public, les façades, planter des espèces végétales locales adaptées au changement climatique et peu consommatrices en eau, planter en pleine terre, concevoir en architecture bioclimatique (orientation, disposition des ouvertures, compacité du bâtiment, vents dominants, etc.), atteindre une climatisation passive, intégrer les eaux pluviales dans la ville pour favoriser son évapotranspiration, prendre en compte l'orientation des plantations et l'orientation des squares (« plein sud »).

Le développement des constructions à ossature bois

avec un objectif de mise en chantier de 15% de construction en ossature bois d'ici 2020 afin de favoriser la construction pérenne de filière bois énergie et construction (action 18 du Plan Climat Energie).

1

Solidaire, attractive et apaisée

2

Respectueuse de la santé et du bien être

3

Engagée face aux défis énergétiques et climatiques

4

Faisant plus de place à la nature

5

Econome dans l'utilisation des ressources

6

Accessible, de la proximité

7

Avec celles et ceux qui la vivent

8

artistique, culturelle et créative

OBJECTIF 3 S'AFFRANCHIR DES ÉNERGIES FOSSILES ET FISSILES ET VISER L'AUTO-SUFFISANCE ÉNERGÉTIQUE



Maquette (fin 2012) de la ZAC Alsom Confluence à Saint-Denis : 500 logements BBC raccordés au réseau de chaleur

INCONTOURNABLES

Développer le réseau de chaleur, pour la fourniture de chauffage et d'eau chaude sanitaire, qui peut s'adapter à un moindre coût économique et social aux évolutions à venir

Dans les cas où le raccordement au réseau de chaleur n'est pas envisageable :

- Etudier le potentiel d'utilisation des énergies renouvelables dans chaque projet (solaire, géothermie, biomasse, énergies de récupération)
- Favoriser le développement de l'énergie solaire thermique dans les immeubles de logements
- Privilégier des équipements de chauffage et d'eau chaude réversibles et collectifs



© Nexby



© Hervé Boutet - Ville de Saint-Ouen

École PEF (Saint-Ouen). Vue sur les cours de récréation en toiture et les panneaux photovoltaïques. Orientation sud pour toutes les salles de classes afin d'optimiser l'énergie passive.

POUR ÊTRE CONCRET

Le raccordement des bâtiments neufs et anciens au réseau de chaleur en :

- coordonnant l'extension du réseau de chaleur avec les travaux de voirie et la pose des autres réseaux,
- raccordant obligatoirement les bâtiments au réseau de chaleur pour la fourniture de chauffage et d'eau chaude sanitaire, quand l'offre existe à proximité ou que la zone concernée a été identifiée comme « raccordable » dans le schéma directeur des réseaux de chauffage (densité énergétique supérieure à 1,5MWh/ml).

Le mix énergétique des réseaux de chaleur en faveur des énergies renouvelables ou de récupération issu des déchets, des calories, des réseaux d'assainissement, etc. (schéma directeur des réseaux de chauffage).

Les réserves foncières nécessaires pour les équipements mutualisés de production et de transport d'énergie (extension du réseau de chaleur, construction de chaufferies biomasse, construction d'équipements de récupération de chaleur sur eaux usées, gaines de transport, de départ des sites producteurs et d'arrivée dans les sites consommateurs...).

Questions évaluatives ?

Comment et dans quelle mesure l'opération réussit-elle à :

- mobiliser des énergies renouvelables et locales ?
- développer la mutualisation des équipements ?

Pour aller plus loin

- L'étude de la pose de mini-éoliennes en toiture et sur pignons aveugles et couloirs de vent
- L'utilisation des énergies de récupération (chaleur sur eaux usées, eaux grises, datacenters)
- L'expérimentation de la mise en place de dispositifs de micro-cogénération, de mini-réseau de chaleur (approvisionnés en énergies renouvelables) de centrale photovoltaïque (tout particulièrement sur les toitures des équipements publics)
- La préconisation d'une production d'eau chaude sanitaire par accumulation (temps de réchauffage de 8 heures idéalement)

Boîte à outils

La Délégation générale à l'écologie urbaine de Plaine Commune peut apporter une aide à ce sujet

1 Solidaire, attractive et apaisée

2 Respectueuse de la santé et du bien-être

3 Engagée face aux défis énergétiques et climatiques

4 Faisant plus de place à la nature

5 Économique dans l'utilisation des ressources

6 Accessible, de la proximité

7 Avec celles et ceux qui la vivent

8 artistique, culturelle et créative

Engagement 4

Aménager une ville qui fait plus de place à la nature

Enjeu

Espaces de vie accessibles à tous même aux plus démunis, espaces de détente et de socialisation, support de cueillette ou de culture, « poumons » des villes, réponse aux îlots de chaleur urbains, foyers de faune et de flore, ... nombreux sont les services précieux que nous offrent les espaces de nature en ville.

Plaine Commune bénéficie d'un important patrimoine naturel particulièrement diversifié et en bordure de Paris : deux sites Natura 2000 – les parcs départementaux de La Courneuve (415 ha) et de L'Île-Saint-Denis (23 ha) –, le domaine régional de la Butte Pinson (110 ha), le parc départemental de Villetaneuse (12 ha), 10 km de berges, 1767 parcelles de jardins familiaux, une biodiversité diversifiée présente dans les nombreuses friches...

Ce potentiel remarquable souffre cependant d'un déficit de reconnaissance, de valorisation et d'intégration à l'espace urbain, lequel s'est, pendant longtemps, construit sans tenir compte de cet environnement.

En outre, la surface moyenne d'espaces verts de proximité par habitant à Plaine Commune est faible : 1,85 m² / habitant (hors grands parcs urbains) contre un objectif départemental de 16 m²/ habitant. D'autre part, le difficile accès aux grands parcs urbains, la carence d'espaces verts dans certains quartiers, le manque de voies douces entre les espaces verts de proximité, l'absence d'un maillage vert ou encore le faible indice de végétation dans les villes accentuent le sentiment d'un manque de nature en ville et fragilisent la biodiversité.

L'ampleur et le rythme du développement urbanistique du territoire va se poursuivre dans les 20 ans au vu des projections d'urbanisation (+ 4200 logements en moyenne par an à partir de 2015). Aménager une ville qui fait plus de place à la nature devient un enjeu crucial.

Depuis plusieurs années, le SCoT^o, les opérations de renouvellement et d'aménagement urbains, les ouvrages d'eau et d'assainissement tendent à mieux valoriser le potentiel d'espaces verts et naturels.

Avec l'Agenda 21^o, les élus, résolument guidés par la conviction que la présence de la nature en ville, mais également le renouveau de l'agriculture urbaine, contribuent au bien-être et à la santé des habitants et à la durabilité de la ville, souhaitent inventer une ville où la nature se conjugue systématiquement avec l'habitat, les zones de commerces et de loisirs, les activités économiques et les transports.



Des animations autour de projets d'agriculture urbaine (Epinay-sur-Seine)



Jardins familiaux à Pierrefitte-sur-Seine

Avec la figure du paysage^o qui donne à voir à long terme l'ambition paysagère sur Plaine Commune, les élus souhaitent répondre à la demande sociale : faciliter l'accessibilité aux grands parcs, relier les petits espaces verts existants, pallier au déficit d'espaces verts. Cette figure paysagère est un élément constitutif de la trame verte et bleue, elle sera intégrée dans le SCoT^o révisé et sera déclinée dans chacun des PLU^o.

Chaque projet d'aménagement ou de rénovation urbaine est une occasion d'offrir plus de nature à des habitants et des usagers qui en manquent.

Pour aménager cette **ville soutenable qui fait plus de place à la nature**, trois objectifs principaux sont visés :

- 1 **Concrétiser la trame verte et bleue**
- 2 **Maintenir et développer la nature en ville**
- 3 **Valoriser la présence de l'eau, du canal et de la Seine**



Grand parc de saint-Ouen en chantier : 12 hectares de nature, des serres pédagogiques de 1 400 m², 13 000 m² d'eaux et d'espaces humides, 650 arbres, 5 000 m² de surfaces liées à l'agriculture urbaine, complètement ouverts au public

© Jérôme Pancani - Ville de Saint-Ouen

- 1 Solidaire, attractive et apaisée
- 2 Respectueuse de la santé et du bien-être
- 3 Engagée face aux défis énergétiques et climatiques
- 4 **Faisant plus de place à la nature**
- 5 Économe dans l'utilisation des ressources
- 6 Accessible, de la proximité
- 7 Avec celles et ceux qui la vivent
- 8 artistique, culturelle et créative

OBJECTIF 1 CONCRÉTISER LA TRAME VERTE ET BLEUE

INCONTOURNABLES

Etablir un diagnostic écologique évaluant l'état de la biodiversité, des écosystèmes, des connectivités avec les autres espaces, des fonctions écologiques et des services associés et identifiant la demande sociale de nature

Intégrer les préconisations de l'étude trame verte et bleue concernant le site de l'opération

Contribuer par le projet à la mise en réseaux de l'ensemble des espaces de nature en ville (parcs publics, arbres d'alignement, jardins partagés, jardins privés, délaissés, murs et toitures végétalisés,...)

Préserver les continuités écologiques et les rétablir si un espace naturel est supprimé par l'opération

Renaturer les berges de Seine et privilégier une zone tampon de rive

Développer la trame verte et bleue à la faveur des liaisons piétonnes, cyclables et végétaliser l'espace public (des pieds d'arbres, trottoirs)

Décliner de manière opérationnelle la grande figure du paysage^o dans le projet

Concevoir des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert intégrés à l'aménagement, supports de biodiversité



Merle femelle sur une friche de Plaine Commune

© Myr Muratet



Questions évaluatives

Comment et dans quelle mesure l'opération s'appuie-t-elle sur un diagnostic écologique ?

Comment et dans quelle mesure l'opération contribue-t-elle :

- aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ?
- au verdissement de la ville ?
- à la mise en réseau accessible des espaces de nature de la ville ?

Boîte à outils

Cahier des charges type du diagnostic écologique préalable à un aménagement de l'ODBU^o

Schéma régional de cohérences écologiques

Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

Chemin des parcs de Seine-Saint-Denis
Charte de chantier à faibles nuisances de la Région Île-de-France.

Une trame verte et bleue multifonctionnelle de Plaine Commune est à l'étude (2013-2014)



Parc Départemental Georges Valbon à La Courneuve. Site Natura 2000 de 415 hectares, le plus grand parc urbain d'Île-de-France.

POUR ÊTRE CONCRET

- **Le développement de continuités écologiques sur le bâti ou le mobilier urbain** : modes de construction qui intègrent des aspérités, des réceptacles, des abris, autant d'éléments qui sont des atouts pour l'installation des organismes vivants, impact du choix des matériaux, prise en compte de la biodiversité dans les chantiers de construction, végétalisation des jardinets sur voirie, des toitures, des murs, des clôtures ou des façades délaissées, en privilégiant des solutions peu coûteuses et durables.
- **L'installation d'éléments favorisant la biodiversité** : bois mort, nichoirs, hôtels à insectes,....
- **La limitation des perturbations de la faune urbaine** : développer des zones calmes, des aménagements spécifiques pour les oiseaux, limiter l'éclairage.
- **La limitation de l'apport de terre** : valoriser les sols sur place en faisant un diagnostic agro-pédologique^o.
- **Le développement des corridors verts** le long des grandes infrastructures routières et ferroviaires, le long des tramways et des stades.



Berges de Seine, quai Le Châtelier à L'Île-Saint-Denis

1

Solidaire, attractive et apaisée

2

Respectueuse de la santé et du bien-être

3

Engagée face aux défis énergétiques et climatiques

4

Faisant plus de place à la nature

5

Economique dans l'utilisation des ressources

6

Accessible, de la proximité

7

Avec celles et ceux qui la vivent

8

artistique, culturelle et créative

OBJECTIF 2 MAINTENIR ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

INCONTOURNABLES

Concevoir dans l'aménagement de l'espace public, un maillage cohérent d'espaces de nature aux fonctions complémentaires : espaces récréatifs, zones réservées au développement de la biodiversité, action d'éducation, potagers/vergers, etc.

Penser l'aménagement pour une gestion différenciée des espaces naturels, pour favoriser la pollinisation, la qualité de l'eau et des sols et préserver la santé des agents et des usagers, avec un objectif « zéro pesticide »

Donner toute leur place aux arbres dans les rues

Encourager la végétalisation de l'espace public par les habitants



Questions évaluatives

Comment et dans quelle mesure l'opération contribue-t-elle :

- à la création d'espaces de nature ?
- au développement de la gestion différenciée ?
- au développement de la place faite aux arbres dans les rues ?

Indicateur possible

→ Pourcentage de logements à moins de 500m d'un espace vert (parc, square, cœur d'îlot)

Boîte à outils

Pour la réflexion sur le verdissement avec les futurs gestionnaires :

Note rapide « Schéma régional des continuités écologiques, trames herbacée, boisée, grande faune, aquatique, humide » n° 468 à 472 IAU IDF)

Plan Communautaire des espaces verts.

Plan d'action de l'étude « Inventaire, diagnostic visuel du patrimoine arboré en accompagnement de voie de Plaine Commune » réalisée par l'ONF en 2011

Base de données « données vertes » à la DGST qui permet d'avoir des indicateurs de suivi (offre, mutation), d'obtenir une représentation détaillée du patrimoine vert géré existant et à venir

Pour aller plus loin

Accompagnement de la réalisation de l'opération par une communication et une sensibilisation des élus et des habitants à la gestion différenciée

Croiser art et nature pour souligner et valoriser la place de la nature en ville (signalétique, commandes artistiques, jeux créatifs pour enfants...)



Atelier de jardinage dans une école d'Epinay-sur-Seine

POUR ÊTRE CONCRET

- **La création d'espaces de nature de proximité** dans les quartiers en carence.
- **La préservation des espaces intermédiaires**^o
- **Le développement de la diversité des espèces en :**
 - privilégiant des essences locales variées, vivaces (60% au minimum), adaptées au changement climatique, de hauteurs diverses nécessitant peu d'eau et peu d'entretien
 - privilégiant des plantes mellifères
 - proscrivant l'emploi d'espèces invasives (cf. liste des espèces invasives en Seine-Saint-Denis de l'ODBU^o)
 - favorisant les essences locales et en voie de disparition.
- **Le maintien et développement des jardins partagés**, en relation avec les villes.
- **La réflexion sur le pré-verdissement**^o avec les futurs gestionnaires.



Friche Condroyer (Saint-Denis)

© Myr Muratet

- **Le respect des distances entre les plantations** pour réduire les phénomènes de compétition entre les arbres, pour laisser pénétrer la lumière durablement et respecter les distances entre les équipements (mobilier) et constructions.
- **La priorité aux pieds d'arbres en gestion différenciée** (classe 3 ou 4) et aux ports libres plutôt qu'une taille massive.
- **La végétalisation** le long des cheminements piétons.

1

Solidaire, attractive et apaisée

2

Respectueuse de la santé et du bien-être

3

Engagée face aux défis énergétiques et climatiques

4

Faisant plus de place à la nature

5

Economique dans l'utilisation des ressources

6

Accessible, de la proximité

7

Avec celles et ceux qui la vivent

8

artistique, culturelle et créative

OBJECTIF 3 VALORISER LA PRÉSENCE DE L'EAU, DU CANAL ET DE LA SEINE

INCONTOURNABLES

Proposer obligatoirement des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert intégrés à l'aménagement et au paysage et support d'autres usages, afin d'intégrer les dispositifs de ruissellement, de dépollution et d'évacuation

Créer ou mettre en valeur les cheminements de l'eau à ciel ouvert en fonction des contraintes liées à l'assainissement

Faire de la contrainte du risque inondation un enjeu d'intégration de l'eau dans le paysage et les aménagements du site, prévoir un traitement différencié des berges selon leurs usages

Favoriser le transport fluvial pour approvisionner les chantiers et évacuer les déchets de chantier

Favoriser le rejet des eaux pluviales dans la Seine ou le canal

Développer l'ensemble des fonctionnalités et atouts de la voie d'eau, dans le respect de la biodiversité

Etre attentif à la mixité d'usages et de fonctions lors de l'aménagement des berges des voies d'eau (accueil d'activités économiques, loisirs,...)

Favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle dès que possible

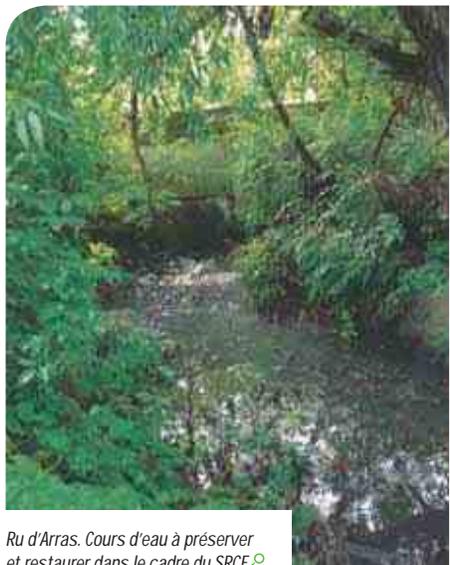
POUR ÊTRE CONCRET

- **La création de points d'eau potable sur l'espace public** (ex : espaces verts, cœur d'îlot, place) pour favoriser son accès aux usagers.
- **La création de zones humides** (ex. : mares, noues et points d'eau)
- **L'utilisation des énergies de récupération** (eaux usées, eaux grises).
- **La création d'espaces de promenade et de lieux d'animation conviviaux** (guinguette, jeux d'eau,...) le long des voies d'eau (ex : aménagement des berges d'Epinay).
- **La désartificialisation des cours d'eau canalisés et leur ré-ouverture** (ex. : ru d'Arras et Vieille Mer).

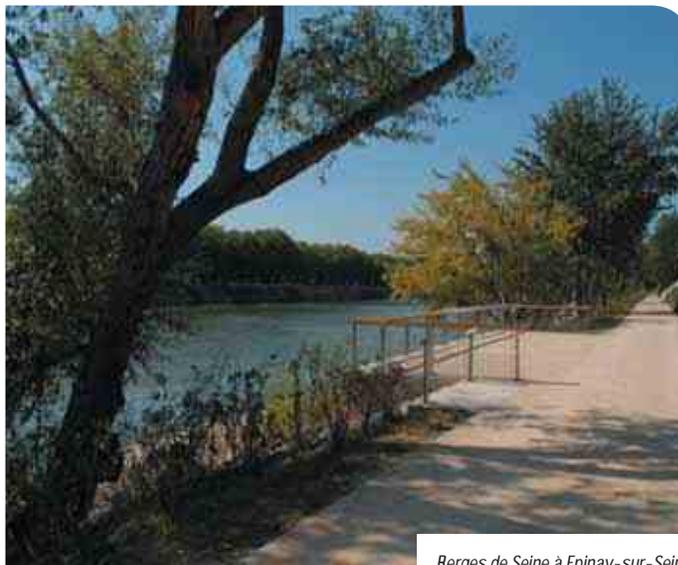
Exemple :

Mail des trois rivières à Stains : gestion en surface des eaux pluviales et interface avec le parc Georges Valbon de La Courneuve.

Square des Acrobates à Saint-Denis.



Ru d'Arras. Cours d'eau à préserver et restaurer dans le cadre du SRCE.



Berges de Seine à Epinay-sur-Seine



Questions évaluatives

Comment et dans quelle mesure l'opération réussit-elle :

- à systématiser une gestion alternative des eaux pluviales et des risques d'inondation ?
- à favoriser le rejet des eaux pluviales dans la Seine ou le canal ?

Pour aller plus loin

- Le prélèvement des eaux de la Seine ou du canal pour aménager le paysage ou des usages urbains (arrosage)
- Le développement de la mobilité des personnes sur la Seine (navette fluviale)

Boîte à outils

Schéma de zonage de la Direction de l'eau et de l'assainissement de Plaine Commune (en cours)

1

Solidaire, attractive et apaisée

2

Respectueuse de la santé et du bien-être

3

Engagée face aux défis énergétiques et climatiques

4

Faisant plus de place à la nature

5

Economique dans l'utilisation des ressources

6

Accessible, de proximité

7

Avec celles et ceux qui la vivent

8

artistique, culturelle et créative

Engagement 5

Aménager une ville économe dans l'utilisation des ressources



Dispositif de gestion des eaux pluviales rue Pasteur à Villeteuse

Enjeu

L'ampleur et le rythme du développement du territoire de Plaine Commune atteignent un niveau qu'on trouve rarement en France.

Les 23 projets ANRU^o, les très nombreux projets de transports en commun, les engagements forts en matière de construction de logements, la croissance démographique et l'essor économique exercent une pression importante sur les ressources naturelles. Bientôt, le projet de Territoire de la culture et de la création dans le cadre du CDT^o qui impliquera une augmentation de la population et des activités économiques, renforcera cette tendance.

Des politiques communautaires sont déjà à l'œuvre pour limiter les incidences de ce développement sur les besoins en ressources naturelles :

- Le SCoT^o impose l'optimisation de l'occupation des terrains disponibles dans une recherche de qualité des aménagements. L'Agenda 21^o engage Plaine Commune et ses partenaires à préserver la biodiversité par le maintien et le développement de la nature en ville.
- Le Plan communautaire de l'assainissement développe une approche préventive de la ressource en eau en lien avec la politique d'aménagement et d'urbanisme par l'infiltration à la parcelle.
- Le Plan Climat Energie Territorial et le Plan Local de Prévention des Déchets prévoit la réduction des déchets de 5kg par an et par habitant.
- L'Agenda 21^o et le CDT^o visent le développement de filières de l'éco-construction et des déchets du BTP s'adaptant ainsi aux nouvelles contraintes environnementales et préservant sa capacité d'action.

La question préoccupante des matériaux nécessaires aux constructions et de la valorisation des déchets du BTP doit être davantage intégrée à notre politique d'aménagement. Un million de tonnes de granulats par an seront nécessaires alors que 60 % proviennent de l'extérieur de l'Île-de-France. Un million de tonnes de déchets inertes par an sont générés sur notre agglomération. Ces déchets sont en majorité exportés dans des centres d'enfouissement situés hors de l'agglomération, et de plus en plus éloignés ; les plus proches arrivent à saturation. Des obligations réglementaires vont s'imposer.



Utilisation du canal pour le transport de déchets ou de matériaux (chantier)

Le Plan Régional d'Élimination des Déchets de Chantiers (PREDEC) en cours d'élaboration définit des objectifs de prévention des déchets de chantiers, de valorisation et de réutilisations potentielles. Conformément au Grenelle de l'environnement, le plan fixe l'objectif de valorisation de 70 % des déchets non dangereux du BTP d'ici à 2020.

L'urgence face à la raréfaction des ressources et la particularité de notre territoire nous incitent à rechercher des solutions dans la conception des projets d'aménagement, l'innovation et la sensibilisation à une meilleure gestion des ressources naturelles.

Pour aménager cette **ville économe dans l'utilisation des ressources**, quatre objectifs principaux sont visés :

- ❶ **Optimiser la consommation foncière**
- ❷ **Privilégier les matériaux à faible impact environnemental**
- ❸ **Préserver la ressource en eau**
- ❹ **Réduire et gérer les déchets**

1

Solidaire, attractive et apaisée

2

Respectueuse de la santé et du bien être

3

Engagée face aux défis énergétiques et climatiques

4

Faisant plus de place à la nature

5

Économe dans l'utilisation des ressources

6

Accessible, de la proximité

7

Avec celles et ceux qui la vivent

8

artistique, culturelle et créative

OBJECTIF 1 OPTIMISER LA CONSOMMATION FONCIÈRE

INCONTOURNABLES

Etudier les différentes formes de densité du projet (densité résidentielle, densité de population, densité d'emploi, densité perçue...) et les rapports espace libre/espace bâti et espace minéral/ espace végétal

Travailler sur les potentiels de renouvellement du tissu pavillonnaire (en lien avec le PLU^o) notamment dans les opérations de rénovation urbaine et encadrer les projets dans le diffus avec des cahiers de recommandations urbaines, paysagères et environnementales



Toitures vertes à Aubervilliers



Questions évaluatives

Comment et dans quelle mesure l'opération contribue-t-elle :

- à la reconquête de friches ou délaissés ?
- à l'amélioration du rapport espace libre / espace bâti ?
- à l'amélioration du rapport espace minéral / espace végétalisé ?



Recyclage du foncier industriel sur les terrains du futur écoquartier de L'Île-Saint-Denis

POUR ÊTRE CONCRET

- **La végétalisation verticale et sur toitures** permet de travailler la perception visuelle de la densité.
- **La requalification urbaine** : « construire la ville sur la ville » en respectant les continuités écologiques, la Seine, le canal... .
- **La mutualisation des services et d'activités** au sein d'un même équipement et la limitation de l'espace dédié à l'usage de la voiture.

OBJECTIF 2 PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX À FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL



Laboratoire d'expérimentations sur le réemploi installé au cœur du chantier de l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis par Bellastock, association de jeunes architectes qui travaille sur les questions de déconstruction

INCONTOURNABLES

Favoriser l'utilisation des matériaux à faible impact environnemental, tels que ceux :

- issus du site et ré-employés sur place (ex : déblais réutilisés en remblais, limons traités à la chaux, matériaux de déconstruction réemployés dans les constructions...),
- provenant de la récupération ou du recyclage,
- d'origine renouvelable (ex : bois éco-certifiés),
- avec un cycle de vie vertueux (production, transport, élimination, recyclage)
- bio-sourcés

?

Questions évaluatives

Comment et dans quelle mesure l'opération réussit-elle à privilégier les matériaux :

- issus du site et réemployés ?
- à cycle de vie vertueux ?

Boîte à outils

L'étude Métabolisme urbain (2013-2014)

Construction bois à Saint-Denis : système constructif à développer sur le territoire de Plaine Commune



1

Solidaire, attractive et apaisée

2

Respectueuse de la santé et du bien-être

3

Engagée face aux défis énergétiques et climatiques

4

Faisant plus de place à la nature

5

Économe dans l'utilisation des ressources

6

Accessible, de la proximité

7

Avec celles et ceux qui la vivent

8

artistique, culturelle et créative

OBJECTIF 3 PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU

INCONTOURNABLES

Rechercher le « zéro rejet » associant dispositifs paysagers (parti-pris d'urbanisme liant l'eau et la ville), maîtrise des ruissellements d'eaux pluviales à la parcelle, infiltrations, récupération d'eau...

Économiser la consommation de l'eau dans le bâti en appliquant les recommandations des Conventions qualité constructions neuves, Réhabilitation et Tertiaire

Vérifier la conformité des rejets d'eaux usées et eaux pluviales sur le bâti existant



*Infiltration de l'eau à la parcelle dès que possible
(quartier Vauban, Fribourg-en-Brisgau)*

© Nicolas Thibault

POUR ÊTRE CONCRET

- **La limitation du rejet des eaux pluviales** au réseau d'assainissement public et l'organisation de la gestion de l'eau au plus près du cycle naturel en tenant compte des caractéristiques du site (topographie, qualité du sol, présence de la nappe...).
- **L'utilisation des systèmes de rétention d'eau pluviale à des fins pédagogiques, paysagères et ludiques** en les intégrant dans des lieux de vie (coulées vertes, mares) et en mettant en avant le cycle de l'eau.
- **L'infiltration directe ou diffuse à la parcelle**, puits d'infiltration, revêtements de chaussée perméables (attention aux secteurs de Plaine Commune où le risque de remontée de nappe et de dissolution du gypse est déjà fort, où la teneur en polluants est élevée).
- **La récupération des eaux des toitures** pour l'arrosage des espaces verts, les sanitaires.
- **L'utilisation systématique d'eau non potable** pour le nettoyage de la voirie et l'arrosage des espaces verts permet de baisser le niveau de la nappe phréatique souvent problématique sur une partie du territoire.
- **Privilégier le goutte à goutte** aux aspergeurs et le **suivi tensiométrique** des jeunes plantations d'arbre pour économiser l'eau.



Dispositif de rétention des eaux pluviales dans le quartier des Trois Rivières à Stains

- **Le recours préférentiel aux solutions gravitaires** et la limitation au maximum du recours au génie civil pour l'assainissement pluvial (collecteurs, bassins enterrés, pompes de relevage...).
- **La désimperméabilisation au maximum de l'existant** dans le cas de réhabilitation (là où c'est possible).

Questions évaluatives



Comment et dans quelle mesure l'opération réussit-elle :

- **à limiter les rejets d'eaux usées et pluviales et les pollutions liées ?**
- **à limiter les consommations d'eau dans le bâti ?**

Boîte à outils

Conventions Qualité Constructions
La trame verte et bleue de Plaine Commune
(étude 2013-2014)

1

Solidaire, attractive et apaisée

2

Respectueuse de la santé et du bien être

3

Engagée face aux défis énergétiques et climatiques

4

Faisant plus de place à la nature

5

Économique dans l'utilisation des ressources

6

Accessible, de la proximité

7

Avec celles et ceux qui la vivent

8

artistique, culturelle et créative

OBJECTIF RÉDUIRE ET GÉRER LES DÉCHETS ET LES ENCOMBRANTS

INCONTOURNABLES

Pour les déchets ménagers :

- Intégrer les prescriptions concernant la gestion des déchets de la Direction de la propreté dans la phase de définition du plan masse et y localiser le foncier nécessaire à la pré-collecte et collecte
- Prévoir une démarche de sensibilisation auprès des futurs habitants/usagers sur la gestion des déchets dans les locaux de bureau et de logements livrés (cf. engagement  : Aménager une ville avec ceux qui la vivent, page 64)

Pour les déchets de chantiers :

- Intégrer la dimension « transport de marchandises » en phase chantier : déconstruction/transport des déchets de chantier. Privilégier la voie d'eau navigable ou la voie ferrée utilisable
- Recycler, ré-employer au maximum les matériaux de chantier, optimiser le transport de matériaux (circuit court)
- Organiser un suivi des volumes des matériaux utilisés, des déchets valorisés in situ et sur autres sites, des déchets mis en décharge
- Favoriser la mutualisation des matériaux issus de la déconstruction des différents chantiers

Utilisation de la voie d'eau pour le transport de déchets ou de matériaux (chantier)



© Willy Vainqueur



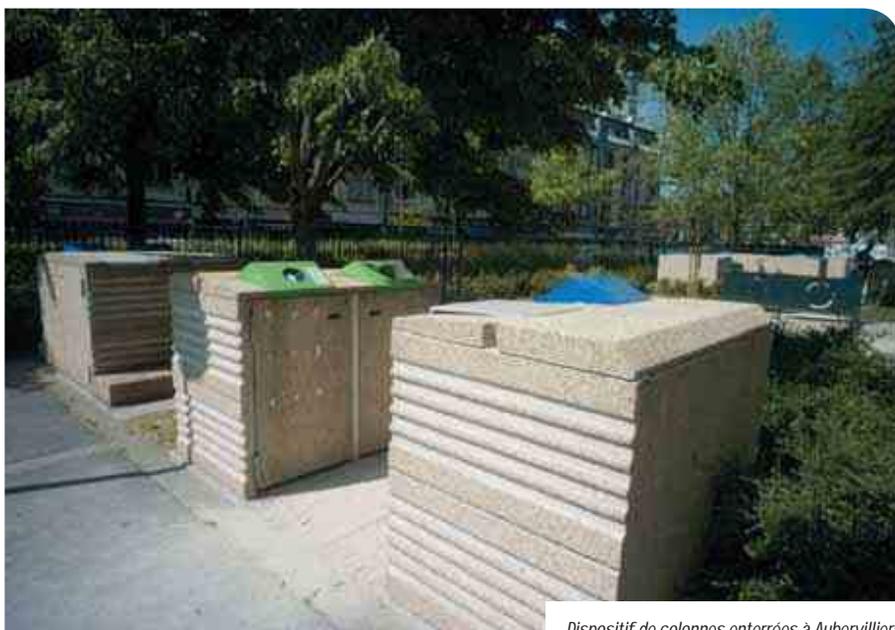
Questions évaluatives

Comment et dans quelle mesure l'opération prévoit-elle :

- de réutiliser sur place les déchets issus de la déconstruction ?
- de prévenir la production des déchets des futurs ménages et des chantiers ?
- de faciliter leur collecte sélective ?
- d'optimiser leurs diverses destinations d'un point de vue environnemental, économique et social ?

Boîte à outils

Recommandations concernant la gestion des déchets (Direction de la propreté de Plaine Commune)



Dispositif de colonnes enterrées à Aubervilliers

POUR ÊTRE CONCRET

À l'échelle de l'opération :

- **La réalisation d'une étude déchets** fine sur le périmètre du projet au moment de la conception.
- **Le développement du compostage de proximité** sur chaque projet ou regroupement (compostage pour les parcs, prévoir du compostage collectif, réutilisation au maximum in situ).

À l'échelle du bâtiment :

- **La qualité de l'accessibilité des locaux réservés aux déchets** tant pour les usagers que pour la collecte (hauteur et gabarit de voirie).
- **L'installation de colonnes enterrées** sur l'espace privé accessible depuis l'espace public ou des locaux pour les ordures ménagères et pour le tri en RDC à proximité de la voirie pour faciliter leur présentation à la collecte ; des locaux d'ordures ménagères spécifiques pour les encombrants contenant des espaces adaptés pour les D3E^o, les meubles,...
- **L'amélioration de la gestion des encombrants** en vue d'un ré-emploi pour alimenter une ressourcerie (prévoir un local de stockage des encombrants).

- **La qualité des matériaux** (revêtements) dans les locaux pour les ordures ménagères et assimilées.
- **L'utilisation de systèmes constructifs** permettant de diminuer les déchets de construction :
 - **Assemblage en amont** pour réduire les chutes de pose
 - **Choix de modes de conditionnement adaptés** et générant le moins possible de déchets d'emballage
 - **Tri in situ**
 - **Récupération des eaux** en bacs de décantation
 - **Calepinage^o**
 - **Économie des ressources** au niveau des installations du type « préfabriqués intelligents » (isolation, démarrage du chauffage et éclairage programmé ou par détection)
- **Réalisation de formations et sensibilisations au tri** auprès des ouvriers.
- **Optimisation de la gestion des terres polluées** (Cf. pollution des sols, page 24).

1

Solidaire, attractive et apaisée

2

Respectueuse de la santé et du bien être

3

Engagée face aux défis énergétiques et climatiques

4

Faisant plus de place à la nature

5

Économie dans l'utilisation des ressources

6

Accessible, de la proximité

7

Avec celles et ceux qui la vivent

8

artistique, culturelle et créative

Engagement 6

Aménager une ville de la proximité, accessible et favorisant l'éco-mobilité



Transport fluvial.

Enjeu

Le territoire de Plaine Commune est situé sur un axe de déplacement majeur entre Paris et le nord de la France, vers l'Europe du Nord. Le territoire est à la fois bénéficiaire (implantation de nombreuses entreprises) et victime de son accessibilité routière (congestion, pollutions, fractures urbaines liées aux nombreuses infrastructures). Avec l'étalement urbain de l'agglomération parisienne, l'augmentation des besoins de mobilité des personnes (distanciation du lieu de travail et du lieu de vie notamment) et des marchandises, l'agglomération voit ses flux et ses réseaux routiers et ferroviaires se densifier.

Le développement prévu des transports en commun est très attendu par la population, au nord du territoire où existe un réel déficit, facteur d'inégalités, et au sud à cause de la saturation des lignes existantes. Il doit permettre de réduire en particulier les déplacements contraints en voiture, notamment, inter-banlieue.

Le Plan Local des Déplacements (PLD) de Plaine Commune représente le document référence de l'agglomération en matière de mobilité. Il vise notamment au développement des transports en commun et des modes actifs dans le cadre d'un projet d'aménagement du territoire de l'agglomération, respectueux d'un environnement urbain soutenable. Il devrait être mis en révision en 2014 pour être compatible avec le nouveau PDU Ile-de-France^o qui donne des objectifs forts de développement des transports en commun et des modes actifs pour réduire les déplacements en voiture. La révision du SDRIF^o adopté par le conseil régional le 25 octobre 2012 appelle, elle aussi, à la révision du PLD.

L'étude sur la stratégie de mobilité durable réalisée dans le cadre du CDT^o ouvre de nombreux chantiers pour élaborer les prochaines actions du PLD^o, autour des 3 enjeux :

- L'enjeu économique et social : améliorer l'accessibilité, la connectivité et l'attractivité du territoire
- L'enjeu environnemental et de santé publique : développer fortement l'usage des modes actifs et des transports en commun en plafonnant le volume de déplacements motorisés
- L'enjeu urbain : gérer les flux générés par les nouvelles opérations programmées ou envisagées en définissant un réseau viaire hiérarchisé organisant l'ensemble des fonctions de circulation ; articuler urbanisation et transports pour accompagner le développement du territoire.

L'étude de faisabilité d'une Zone d'Actions Prioritaires pour l'Air (ZAPA) à Plaine Commune qui a permis d'envisager des pistes pour améliorer la qualité de l'air par des actions en faveur d'une mobilité durable alimentera aussi le PLD révisé.



Gare du Stade de France (RER D)

La mise en œuvre du Plan Climat Energie, du Schéma directeur des itinéraires cyclables de l'agglomération et les réflexions en cours autour d'un Plan marche concourent aussi au report modal de la voiture vers des modes alternatifs et répondent ainsi aux enjeux sanitaires conciliant la ville dense et agréable à vivre. Cet engagement est directement lié aux engagements ①, ② et ③ du Référentiel.

Enfin, la Seine et le canal Saint-Denis représentent, plus que jamais, de réels supports sur le territoire pour développer le transport fluvial. Face à la raréfaction des énergies fossiles entraînant une hausse du prix du carburant et aux besoins de transport de marchandises - qui augmenteront pendant la longue phase de chantier du CDT, l'évacuation des déchets et l'apport de matériaux de nos chantiers d'aménagement par la voie d'eau doivent être systématiquement étudiés.

Pour aménager **une ville accessible, de la proximité et favorisant l'éco-mobilité**, trois objectifs principaux sont visés :

- ① **Prioriser l'accessibilité du projet en transports en commun et en modes actifs notamment à l'échelle de la proximité**
- ② **Favoriser la mixité fonctionnelle et l'intensité urbaine**
- ③ **Réduire la part des déplacements individuels en voiture**



Favoriser l'implantation de marchés et commerces de proximité pour une ville des courtes distances (marché d'Aubervilliers)

1

Solidaire, attractive et apaisée

2

Respectueuse de la santé et du bien-être

3

Engagée face aux défis énergétiques et climatiques

4

Faisant plus de place à la nature

5

Econome dans l'utilisation des ressources

6

Accessible, de la proximité

7

Avec celles et ceux qui la vivent

8

artistique, culturelle et créative

OBJECTIF 1 PRIORISER L'ACCESSIBILITÉ DU PROJET EN MODES ACTIFS ET EN TRANSPORTS EN COMMUN

INCONTOURNABLES

Établir un diagnostic global des mobilités

Penser en premier lieu les cheminements piétons

Favoriser le partage de la rue en créant des zones 30 et des zones de rencontre

Favoriser le développement des pratiques cyclables

Penser l'accessibilité aux espaces verts et aux établissements publics



© Willy Yainqueur

Questions évaluatives



Comment et dans quelle mesure l'opération est-elle positionnée à partir d'un diagnostic global des mobilités pour tous ?

Comment et dans quelle mesure l'opération favorise-t-elle :

- *les modes de déplacements actifs : piétons, vélos... ?*
- *les déplacements en transports en commun ?*
- *le partage de la rue ?*

Pour aller plus loin

- **Une cartographie des mobilités** : réalisation de cartes de cercles d'accessibilité en modes actifs des principaux équipements, pôles d'emploi et pôles commerciaux (distances et temps de déplacements piétons et cyclistes ou TC)
- **Un inventaire des points durs** nuisant à la qualité des continuités de cheminement en vue de les résorber (préconisation du PLD⁹)
- **La promotion des modes de transports alternatifs** à la voiture (co-voiturage, navette fluviale, pédibus, transport à la demande...)
- **L'implantation de structures d'entretien** de vélo et de dispositifs de promotion du vélo



Réaménagement de l'avenue Léonine avec l'arrivée du tramway T5

POUR ÊTRE CONCRET

Diagnostic des mobilités :

- Analyser le réseau des TC disponibles à proximité du projet, leur fréquence et leur amplitude, analyser le temps d'accès à pied, la qualité de circulation piétonne.
- Positionner le projet en fonction des TC actuels et programmés : accessibilité et prise en compte des nuisances sonores.
- Analyser l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux transports en commun (et plus largement à l'espace public).
- Intégrer une réflexion sur les mobilités en termes de temps et non seulement en distance quel que soit le mode de déplacement.

Cheminements piétons :

- Concevoir les îlots (forme, taille, perméabilité) pour des déplacements piétons confortables, sécurisés et directs (questionnement sur l'usage, le statut des espaces extérieurs (privés/publics) et leurs modes de gestion (ville et/ou bailleurs sociaux) afin d'assurer la perméabilité de la parcelle et la qualité des espaces traversés.



Cyclistes au feu rouge à Amsterdam

- Traiter les coupures urbaines présentes et les entrées de villes et penser les franchissements.
- Relier et intégrer les voiries douces aux itinéraires existants de voies cyclables.
- Limiter la création d'impasse.
- Réaliser un maillage viaire qui permette de réduire les temps de déplacements piétons et cyclistes entre les bâtiments et lieux générateurs de déplacements (équipements publics, pôles d'emploi, commerces,...) : la maille « optimale » pour favoriser les déplacements piétonniers est comprise entre 60 et 120 m de côté.
- Penser un apaisement général de la voirie en mettant en place des aménagements visant à réduire la vitesse afin d'améliorer la sécurité des piétons lors des traversées.

Pratiques cyclables :

- Appliquer les préconisations du Schéma directeur des itinéraires cyclables de Plaine Commune sur les locaux à vélos en particulier, selon la nature de la construction (logement, bureaux, commerce, équipement public...).
- Intégrer obligatoirement des locaux vélos sécurisés, de taille suffisante, accessibles (accès de plain-pied) avec points d'attache dans les immeubles de logements et de bureaux.
- Développer des pistes cyclables en site propre, installer systématiquement des arceaux/lyres de stationnement vélo aux abords des équipements publics, pôles commerciaux, services de proximité.
- Prévoir des stationnements couverts et sécurisés pour les vélos à proximité des pôles gare.
- Intégrer systématiquement des doubles sens cyclables dans les zones 30 et les rues à sens unique.

Boîte à outils

Schéma directeur des itinéraires cyclables de Plaine Commune
Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF)
Plan Local de Déplacements de Plaine Commune (révision prévue à partir de 2014)

1

Solidaire, attractive et apaisée

2

Respectueuse de la santé et du bien-être

3

Engagée face aux défis énergétiques et climatiques

4

Faisant plus de place à la nature

5

Économique dans l'utilisation des ressources

6

Accessible, de la proximité

7

Avec celles et ceux qui la vivent

8

artistique, culturelle et créative

OBJECTIF 2 FAVORISER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET L'INTENSITÉ URBAINE

INCONTOURNABLES

Penser la mutualisation et la réversibilité des équipements, des espaces

Tisser des solidarités entre le projet et son territoire d'accueil

Penser l'intensité urbaine afin de favoriser la ville des courtes distances en mixant les fonctions et usages

Penser à l'activité logistique nécessaire en zone dense :

- inciter les promoteurs à prévoir des opérations mixtes permettant d'intégrer la fonction logistique
- penser à la logistique pour des fonciers bien desservis mais compliqués à développer
- prévoir des espaces de e-commerce dans les programmes de logements ou équipements neufs
- penser aux accès à la livraison de proximité



Zone commerçante favorisant les déplacements à pied (Saint-Denis)

Pour aller plus loin

- La mutualisation des services existants
- La diversification de l'offre commerciale de proximité, en respectant l'équilibre intercommunal
- La superposition logements/équipements économiques : l'intégration en rez-de-chaussée de commerces, locaux associatifs, et d'activités artisanales et industrielles compatibles avec l'habitat, en interrogeant la vie et la gestion future de ces immeubles (cf. Schéma de cohérence commerciale)
- La diversification des équipements : adaptation de la construction des équipements publics à l'offre de logements. Ne pas oublier les espaces de convivialité (espaces pour adolescents, antenne jeunesse, espace inter-générationnel)
- L'accessibilité aux pratiques sportives et de loisirs adaptées à tous les publics

Boîte à outils

Schéma de cohérence commerciale (2004)



Perspective du parvis ouest de la gare de Saint-Denis : large zone de rencontre sans voiture avec des liaisons bus vers les quartiers voisins (juillet 2013)

POUR ÊTRE CONCRET

- **La liaison du projet avec les quartiers voisins** devra être pensée dès l'élaboration du plan masse.
- **La mixité fonctionnelle** dans une logique couplée de mixité verticale au niveau du bâti.
- En renouvellement urbain comme en neuf, **la proximité**, sur le site ou aux abords :
 - d'une école, et d'une offre de garde pour la petite enfance, accessible à tous,
 - d'un ou plusieurs équipements publics nécessaires à la vie d'un quartier,
 - d'au moins 3 commerces et services de première nécessité (alimentaire, pharmacie, presse, café, services médicaux, postaux, ...), aisément accessibles par des liaisons douces. Ces services, commerces ou équipements devront être à moins de 700 m en distance réelle en tout point du quartier (soit un parcours de 10 min à pied maximum).



Connexion multimodale : train, bus, parking vélo (près de Fribourg en Allemagne)

1

Solidaire, attractive et apaisée

2

Respectueuse de la santé et du bien-être

3

Engagée face aux défis énergétiques et climatiques

4

Faisant plus de place à la nature

5

Économique dans l'utilisation des ressources

6

Accessible, de la proximité

7

Avec celles et ceux qui la vivent

8

artistique, culturelle et créative

OBJECTIF 3 RÉDUIRE LA PART DES DÉPLACEMENTS INDIVIDUELS EN VOITURE

© Som Vesavanh Doplagne



INCONTOURNABLES

Limiter et maîtriser le stationnement automobile

Penser à la livraison du dernier kilomètre



Questions évaluatives

Comment et dans quelle mesure l'opération réussit-elle à maîtriser le stationnement automobile sur l'espace public ?

Indicateur possible

→ Part des déplacements individuels en voiture

© Laurence Laporte



Triporteur utilisé pour la livraison du dernier kilomètre à partir d'une péniche en région parisienne

Boîte à outils

Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUiF)

Plan Local de Déplacements de Plaine Commune (PLD)



POUR ÊTRE CONCRET

- **Gérer au maximum la place de la voiture sur la parcelle** en favorisant l'enterrement des places de parking, les parkings en silo, la mutualisation des parkings selon activités jour/nuit.
- **Programmer la reconversion ou l'évolution de l'espace stationnement** (réversibilité).
- **Réduire le nombre de places de stationnement par logement et activité** lorsque le projet est à moins de 500 mètres d'un transport en commun lourd (d'après le PLU^o).

Pour aller plus loin

- **Véhicules électriques** : l'installation de prises électriques dans les parkings publics et privés pour notamment, le rechargement de véhicules électriques
- **Mutualisation** : le développement de l'auto-partage (prévoir les espaces nécessaires)

1

Solidaire, attractive et apaisée

2

Respectueuse de la santé et du bien être

3

Engagée face aux défis énergétiques et climatiques

4

Faisant plus de place à la nature

5

Economie dans l'utilisation des ressources

6

Accessible, de la proximité

7

Avec celles et ceux qui la vivent

8

artistique, culturelle et créative

Engagement 7

Aménager une ville avec celles et ceux qui la vivent

Enjeu

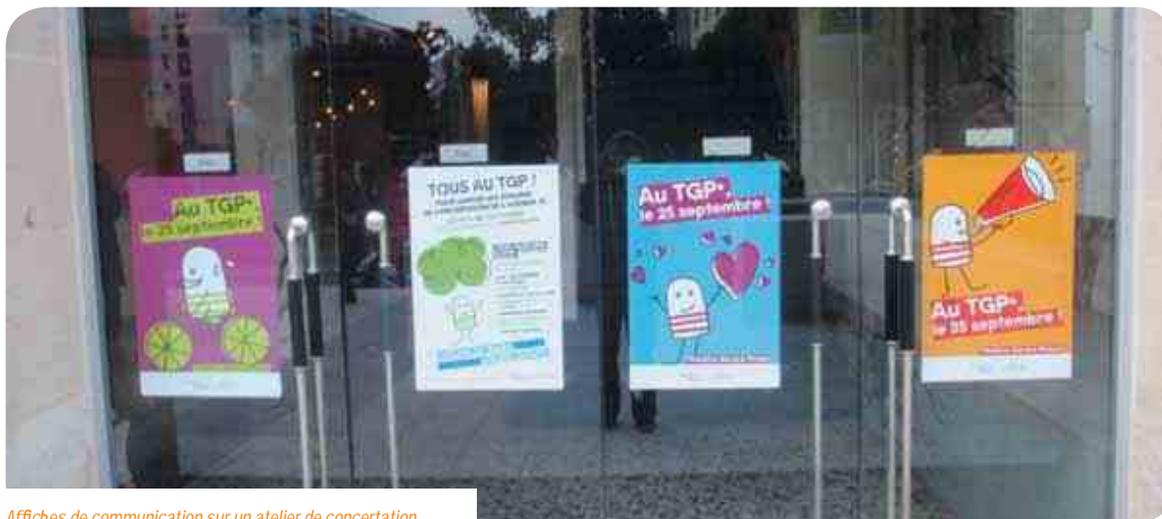
L'un des objectifs majeurs de l'écologie urbaine est de construire une ville soutenable fondée sur un partage plus équitable et plus solidaire et répondant plus finement à l'attente et aux besoins des citoyens. Il s'agit de permettre aux habitants et usagers de prendre part à la construction de la ville et à travers celle-ci de redonner aux habitants le pouvoir d'agir sur leur environnement et leur mode de vie. La participation citoyenne permet d'adapter les réponses au contexte local et de favoriser la prise de conscience et l'évolution volontaire des modes de vie. Il est plus que jamais fondamental de considérer la « maîtrise d'usage » comme complément incontournable de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre. Pour cela, des moyens financiers et humains sont absolument nécessaires.

La démarche participative, condition pour l'appropriation et le respect des espaces publics en particulier, doit s'effectuer à chaque étape du projet :

- en phase de programmation, en interrogeant les actuels et futurs habitants des quartiers sur leurs perceptions, leurs attentes, puis en partageant avec eux les différents enjeux écologiques : déplacements, énergie, bien-vivre ensemble, services de proximité, santé environnement,.... Au-delà des obligations légales, des temps de concertation seront organisés en respectant les délais et contraintes des habitants (lieu, horaires et mobilité) pour une participation effective et large. Des dispositifs locaux existants pourront être utilisés pour prendre en charge une démarche participative et dans le cas contraire, il faudra encourager au niveau local l'émergence d'un dispositif éphémère et adapté à la temporalité de la concertation.
- pendant la conception et la réalisation de l'aménagement, en laissant des options ouvertes et en recueillant à chaque étape les propositions des citoyens et des associations représentatives. On engagera en tant que de besoin le dialogue avec des publics spécifiques (ex : acteurs de l'éducation et de la formation, acteurs de l'économie sociale et solidaire, entreprises, commerces, services jeunesse et enfance,...) et on mettra à la disposition des habitants et autres publics l'expertise nécessaire à leur contribution au projet. Plus que de l'information ou de la consultation, c'est de la concertation et de la coproduction qui devront être mises en place à cette étape du projet.



Concertation sur l'Agenda 21 à Aubervilliers



Affiches de communication sur un atelier de concertation au Théâtre Gérard Philippe de Saint-Denis

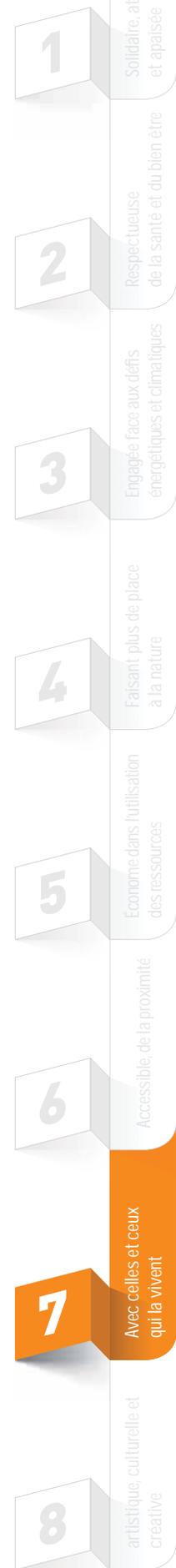
- et aussi après la réalisation du projet, en informant les habitants, et en installant des dispositifs permanents d'implication (ex : Démarche quartier, comités de quartier) qui permettent de pérenniser dans le temps la démarche écologique et d'encourager ainsi l'évolution des modes de vie vers l'éco-citoyenneté.

Il existe cinq piliers dans une démarche participative :

- **Etre clair sur ce que l'on attend de la participation**, définir clairement les publics visés et régulièrement annoncer et rappeler les règles du jeu (voire les bâtir avec les publics que l'on souhaite impliquer).
- Instaurer une **confiance** fondée sur la reconnaissance de l'autre, de ses spécificités et de ses différences.
- Construire un **dialogue** où agglomération, aménageurs et représentants de la société civile s'accordent sur les mots et les méthodes pour créer de l'intelligence collective qui vise à bâtir du « bien collectif ».
- Faire émerger de la part des habitants via leur intelligence d'usage, **des propositions alimentant le projet** à toutes ses étapes, jusque dans son fonctionnement quotidien après la réalisation.
- Faire un **bilan** collectif de la démarche participative à chaque étape du projet.

Trois objectifs guident la démarche participative de chaque opération d'aménagement menée sur Plaine Commune :

- 1 **Développer la co-production, en associant la population à l'action publique et aux décisions, en lui permettant de jouer un rôle actif dans le portage du projet**
- 2 **Encourager et valoriser les initiatives citoyennes, notamment les projets portés par les habitants qui veulent s'investir dans la vie, la gestion du quartier**
- 3 **Faciliter l'adoption de modes de vie éco-citoyens susceptibles de réduire l'empreinte écologique des habitants et usagers, et venant optimiser les performances environnementales des équipements et bâtiments créés ou rénovés (cf. objectifs du Plan Climat Energie)**



INCONTOURNABLES

Poser les bases de fonctionnement de la concertation (détailler périmètre, dispositifs, organisation, moyens humains, budget, rôles, process, chronologie)

Reconnaître la maîtrise d'usage et les expertises techniques des habitants à toutes les étapes de conception et de réalisation de l'opération ; laisser place à la créativité des habitants

Prévoir un budget dédié à la démarche participative et y intégrer le cas échéant un dispositif de contre-expertise

S'inspirer de la Gestion Urbaine de Proximité (GUP^o) pour débattre des aménagements, échanger sur les problèmes de quartier et leur traitement

Mobiliser les associations naturalistes lors des concertations sur les espaces de nature (diagnostic)

Accompagner l'émergence d'un mode de vie éco-citoyen

Créer les conditions d'une gestion participative du quartier



© Odile Rosset

Quand les habitants s'expriment sur leur besoin de nature (graffiti à Stains)

Questions évaluatives



Comment et dans quelle mesure l'opération réussit-elle à :

- *procéder d'une co-production citoyenne ?*
- *favoriser l'appropriation du projet par la population avant, pendant, et après la réalisation de l'aménagement ?*
- *accompagner l'émergence d'un mode de vie éco-citoyen ?*

Pour aller plus loin

- Concevoir avec des artistes et des habitants un projet d'accompagnement de l'opération, pour que chacun y trouve sa place, en garde une trace, s'approprie la nouvelle donne, tisse de nouveaux liens de voisinage
- Un représentant habitant en tant que personnalité qualifiée pourra être intégré au jury de la Commission d'appels d'offres
- Ouvrir les chantiers à des rendez-vous publics, en valorisant les métiers du bâtiment, dans une démarche artistique et culturelle.



« 100 % Gondry » à la Manufacture des Allumettes, dans le cadre de l'implantation de L'Usine de Films Amateurs à Aubervilliers



La Ville de Villetaneuse a fait appel à des artistes du groupe LAPS pour développer un projet en impliquant les habitants autour de la transformation urbaine et de la mobilité renouvelée, avec l'arrivée de la nouvelle ligne de tramway.

POUR ÊTRE CONCRET

- **Mobilisation du réseau associatif** auquel on pourra octroyer des moyens d'animation et d'intervention dans la durée...Veiller aux temps et modalités de participation, notamment les horaires de réunions, la mise à disposition d'espaces dédiés aux enfants pour permettre aux adultes d'être disponibles.
- **La question de la traduction de documents** (notamment invitations) peut se poser dans certains quartiers en fonction de la volonté réelle d'associer le plus grand nombre. La forme des réunions avec une mise à égalité des élus, professionnels et habitants sera questionnée.
- **Un travail sur la mémoire des lieux** sera mené avec des opérateurs qui interviennent sur ces types de dispositif.
- **L'allocation d'un budget adapté** (de l'ordre de 1% du budget de l'opération) pour permettre le déploiement et l'animation de la démarche participative (prestations d'animation, location de salles, mise en place d'un lieu dédié à la participation ...). Dans ce budget sera incluse la réalisation de supports informant chaque nouvel habitant sur les gestes verts et sur les structures existantes de participation à la vie du quartier (ex : livret d'accueil, journées d'intégration pour les nouveaux arrivants, blog participatif...).
- **Diversification des approches** : organiser des événements ponctuels et multiplier les approches méthodologiques telles que ateliers urbains, conférence de consensus, jury citoyen, sondage, micro-trottoir, balades urbaines, focus groupe, démarche HQAC^o, visites de chantier intermédiaires.
- **Clarté des règles de la participation** à chaque temps de sollicitation des habitants ou des usagers : indiquer clairement quelles sont les options d'aménagement ouvertes et quelles sont les rôles de chacun (habitants, associations, techniciens, élus,...)
- **Mise à disposition** des données sur le projet en toute transparence via des formats accessibles.
- **Utilisation de supports de communication spécifiques** : exposition, publication de notices, de brochures, site internet de Plaine Commune dédié pour tout projet d'aménagement (interface participative en cours de construction).
- **Initiatives citoyennes et associatives** : encourager les initiatives citoyennes pour des actions de solidarité, la création d'évènements culturels, éducatifs, en faveur de l'environnement, ou festifs, gage de rencontres et de partage pour les habitants.
- **Lieu identifié** : prévoir un lieu d'information et de sensibilisation autour du projet (maison de projets) sur le site d'aménagement, création d'un dispositif pérenne d'animation de démarches éco-citoyennes collectives, destiné à perdurer après la réalisation du quartier.
- **Solliciter l'avis du Conseil de Développement de Plaine Commune** sur les grands projets d'aménagement.

Exemples :

Démarche HQAC (haute qualité artistique et culturelle) à Aubervilliers, groupe LAPS autour du tramway de Villetaneuse, projet « Made in Joliot » par le collectif Cochenko à Saint-Denis.

1

Solidaire, attractive et apaisée

2

Respectueuse de la santé et du bien-être

3

Engagée face aux défis énergétiques et climatiques

4

Faisant plus de place à la nature

5

Économique dans l'utilisation des ressources

6

Accessible, de la proximité

7

Avec celles et ceux qui la vivent

8

artistique, culturelle et créative

Engagement 8

Aménager une ville artistique, culturelle et créative

Enjeu

Le territoire de Plaine Commune bénéficie d'une histoire riche, d'une identité populaire forte, d'un patrimoine et d'un terreau culturel et artistique remarquables, accompagnés depuis 60 ans par des politiques culturelles partenariales ambitieuses.

De nombreux acteurs et entreprises des arts vivants, d'industries culturelles et de la création s'y déploient. La place de la création artistique, de l'innovation, la multiplicité des modes de vie génératrice de rencontres et de croisements, la présence d'établissements universitaires et de recherche majeurs sont les éléments constitutifs de cette vocation.

Dans le cadre du projet du Grand Paris, Plaine Commune souhaite s'appuyer sur les atouts, les valeurs et l'histoire du territoire pour se construire comme pôle majeur de la métropole francilienne, notamment autour de la culture et de la création.



© Nicolas Lemaudie

*Projet HQAC (Haute Qualité Artistique et Culturelle)
Îlot Pasteur à Aubervilliers. Intervention artistique intégrée
à un programme d'aménagement*



*Atelier pour les enfants lors de la concertation
sur l'Agenda 21 de Plaine Commune*

Au travers d'un Contrat de Développement Territorial arrêté par l'agglomération, les villes et l'Etat, Plaine Commune se positionne comme « Territoire de la culture et de la création » et a la volonté affirmée de porter le rôle fédérateur et intégrateur de la culture dans le projet urbain, économique, environnemental et social du territoire.

Plaine Commune est convaincue que l'art, la culture, la création, permettent de structurer le développement des territoires au plan local, fondent de nouveaux équilibres urbains, sociaux, de manière participative, et favorisent leur rayonnement au plan régional, national, international.



Des graffeurs invités par l'association Graff'Art ont donné libre cours à leur inspiration, en associant des enfants du quartier du Clos Saint-Lazare à Stains

En cherchant à promouvoir **une ville artistique, culturelle, créative**, Plaine Commune poursuit les objectifs suivants :

- Affirmer une ambition créative et signer le Territoire de la culture et de la création : la qualité architecturale, paysagère et artistique des constructions et des espaces publics doit être un élément de valorisation et de bien-être pour les habitants, ainsi qu'un facteur d'identification, de rayonnement et d'attractivité - économique, démographique, touristique - du territoire ;
- Entretien, préserver et valoriser le patrimoine local, vecteur d'identité, de développement et d'attractivité ;

- Développer des lieux culturels et artistiques de proximité, comme lieux de travail pour les acteurs culturels, artistiques et créatifs, favorisant ainsi une économie créative, et comme lieu d'expression et de découverte pour les habitants ;
- Favoriser l'appropriation des équipements et des espaces publics par les habitants, les salariés et les usagers du territoire (un espace commun, agréable, respecté).

Plaine Commune entend ainsi prendre appui sur les acteurs artistiques, culturels, du développement économique et de la recherche et compte sur l'implication des habitants et des aménageurs autour de deux axes principaux :

- 1 **Promouvoir l'art dans la ville**
- 2 **Accueillir des locaux pour des activités artistiques, culturelles et créatives**

1

Solidaire, attractive et apaisée

2

Respectueuse de la santé et du bien-être

3

Engagée face aux défis énergétiques et climatiques

4

Faisant plus de place à la nature

5

Economie dans l'utilisation des ressources

6

Proximité, accessibilité et éco-mobilité

7

Avec celles et ceux qui la vivent

8

artistique, culturelle et créative

OBJECTIF 1 PROMOUVOIR L'ART DANS LA VILLE

INCONTOURNABLES

Prendre en compte la qualité architecturale et environnementale de l'aménagement, son intégration dans le quartier existant, son inscription dans l'histoire du site

Prendre en compte, préserver, réhabiliter des sites présentant un intérêt patrimonial

Pour les opérations d'aménagement public concernées : application réglementaire du « 1% artistique »

Accompagner les autres opérations d'aménagement publiques et les opérations d'aménagement privées d'une démarche artistique : vers un « 1% Territoire de la culture et de la création »



Vue sur la Cité du Cinéma

Boîte à outils

- Le PLU^o
- Article 1^{er} du décret n° 2002-677 du 29 avril 2002 relatif à l'obligation de décoration des constructions publiques et précisant les conditions de passation des marchés ayant pour objet de satisfaire à cette obligation.
- Décret n° 2006-975 du 1^{er} août 2006 du Code des Marchés Publics



Ateliers ouverts au public à l'espace Fratellini

POUR ÊTRE CONCRET

Le « 1% artistique »

Créé en 1951, le **1% artistique est une mesure adoptée par décret** qui consiste à réserver obligatoirement, à l'occasion de la construction, de la réhabilitation ou de l'extension d'un bâtiment public, un financement représentant un pour cent du coût des travaux, à la commande ou à l'acquisition d'une ou plusieurs œuvres d'art spécialement conçues par des artistes vivants pour être intégrées au bâtiment considéré ou à ses abords.

Le « 1% » est ouvert à l'ensemble des formes d'expression dans le domaine des arts visuels, des disciplines les plus traditionnelles, comme la peinture ou la sculpture, aux nouveaux-média, la vidéo, le design, le graphisme, la création sonore, la création paysagère, etc.

Il permet à des artistes de tendances diverses de créer des œuvres pour un lieu de vie, de collaborer avec des architectes et de contribuer ainsi à sensibiliser le public à l'art contemporain.

© Virginie Salot



Spectacle Noustube #3.3 (La Courneuve)

Le « 1% Territoire de la Culture et de la Création »

Plaine Commune entend définir et mettre en œuvre un « 1% Territoire de la Culture et de la Création », public et privé, pour tout projet d'aménagement à l'échelle de l'agglomération : constructions, réhabilitations, opérations de renouvellement urbain, aménagements dans l'espace public. Il s'agit de réserver un pourcentage du budget de l'opération d'aménagement pour une démarche artistique.

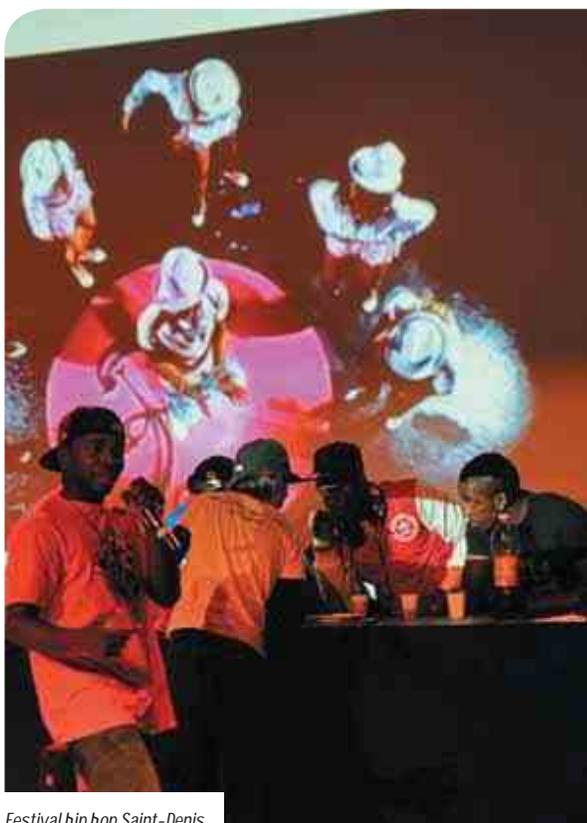
Le « 1% TCC » peut prendre la forme d'une œuvre ou d'une démarche de création artistique (travail de l'artiste sur site, aux côtés d'habitants). L'œuvre est intégrée au projet architectural global en amont et peut agir sur le bâti lui-même (intervention sur la lumière, le mobilier, traitement des sols ou des murs...).

Exemples :

« 1% artistique » développé dans le cadre de la construction de nouvelles médiathèques à La Courneuve et à L'Île-Saint-Denis, dans le cadre des constructions d'école entre 2012 et 2017 à Saint-Denis.

Intervention du groupe LAPS préfigurant l'arrivée du tramway à Villetaneuse.

© Virginie Sueres



Festival hip hop Saint-Denis

1

Solidaire, attractive et apaisée

2

Respectueuse de la santé et du bien-être

3

Engagée face aux défis énergétiques et climatiques

4

Faisant plus de place à la nature

5

Economie dans l'utilisation des ressources

6

Proximité, accessibilité et éco-mobilité

7

Avec celles et ceux qui la vivent

8

artistique, culturelle et créative

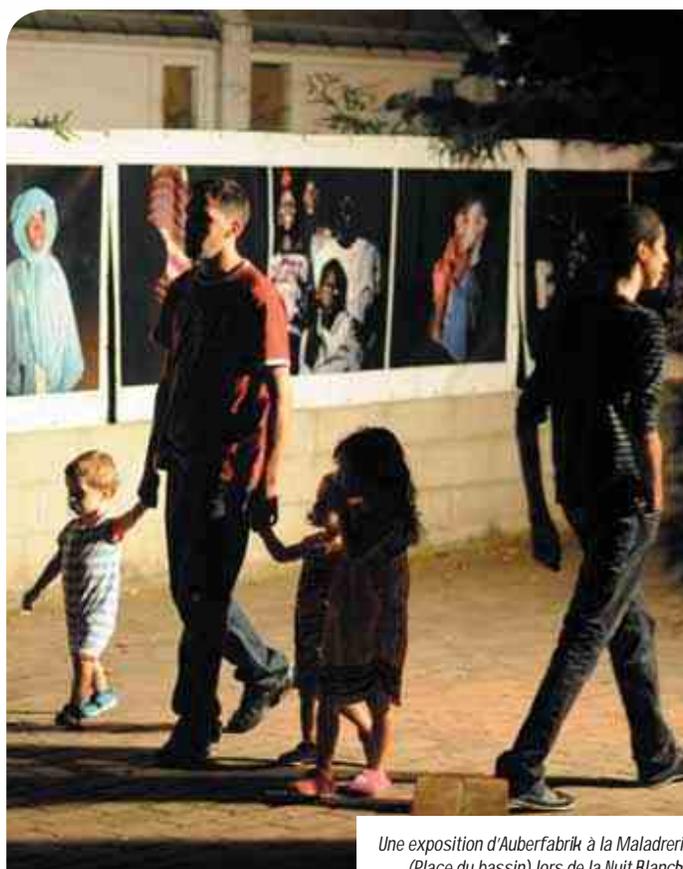
OBJECTIF 2 ACCUEILLIR DES LOCAUX POUR DES ACTIVITÉS ARTISTIQUES, CULTURELLES ET CRÉATIVES

INCONTOURNABLES

Intégrer les acteurs artistiques et culturels en présence sur le site dans l'aménagement
Dans l'opération d'aménagement, réserver des espaces adaptés à l'accueil d'activités artistiques, culturelles, créatives. Ces espaces prennent la forme de locaux privés, partagés, ou publics. Ils sont destinés à des professionnels, des amateurs, des habitants.



Jardin à lire (Villetaneuse)



Une exposition d'Auberfabrik à la Maladrerie (Place du bassin) lors de la Nuit Blanche 2011 organisée par la Ville d'Aubervilliers

POUR ÊTRE CONCRET

Investir d'anciennes friches ou sites patrimoniaux et y développer des activités artistiques, culturelles et créatives.

Dans les programmes d'aménagement, accueillir des locaux pour des activités artistiques, culturelles et créatives tels que :

- Des ateliers, des ateliers-logements pour des artistes.
- Des espaces de travail pour artistes de toutes disciplines.
- Des espaces de pratiques amateurs.
- Des espaces permettant des événements, des rendez-vous, des échanges conviviaux avec les habitants.
- Des équipements culturels de proximité.

Exemple :

Intégration du 6B dans le projet d'aménagement Confluence à Saint-Denis.



Animations à Seine Commune



Spectacle *La machine à verser* dans le jardin de la médiathèque St Just par la compagnie Les Anges Mi-Chus (Epinay-sur Seine)



Pique-nique et concert sur le parvis de la Basilique de Saint-Denis

© Franck Rondot

1

Solidaire, attractive et apaisée

2

Respectueuse de la santé et du bien être

3

Engagée face aux défis énergétiques et climatiques

4

Faisant plus de place à la nature

5

Economique dans l'utilisation des ressources

6

Proximité, accessibilité et éco-mobilité

7

Avec celles et ceux qui la vivent

8

artistique, culturelle et créative



3

Du Référentiel aux Chartes d'(a)ménagement
soutenable : le management opérationnel
des projets urbains

1 Questions pratiques

Quels liens entre Référentiel et Charte ?

Le Référentiel établit un cadre commun d'engagements pour toutes les opérations d'aménagement et de rénovation urbaine de Plaine Commune, quelle que soit leur taille.

La Charte d'(a)ménagement soutenable est la déclinaison territoriale de ce Référentiel adaptée à chaque opération (spécificités, ambitions,...)

Qu'est-ce qu'une Charte d'(a)ménagement soutenable ?

Une Charte est une « convention » qui lie tous les acteurs d'une opération d'aménagement ou de rénovation urbaine sur des objectifs écologiques, économiques et sociaux, communs. La Charte de l'opération est un outil de dialogue et l'affirmation que la transition urbaine et écologique de Plaine Commune repose sur l'engagement de tous.

La Charte d'(a)ménagement soutenable du projet est un socle stratégique d'objectifs et d'obligations que tous les partenaires du projet, privés comme publics, intègrent dans leurs interventions. Elle n'a de sens que si elle est portée par les élus et les habitants et concrétisée par les partenaires et prestataires de l'opération. Elle précise les conditions de suivi et d'évaluation du projet.

Y a-t-il un modèle de Charte à respecter ?

Si toute Charte d'(a)ménagement soutenable des opérations réalisées sur le territoire de Plaine Commune doit contribuer à chacun des 8 engagements du Référentiel, et prendre en compte l'ensemble de ses incontournables, elle ne doit pas nécessairement être structurée comme le Référentiel.

Chaque Charte peut adopter son propre plan et prendre en compte les pratiques locales des acteurs et l'histoire de l'opération.

Le Référentiel s'applique-t-il aux projets en cours ?

Depuis son adoption en février 2012, le Référentiel s'impose à tout nouveaux projet. Les projets, même avancés, peuvent être enrichis, revisités à l'aune des engagements du Référentiel.



Les chefs de projet et les chargés d'opérations seront-ils accompagnés dans la mise en œuvre des Chartes et leur capitalisation ?

Pour faciliter l'appropriation du Référentiel par les services, et pour faire le bilan des initiatives, des formations-actions thématiques seront mises en place régulièrement et proposeront :

- un approfondissement des déclinaisons opérationnelles du Référentiel sur des thèmes précis (bruit, performance énergétique dans la construction et labels, construction bois, pollution des sols, transport de marchandises, nature en ville, adaptation aux changements climatiques, aménagements paysagers et place de l'eau dans les quartiers, participation et implication des habitants et des usagers, prise en compte de la gestion urbaine future des quartiers, management environnemental dans la conduite de projet, gouvernance des projets, etc.)
- des études de cas, notamment à partir des retours d'expériences et des difficultés rencontrées
- le développement d'outils (exemple : guide des services ressources/référents sur chaque thématique du Référentiel)

Au fur et à mesure, un bilan sera tiré des Chartes d'(a)ménagement soutenable du territoire. Il servira à ajuster le Référentiel et nourrira les pratiques des chefs de projets et des aménageurs et les initiatives des élus et de leurs partenaires pour une transition écologique et sociale du territoire.

A cet effet, un « **groupe-témoin** » a été constitué, composé de représentants d'aménageurs et des différents départements et directions de Plaine Commune concernés. Il se réunira au moins une fois par an.

Le **Collectif Espaces Publics**, regroupant services de Plaine Commune et élus, lieu d'échanges et de débats autour des questions d'aménagement et de gestion des espaces publics, sera amené à donner un avis sur les Chartes, à suivre l'application du Référentiel et à porter des réflexions sur des thématiques spécifiques pour permettre une meilleure application du Référentiel au travers des Chartes, en lien avec le Guide des aménagements des espaces publics existant.

2 Méthode de travail

pour concevoir et faire vivre la Charte tout au long d'un projet

Des études préalables à la livraison des chantiers, le chef de projet d'une opération d'aménagement ou de rénovation urbaine pilote l'élaboration puis anime la mise en œuvre de la Charte de projet. Pour y parvenir, il s'appuie sur le Référentiel d'(a)ménagement soutenable et les conseils techniques des services de Plaine Commune et, le cas échéant, de prestataires extérieurs.

Les différents documents stratégiques et techniques (PLH^o, PLU^o, Convention qualité constructions neuves, Guide d'aménagement des espaces publics...) qui s'appliquent au territoire de Plaine Commune et précisent des niveaux d'exigence qualitative sont mentionnés dans le Référentiel.

L'élaboration de la Charte permettra d'ajuster le Référentiel aux ambitions du projet et aux réalités locales. Suivant qu'il s'agit d'un projet visant la création d'un nouveau quartier ou d'une opération de rénovation urbaine d'un quartier existant, suivant les spécificités et les enjeux propres au site (remontée de nappe, pollution des sols, proximité de la voie d'eau, d'un grand parc,...) la Charte proposera des déclinaisons différentes du Référentiel même si tous ses incontournables doivent être respectés.

Pour les opérations de rénovation urbaine, le chef de projet pilote l'élaboration de la Charte en lien étroit avec les services internes et notamment le service aménagement chargé des études préalables.

Document structurant du projet, la Charte fait partie intégrante de la conduite de l'opération. Des études préalables aux étapes régulières de bilan ou de recontextualisation/ajustement, elle guide et oriente l'avancée du projet.

Pour accompagner les chefs de projet dans leur mission de pilotage et de mise en œuvre des Chartes, la conduite d'une opération d'aménagement d'un quartier nouveau et la conduite d'un programme de rénovation urbaine sont présentées dans les tableaux suivants.

Pour une opération nouvelle

PRINCIPALES ÉTAPES DE L'AMÉNAGEMENT D'UN NOUVEAU QUARTIER

Du Référentiel à la Charte d'(a)ménagement soutenable

Les études préalables

Diagnostic Études urbaines

Les finalités de l'écologie urbaine exigent d'intégrer le plus en amont possible :

- le temps long de la ville dans les études et dans les choix d'aménagement, par exemple en intégrant les notions de coût global.
- de mobiliser des compétences transversales au sein des équipes prestataires.

Le Référentiel éclaire les réflexions préalables :

La lettre de cadrage précise que les engagements du Référentiel pour une transition urbaine et écologique de Plaine Commune sont des incontournables pour la conception et le suivi du projet.

Dès le départ, le Référentiel oriente et nourrit les études préalables et l'ensemble des diagnostics. Il rappelle les études « incontournables » et permet de diriger et de préciser la commande : en interne (auprès des services) ou en externe (auprès des prestataires, des partenaires).

Lors de cette première phase de concertation, les 8 engagements du Référentiel constituent des champs de débats et de questionnement avec les habitants.

À partir du bilan de la concertation, les élus pourront préciser leurs choix et arbitrer leurs décisions.

Concertation

Première formalisation du projet (dossier de création pour une ZAC par exemple)

La Charte exige des étapes d'élaboration associant autour des élus et du chef de projet, l'ensemble des partenaires. Ce temps nécessaire d'échange et de formalisation collective doit être pris en compte dès le départ du projet.

Au moment où le projet connaît sa première étape de formalisation des partis pris d'aménagement, le Référentiel est traduit dans une Charte d'(a)ménagement soutenable qui complète la définition du périmètre et le programme de l'opération.

Cette **Charte d'objectifs** pose explicitement les engagements des élus pour l'opération d'aménagement. Elle décline les 8 engagements, et les incontournables du Référentiel et plus précisément tous ceux qui s'appliquent directement à la phase pré opérationnelle.

À ce stade, la Charte est un document stratégique et politique, engageant les élus locaux sur la soutenabilité du projet et sa contribution à la transition urbaine et écologique du territoire de Plaine Commune. Elle fixe le cap à suivre, le cadre d'intervention de l'aménageur et des urbanistes, et les premiers niveaux d'exigences techniques qui s'appliqueront aux bâtiments et aux espaces publics et privés.

Elle est présentée et validée en comité de pilotage, visée par le Collectif espaces publics puis dans les instances communales et communautaires.

PRINCIPALES ÉTAPES DE L'AMÉNAGEMENT D'UN NOUVEAU QUARTIER

Du Référentiel à la Charte d'(a)ménagement soutenable

La programmation

Consultation/choix de l'aménageur, de l'urbaniste en chef, des BE^O...

Les équipes invitées dans les concours et les équipes choisies doivent intégrer des expériences et des compétences développement durable.

Modification du PLU et enquête publique

La Charte et le Référentiel constituent deux documents d'orientation de la phase de programmation

La Charte, document d'objectifs, sert de base à la consultation des aménageurs, urbanistes, bureaux d'étude... (elle est insérée en annexe des consultations par exemple)

Elle sert de guide pour leur travail (et le cas échéant concourt à l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC).

Elle nourrit les réflexions sur la modification du PLU.

En même temps que le projet s'affine, la Charte d'(a)ménagement soutenable se précise.

Le dossier de réalisation du projet

Les études urbaines, architecturales et paysagère, les analyses techniques et financières vont permettre d'affiner programme, projet et niveau d'exigence... tout en vérifiant leur compatibilité avec le Référentiel.

La Charte va donc se préciser, notamment en déclinant tous les incontournables opérationnels. À ce stade elle devra spécifier les modalités de son suivi et de son évaluation pour assurer le respect des engagements initiaux.

À partir des questions évaluatives proposées dans le Référentiel, la Charte définira les indicateurs de suivi du projet, assortis d'objectifs chiffrés.

Il s'agit ainsi de s'assurer que les engagements initiaux pris par les élus seront respectés jusqu'à la « livraison du quartier » et au-delà. La Charte servira de base aux bilans d'étape.

À ce stade, la Charte d'(a)ménagement soutenable devient la Charte d'engagement de l'opération. Elle est présentée et validée en comité de pilotage, elle est visée par le Collectif espaces publics puis dans les instances communales et communautaires.

PRINCIPALES ÉTAPES DE L'AMÉNAGEMENT D'UN NOUVEAU QUARTIER

Du Référentiel à la Charte d'(a)ménagement soutenable

Conception opérationnelle

Cahier des charges des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères, environnementales

Au moment des consultations, les promoteurs et entreprises peuvent être réunis par le chef de projet, pour une présentation de la Charte, ses grandes orientations et leurs impacts opérationnels.

Fiches de lot, CCCT^o,
Consultation & marchés de MOE^o,
Permis de construire

Pour concrétiser la valeur de ses engagements, la Charte d'(a)ménagement soutenable du projet est traduite dans les documents contractuels.

La Charte permet d'élaborer les cahiers des charges et les fiches de lot. Elle doit être annexée aux Cahiers des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et aux dossiers de consultation des entreprises, avec les choix opérationnels décidés au regard des objectifs de la Charte.

Chantier

DCE^o

Marchés de travaux

La Charte doit faire l'objet d'un suivi régulier dans cette phase opérationnelle et de chantier. Au moment de la livraison d'une première phase de travaux par exemple ou une fois par an, **un bilan évaluatif des engagements de la Charte est réalisé**. En fonction des résultats et de l'évolution de la réglementation, la Charte peut être ajustée.

Usages & gestion

Marchés de gestion
Chartes/Règlement de copropriété

Le Référentiel intègre des critères et des contraintes de gestion et d'usage du quartier. Au fur et à mesure de l'avancée du projet, le suivi-évaluation doit permettre d'observer la prise en compte des incontournables qui portent sur ses critères de gestion future. Les habitants et associations locales pourraient utilement être intégrés à cette phase de l'évaluation.

Les bilans réguliers permettront de nourrir un retour d'expérience vers les chefs de projet et plus largement vers toutes les équipes opérationnelles de Plaine Commune au fur et à mesure de la livraison des îlots.

Pour une opération de rénovation urbaine

PRINCIPALES ÉTAPES DE L'AMÉNAGEMENT D'UN QUARTIER EN RÉNOVATION

Du Référentiel à la Charte d'(a)ménagement soutenable

Les études préalables

Diagnostic Études de définition

Il est nécessaire d'intégrer la compétence développement durable dans les phases diagnostic/études urbaines et donc de prendre en considération les moyens nécessaires.

Il pourra être demandé aux prestataires des études urbaines de proposer leurs orientations au regard des engagements du Référentiel.

La lettre de cadrage rappelle que les engagements du Référentiel pour une transition urbaine et écologique de Plaine Commune sont des incontournables pour la conception et le suivi du projet : le Référentiel oriente le diagnostic, il nourrit la définition du projet, et se déclinera dans une Charte de rénovation urbaine soutenable.

Dans la rénovation urbaine, les partenaires sont présents dès le départ et connaissent bien les réalités du site.

Il s'agit donc pour le chef de projet d'utiliser les engagements du Référentiel et ses incontournables pré-opérationnels comme outil de questionnement et de fondement des orientations.

Le Référentiel permet de préciser la commande d'études, en interne (auprès des services) et en externe (auprès des prestataires, des partenaires), en particulier pour le diagnostic partagé.

Concertation

Durant la concertation avec les habitants, les usagers et les acteurs du quartier, les engagements du Référentiel et leur déclinaison locale constituent des thèmes de concertation et d'échange avec des concrétisations à court et long terme dans le cadre de la réflexion sur la transition urbaine et écologique.

Schéma directeur Plan de référence

La Charte est un élément constitutif de la programmation du projet de rénovation urbaine. Cette Charte de renouvellement urbain soutenable précise les objectifs, les ambitions, le niveau d'exigence du schéma directeur. À ce stade du projet, la Charte est un document stratégique et politique, engageant les élus locaux quant à la soutenabilité du projet et sa contribution à la transition urbaine et écologique du territoire de Plaine Commune.

En même temps que le schéma directeur, la Charte est présentée dans les instances partenariales (comité de pilotage), visée par le Collectif Espaces Publics puis validée dans les instances communales et communautaires.

Elle est annexée à la convention ANRU ou à tout autre cadre conventionnel du projet de rénovation urbaine.

La Charte sert de base à la consultation des urbanistes, bureaux d'étude... Elle guide leur travail.

PRINCIPALES ÉTAPES DE L'AMÉNAGEMENT D'UN QUARTIER EN RÉNOVATION

Du Référentiel à la Charte d'(a)ménagement soutenable

Études de programmation

Consultation/choix de l'urbaniste
en Chef, du BE Environnement

Études pré-opérationnelles
Études de faisabilité par opération

Modification du PLU^o et enquête
publique

Au fur et à mesure de l'avancée du projet, la Charte d'objectifs sera précisée et notamment dans tous les incontournables opérationnels du Référentiel.

Les études sectorielles éclaireront si nécessaire les objectifs opérationnels de la Charte.

La Charte précisera les modalités de son suivi par les acteurs du programme et les conditions de son évaluation pour assurer le respect des engagements initiaux. À partir des questions évaluatives proposées dans le Référentiel, la Charte de rénovation urbaine soutenable pourra définir des indicateurs de suivi du projet, assortis d'objectifs chiffrés.

À ce stade, la Charte de rénovation urbaine soutenable, devient la Charte d'engagement partenariale de l'opération. À l'occasion de la présentation des documents d'avancement de la convention, cette Charte est soumise aux instances partenariales (comité de pilotage) et aux instances communales et communautaires. Elle est annexée à la convention ANRU ou à tout autre cadre conventionnel du projet de rénovation urbaine.

Conception opérationnelle

Cession ou régularisation foncière
Cahier des charges des prescriptions
architecturales, urbaines, paysagères,
et environnementales

Fiches de lot

Consultation et marchés de MOE^o

La Charte guide la rédaction des documents contractuels, cahiers des charges et fiches de lot. Elle peut être annexée aux dossiers de consultation des entreprises. Au moment des consultations, les promoteurs et entreprises peuvent être réunis par le chef de projet, pour présenter la Charte, ses grandes orientations et leurs impacts opérationnels.

Chantier

DCE^o (y compris clauses d'insertion)
Marchés de travaux

La Charte doit faire l'objet d'un suivi régulier dans cette phase opérationnelle et de chantiers. Au moment de la livraison d'une phase de travaux par exemple ou une fois par an, un bilan évaluatif des engagements de la Charte est réalisé. En fonction des résultats et de l'évolution de la réglementation, la Charte peut être ajustée.

PRINCIPALES ÉTAPES DE L'AMÉNAGEMENT D'UN QUARTIER EN RÉNOVATION

Du Référentiel à la Charte d'(a)ménagement soutenable

Usages & gestion

Mise en place d'une GUP^o
Marchés de gestion
Règlement de copropriété
Charte de bon voisinage

Le Référentiel intègre dans ses incontournables des critères et des objectifs de gestion et d'usage à long terme du quartier.

La mise en place de la GUP^o doit permettre de les intégrer dans la réflexion, la conception et la mise en œuvre. Les services techniques et les services gestionnaires de Plaine Commune et des partenaires seront donc associés à ce travail.

Au fur et à mesure de l'avancée du projet, le suivi-évaluation permettra d'observer la prise en compte de ces incontournables. Les habitants et associations locales de quartier, de locataires pourraient utilement être intégrés à cette phase de l'évaluation.

Les bilans réguliers de la GUP et des plans stratégiques locaux permettront aux chefs de projet avec les services de la DGST (Direction générale des services techniques), de nourrir un retour d'expériences vers les équipes en charge de la gestion des projets et plus largement à toutes les équipes opérationnelles de Plaine Commune au fur et à mesure de la livraison des îlots.

Les projets en cours

Pour les programmes de rénovation urbaine déjà lancés, le Référentiel permet de bénéficier d'une grille d'analyse du projet au regard de son apport à la transition urbaine et écologique du territoire de Plaine Commune et d'apporter des améliorations éventuelles. À l'occasion des revues de projet réalisées dans le cadre de la convention, le Référentiel permettra de compléter les critères d'évaluation des partenaires.

Pour les projets les plus avancés, le Référentiel donnera un cadre pour un bilan précis (à partir des questions évaluatives du Référentiel) ou une évaluation a posteriori de l'opération. Les conclusions de ces analyses nourriront le retour d'expériences qui alimentera le dispositif de formation/action qui sera mis en place pour les services de l'agglomération.

Notes

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



4

Documents de référence et glossaire

Annexe 1

Documents ressources

- **Charte des éco-quartiers de Lille Métropole Communauté urbaine** (mars 2010) : http://www.lillemetropole.fr/gallery_files/site/152337/169050.pdf
- **Charte renouvellement urbain durable 2015 Lille Métropole** : http://www.cerdd.org/IMG/pdf/Guide_RUD_AML_280807.pdf
- **Guide de qualité urbaine et d'aménagement durable de la Communauté Urbaine de Bordeaux** : http://www.lacub.fr/sites/default/files/PDF/publications/guides/guide_qualite_urbaine.pdf
- « Charte de l'espace public », « Le végétal dans l'espace public », 2007- CU LILLE
- **Référentiel d'aménagement durable de la Région Île-de-France** approuvé en juin 2011
- **Avis et contributions du Conseil de Développement au projet de territoire (SCoT) de Plaine Commune** (7/11/2006) et au PCET et politiques de développement durable (25/01/2010)
- **Evaluation stratégique environnementale du Contrat de Développement Territorial Plaine Commune – Etude de synthèse préfigurant le CDT**, réalisée par INDDIGO [décembre 2012]
- **L'AEU**, démarche de l'ADEME : <http://ile-de-france.ademe.fr/AEU-R-Approche-environnementale-de.html>
- **Ekopolis** (Pôle de ressources francilien pour l'aménagement et la construction durables) : www.ekopolis.fr
- **Intégrer les écomatériaux dans les constructions et réhabilitations de logements sociaux – Guide à destination des organismes d'habitat social** édité par Les Amis de la Terre
- **Guide QEB Région Rhône-Alpes** : <http://www.logementsocialdurable.fr/qualite-environnementale.php?id=1>
- **Prescriptions environnementales - Construction bois**
- « Les îlots de chaleurs urbains : l'adaptation des villes aux chaleurs urbaines et répertoire de fiches connaissance » IAU ÎdF (novembre 2010)
- **Etalement urbain et changements climatiques – état des lieux et propositions** – RAC 2011 : <http://www.rac-f.org/IMG/pdf/Etalement%20urbain%20et%20changements%20climatiquespdf.pdf>
- **Guide méthodologique pour une construction durable du Département de Seine Saint-Denis** : http://cooperation-territoriale.seine-saint-denis.fr/IMG/pdf/Guide_methodo_VFinale.pdf
- **Cahier des charges du diagnostic écologique type préalable à un aménagement** élaboré par l'ODBU
- **Guide de gestion différenciée à l'usage des collectivités** par Natureparif : <http://www.natureparif.fr/fr/publications/guides-pratiques>
- **Plaquettes sur la récupération des eaux de pluie et les bassins filtrant plantés du Département de Seine-Saint-Denis**
- **Brochure sur la gestion durable des eaux pluviales du Département de Seine-Saint-Denis**
- **Liste des espèces végétales élaborées par l'Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine** (ODBU)
- **Guide FUB** (Fédération Française des Usagers de la Bicyclette) « Stationnement des vélos dans les immeubles d'habitation et de bureaux »

Liens utiles sur les déchets de chantiers

- **Base de données sur les déchets SINOE**
(ADEME) : <http://www.sinoe.org>
- **Localisation des infrastructures recevant les déchets** (FFB) : <http://www.dechets-chantier.ffbatiment.fr/>
- **Déchets de chantiers. Questions – réponses :**
<http://arce.midipyr.free.fr/environ2.htm>
- **Schéma d'Organisation et de Suivi de l'Evacuation des Déchets** (SOSED) : http://www.ile-defrance.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/plan77ax8_cle0b825d.pdf
- **Liste et classification des déchets :** <http://www.apcede.com/guide/reglementaire/ln1.html>
- **Liste des principaux textes liés aux déchets :**
<http://www.ecologie.gouv.fr/Principaux-textes-legislatifset.html>
http://www.meuse.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/BAT_DDE_cle2ff518.pdf

Annexe 2

Sigles et glossaire

- **Agenda 21**

À la fois projet politique, outil de questionnements, et laboratoire d'innovations, l'Agenda 21 du territoire de Plaine Commune vise à conjuguer, en coopération avec les villes et les acteurs du territoire, la réponse aux préoccupations quotidiennes des habitants et des usagers avec la prise en compte concrète des enjeux du 21^e siècle, locaux mais surtout globaux (transition énergétique, raréfaction des ressources naturelles, érosion de la biodiversité terrestre et marine, croissance des inégalités sociales, crise du modèle économique dominant ...).

- **Agropédologie**

Caractérise les propriétés des sols dans le but d'améliorer leur fertilité, de définir une palette végétale adaptée aux contraintes du terrain, de limiter les fertilisants et d'assurer la pérennité des espaces en place.

- **ANRU**

Agence nationale de la rénovation urbaine

- **Baromètre Carbone**

Mis à disposition gratuitement par la Caisse des Dépôts, c'est un outil d'aide à la décision en matière de développement urbain. Il permet de faire des simulations de l'impact carbone de différents scénarii d'aménagement.

- **BBC**

Bâtiment Basse Consommation

- **BE**

Bureau d'Etude

- **BEPOS**

Bâtiment à Energie Positive

- **Biotraitement**

Techniques de dépollution des sols

- **Calepinage**

Le calepinage est le dessin, sur un plan ou une élévation, de la disposition d'éléments de formes définies pour former un motif, composer un assemblage, couvrir une surface ou remplir un volume. Le calepinage est par exemple nécessaire lors de la planification de carrelages, de couvertures, de placages ou d'appareillages.

En général, le calepinage vise à déterminer avec précision :

- la manière dont les éléments sont disposés (notamment pour «résoudre» les cas particuliers comme les angles ou les jonctions);
- les types d'éléments nécessaires ;
- le nombre d'éléments de chaque type nécessaires.

Le calepinage s'avère indispensable pour prévoir les matériaux nécessaires à la réalisation d'un chantier, à chiffrer son coût, à préparer les commandes et à optimiser les découpes.

- **CCA**

Cuivre, chrome, arsenic (solution de traitement du bois)

- **CCCT**

Cahier des Charges de Cession de Terrain

- **CDT**

Contrat de Développement Territorial

- **Chaulage**

Apport d'un amendement calcique ou calco-magnésien à un sol

- **CMR**

Composés Cancérigènes, Mutagènes et Reprotoxiques

- **COV**

Composés Organiques Volatils : ce sont des gaz ou des particules très fines émises sous forme aérienne par la transformation de produits naturels (raffinage, solvants organiques), leur mise en œuvre, ou tout simplement leur présence dans un milieu (certaines plantes ou essences de bois peuvent dégager ces particules).

- **CQCN**

Convention Qualité Constructions Neuves, Plaine Commune, 2011

- **CQR**

Convention Qualité Réhabilitation du parc privé, Plaine Commune, 2011

- **CQT**

Convention Qualité Tertiaire, Plaine Commune, 2013

- **D3E ou DEEE**

Déchets d'Équipement Électrique Électronique

- **DCE**
Dossier de Consultation des Entreprises
- **Démarche HQAC** - Haute Qualité Artistique et Culturelle
Cette démarche propose un programme artistique et culturel d'un chantier urbain pour attirer l'attention, provoquer et mobiliser, projeter les habitants et futurs usagers, favoriser l'interaction entre les divers acteurs de la ville : habitants, usagers, élus, urbanistes, architectes, étudiants, entrepreneurs du BTP, artistes, aménageurs, promoteurs, etc.
- **Diagnostic de vulnérabilité**
Le diagnostic de vulnérabilité évalue les impacts potentiels des bouleversements climatiques et la capacité d'adaptation du territoire. Il éclaire la collectivité sur les risques majeurs relatifs au climat futur, permet de mieux cerner les enjeux d'aménagement face au bouleversement climatique (ex : inondations, îlots de chaleur) et de préparer le territoire à ces bouleversements
- **DPC**
Demande de Permis de Construire
- **Eaux grises**
Il s'agit d'eaux non potables comme les eaux de douches, de bains et de lavabos, de piscines. Elles représentent près de 40 % de notre consommation quotidienne.
- **Eco-label européen**
Créé en 1992, l'Eco-label européen est le seul label écologique officiel européen utilisable dans tous les pays membres de l'Union Européenne. Il est délivré, en France, par AFNOR Certification, organisme certificateur indépendant. C'est une marque volontaire de certification de produits et services.
- **Ecocité**
Label national obtenu en 2010 par Plaine Commune qui récompense une démarche exemplaire sur l'urbanisme durable.
- **Espaces intermédiaires**
Lieux de transition, espaces extérieurs, espaces libres, espaces hors logement, dégagements, espaces semi-privés semi-publics, articulations entre l'espace public et le logement, annexes du logement, interface ville-logement sont autant de définitions d'espaces intermédiaires.
- **GES**
Gaz à Effet de Serre
- **GES SCoT**
Un outil créé par l'ADEME pour minimiser les émissions de GES dans les SCoT en évaluant à priori l'incidence en matière d'émissions de GES des différentes options d'aménagement étudiées dans ce cadre.
- **Gestion différenciée**
La gestion différenciée est une façon de gérer les espaces verts qui consiste à ne pas appliquer à tous les espaces la même intensité de soin. Concrètement, cela se traduit par une alternance entre des espaces horticoles et des espaces plus naturels permettant de laisser s'exprimer la flore locale. En laissant le temps à la flore de s'épanouir, cette méthode favorise une plus grande biodiversité. Sans oublier qu'elle génère des économies substantielles en matière de coûts d'entretien.
- **Grande figure du paysage, Plaine Commune, 2013**
Elaborée dans le cadre du CDT, cette grande figure du paysage devrait faciliter l'accessibilité aux grands espaces verts existants, pallier le déficit d'espaces verts, apporter de la cohérence à la constellation de petits espaces verts existants et répondre à une demande sociale forte.

- GUP

Gestion Urbaine de Proximité : ce sont toutes les actions qui ont pour but d'améliorer la vie quotidienne des habitants grâce à la mise en œuvre coordonnée et cohérente de services urbains privés ou publics, dans un quartier donné.

Ces actions visent en particulier à :

- Agir en matière de propreté urbaine (entretien des parties communes, tri des déchets, gestion des encombrants...)
- Maintenir la qualité du cadre de vie et de son environnement
- Mettre en place des actions collectives sur la sécurité et la tranquillité publiques
- Assurer des services à l'habitant
- Informer et gérer les chantiers mis en œuvre dans le cadre des opérations de renouvellement urbain
- Intégrer la culture de la concertation et de la participation dans la définition des plans d'action de Gestion Urbaine de Proximité dans les quartiers.

- Habitat coopératif

Un habitat qui regroupe des personnes qui veulent gérer et améliorer, ensemble, les logements qu'ils occupent ou qu'ils construisent, dans un même immeuble ou sur un même terrain. Les valeurs fondamentales sont la propriété collective, la sortie du système spéculatif et la démocratie.

- Haute qualité sociale

Le Référentiel Haute Qualité Sociale (HQS) encourage les entreprises à s'engager dans une démarche sociétale. De plus, l'introduction de critères sociaux dans la commande publique vise à inciter les entreprises franciliennes à améliorer leur pratique, mais aussi à soutenir la conversion écologique et sociale des PME/PMI du territoire.

- Matériaux bio-sourcés

La notion de matériaux « bio-sourcés » désigne d'ordinaire les matériaux d'origine végétale ou animale tels que le bois, la paille, le chanvre, la plume, etc.

- MOE

Maîtrise d'Œuvre

- ODBU

Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine (Seine-Saint-Denis)

- OPAH-RU

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain : Sur des territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux, les OPAH-RU sont des dispositifs volontaristes d'intervention, notamment sur les plans immobilier et foncier, relevant du droit public et complétant les actions incitatives de réhabilitation de l'habitat qui impliquent la collectivité territoriale et ses partenaires Etat et ANAH, afin d'inverser les phénomènes de dévalorisation et d'assurer des conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente.

- PCET

Plan Climat Energie Territorial

- PDU

Plan de Déplacement Urbain

- PGS

Plan de Gêne Sonore

- Phytoremédiation

Traitement de dépollution par les végétaux

- PLAI/PLUS

Les logements locatifs sociaux sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement :

- Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales.
- Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) est actuellement le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale.

- PLD

Plan Local de Déplacement

- PLH

Plan Local de l'Habitat

- PLU

Plan Local d'Urbanisme

- PMR

Personne à Mobilité Réduite

- PNB

Point Noir de Bruit

- **PNRQAD**

Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés : il a pour objectif de :

- résorber efficacement l'habitat indigne
- remettre sur le marché des logements vacants
- faciliter la rénovation énergétique des logements existants
- maintenir la mixité sociale

Sur l'avis d'une commission nationale, le gouvernement a arrêté la liste des quartiers éligibles. Sur le territoire de Plaine Commune, il existe deux PNRQAD : Saint-Denis centre-ville et Aubervilliers centre-ville.

- **PPBE**

Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement

- **Pré-verdissement**

Le pré-verdissement consiste à préparer au mieux la coexistence entre nature et bâti en définissant les espaces qui formeront l'ossature végétale du site, et en procédant à l'avance aux diverses plantations. Cette méthode a pour avantages : de préparer un cadre naturel qui sera déjà développé lorsque les constructions seront achevées ; de conserver la mise en valeur des principaux éléments paysagers spécifiques au site avant sa transformation ; de favoriser la mise en place d'orientations d'aménagement écologiques (ex : évacuation des eaux pluviales à ciel ouvert) ; de minimiser les impacts de la fragmentation des milieux naturels en conservant notamment des corridors écologiques, la gestion à mettre en œuvre, ...

- **PREDEC**

Plan Régional d'Élimination des Déchets de Chantier

- **Reprotoxique**

Substance ou phénomène toxique pour la reproduction.

- **RHI**

Résorption de l'Habitat Insalubre :

Une opération de RHI est un dispositif que peuvent utiliser les collectivités pour sortir les ménages des situations insalubres et leur faciliter l'accès à des logements neufs ou réhabilités.

Elle a naturellement des impacts urbains majeurs. A ce titre, elle constitue également l'un des leviers de la recomposition des quartiers.

- **SCoT**

Schéma de Cohérence Territoriale

- **SDRIF**

Schéma Directeur de la Région Île-de-France

- **SOGED**

Schéma d'Organisation et de GEstion des Déchets

Le SOGED constitue le document de référence à tous les intervenants (maîtres d'ouvrage, entreprises, maître d'œuvre,...) traitant spécifiquement de la gestion des déchets du chantier.

Au travers du SOGED, l'entreprise expose et s'engage sur :

- le tri sur le site des différents déchets de chantier,
- les méthodes qui seront employées pour ne pas mélanger les différents déchets (bennes, stockage, localisation sur le chantier des installations etc...),

les centres de stockage et/ou centres de regroupement et/ou unités de recyclage vers lesquels seront acheminés les différents déchets, en fonction de leur typologie et en accord avec le gestionnaire devant les recevoir,

- l'information, en phase travaux, du maître d'œuvre et du coordinateur environnemental quant à la nature et à la constitution des déchets et aux conditions de dépôt envisagées sur le chantier,
- les modalités retenues pour assurer le contrôle, le suivi et la traçabilité,
- les moyens matériels et humains mis en œuvre pour assurer ces différents éléments de gestion des déchets.

- **SOSED**

Schéma d'Organisation et de Suivi de l'Évacuation des Déchets

La mise en place d'un SOSED, qui doit être rédigé par l'entreprise et soumis au maître d'œuvre pour validation, permet au maître d'ouvrage de s'assurer de la bonne mise en décharge ou revalorisation des déchets générés par les entreprises.

Dans ce document, l'entreprise expose et s'engage sur :

- les choix des filières d'élimination vers lesquelles les différentes catégories de déchets,
- les dispositions prises pour optimiser le tri des déchets,
- les moyens de contrôle, de traçabilité et de suivi qui seront mis en œuvre durant le chantier.

- **SRCAE**
Schéma Régional Climat Air Energie
- **SRCE**
Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- **Stratégie civiliste**
C'est une approche de la tranquillité et du partage de l'espace public complémentaire à l'approche pénale de la sécurité.
Elle repose sur la clarification de règles communes de vie ensemble dans l'espace public, négociées collectivement ; celle-ci suppose une relation égalitaire entre l'administration et le citoyen, qui n'est plus seulement un usager, un ayant-droit ou un consommateur.
Idéalement, elle permet une production collective d'espaces publics ouverts à une diversité d'usages.
- **ZAC**
Zone d'Aménagement Concerté
- **ZAPA**
Zone d'Actions Prioritaires pour l'Air.
Ce dispositif fait référence aux Low Emission Zone mises en place en Europe pour réduire les émissions polluantes des automobiles en interdisant l'accès à une zone aux véhicules les plus polluants.
- **Zones calmes**
Terme utilisé dans le cadre de la Directive européenne sur la gestion du bruit dans l'environnement, pour désigner des espaces faiblement exposés au bruit et/ou à protéger des nuisances sonores.
- **Zones humides**
Selon l'article 2 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».
- **Zone tampon**
Zone s'interposant entre un milieu fortement anthropisé et une ressource naturelle afin de limiter les effets néfastes d'un contact direct, que ce soit en termes de pollution, de nuisances, ou encore de perturbations biologiques, biotiques ou abiotiques.

ÉLABORATION

Travail collectif avec tous les services de Plaine Commune

ADOPTION

Conseil communautaire du 27 février 2013 (à l'unanimité)

CONCEPTION - RÉDACTION

Plaine Commune

DAC communication avec l'expertise d'ADAGE environnement

CONCEPTION GRAPHIQUE

DAC communication

PUBLICATION

Éditée par Plaine Commune

*Impression sur papier recyclé aecturemodit labores tistrumque
pedictat et dit experum experrundi consed unti delenecti is et venis
magnis inulpa culloriorum re nobitio.*

Octobre 2013



Référentiel

d'  ménagement soutenable
du territoire de **Plaine Commune**

CONVENTION QUALITE CONSTRUCTIONS NEUVES

PLAINE COMMUNE



Afin de répondre au mieux aux besoins des habitants du territoire dans leur diversité, Plaine Commune affirme dans son Programme Local d'Habitat (PLH 2022-2027) sa volonté de favoriser l'accès au logement pour toutes et tous, d'accompagner les parcours résidentiels de toutes les catégories de population et d'améliorer la qualité du logement et les conditions d'habitat (dans l'ancien comme dans le neuf).

Pour accompagner le développement de l'attractivité de Plaine Commune tout en répondant aux besoins locaux en matière de logements, le PLH fixe comme objectif la production d'une offre diversifiée et équilibrée avec 3 500 logements par an dont 50% en accession libre, 25% en logements locatifs sociaux (principalement familiaux) et 20% en accession sociale (principalement en Bail Réel Solidaire) pour favoriser l'accès à la propriété des ménages du territoire.

Territoire bâtisseur, Plaine Commune s'est dotée d'une Convention Qualité Constructions Neuves depuis 2006. Mise à jour pour la dernière fois en 2019, il convient à présent de l'actualiser au regard du nouveau PLH adopté en juin 2022 mais également pour prendre en compte les évolutions législatives récentes (RE 2020) et répondre aux enjeux d'actualité en matière de logement (une tendance nationale vers des logements de plus en plus compacts et standardisés ; des crises sanitaires, énergétiques et climatiques qui mettent en lumière de nouveaux défis en termes de qualité et d'inscription des logements dans la sobriété et la résilience...).

A travers cette convention révisée, le Territoire affirme sa **volonté de renforcer les marqueurs de qualité, de confort et d'ambition environnementale**. Face aux enjeux climatiques et environnementaux, conformément à l'axe 3 du PLH (« Construire une ville durable et résiliente ») et en articulation étroite avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ainsi que l'ensemble des démarches portées par la collectivité (Plan Climat Air Energie Territorial, Référentiel d'aménagement soutenable, Charte économie circulaire, PACTE bois-biosourcés...), la présente Convention se donne comme objectif de **favoriser la construction d'un habitat sobre, durable et adapté au climat de demain** en réduisant les impacts écologiques des constructions et en limitant leurs consommations énergétiques. En parallèle, la nouvelle grille des prix annexée au présent document et tenant compte de l'évolution du marché, vise à maîtriser les coûts et **obtenir des prix de vente accessibles aux habitants et salariés du territoire**, afin, notamment, de favoriser les propriétaires occupants. Il s'agit également de **renforcer la qualité d'usage et de gestion** en apportant une réponse aux nouvelles aspirations des habitants (issues notamment lors de la crise sanitaire) et en mettant en place toutes les conditions d'une gestion simplifiée et assainie pour les copropriétés de demain. Enfin, afin de **renforcer le suivi des projets de la conception à la livraison** en partenariat avec les Villes et l'ensemble des opérateurs, une annexe spécifique a été conçue visant à définir le cadre d'un partenariat transparent et étroit entre tous les acteurs des projets.

La Convention Qualité Constructions Neuves est conçue comme **un outil de dialogue** entre les acteurs privés et publics permettant de faire progresser la qualité des constructions et de garantir, pour tout projet de logements, le respect des orientations stratégiques de la collectivité en opération d'aménagement comme dans le diffus. Son contenu intervient en complément des dispositions réglementaires édictées dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (auquel des renvois sont effectués tout au long du présent document). Pour les projets en opération d'aménagement, les opérateurs sont également invités à s'inscrire dans le cadre du Référentiel d'Aménagement Soutenable de Plaine Commune.

Les promoteurs et bailleurs signataires de la présente Convention Qualité Constructions Neuves s'engagent à respecter ses objectifs. De plus, afin de garantir la qualité des opérations neuves sur le Territoire et valoriser les projets qualitatifs, Plaine Commune a souhaité mettre en place **un mécanisme de certification territorialisée**. Un référentiel de certification « Plaine Commune » a ainsi été élaboré sur la base des exigences de la présente convention.

Afin d'obtenir cette certification, les opérations devront :

- respecter *a minima* le référentiel NF Habitat (sachant que l'atteinte de la certification NF Habitat HQE est encouragée)
- respecter impérativement l'ensemble des prescriptions obligatoires (en gras dans le texte) sachant que d'éventuelles dérogations pourront éventuellement être accordées en cas d'impossibilité réglementaire démontrée, avis contraire de l'ABF ou de prescriptions édictées par les administrations détentrices d'avis conforme dans le cadre de l'instruction des PC.

- respecter, selon la spécificité du programme, un certain nombre de prescriptions optionnelles parmi l'ensemble de celles qui sont proposées afin d'atteindre un minimum de 8 points (cotation disponible en annexe 4).

Un certain nombre de principes généraux et de recommandations sont également formulés. S'ils ne sont pas pris en compte dans le cadre de la certification en raison de leur caractère général ou particulièrement ambitieux, les opérateurs sont néanmoins fortement encouragés à les prendre en compte.

La certification s'applique aux opérations à partir de 10 logements et, afin de ne pas obérer la réalisation de petites opérations dans des contextes contraints (dents creuses, opérations de recyclage...), certaines prescriptions obligatoires ne s'appliquent qu'à partir d'un seuil minimum plus élevé de logements (cf. annexe 3). Elle peut intervenir en complément de la poursuite d'autres certifications ou labels existants permettant de garantir l'atteinte d'ambitions complémentaires.

Le coût de la certification est à la charge des opérateurs qui seront également garants du bon déroulement du processus (prise en contact en amont avec l'organisme certificateur, constitution du dossier, fluidité des échanges...).

I - Une maîtrise des prix du foncier et des prix de sortie pour des logements accessibles aux habitants du territoire

A) Des prix de vente en accession encadrés

Bénéficiant d'une attractivité croissante et de nombreux grands projets en cours et à venir (NPNRU, GPE, JOP 2024...), Plaine Commune a réaffirmé dans son PLH sa volonté de lutter contre les effets inflationnistes sur les prix afin que les habitants et travailleurs du territoire puissent continuer à s'y loger et à accéder à la propriété.

En outre, il convient de s'assurer que la zone de TVA à taux réduit (QPV et 300 mètres alentour) se répercute bien sur les prix de sortie pour faciliter l'accession de ménages propriétaires occupants à revenus modestes.

Ainsi, sur la base des opérations récemment commercialisées, la carte en annexe 1 définit six secteurs avec des prix de vente plafonds¹ pour les logements en accession libre. Dans les opérations mixtes, ces prix s'entendent uniquement sur la base des logements vendus à l'unité (sans prendre en compte les éventuelles ventes en bloc). Ces prix seront régulièrement actualisés (par avenant) afin de tenir compte de l'évolution de la conjoncture immobilière et des coûts de construction.

La production en BRS étant amené à se développer, leur prix de vente devra présenter un écart significatif avec les prix plafonds du libre et le couple prix de vente/redevance foncière fera l'objet de discussion avec les collectivités opération par opération.

En complément de la maîtrise des prix de vente, les opérateurs sont encouragés à se saisir de l'approche en coût global afin de définir, en phase de conception, des leviers permettant d'analyser et de réduire les coûts d'usage, d'exploitation et de maintenance pour les futurs acquéreurs.

B) Des VEFA de logements sociaux encadrés

La maîtrise d'ouvrage directe restera un mode de production significatif de logements locatifs sociaux. En ce qui concerne les VEFA, celles-ci devront impérativement apporter une mixité programmatique à l'échelle de l'opération et ne pas concourir à une forme de surenchère inflationniste. Ainsi :

- **les projets intégralement vendus en bloc seront proscrits. Un projet développé par un promoteur doit impérativement comporter une partie en accession.**
- la VEFA en bloc ne peut pas être un outil utilisé par le promoteur pour finaliser la commercialisation d'un programme conçu initialement en accession sans accord préalable des collectivités.
- les prix plafond pour les VEFA de LLS sont plafonnés à :
 - o Zone 1 bis (Aubervilliers, Saint-Ouen, Saint-Denis) : **2 900 € HT/m² Shab** parking inclus
 - o Zone 1 (reste du territoire) : **2 700 € HT/m² Shab** parking inclus

Le respect de ces valeurs conditionnera la garantie des emprunts par Plaine Commune.

C) Un foncier acquis à un coût limitant l'inflation foncière

Les acquisitions foncières devront se réaliser à un prix permettant de développer des opérations qualitatives respectant les prescriptions de la présente convention ainsi que les niveaux de prix précisés aux points B) et C).

En opération d'aménagement public, les niveaux de prix de cessions de charges foncières seront compatibles avec les niveaux de prix précisés aux points B) et C). En outre, les cahiers des charges de cession de terrain (CCCT) et les promesses de vente contiendront un article stipulant un dépôt de garantie. Le constructeur versera à l'aménageur à la signature de l'acte authentique de vente, un dépôt de garantie égal à 5% du prix de vente HT des charges foncières destiné à assurer :

- le respect des prescriptions contenues dans le CCCT et ses annexes dont la Convention Qualité Constructions Neuves,
- le paiement des pénalités encourues par le constructeur et résultant de la non réalisation des

¹ Prix de vente moyen entendu comme la somme des prix unitaires des logements vendus en accession divisée par la surface totale habitable de ceux-ci

obligations prévues au CCCT et à ses annexes dont la Convention Qualité Constructions Neuves.

Ce dépôt de garantie sera conservé intégralement par l'aménageur dans le cas où les prescriptions de la Convention Qualité Constructions Neuves ne seraient pas respectées (exception faite des dérogations éventuellement accordées).

Le montant du dépôt de garantie sera restitué au constructeur après présentation à l'aménageur de la déclaration d'achèvement des travaux, déduction faite des éventuelles sommes prélevées au titre de l'application des pénalités résultant du non-respect des prescriptions du CCCT et de ses annexes.

II – Des constructions durables, simples à gérer et répondant aux enjeux environnementaux et climatiques comme aux aspirations des habitants

Il sera confié préférentiellement une mission complète aux architectes. A défaut, la maîtrise d'ouvrage confiera à l'architecte, le suivi architectural du projet ainsi que le contrôle de l'atteinte des objectifs fixés dans la présente convention. Aucune modification majeure notamment sur la façade ne pourra être apportée sans sa validation.

En cas de procédure de conception/réalisation, la plus-value de ce mode de réalisation pour le projet devra être démontrée, l'association des collectivités en phase de désignation du groupement et de conception sera renforcée et une mission étendue aux architectes sera prévue.

A) Des immeubles insérés dans leur environnement

Un parti urbain à respecter

[Cf. PLUi dispositions relatives à l'insertion des projets dans leur contexte du PLUi - art. 4.1 et 4.4 notamment]

Les choix des constructeurs doivent prendre en compte l'existant et l'histoire du lieu notamment en termes de patrimoine urbain et architectural et végétal.

Le maître d'ouvrage devra se rapprocher des concessionnaires et notamment Enedis pour prévoir, si besoin, l'intégration d'un transformateur Enedis dans le bâti de son opération et éviter son implantation sur l'espace public.

Les rez-de-chaussée devront être traités avec soin et des matériaux pérennes et faciles à entretenir. Si le projet prévoit l'implantation de rez-de-chaussée actifs (notamment dans les secteurs à vocation commerciale), la hauteur des rez-de-chaussée ainsi que la configuration des locaux et leur accès devra être adaptée pour permettre leur bon fonctionnement. Le stationnement en rez-de-chaussée peut être étudié en prévoyant sa mutabilité future.

Prescription méthodologique : Les rez-de-chaussée actifs doivent faire partie intégrante du projet, leur conception découlera d'une programmation qui doit impérativement être arrêtée en amont en lien avec la Ville et Plaine Commune et *a minima* ne doit obérer aucune future programmation potentielle.

Une délimitation claire de l'espace public et de l'espace privé

L'implantation de voiries privées est fortement déconseillée. Néanmoins, **en cas de voiries privées (lotissements, desserte intérieure...), elles devront être conçues conformément aux exigences des collectivités pour permettre si besoin leur classement ultérieur dans le domaine public** avec notamment :

- affectation d'un numéro de parcelle spécifique,
- absence d'ouvrages en sous-sol notamment des ouvrages d'assainissement relevant du domaine privé,
- un règlement de copropriété ou d'Association Syndicale Libre donnant mandat au gestionnaire pour la cession éventuelle à la personne publique de la voirie et réseaux associés

Les accès parking seront sécurisés pour ne pas entraver la circulation sur l'espace public.

[Cf. PLUi dispositions relatives au traitement des clôtures (art. 4.3)]

En limite d'espace public, il sera proposé des clôtures de qualité (dessin, matériau...).

❖ Prescription optionnelle : Végétalisation des clôtures en limite d'espace public et tout autour de l'opération en complément du recours à des clôtures végétalisées à l'intérieur de la parcelle.

B) Des immeubles simples à gérer et répondant aux besoins du territoire

Leur propriété foncière doit être simple et lisible, sans division en volumes, et limitant au maximum les servitudes d'un bâtiment sur un autre. Les ASL et les macro-lots sont fortement déconseillés.

Les constructions devront proposer:

- **30% maximum de petits logements (studios/T2) pour les programmes en accession et en LLI**
 - **35% maximum de petits logements (studios/T2) pour les programmes en accession sociale sécurisée**
 - **40% maximum de petits logements (studios/T2) pour les programmes en locatif social familial**
 - **70 logements par copropriété maximum**
- ❖ Prescription optionnelle : 30% minimum de grands logements (T4/T5).

C) Des immeubles agréables à vivre et esthétiques

[Cf. PLUi dispositions relatives à la qualité et l'aspect des constructions (façades, toitures, matériaux...) - art.4.2]

Chaque immeuble proposera **7 logements par palier maximum pour l'ensemble des étages.**

- ❖ Prescription optionnelle : 5 logements par palier maximum pour l'ensemble des étages.

L'épaisseur du bâtiment devra favoriser la multi-orientation des logements, la ventilation et l'éclairage naturels des pièces d'eau, des circulations communes et des parkings.

- ❖ Prescription optionnelle : Eclairage naturel des circulations communes.

Il conviendra de privilégier des matériaux durables garantissant la pérennité de l'enveloppe bâtie et un bon entretien des façades : à ce titre, la plaquette brique, la pierre agrafée et l'enduit gratté sont fortement déconseillés tout comme le zinc tôle plié pour les appuis de fenêtre.

Prescription méthodologique :

Les matériaux devront être discutés en phase conception (en amont de la désignation de la maîtrise d'œuvre en opération d'aménagement et du dépôt du dossier de PC dans le diffus) et validés sur site en amont à l'aide de témoins de façade (a minima en opération d'aménagement).

Les lignes de vie installées en toitures terrasses seront de préférence invisibles depuis l'espace public et, dans le cas contraire, devront faire l'objet d'un traitement qualitatif par le choix du matériau et un dessin soigneux de tous les éléments de sécurisation. Il en va de même pour les contraintes acoustiques qui bénéficieront d'un traitement optimisé et esthétique (pas de pièges à sons visibles de la rue en façades).

Les parties communes devront bénéficier de revêtements de qualité, pérennes et esthétiques, notamment les parkings avec de la peinture au sol pour la propreté et afin de susciter un sentiment de sécurité renforcé. Les escaliers devront être facilement accessibles et visibles et seront de préférence positionnées avant l'ascenseur afin de favoriser leur usage pour les circulations verticales.

Les immeubles seront munis de dispositifs de sécurisation des accès aux logements et parkings.

D) Des logements confortables

Pour l'ensemble des constructions, chaque logement devra proposer :

- **un indice d'affaiblissement $Rw+C$ supérieur ou égal à 39 dB pour les cloisons sans porte entre les chambres et le séjour, la cuisine, les autres chambres, les salles d'eau et les WC.**
- des espaces de rangement optimisés et variés (celliers, placards, caves) avec **des rangements équivalents à 5% de la surface habitable hors rangements annexes extérieurs.** La modularité des emplacements des espaces de rangements devra être favorisée avec des rangements bien placés et de qualité.

Pour toutes les opérations à partir de 20 logements, ces derniers devront proposer les caractéristiques suivantes :

- **une SHAB minimum de 28m² pour les T1 et de 45m² pour les T2**
- **une SHAB moyenne minimum de 65m² pour les T3, 81m² pour les T4 et 96m² pour les T5**

- **un espace extérieur privatif (balcon, loggia, terrasse, jardin) d'une profondeur de 1,5m minimum pour chaque logement** (une exception pourra être accordée pour les logements des deux premiers niveaux uniquement en cas d'impossibilité réglementaire pour les bâtiments en alignement de voie). La conception des balcons devra rendre un éventuel encombrement non visible depuis l'extérieur pour en garantir l'esthétique.
- **une double orientation systématique pour l'ensemble des T4 et T5 et 80% des T3 minimum.**
- **une cuisine séparable à partir du T3 (ventilée et éclairée naturellement) et la proscription des cuisines en second jour.**

Concernant les SHAB minimum et moyenne, des dérogations pourront être accordées pour les opérations en accession sociale afin de garantir des prix plafonds en adéquation avec la vocation de ce type de produit.

❖ Prescriptions optionnelles :

- 10% de salle de bains éclairées et ventilées naturellement à l'échelle de l'immeuble.
- une hauteur sous plafond de 2,7 m minimum pour chaque logement.
- une zone de rangement intégrée sur tous les balcons à partir du T3.

Une surface minimum séjour/cuisine est recommandée sur la base du référentiel suivant : T1>23m² ; T2>25m² ; T3> 27 m² ; T4> 29m² ; T5 > 31m². De même, la surface des chambres sera de préférence supérieure à 10,5m².

Les logements à rez-de-chaussée bénéficieront d'un dispositif assurant l'intimité des habitants (mise à distance de l'espace public avec un espace de transition ou un rez-de-chaussée surélevé par exemple). Il conviendra d'éviter les logements donnant uniquement sur rue.

Prescription méthodologique : Le dossier de permis de construire devra comprendre les plans de niveau. Afin d'évaluer l'habitabilité des logements, des plans meublés et côtés seront systématiquement fournis aux collectivités pour les opérations à partir de 20 logements.

E) Des immeubles durables, sains et performants thermiquement pour un impact environnemental faible et des charges allégées

Plaine Commune porte des objectifs ambitieux en matière d'écologie urbaine dans l'ensemble de ses politiques publiques. En matière d'habitat, l'objectif est de concilier des projets respectueux de l'environnement et du bien-être des usagers avec des prix de vente et des charges locatives qui restent compatibles avec le pouvoir d'achat des habitants.

Des constructions bas-carbone

Dans le cadre de l'application de la RE2020, une attention particulière est portée à la construction bas-carbone et au calcul en ACV. A partir de 20 logements, **les nouvelles constructions devront atteindre les seuils 2025 de la RE2020** : Ic Construction < 650 kgCO₂/m² et Ic Energie <260 kgCO₂/m² (ou 320 kgCO₂/m² pour les logements collectifs raccordés à un réseau de chaleur).

Les nouvelles constructions devront limiter le recours au béton et privilégier les matériaux biosourcés et géosourcés sachant que le choix des matériaux devra aller dans le sens d'une diminution de l'impact carbone de la construction.

Les menuiseries extérieures sont en bois ou en bois-aluminium.

- ❖ Prescription optionnelle : Atteinte du niveau 2 ou 3 du label « bâtiment biosourcés » en faisant des propositions pour la structure du bâtiment et/ou pour l'enveloppe et le second œuvre afin de mettre en œuvre de manière significative du bois ou d'autres matériaux bio ou géosourcés (paille, chanvre, terre crue). A cet effet, ces matériaux présenteront des certifications permettant de vérifier la compatibilité avec la préservation de l'environnement (lieu de production et d'exploitation, absence de traitement...), notamment le bois qui devra être issu de forêts gérées durablement (100% PEFC ou FSC® ou équivalent).

Les nouvelles constructions devront s'inscrire dans un objectif de sobriété en économisant au maximum le recours aux matériaux neufs. Pour cela, il s'agira de tendre au respect des exigences de la « charte économie circulaire » de Plaine Commune, aussi bien en termes de valorisation des

matériaux et déchets générés par la construction, que d'approvisionnement en matériaux issus du réemploi, de la réutilisation et du recyclage.

Pour l'ensemble des opérations de plus de 20 logements, **les maîtres d'ouvrage devront impérativement intégrer des matériaux de réemploi sur au moins une famille de produits de construction ou équipements.**

- ❖ Prescriptions optionnelles : A l'échelle de chaque opération, les opérateurs sont fortement encouragés à :
 - dédier 1% du montant des constructions à l'achat de produits issus du réemploi ou de la réutilisation (en fourniture) ;
 - recourir à du béton de construction incorporant a minima 5% de matériaux recyclés issus de la déconstruction ;
 - dans les espaces extérieurs : dédier un minimum de 20% du montant des travaux à l'achat de produits issus du réemploi, de la réutilisation ou du recyclage (dont 5 % minimum de réemploi ou réutilisation) sur les prestations pouvant accueillir ce type de matériaux.

Dans un souci de durabilité et d'adaptation aux besoins et aux usages futurs, les opérateurs sont encouragés à favoriser l'évolutivité des bâtiments.

- ❖ Prescription optionnelle : Mise en œuvre de procédés constructifs permettant une mutation/réversibilité des bâtiments au long terme (poteau poutre notamment)

Des constructions limitant l'exposition aux pollutions et aux nuisances

[OAP Santé et Environnement du PLUi]

Une implantation et une orientation qui minimisent l'exposition aux nuisances sonores (recul des pièces à vivre, double/triple vitrage, végétalisation...) devront être privilégiées.

Une attention particulière devra être portée aux dispositions prévues par l'OAP Santé et Environnement du PLUi visant à réduire le risque d'exposition directe aux polluants atmosphériques et garantir une aération optimale des cœurs d'îlots ainsi qu'un apport d'air sain dans les logements pour les constructions en premier front urbain. Lorsque le projet est situé à proximité d'une source de nuisances (bruit, air,...) les collectivités pourront demander à adapter la morphologie du projet jusqu'à sa programmation pour limiter la pénétration des polluants/du bruit et adapter la conception des bâtiments afin d'assurer une qualité d'air intérieure compatible avec les usages d'habitation (système de ventilation, niveau de filtration, emplacement des prises d'air,...).

Pour tous les matériaux en contact avec l'air intérieur, les constructions devront utiliser des matériaux faiblement émetteurs de substances nuisibles (COV, cancérigènes, mutagènes et reprotoxiques) et de classe A+.

Prescriptions méthodologiques :

Dans le cadre des analyses préalables de la qualité des sols, une attention particulière sera portée au fait de s'assurer qu'il n'y aura pas de transfert de polluants dans l'air intérieur à l'usage.

Des études acoustiques simulant les orientations, formes et plans masses les plus adaptés par rapport à l'exposition sonore devront être réalisées lorsque le programme est situé à proximité d'un axe routier ou de transport majeur (premier front bâti des axes > 65 dB cf. carte des niveaux sonores Bruitparif : <https://carto.bruitparif.fr/>)

Des bâtiments performants garantissant le confort en toute saison

Les épisodes caniculaires vont être plus nombreux et plus longs dans les années à venir. Ainsi, les porteurs de projet devront concevoir et réaliser des immeubles habitables dans un climat significativement plus chaud.

[OAP Santé et Environnement et dispositions relatives au bioclimatisme du PLUi -article 4.1]

L'implantation des bâtiments devra répondre aux principes de l'approche bioclimatique (apport solaire, taux et répartition des surfaces vitrées, ventilation naturelle,...). La priorité doit être donnée à la qualité de l'enveloppe du bâtiment et sa compacité. Un soin particulier sera apporté à l'enveloppe (choix des matériaux, albédo des façades, végétalisation en toiture et en façade, protections solaires

extérieures,...) et à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain. Il convient notamment de privilégier les couleurs claires et de **proscrire le noir en façade et en 5^{ème} façade** (un revêtement clair pour les toitures -ou parties de toitures- non végétalisées permettra de garantir la fraîcheur des logements et locaux situés en hauteur).

En complément d'éventuels dispositifs occultant complémentaires, **des protections solaires externes (notamment volets persiennés) offrant un taux d'occultation de 90% en position fermée et permettant la ventilation naturelle en position partiellement fermée devront être prévues a minima sur les façades sud et ouest.**

La conception bioclimatique des bâtiments doit permettre de limiter les besoins énergétiques des bâtiments dans leur usage et pour cela de satisfaire les besoins en rafraîchissement sans requérir d'énergie supplémentaire (confort d'été) et, au maximum, les besoins en chauffage (confort d'hiver). A ce titre, les porteurs de projet sont particulièrement encouragés à porter une ambition forte sur les besoins bioclimatiques des bâtiments.

❖ Prescription optionnelle : Bbio max (RE2020) -15%.

Prescription méthodologique : Une attention particulière devra être portée aux conclusions de la Simulation Thermique Dynamique pour la conception du bâtiment

[Dispositions du PLUi relatives aux ENR, notamment au raccordement au réseau de chaleur –art. 4.1]

Les équipements de chauffage et de production d'eau chaude devront être qualitatifs, favoriser la circulation de fluides avec des émetteurs de chaleur basse température (température de départ inférieure à 60°C) et prévoir des conduits assez larges pour permettre un changement d'équipement ou une réversibilité des systèmes afin de rendre possible un futur raccordement au réseau de chaleur urbain possible.

Prescription méthodologique : L'étude thermique et l'analyse des sources d'alimentation en énergie possibles sera réalisée en amont de la conception pour choisir le mode de chauffage et de production d'eau chaude le plus approprié. Elles seront transmises à la Direction de l'Habitat et devront être compréhensibles par les acteurs dans leur diversité.

Afin de favoriser les économies d'eau, le suivi individuel des consommations, et l'individualisation des factures, **la pose de compteurs d'eau froide divisionnaires sera systématiquement mise en œuvre ainsi que la pose (ou a minima l'engagement à poser lorsque le concessionnaire sera sélectionné) de compteurs d'eau chaude divisionnaires** (hors système de chauffage individuel).

❖ Prescription optionnelle : Mise en place d'une robinetterie performante permettant les économies d'eau (type venturi, ...)

La mise en place de dispositifs permettant de limiter l'utilisation de l'eau potable dans les sanitaires que ce soit par une récupération des eaux pluviales ou par une réutilisation des eaux grises de l'appartement est recommandée.

L'opérateur devra définir les modalités de gestion du bâtiment en phase d'exploitation (réglages, fonctionnement des installations techniques, modulation en fonction des saisons) et le présenter de manière compréhensible aux futurs habitants afin que les objectifs de performance énergétique soient atteints.

F) Des espaces extérieurs de qualité, faciles à gérer et contribuant à un écosystème de biodiversité urbaine

Les nouveaux logements doivent être pensés pour leurs habitants et pour les écosystèmes environnants. Les espaces extérieurs sont végétalisés, ils conjuguent esthétique et pérennité et sont conçus afin de favoriser leur appropriation, limiter leurs coûts de gestion futurs, faciliter leur entretien et anticiper leur bonne gestion. Une attention sera portée à ce que leur conception ne favorise pas la prolifération des nuisibles (localisation des regards, emplacement et conception des dispositifs éventuels de récupération des eaux pluviales...). Leur programmation et la question des usages doivent être centrales avec, si nécessaire, la présence d'un paysagiste et d'un écologue dans l'équipe. Leur évolutivité est prévue en cas de difficulté d'usage à terme.

[Dispositions du PLUi relatives à la Nature en ville -art. 3.1 à 3.2- et OAP Santé Environnement]

Le projet paysager participe au bien-être des habitants en rafraichissant les logements l'été (avec des choix de végétaux adaptés) et de mieux gérer les vis-à-vis et la perception de la densité. Il préserve au maximum la végétation existante, contribue à la confortation de la Trame Verte et Bleue (TVB) et au développement de la biodiversité et propose des végétaux adaptés à la configuration des lieux (ombres portées, vents...), choisis pour faciliter l'entretien et limiter les charges. **Les jardins de pierre sont proscrits.**

Prescription méthodologique : Pour l'ensemble des opérations de plus de 50 logements se situant dans la TVB (trame principale ou secondaire), l'intervention d'un écologue ou la présence de la compétence biodiversité dans l'équipe de maîtrise d'œuvre sera requise afin de recenser les enjeux en matière de biodiversité sur le site et prévoir puis assurer le suivi des mesures visant à la conserver ou la favoriser.

Pour toutes les opérations de plus de 20 logements, **au moins une disposition parmi les suivantes devra être prise pour maîtriser l'intensité lumineuse et limiter les nuisances de l'éclairage artificiel sur la biodiversité tout en répondant au confort des usagers** : dispositif d'éclairage orientant la lumière vers le sol sans atteindre directement la végétation; détecteurs de présence; puissance lumineuse moyenne inférieure à 10 lux / m² pour tout éclairage non soumis au code de la construction et de l'habitat ; lumières à température de couleur < à 2500 °K.

❖ Prescriptions optionnelles :

- aménager la pleine terre d'un seul tenant, de manière non-linéaire et avec 15% de la surface en zone de libre évolution (mode de gestion consistant à limiter au maximum l'intervention humaine sur un espace déterminé afin de laisser agir les dynamiques écologiques de remédiation, par exemple en délimitant une surface prévue à cet effet à l'aide de ganivelles).
- végétalisation des murs avec des plantations en pleine terre et, avec ou sans support (type treillage ou fil métallique), pour des plantes grimpantes qui peuvent à la fois offrir un abri pour certains oiseaux et insectes mais aussi protéger un mur exposé au sud d'une insolation trop forte.

Il est par ailleurs recommandé :

- de favoriser les plantes endogènes² (et une diversité d'espèces en évitant les espèces surreprésentées (thuya, bambou, laurier-cerise,...)).
- de proscrire le recours à des terres provenant d'une activité agricole et privilégier le recours à des substrats fertiles issus de l'économie circulaire.
- d'intégrer au bâtiment ou aménagements paysagers des dispositifs favorisant l'accueil de la biodiversité, notamment de prévoir des cavités ou gîtes artificiels au niveau du bâti qui puissent accueillir la faune et d'éviter les dispositifs réfléchissants et les matériaux transparents en façade.
- de prévoir des espaces pour encourager l'agriculture urbaine (en pied d'immeubles, en pleine terre ou hors sols selon la qualité du sol, sur toit terrasse,) en fonction des résultats des études sites et sols pollués.
- de tout mettre en œuvre pour conserver les arbres existants : l'abattage ne peut avoir lieu qu'en cas de nécessité absolue, et jamais pour des servitudes temporaires ou l'installation de bases vie de chantier.
- d'éviter de positionner les arbres trop près des logements lorsque ceux-ci sont situés en RDC pour préserver la luminosité (min 2 à 6 m selon essences).

[Dispositions du PLUi relatives aux toitures terrasses -art. 3.3]

Si le projet prévoit la végétalisation de la toiture, il est recommandé, en cohérence avec le PLUi :

- de prévoir une végétalisation « imitant » un milieu naturel préexistant adapté au bâti (pente de la toiture, portance, épaisseur de terre, exposition...)
- de prévoir une épaisseur de substrat supérieure à celle prévue par le PLUi, une végétalisation semi-intensive ou intensive, en diversifiant si possible les strates végétales et en évitant les

² se référer au guide « Pour favoriser la biodiversité, Plantons local en Ile-de-France » élaboré par l'IPR et l'ARB IDF

- matériaux artificiels (bacs plastiques, géotextiles non biodégradables, filets plastique, systèmes d'arrosage ...)
- de développer le mix végétalisation/photovoltaïque.

Pour les parties communes et privatives (jardins), un point d'eau avec possibilité de mise hors gel ou un dispositif de stockage d'eau pluviale sera prévu.

Prescriptions méthodologiques :

Indépendamment des dispositions ci-dessous, les interventions sur les arbres en matière d'abattage et de compensation devront prendre en compte la législation nationale et les règles édictées dans le PLUi.

A partir de 20 logements, la programmation des espaces extérieurs devra se fonder sur les résultats de l'analyse synthétique du site au regard de la TVB dont les recommandations devront être mise en œuvre.

Un diagnostic phytosanitaire devra être effectué systématiquement et le plus en amont possible (en particulier en amont de l'arbitrage des emprises des bâtiments afin que ces dernières tiennent compte des arbres existants et de la faune qu'ils peuvent abriter). Tout abattage d'arbre ayant plus de 10 ans d'espérance de maintien devra être justifié au regard de la présentation de l'étude de scénarios alternatifs.

G) Favoriser les mobilités actives et une bonne gestion des déchets et des eaux pluviales

Parkings et locaux vélos

[Dispositions du PLUi -art. 5.2]

La conception des immeubles doit favoriser les déplacements doux avec des locaux vélos respectant les normes en vigueur. Ces derniers seront notamment identifiés, sécurisés intégrés de préférence en rez-de-chaussée et situés à proximité de l'entrée du bâtiment, facilement accessibles depuis l'espace public. Des systèmes d'accroche sécurisés seront prévus. La taille minimale des locaux sera conforme aux dispositions en vigueur du PLUi. Les opérateurs sont par ailleurs encouragés à proposer des locaux vélos ventilés et prévoir des peintures anti-traces.

Les parkings devront être alimentés en électricité et seront équipés afin de permettre la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Locaux d'ordures ménagères

[Dispositions du PLUi -art. 6.3]

Des locaux d'ordures ménagères spécifiques pour les activités/services en pied d'immeuble seront prévus le cas échéant. Des locaux de préférence en rez-de-chaussée seront prévus pour les encombrants contenant des espaces adaptés pour les D3E (Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques).

Gestion des eaux pluviales

[Dispositions du PLUi -art. 6.2]

Conformément au PLUi et au zonage pluvial, la gestion des eaux pluviales devra être prévue à la parcelle sans rejet au réseau jusqu'à la pluie d'occurrence 10 ans avec une vidange en 24 heures.

- ❖ Prescriptions optionnelles : Atteinte du zéro rejet à l'échelle de la parcelle pour les pluies courantes et décennales

Prescriptions méthodologiques :

Pour l'ensemble des opérations, la gestion des eaux pluviales devra être étudiée dès le début de la phase de conception en utilisant la méthode de calcul des volumes d'eau à stocker du département de Seine-Saint-Denis. Le cas échéant, l'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle devra impérativement être démontrée par des études (en cas d'impossibilité, se référer au zonage pluvial).

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales (collecte, rétention, infiltration) seront esthétiques et paysagers et de préférence supports d'autres usages (parkings, aires de jeux, jardins...). **Ils devront être :**

- **à ciel ouvert (pas de bassin enterré) et faiblement décaissés,**
- **faciles d'entretien,**
- **identifiables**
- **et avoir un fonctionnement gravitaire.**

En effet, les postes de relevage sont source de frais financiers et de problèmes d'entretien pour les immeubles, aussi leur utilisation est proscrite. Les solutions de gestion des eaux pluviales proposées devront respecter le règlement d'assainissement de Plaine Commune et le zonage pluvial.

La récupération des eaux pluviales pour l'arrosage et le nettoyage des parties communes est recommandée à travers la mise en place de cuves de récupération suivant les recommandations du guide « Règles et bonnes pratiques à l'attention des installateurs » disponible sur le site du Ministère de l'Ecologie.

H) L'art dans la Ville, axe premier du Territoire de la Culture et de la Création

Plaine Commune est identifiée comme Territoire de la culture et de la création du Grand Paris. Le territoire bénéficie d'une histoire riche, d'une identité populaire et d'un terreau culturel et artistique remarquable. Labellisé « Villes d'art et d'histoire », il abrite des patrimoines, repères identitaires et locomotives d'une destination touristique. Fort de ce terreau fertile, le territoire se donne pour objectif de faire de la culture et de la création le fil rouge de son développement urbain, économique et social et souhaite ainsi promouvoir une intervention culturelle exigeante et innovante dans tout projet d'aménagement à l'échelle du territoire, en étroite collaboration avec les villes et ses partenaires (pour plus d'informations sur les objectifs de la démarche se référer à : <https://plainecommune.fr/culturelaville/>).

[Dispositions du PLUi -art. 4.4 relatifs aux éléments patrimoniaux bâtis]

Dans les opérations d'habitat, tout projet doit concourir à préserver et révéler les caractéristiques paysagères, culturelles, historiques, patrimoniales ou architecturales des lieux. Les opérations devront ainsi se référer aux prescriptions réglementaires du PLUi concernant les éléments et périmètres bâtis patrimoniaux à préserver/mettre en valeur, et en particulier aux plans du patrimoine bâti et aux fiches patrimoine qui y figurent. Par ailleurs, l'intégration d'une dimension artistique peut relever du champ culturel ou artistique et recouvrir différents types d'actions.

❖ Prescription optionnelle : mise en œuvre de l'une des actions suivantes:

- commande d'œuvre d'art, dans l'espace public ou visible depuis l'espace public ;
- résidence d'artiste sur site, permettant d'associer des habitants ;
- aménagement de locaux destinés à accueillir des artistes, des activités culturelles ou créatives ou des espaces de convivialité, notamment en rez-de-chaussée, de manière temporaire (pendant le temps du chantier) ou pérenne.

La définition de l'intervention artistique la mieux adaptée à l'opération de construction concernée sera coordonnée entre le bailleur ou promoteur, Plaine Commune et la Ville.

III) De la conception à la livraison : une gouvernance dans la gestion du projet visant le maximum de transparence

Un partenariat qualitatif et l'élaboration itérative des projets étant gage de qualité des opérations, **une méthodologie est disponible en annexe** (annexe 2) rappelant pour chaque grande étape des projets les échanges et livrables attendus. **Une attention particulière sera portée par les collectivités à la mise en œuvre effective de ce processus**, des prescriptions méthodologiques mises en avant dans la présente Convention ainsi que du suivi des dispositions complémentaires détaillées ci-dessous pour les étapes de commercialisation, chantier et livraison.

A) La commercialisation des programmes en accession

Conformément au PLH, la commercialisation des programmes neufs doit être orientée en priorité à destination des propriétaires occupants dont les primo-accédants, les habitants et les salariés du territoire. **Toute publicité sur les produits de défiscalisation est proscrite.**

En outre, la revente de logements initialement fléchés en accession en LLI sans l'accord préalable des collectivités est formellement proscrite.

Faciliter l'acquisition des logements par des habitants et des salariés du territoire

Le promoteur devra prévoir une période de pré-commercialisation d'un mois minimum en direction des habitants et des salariés du territoire.

- ❖ Prescription optionnelle : s'adjoindre les services d'un opérateur tiers spécialisé pour mettre en œuvre des modalités de commercialisation transparentes et objectives des opérations d'accession permettant de favoriser l'atteinte des objectifs susmentionnés.

Engagements de Plaine Commune :

- information via la lettre d'informations économiques envoyée par la Mission Relations Entreprises de Plaine Commune aux entreprises du territoire
- présentation de l'offre de logements à l'occasion des RDV entreprises de la Mission Relations Entreprises

Engagements du promoteur :

- une manifestation in situ telle que pose de 1ère pierre et/ou inauguration, associant notamment nouveaux copropriétaires, élus et services communaux et territoriaux.
- aucun support publicitaire pour les dispositifs fiscaux destinés aux investisseurs.
- une participation aux éventuelles initiatives/manifestations des collectivités ou des entreprises à destination des habitants ou des salariés du territoire

Des précisions à apporter et des éléments à transmettre impérativement

A Plaine Commune et aux villes :

- en amont de la commercialisation, les grilles de prix de vente pratiqués (HT et TTC y compris parking) pour chaque logement ainsi que les modalités de commercialisation (localisation du bureau de vente, supports de commercialisation comme le mailing auprès des entreprises du territoire, article dans le journal de la ville...)
- une fiche de commercialisation à remplir et retourner trimestriellement au service Habitat Logement de Plaine Commune (cf. annexe 5)

Aux personnes intéressées et acquéreurs :

- une intégration de l'étiquette énergétique des logements dans les plaquettes commerciales de vente.
- une estimation des charges de copropriété mensuelles aux clients de la bulle de vente et à toute personne se renseignant sur le programme.

Elaboration du règlement de copropriété

En parallèle du lancement de la commercialisation après l'obtention du permis de construire, l'élaboration du règlement de copropriété est une étape essentielle.

Pour les projets présentant une certaine complexité (mixité des statuts locatifs social/accession, division en volume, présence d'un local commun), il sera demandé au promoteur de transmettre le projet de règlement de copropriété à la DHRU de Plaine Commune. Ce règlement pourra faire l'objet d'une relecture partagée avec le promoteur, Plaine Commune, le géomètre et le notaire. Il devra être prévu le temps nécessaire à cette relecture et d'éventuelles modifications avant la signature des actes notariés avec les acquéreurs.

Si le projet prévoit des toitures terrasses accessibles, leurs modalités de gestion et la répartition des charges afférentes devront être prévue dans le règlement de copropriété.

B) La phase chantier

Les projets de logements neufs, supports de l'insertion

Plaine Commune impose aux promoteurs et bailleurs sociaux de mettre en place une action d'insertion, à hauteur de 10% des heures travaillées, sur les marchés de construction impactant le territoire. Cette action se traduira par une clause d'insertion, définie dans les contrats liant le maître d'ouvrage et les entreprises, afin que celles-ci s'engagent contractuellement à réaliser des heures d'insertion.

La méthodologie mise en place est la suivante :

- présentation au maître d'ouvrage, à l'occasion des réunions organisées avant le dépôt du permis de construire, des différentes modalités de mises en œuvre des clauses d'insertion par la Direction Emploi-Insertion de Plaine Commune.
- accompagnement de la maîtrise d'ouvrage dans la rédaction et l'intégration des clauses dans les marchés par la direction Emploi-Insertion de Plaine Commune. Les contrats devront contenir les coordonnées des facilitateurs de la Direction Emploi-Insertion en charge du suivi des obligations d'insertion pour que l'entreprise ait les contacts.
- accompagnement des entreprises par la Direction Emploi-Insertion dans la réalisation des heures et le choix des modalités (sous-traitance par des Structures d'Insertion par l'Activité Economique, embauche directe, formation, etc...).

Plaine Commune et le maître d'ouvrage, par l'intermédiaire du réseau des facilitateurs de Plaine Commune, procéderont au contrôle de l'exécution des actions d'insertion pour lesquelles l'entreprise titulaire s'est engagée.

Par ailleurs, afin de maintenir des emplois locaux et de favoriser le développement endogène, il est demandé aux maîtres d'ouvrage d'être attentifs aux candidatures des entreprises locales et, autant que faire se peut, de les retenir dans le respect des règles de la concurrence.

Limiter les nuisances

La Déclaration d'Ouverture de Chantier est à envoyer au service territorial d'urbanisme réglementaire (STUR) de Plaine Commune ou au service communal en charge de l'instruction des permis de construire. Un contact sera pris très en amont du chantier avec les services territoriaux Voirie et/ou l'aménageur en charge de l'opération d'aménagement dans laquelle s'inscrit le projet pour organiser le chantier et notamment vérifier les implantations de bâtiment par rapport à la voirie et obtenir les autorisations ad hoc.

L'objectif est de réaliser des chantiers à faible impact environnemental et à nuisances limitées. Il convient de limiter au maximum les nuisances sonores, olfactives et visuelles.

❖ Prescription optionnelle : Atteinte de l'ensemble des exigences de la rubrique « Chantier à faibles nuisances » de la certification NF Habitat HQE de Cerqual.

Des protections systématiques pour les arbres conservés et pieds d'arbre seront prévues lors du chantier. Pour les projets de plus de 50 logements, l'intégration d'écologues/paysagistes dans les équipes des opérateurs devra permettre de formuler des préconisations en faveur de la biodiversité y compris en phase chantier.

Il est demandé aux maîtres d'ouvrage de limiter l'excavation des terres et de mettre en œuvre des mesures permettant le recours aux matériaux issus du réemploi, de la réutilisation ou du recyclage,

in- situ (de préférence) et ex- situ (cf. p.X)

IV) La réception et la livraison de l'immeuble

En amont de la livraison des parties privatives

Formation et information des copropriétaires

- Sur les enjeux de la livraison en VEFA : **les opérateurs devront prendre en charge une formation à destination des acquéreurs sur les étapes de la livraison (y compris les levées de réserves), les garanties liées à un achat VEFA et les procédures pour les actionner** en lien avec des structures compétentes intervenant sur le territoire.
- Sur leurs droits et devoirs en tant que copropriétaires : Diffusion du guide du copropriétaire réalisé par Plaine Commune, et organisation de réunions d'informations (droits et devoirs, fonctionnement d'une copropriété...).
- ❖ Prescription optionnelle : sur le cout d'entretien au long terme, les opérateurs devront fournir les éléments suivants : communication des contrats à souscrire, estimation moyenne des charges courantes, dépenses prévisionnelles en travaux (pouvant par exemple être estimées au m² sur la base des ratios standards dans des immeubles similaires).

En amont de la livraison des parties communes

Organisation de la 1^{ère} AG

- Présenter au minimum deux contrats de syndic en plus du sien conformément à l'article 55 de la loi ALUR, limités à un an pour la première année de gestion
- Indiquer aux copropriétaires qu'ils peuvent joindre une proposition de contrat complémentaire à celles que le syndic provisoire va présenter.
- Informer les copropriétaires de la tenue de cette première assemblée générale et leur indiquer la date limite de retour pour pouvoir ajouter une question à l'ODJ en amont de la finalisation et de l'envoi de la convocation
- Pour les AFUL et les ASL, il pourra être demandé au promoteur d'informer la DHRU de Plaine Commune de la date de la première AG et, si possible, prévoir également la transmission du nom des représentants avec leurs accords.

Pour les projets complexes (mixité des statuts locatifs social/accession, division en volume, présence d'un local commun), il pourra être demandé au promoteur de transmettre à la DHRU de Plaine Commune le nom du syndic et si possible le nom du Président du Conseil syndical.

Le conseil syndical sera obligatoirement informé de la date de la livraison des parties communes pour qu'il soit en mesure de s'associer au syndic

Actions de sensibilisation

Les opérateurs sont encouragés à :

- mener des initiatives de sensibilisation des acquéreurs en lien avec la Direction Habitat Renouvellement Urbain de Plaine Commune :
 - o sur la gestion urbaine de proximité et sur le vivre-ensemble en copropriété (gestion des déchets, partage et usage adapté des espaces communs)
 - o sur les éco-gestes et la consommation raisonnée de l'eau et de l'électricité. Cette sensibilisation passe également par la diffusion aux copropriétaires des informations du Diagnostic de Performance Energétique ainsi que par la proposition aux occupants volontaires d'un suivi et d'un accompagnement de leurs consommations en eau et en énergie.
- mener des initiatives permettant de favoriser l'ancrage local des nouveaux résidents :
 - o inauguration de l'immeuble en leur présence, celle des élus et services de démocratie de proximité locaux
 - o diffusion de livrets d'accueil de la ville.
- ❖ Prescription optionnelle : dans le cas où le programme comprendrait une toiture terrasse accessible, prévoir un accompagnement de ses usages et de sa gestion (achat de mobilier et d'équipement, animations, formations...) *a minima* la première année pour une enveloppe

minimale de 3 000€.

Conformément à la loi Climat et Résilience, un carnet d'information du logement (CIL) sera fourni aux acquéreurs et aux services de Plaine Commune comprenant également des informations sur les modalités d'entretien et de gestion du bâtiment et des espaces extérieurs.

Après la livraison

L'opérateur devra impérativement transmettre les éléments suivants :

Au syndic :

- la date du procès-verbal de réception des parties communes, date de départ des garanties (garantie de parfait achèvement, garantie biennale, garantie décennale, etc...)
- l'assurance dommage ouvrage, les PV de livraison des parties communes ainsi que les réserves,
- dès réception des travaux par le promoteur (et au plus tard 2 mois après) la totalité des pièces du Dossier des Ouvrages Exécutés.

Ces pièces devront être archivées par le syndic provisoire pour la copropriété.

A l'exception du DOE, les pièces susmentionnées seront à transmettre également à la DHRU de Plaine Commune.

Au service territorial de l'urbanisme réglementaire de Plaine Commune (ou service communal en charge de l'instruction des permis de construire) :

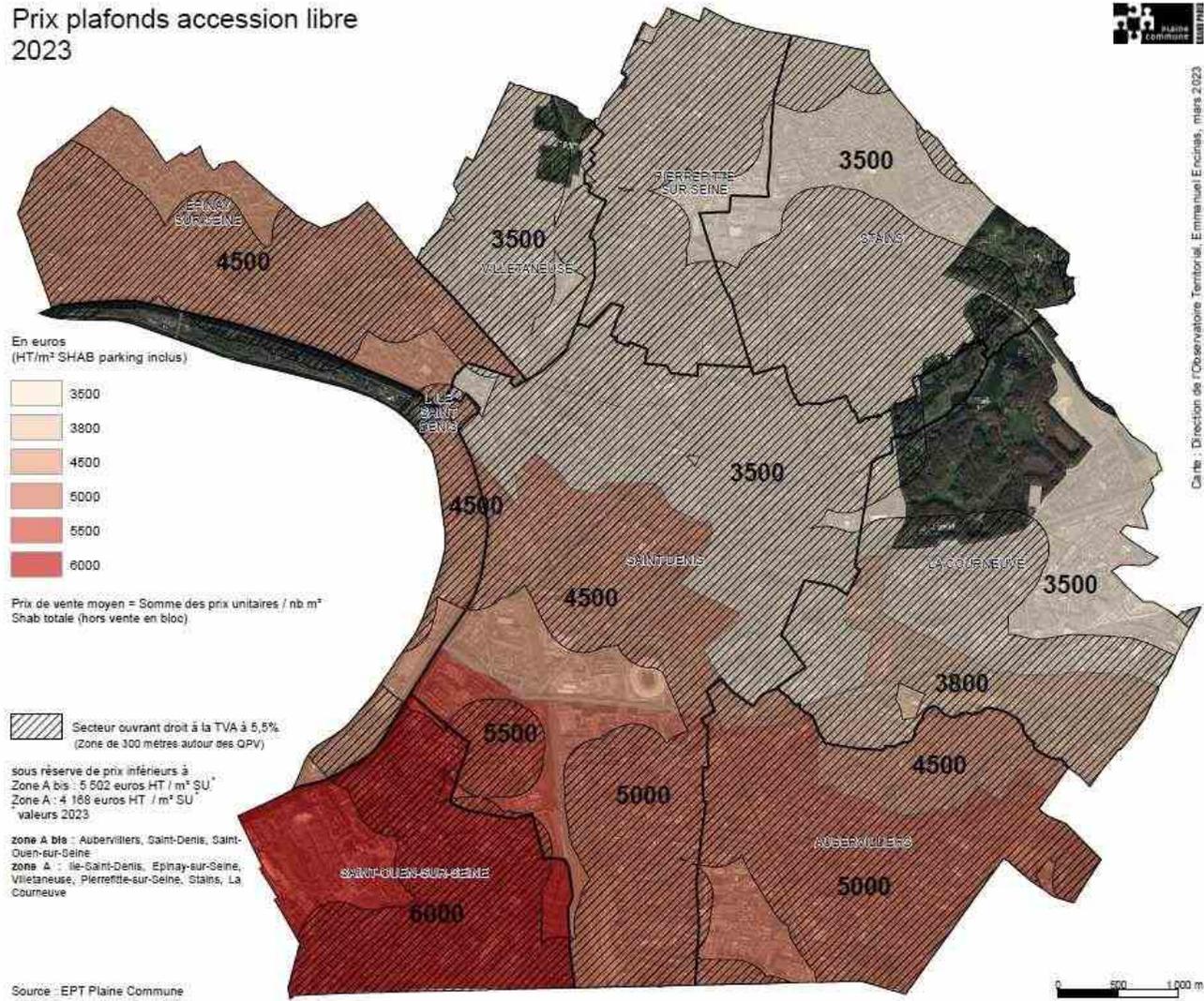
- La Déclaration d'Achèvement des Travaux

Le promoteur mènera une enquête de satisfaction qu'il transmettra à la DHRU de Plaine Commune. Un suivi des consommations à N+1 pour garantir leur adéquation avec les consommations prévues est recommandé.

ANNEXES

1 - Carte des prix plafond

Prix plafonds accession libre
2023



Annexe 2 – Annexe méthodologique

Les opérateurs s'engagent à mettre en œuvre un partenariat constructif et des échanges réguliers avec l'ensemble des services territoriaux et municipaux concernés dans un objectif de transparence et de travail itératif des projets à toutes les étapes, depuis la conception jusqu'au suivi de livraison.

A cet effet, la présente annexe synthétise les échanges et livrables attendus tout au long du processus afin de garantir la réalisation d'opérations de qualité respectant les principes de la présente Convention et les attendus des collectivités.

Phase	Echanges attendus	Livrables
Prospection foncière	<p>Dès la prospection foncière et avant toute signature de promesse de vente : prise de contact avec la ville et les services de Plaine Commune pour présenter les intentions de projet (notamment programmatiques) et échanger sur les exigences réglementaires et référentielles.</p> <p>Signature de la CQCN (si ce n'est pas déjà le cas)</p>	Etude de capacité
Elaboration du projet (de la conception au dépôt du PC)	<p>En phase conception / Fiche de lot</p> <p>Présentation de la faisabilité et des données d'entrée financières du projet (coût du terrain et estimatifs des coûts de travaux).</p> <p>Dès le début de la conception (capacités), une attention particulière devra être portée à la bonne prise en compte du PLUi en association avec les services compétents.</p> <p>Choix du maître d'œuvre en association avec les services municipaux et territoriaux. En cas de concours, ces derniers sont associés à toutes les étapes de désignation (premières propositions, ateliers/workshop, analyse partagée des propositions). Echanges avec les services sur la composition de l'équipe et des BE (paysagistes, écologues, compétence économie circulaire/ex...).</p> <p>En cas de procédure de conception-réalisation, une association renforcée des services à la phase de conception et de désignation est attendue.</p> <p>Présentation du projet aux services de la Ville et de Plaine Commune pour validation ou réorientation éventuelle comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - insertion du projet dans son environnement - dessin des façades en couleurs légendé des matériaux utilisés - programmation et prix de sortie envisagés <p>Si nécessaire, présentation du projet aux élus et validation.</p> <p>Dès l'établissement de la fiche de lot, la DHRU devra être associé aux échanges afin de garantir qu'une attention particulière soit apportée aux problématiques de gestion. L'opérateur est encouragé à s'adjoindre les services de structures compétentes en la matière (gestionnaire de copropriété dans l'équipe ou avis extérieur).</p> <p>En phase APS/APD</p> <p>Echanges avec la Ville, l'EPT, le promoteur et l'architecte pour affiner et valider le projet architectural, le bilan financier de l'opération, la grille des prix et la programmation incluant la commercialisation en RDC le cas échéant.</p> <p>Présentation du projet aux élus si nécessaire.</p> <p>En cas de projet complexe (macro-lot, ASL, équipements publics en RDC, espaces partagés) : réunion réunissant <i>a minima</i> le promoteur, la MOE et le service Habitat Privé</p>	<p>Etude de faisabilité</p> <p>État des lieux de l'existant (diagnostic phytosanitaire, pleine terre, relevé des arbres existants, de leurs caractéristiques : état, âge, espèce, faune abritée...)</p> <p>STD</p> <p>Etudes acoustiques lorsque le logement est situé à proximité immédiate d'axe de transports majeurs</p> <p>Analyse préalable de la qualité des sols et diagnostic pollution des sols</p> <p>Etude thermique et analyse des sources d'alimentation en énergie possibles (mode de chauffage et ECS) si le raccord au réseau de chaleur n'est pas possible</p> <p>Esquisses architecturales</p> <p>Note relative aux principes de gestion des eaux pluviales se basant sur les modes de calcul du CD93</p> <p>Visualisation du projet sous forme de maquette ou image 3D avec un focus sur le choix de matériaux et des modes constructif incluant la question du réemploi</p> <p>Notices synthétiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> * architecturale : surfaces (par logement et par pièces), plans meublés et côtés, projet d'espaces extérieurs, traitement des façades, épannelage, principes d'évolutivité... * paysagère : programmation des espaces extérieurs (fondée sur une analyse de la TVB), principes d'usage et de gestion, arbres conservés, modalités de compensation des arbres dont l'abattage n'a pas pu être

	<p>(Chargée de missions Copropriété), et dans l'idéal le géomètre et le notaire, pour étudier les équipements envisagés, échanger sur les impacts des choix architecturaux et urbains en termes de gestion.</p> <p>Une présentation du projet aux riverains par le promoteur pourra être organisée en lien avec les services compétents des villes.</p> <p>Afin d'effectuer une pré-instruction vérifiant la conformité du projet au PLUi et le respect des attentes de la présente convention :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un pré-PC sera déposé en opération d'aménagement - un dossier complet de présentation du projet (cf. livrable listés ci-contre) sera adressé aux services des Villes et de l'EPT pour les opérations dans le diffu a minima 6 semaine avant le dépôt envisagé du PC <p>Prise de contact avec l'organisme certificateur en amont du dépôt de PC.</p> <p>Prise de contact avec la Direction Emploi-Insertion de Plaine Commune pour la mise en œuvre des clauses d'insertion en phase chantier (cf. p. X).</p>	<p>évité, pleine terre, choix d'éclairage, végétalisation...</p> <p>Prix moyens par m² SHAB</p> <p>Grille d'auto-analyse du projet au regard des exigences de la CQCN (cf. annexe X)</p>
PC	<p>Dépôt du permis de construire aux services instructeurs</p> <p>Les services des villes et de l'EPT devront impérativement être consultés en amont d'un éventuel projet de dépôt de PCM si celui-ci porte sur des évolutions substantielles du projet (modification de la programmation, du projet architectural...)</p>	<p>PC comprenant les plans de niveau meublés et côtés</p> <p>Convention avec l'organisme certificateur</p>
Commercialisation	<p>Validation de la stratégie et des modalités de commercialisation avec les villes et l'EPT.</p> <p>Echanges avec la Ville concernant la commercialisation des éventuelles programmations à RDC.</p> <p>Pré-commercialisation en direction des habitants et salariés du territoire de minimum 1 mois. L'opérateur s'engage à respecter les modalités de commercialisation décrites dans la CQCN (p. X). Le recours à des opérateurs tiers permettant de favoriser les acquéreurs et salariés du territoire est encouragé.</p> <p>Information des acquéreurs potentiels sur les performances énergétiques et l'estimation des charges de copropriété mensuelles.</p> <p>Elaboration du règlement de copropriété avec une attention portée aux sujets de gestion des espaces communs, si besoin en partenariat avec la DHRU de Plaine Commune et avec l'appui d'un acteur ressource (syndic, association spécialisée) pour les projets complexes.</p>	<p>Plan de commercialisation en amont comprenant les grilles de prix par typologie, les modalités de commercialisation</p> <p>Fiche de commercialisation à retourner trimestriellement au Service Habitat Logement de l'EPT indiquant notamment les prix de vente et éléments sociologiques relatifs aux acquéreurs</p> <p>Transmission du projet de règlement de copropriété à la DHRU de Plaine Commune pour les projets complexes.</p>
Chantier	<p>Préparation de chantier</p> <p>Prise de contact très en amont du chantier avec les UT Voirie et/ou l'aménageur en charge de l'opération d'aménagement pour organiser le chantier, vérifier les implantations de bâtiment par rapport à la voirie et obtenir les autorisations ad hoc.</p> <p>La mission écologie de Plaine Commune sera informée en amont du chantier pour identifier les opportunités en matière de réemploi et d'économie circulaire.</p> <p>Pour les opérations de plus de 50 logements, une réunion de préparation du chantier pourra être organisée avec les services gestionnaires des espaces publics, le promoteur et les entreprises de gros œuvre et éventuellement les services des villes. Des coordinations</p>	<p>Plan d'exécution</p> <p>DOC</p> <p>PIC</p> <p>SOGED</p> <p>Registre de suivi</p>

	<p>inter-chantiers pourront être prévues.</p> <p>Pendant le chantier</p> <p>Validation des témoins de façade sur site (en présence de la Direction de l'Aménagement et le cas échéant de l'urbaniste de ZAC pour les opérations d'aménagement ainsi que, si nécessaire, les élus concernés).</p> <p>Les moyens de communication aux riverains sont prévus en fonction de la taille et l'impact du chantier.</p>	
Pré-livraison	<p>Visite du programme avant sa livraison avec les services de l'EPT et des Villes</p> <p>Formation des copropriétaires sur les enjeux de la livraison des VEFA et information sur leurs droits et devoirs (cf. p. X), en lien avec la DHRU notamment pour les projets complexes.</p> <p>Organisation de la 1^{ère} AG avant la livraison des parties communes et mise en place du syndic conformément aux modalités décrites p.X</p>	<p>Transmission du bilan de commercialisation aux services de l'EPT</p> <p>Diffusion du guide du copropriétaire de Plaine Commune et du livret d'information aux acquéreurs incluant les modalités d'entretien et de gestion du bâtiment et des espaces extérieurs</p> <p>Transmission du nom du syndic et du RC à la DHRU</p>
Livraison Certification	<p>Livraison des parties communes en présence du conseil syndical informé en amont.</p> <p>Livraison aux acquéreurs à l'achèvement de l'ensemble des travaux</p> <p>Visite de conformité</p> <p>Restitution du dépôt de garantie en opération d'aménagement</p> <p>Inauguration encouragée en présence des acquéreurs, des élus et des services des villes et de l'EPT</p> <p>Actions de sensibilisation auprès des acquéreurs (cf. p.X) et mise en œuvre des actions d'accompagnement</p>	<p>DAACT</p> <p>Transmission au syndic et à la DHRU de la date du PV de réception des travaux, départ des garanties, de l'assurance dommage ouvrage, des PV de livraison des parties communes et des réserves.</p> <p>Transmission au syndic du DOE Carnet d'information du logement / modalités d'entretien et de gestion du bâtiment et des espaces extérieurs</p> <p>Transmission du bilan de l'opération aux services de l'EPT et des attestations de certification et justificatifs des labels éventuels</p>
N +1		<p>Enquête de satisfaction à transmettre à la DHRU de Plaine Commune à N+1.</p> <p>Mesure des performances énergétiques réelles à N+1</p>

3- Synthèse des prescriptions impératives et méthodologiques sous forme de grille de suivi

Synthèse des prescriptions impératives					
Partie de la CQCN	Dispositions	Seuil (taille opérati	Equivalence référentiel NF Habitat	Mise en œuvre sur l'opération (O/N)	Justification si négatif
Des immeubles insérés dans leur environnement	L'implantation de voiries privées est fortement déconseillée. Néanmoins en cas de voiries privées (lotissements, desserte intérieure...), elles devront être conçues conformément aux exigences des collectivités pour permettre si besoin leur classement ultérieur dans le domaine public				
Des immeubles simples à gérer et répondant aux besoins du territoire	30% maximum de petits logements (studios/T2) pour les programmes en accession et en LLI 35% maximum de petits logements (studios/T2) pour les programmes en accession sociale sécurisée 40% maximum de petits logements (studios/T2) pour les programmes en locatif social familial 70 logements par copropriété maximum				
Des immeubles agréables à vivre	7 logements par palier maximum pour l'ensemble des étages				
Des logements confortables	Un indice d'affaiblissement Rw+C supérieur ou égal à 39 dB pour les cloisons sans porte entre les chambres et le séjour, la cuisine, les autres chambres, les salles d'eau et les WC		NF Habitat QA 6.1		
	Des rangements équivalents à 5% de la surface habitable hors rangements annexes extérieurs				
	SHAB minimum / typologie : T1 >28m ² T2>45m ² SHAB moyenne minimum par typologie pour les T3 : 65m ² , T4 : 81m ² et T5 : 96m ²	20			
	Un espace extérieur privatif (balcon, loggia, terrasse, jardin) d'une profondeur de 1,5m minimum pour chaque logement	20			
	Double orientation systématique pour l'ensemble des T4 et T5 et 80% des T3 minimum	20			
Des constructions bas carbone	Cuisine séparable à partir du T3 (ventilées et éclairée naturellement) et prescription des cuisines en second jour	20			
	Respect des seuils 2025 de la RE2020	20			
	Intégrer des matériaux de réemploi sur au moins une famille de produits de construction ou équipements	20	NF Habitat REM 2.4.3 (hors réutilisation)		
Des constructions limitant l'exposition aux pollutions	Pour tous les matériaux en contact avec l'air intérieur, les constructions devront utiliser des matériaux faiblement émetteurs de substances nuisibles (COV, cancérigènes, mutagènes et reprotoxiques) et de classe A+		NF Habitat QA1.2.2		
Des bâtiments performants garantissant le confort en toute saison	Des protections solaires externes (notamment volets persiennés) offrant un taux d'occultation de 90% en position fermée et permettant la ventilation naturelle en position partiellement fermée devront être prévus a minima sur les façades sud et ouest.				
	Pose de compteurs d'eau froide divisionnaires systématique et pose (ou a minima engagement à poser lorsque le concessionnaire sera sélectionné) de compteurs d'eau chaude divisionnaires (hors système de chauffage individuel)		NF Habitat RCE 2.4.4		
Des espaces extérieurs de qualité, facile à gérer et contribuant à un écosystème de biodiversité urbaine	Au moins une disposition parmi les suivantes devra être prise pour maîtriser l'intensité lumineuse et limiter les nuisances de l'éclairage artificiel sur la biodiversité tout en répondant au confort des usagers : dispositif d'éclairage orientant la lumière vers le sol sans atteindre directement la végétation; détecteurs de présence; puissance lumineuse moyenne inférieure à 10 lux / m ² pour tout éclairage non soumis au code de la construction et de l'habitat ; lumières à température de couleur < à 2500 °K	20	NF Habitat BDV 5.2		
Gestion des eaux pluviales	Les ouvrages de gestion des eaux pluviales (collecte, rétention, infiltration) devront être : à ciel ouvert (pas de bassin enterré) et faiblement décaissés, faciles d'entretien, identifiables et avoir un fonctionnement gravitaire.	20			
Elaboration du règlement de copropriété	Si le projet prévoit des toitures terrasses accessibles, leurs modalités de gestion et la répartition des charges afférentes devront être prévue dans le règlement de copropriété.				
Réception et livraison	Prendre en charge une formation à destination des acquéreurs sur les étapes de la livraison (y compris les levées de réserves), les garanties liées à un achat VEFA et les procédures pour les actionner en lien avec des structures compétentes intervenant sur le territoire.				

Prescriptions méthodologiques		
Les rez-de-chaussée actifs doivent faire partie intégrante du projet, leur conception découlera d'une programmation qui doit impérativement être arrêtée en amont en lien avec la Ville et Plaine Commune et a minima ne doit obérer aucune future programmation potentielle.		
Les matériaux devront être discutés en phase conception (en amont de la désignation de la maîtrise d'œuvre en opération d'aménagement et du dépôt du dossier de PC dans le diffus) et validés sur site en amont à l'aide de témoins de façade (a minima en opération d'aménagement).		
Le dossier de permis de construire devra comprendre les plans de niveau. A partir de 20 logements , afin d'évaluer l'habitabilité des logements, des plans meublés et côtés seront systématiquement fournis aux collectivités.		
Dans le cadre des analyses préalables de la qualité des sols, une attention particulière sera portée au fait de s'assurer qu'il n'y aura pas de transfert de polluants dans l'air intérieur à l'usage.		
Des études acoustiques simulant les orientations, formes et plans masses les plus adaptés par rapport à l'exposition sonore devront être réalisées lorsque le programme est situé à proximité d'un axe routier ou de transport majeur (premier front bâti des axes > 65 dB cf. carte des niveaux sonores Bruitparif : https://carto.bruitparif.fr/)		
Une attention particulière devra être portée aux conclusions de la Simulation Thermique Dynamique pour la conception du bâtiment		
L'étude thermique et l'analyse des sources d'alimentation en énergie possibles sera réalisée en amont de la conception pour choisir le mode de chauffage et de production d'eau chaude le plus approprié. Elles seront transmises à la Direction de l'Habitat et devront être compréhensibles par les acteurs dans leur diversité.		
Pour l'ensemble des opérations de plus de 50 logements se situant dans la TVB (trame principale ou secondaire), l'intervention d'un écologue ou la présence de la compétence biodiversité dans l'équipe de maîtrise d'œuvre sera requise afin de recenser les enjeux en matière de biodiversité sur le site et prévoir puis assurer le suivi des mesures visant à la conserver ou la favoriser		
A partir de 20 logements , la programmation des espaces extérieurs devra se fonder sur les résultats de l'analyse synthétique du site au regard de la TVB dont les recommandations devront être mise en œuvre.		
Un diagnostic phytosanitaire devra être effectué systématiquement et le plus en amont possible (en particulier en amont de l'arbitrage des emprises des bâtiments afin que ces dernières tiennent compte des arbres existants). Tout abattage d'arbre ayant plus de 10 ans d'espérance de maintien devra être justifié au regard de la présentation de l'étude de scénarios alternatifs.		
La gestion des eaux pluviales devra être étudiée dès le début de la phase de conception en utilisant la méthode de calcul des volumes d'eau à stocker du département de Seine-Saint-Denis. Le cas échéant, l'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle devra impérativement être démontrée par des études (en cas d'impossibilité, se référer au guide de gestion des eaux pluviales).		

Rappel des proscptions		
Les projets intégralement vendus en bloc seront proscrits. Un projet développé par un promoteur doit impérativement comporter une partie en accession.		
Proscrire le noir en façade et en 5ème façade		
Les jardins de pierre sont proscrits		
Les postes de relevage sont source de frais financiers et de problèmes d'entretien pour les immeubles, aussi leur utilisation est proscrite		
Toute publicité sur les produits de défiscalisation est proscrite		
La revente de logements initialement fléchés en accession en LLI sans l'accord préalable des collectivités est formellement proscrite.		

4- Synthèse des prescriptions optionnelles sous forme de grille de suivi

Synthèse et cotation des prescriptions optionnelles				
Partie de la CQCN	Dispositions	Cotation Objectif : 8 points	Equivalence référentiel NF Habitat	Prescriptions mises en œuvre sur l'opération
Des immeubles insérés dans leur environnement	Végétalisation des clôtures en limite d'espace public et tout autour de l'opération en complément du recours à des clôtures végétalisées à l'intérieur de la parcelle	1		
Des immeubles simples à gérer et répondant aux besoins du territoire	30% minimum de grands logements (T4/T5).	3		
Des immeubles agréables à vivre et esthétiques	5 logements par palier maximum pour l'ensemble des étages	2		
	Eclairage naturel des circulations communes	3	NF Habitat CV. 1.2.1.1	
	Mise en œuvre de procédés constructifs permettant une mutation/réversibilité des bâtiments au long terme (poteau poutre notamment)	3	NF Habitat DEC 3.1	
Des logements confortables	10% de salle de bains éclairées et ventilées naturellement à l'échelle de l'immeuble	4		
	Hauteur sous plafond de 2,7 m minimum pour chaque logement	4		
	Zone de rangement intégrée sur tous les balcons à partir du T3	2		
Des constructions bas-carbone	Atteinte du niveau 2 ou 3 du label « bâtiment biosourcés » en faisant des propositions pour la structure du bâtiment et/ou pour l'enveloppe et le second œuvre afin de mettre en œuvre de manière significative du bois ou d'autres matériaux bio ou géosourcés (paille, chanvre, terre crue). A cet effet, ces matériaux présenteront des certifications permettant de vérifier la compatibilité avec la préservation de l'environnement (lieu de production et d'exploitation, absence de traitement...), notamment le bois qui devra être issu de forêts gérées durablement (100% PEFC ou FSC® ou équivalent)	6	Label + NF Habitat REM 1.2.2	
	Dédier 1% du montant des constructions à l'achat de produits issus du réemploi ou de la réutilisation (en fourniture)			
	Recourir à du béton de construction incorporant a minima 5% de matériaux recyclés issus de la déconstruction	6		
	Dans les espaces extérieurs : dédier un minimum de 20% du montant des travaux à l'achat de produits issus du réemploi, de la réutilisation ou du recyclage (dont 5 % minimum de réemploi ou réutilisation) sur les prestations pouvant accueillir ce type de matériaux			
Des bâtiments performants garantissant le confort en toute saison	Atteindre un Bbio max (RE2020) -15%	6		
	Mise en place d'une robinetterie performante permettant les économies d'eau (type venturi, ...)	1	NF Habitat RCE.3.2.3	
Des espaces extérieurs de qualité, facile à gérer et contribuant à un écosystème de biodiversité urbaine	Aménager la pleine terre d'un seul tenant, de manière non-linéaire et avec 15% de la surface en zone de libre évolution	3		
	Végétalisation des murs avec des plantations en pleine terre et, avec ou sans support (type treillage ou fil métallique), pour des plantes grimpantes qui peuvent à la fois offrir un abri pour certains oiseaux et insectes mais aussi protéger un mur exposé au sud d'une insolation trop forte	1		
Gestion des eaux pluviales	Atteinte du zéro rejet à l'échelle de la parcelle pour les pluies courantes et décennales	2		
Art dans la Ville	Mise en œuvre de l'une des actions suivantes: - commande d'œuvre d'art, dans l'espace public ou visible depuis l'espace public ; - résidence d'artiste sur site, permettant d'associer des habitants ; - aménagement de locaux destinés à accueillir des artistes, des activités culturelles ou créatives ou des espaces de convivialité, notamment en rez-de-chaussée, de manière temporaire (pendant le temps du chantier) ou pérenne.	1		
Commercialisation	S'adjoindre les services d'un opérateur tiers spécialisé pour mettre en œuvre des modalités de commercialisation transparentes et objectives des opérations d'accession permettant de favoriser l'atteinte des objectifs du Territoire	3		
Chantier	Atteinte de l'ensemble des exigences de la rubrique « Chantier à faibles nuisances » de la certification NF Habitat HQE de Cerqual	1	Rubrique "Chantier à faible nuisances"	
Réception et livraison	Sur le cout d'entretien au long terme, les opérateurs devront fournir les éléments suivants : communication des contrats à souscrire, estimation moyenne des charges courantes, dépenses prévisionnelles en travaux (pouvant par exemple être estimées au m² sur la base des ratios standards dans des immeubles similaires).	2		
	Dans le cas où le programme comprendrait une toiture terrasse accessible, prévoir un accompagnement de ses usages et de sa gestion (achat de mobilier et d'équipement, animations, formations...) a minima la première année pour une enveloppe minimale de 3 000€	2		

PROTOCOLE LOCAL DE RELOGEMENT

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain d'Aubervilliers

Entre :

L'Etablissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune;

La Ville d'Aubervilliers ;

L'État ;

La SPLA Soreqa ;

L'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers ;

Logirep ;

Immobilière 3F ;

CDC Habitat ;

La RIVP ;

Immobilière du Moulin Vert ;

Les organismes titulaires de droits de réservation (Action Logement Services).

Préambule :

La charte intercommunale de relogement, annexée à la convention intercommunale d'attributions encadre les relogements rendus nécessaires par les démolitions réalisées dans le cadre des projets de renouvellement urbain de Plaine Commune. Elle a été approuvée le 21 janvier 2020 par le Conseil de Territoire de Plaine Commune et le 21 janvier 2021 par le Conseil Municipal d'Aubervilliers. Son objectif est de favoriser les parcours résidentiels ascendants des ménages en répondant aux souhaits des habitants tout en encourageant la mixité sociale dans les quartiers et évitant les situations de sur ou sous-occupations. Ce protocole local a vocation à décliner la charte intercommunale de relogement à l'échelle communale d'Aubervilliers dans la cadre des opérations de renouvellement urbain prévues sur les quartiers Emile Dubois-Maladrerie et Villette-Quatre-Chemins. En s'adaptant aux spécificités du territoire et du projet communal, il vise à répondre au mieux aux besoins des habitants comme des partenaires locaux (Ville d'Aubervilliers, Plaine Commune, les bailleurs sociaux, les aménageurs, Action Logement Services et l'Etat) afin de fluidifier le processus de relogement tout au long du projet de renouvellement urbain.

Le protocole local de relogement précise notamment les objectifs locaux concernant :

- la gouvernance, les modalités de coordination et de mise en œuvre du processus : instances locales de pilotage et de suivi, modalités d'intervention des MOUS, calendrier...
- les garanties apportées aux ménages sur la qualité de leur relogement (logements proposés, procédures, accompagnement)
- les engagements de chacun des partenaires concernant la mobilisation de leur contingent.

Afin de répondre aux enjeux spécifiques du territoire et des projets albertivillariens, il se donne les objectifs suivants :

- **Faciliter les décohabitations**
- **Accompagner des publics fragiles** et notamment **les personnes âgées** dans leur processus de relogement
- **Mettre en place des instances, outils et procédures partagés** permettant :
 - de croiser et suivre régulièrement les données (besoins, offre, engagements) ;
 - d'identifier en amont et d'actualiser régulièrement l'offre potentielle (opérations programmées et livrées sur le territoire) ;
 - d'assurer le respect des objectifs et des calendriers.
- **Tout en confirmant l'obligation légale de relogement relevant in fine de la responsabilité du bailleur social démolisseur pour les ménages éligibles résidant dans son patrimoine, assurer une solidarité entre bailleurs démolisseurs comme non démolisseurs** (à Aubervilliers voire au niveau territorial) et réserver en priorité les logements nécessaires pour effectuer les relogements ;
- **Préciser les engagements des bailleurs pour le relogement des ménages, de la Ville d'Aubervilliers et de l'Etat.**

TABLE DES MATIERES

1	Le contexte du relogement	4
1.1	Description des projets	4
1.2	Les opérations concernées par le relogement	5
1.3	Calendrier	6
2	Objectifs généraux	7
3	Modalités pratiques de relogement	8
3.1	Modalités communes à tous les ménages	8
3.1.1	Diagnostics sociaux	8
3.1.2	Proposition de logement	8
3.1.3	Visite et refus	9
3.1.4	Travaux de remise en état des logements	9
3.1.5	Engagements des ménages	10
3.1.6	Communication vers les habitants	10
3.2	Modalités propres au parc privé	10
3.2.1	Ménages éligibles	10
3.2.2	Statuts d'occupation spécifiques	11
3.2.3	Loyers et dépôts de garantie	12
3.2.4	Frais consécutifs au relogement et organisation du déménagement	12
3.3	Modalités propres au parc social	13
3.3.1	Ménages éligibles	13
3.3.2	Loyers et dépôts de garantie	13
3.3.3	Frais consécutifs au relogement et organisation du déménagement	14
4	Mobilisation de l'offre et engagement des partenaires	15
4.1	Mobilisation du contingent propre des bailleurs	15
4.2	Mobilisation du contingent communal	16
4.3	Mobilisation du contingent préfectoral	17
4.4	Mobilisation du contingent d'Action Logement Services	17
5	Dispositif partenarial de relogement	18
5.1	Acteurs et missions	18
5.1.1	Les services de Plaine Commune	18
5.1.2	Les services municipaux de la Ville d'Aubervilliers	18
5.1.3	Les bailleurs sociaux démolisseurs	19
5.1.4	Les bailleurs sociaux non démolisseurs	20

5.1.5	Les aménageurs désignés par le Maître d'Ouvrage	21
5.1.6	Les prestataires MOUS Relogement	21
5.2	Organisation du dispositif : instances de pilotage et de suivi	22
5.2.1	Le Comité de pilotage	22
5.2.2	Le Comité technique territorial de relogement	23
5.2.3	La Cellule locale de relogement	23
5.2.4	La Cellule de validation de l'accompagnement social	23
5.2.5	Les Commissions de relogement en programme neuf	24

1 Le contexte du relogement

1.1 Description des projets

Le NPNRU prévoit de fortes interventions sur l'habitat, induisant un volume très important de relogements à réaliser dans des temporalités parfois restreintes, notamment pour l'unique bailleur démolisseur (OPHA). Au total, **674 logements seront démolis** tout au long du projet de renouvellement urbain dont 492 logements sociaux¹, 182 logements d'habitat privé dégradé.

Le projet NPNRU à Aubervilliers porte sur deux quartiers (Emile Dubois-Maladrerie et Villette Quatre-Chemins) ayant chacun leurs particularités propres.

➤ Emile Dubois-Maladrerie

Le quartier Emile Dubois - Maladrerie est aujourd'hui **l'un des quartiers les plus verts d'Aubervilliers**. Il s'inscrit au cœur de la trame verte qui s'étend du canal Saint-Denis jusqu'au Fort d'Aubervilliers. Quartier à vocation plutôt résidentielle, il bénéficie de **grandes qualités patrimoniales et culturelles** avec la présence de nombreuses structures à vocation artistique mais souffre d'une dégradation de l'habitat, d'équipements obsolètes et d'un cadre de vie à améliorer.

Au regard des enjeux identifiés sur ce quartier, l'objectif du projet de renouvellement urbain est double :

- Favoriser les dynamiques d'entraînement, les synergies et les complémentarités entre ce secteur et le quartier du Fort afin de rendre attractif chaque secteur et d'éviter les effets de concurrence et de décrochage que pourrait générer un aménagement à « plusieurs vitesses », au risque d'accroître les effets de relégation du quartier et de ses habitants. Il s'agit pour cela de proposer la livraison d'un quartier refondé à l'échelle du quartier Emile Dubois – Maladrerie – Fort d'Aubervilliers
- Affirmer la vocation culturelle, architecturale et paysagère de ce secteur en s'appuyant sur son histoire et son patrimoine historique auxquels les habitants sont particulièrement attachés et qui fondent l'identité du quartier mais aussi plus largement de la ville.

Pour cela, le projet consiste à déployer un ambitieux programme d'aménagement des espaces publics avec la création et la requalification de nombreuses voies, cheminements et espaces publics et verts.

¹ 89 LLS sont démolis hors ANRU par l'OPH, le relogement sera conduit par le bailleur hors mobilisation de l'interbailleur et des contingents

Une intervention majeure sur le bâti est également prévue avec de nombreuses démolitions et une part de reconstructions sur site à Emile Dubois ainsi qu'une réhabilitation globale de la Maladrerie. Enfin, la reconfiguration de l'offre d'équipements scolaires et Petite Enfance et, plus largement, des équipements du quartier (pôle culturel, équipements de proximité) constitue un important volet du projet, tout comme la refonte de l'offre commerciale.

Ces interventions visent à déployer entre les quartiers des liens physiques (voies, cheminements, continuités paysagères...) et des liens sociaux (lieux de sociabilisation, espaces communs, équipements...) pensés à l'échelle de ce secteur élargi dont le développement va être rapide et conséquent afin de développer une réelle centralité élargie globale et cohérente, de répondre aux besoins de habitants actuels comme futurs et de favoriser leur rencontre et la mixité des publics comme des usagers.

➤ Villette Quatre-Chemins

Villette quatre-Chemin est un secteur mixte et dynamique situé en entrée de ville et qui bénéficie d'un héritage caractérisé par un patrimoine industriel important ainsi qu'une offre commerciale extrêmement dense mais néanmoins vieillissante. Il souffre d'une dégradation de l'habitat, d'une forte hétérogénéité urbaine et d'un cadre de vie à améliorer (espaces publics peu qualitatifs et quasi absence d'espaces verts) ainsi que d'une fracture territoriale marquée avec les villes limitrophes de Paris et Pantin.

Au regard des enjeux identifiés sur ce quartier, l'objectif du projet de renouvellement urbain est double :

- Poursuivre le développement du quartier, renforcer son attractivité et éviter le décrochage à moyen terme, en redonnant de la qualité urbaine, en améliorant l'habitat et en revalorisant les aménités et équipements.
- Conforter le caractère mixte et dynamique du quartier tout en développant sa vocation économique et commerciale à l'entrée de Paris.

Pour cela, le projet consiste notamment à requalifier ce quartier par l'amélioration de l'offre résidentielle (démolitions, réhabilitations, constructions en diversification...), la poursuite de la lutte contre l'habitat indigne, l'amélioration du cadre de vie par le développement d'espaces verts et publics requalifiés ainsi qu'une amélioration de la trame viaire (création et requalification de voies) permettant de désenclaver les espaces, de faciliter les circulations, de sécuriser les espaces et d'en pacifier les usages. Il prévoit également la revalorisation des équipements via la restructuration du groupe scolaire Prévert et la relocalisation des équipements jeunesse. Enfin, il comporte un volet important concernant la redynamisation de l'offre commerciale et le développement du secteur économique permettant de remettre en valeur l'identité commerciale du quartier.

A noter que ce projet à vocation intercommunale se conçoit dans une logique interterritoriale, en complémentarité et en articulation étroite avec la requalification de la Porte de la Villette menée par la Ville de Paris ainsi que les projets portés par la Ville de Pantin et le Département.

1.2 Les opérations concernées par le relogement

Les opérations nécessitant du relogement concernent à la fois le parc privé et le parc social. Pour le parc privé, des démolitions sont prévues dans le cadre de l'opération de RHI qui concerne majoritairement le quartier Villette Quatre Chemins et, à la marge, quelques opérations d'habitat privé non dégradé nécessaire à la réalisation des opérations d'aménagement sur chaque quartier. Pour le parc social, l'unique bailleur démolisseur est l'OPHA. A la marge, certaines opérations de réhabilitation lourdes entraînent également des nécessités de relogement.

Sur les deux quartiers, 674 logements seront démolis ou bénéficieront de réhabilitations entraînant un relogement (722 ménages à reloger estimés²).

Les volumes de démolitions ainsi que les relogements à prévoir se répartissent de la façon suivante :

➤ Emile Dubois-Maladrerie

Démolition ou réhabilitation lourde de 331 logements au total engendrant environ 442 relogements à prévoir.

Parc social :

- Démolition de la tour Prual : 44 logements
 - Démolition de la tour Leblanc : 22 logements
 - Démolition de la barre rabot sud : 101 logements
 - Démolition des tours Groperrin : 43 logements
 - Démolition de la barre Groperrin : 89 logements
- ➔ 299 démolitions et environ 339 relogements à prévoir.

Parc privé :

- Démolition de 4 pavillons privés non dégradés pour les besoins du projet
 - ORI sur 2 adresses 207bis et 209 avenue Jean Jaurès : 28 logements.
- ➔ 32 démolitions et environ 103 relogements à prévoir

➤ Villette Quatre-Chemins

Démolition de 343 logements et environ 280 ménages à reloger.

Parc social :

- Démolition du 11 Bordier : 53 logements
 - Démolition du 23 Union : 140 logements
- ➔ 193 logements démolis et environ 211 relogements à prévoir.

Parc privé :

- Démolition de 150 logements privés dégradés réparti sur 12 adresses en RHI.
 - 32 rue des Postes
 - 34bis-36 rue des écoles
 - 10-12 rue Lecuyer
 - 65 avenue République
 - 83-89 rue Barbusse
 - 74-76 République
- ➔ 150 logements démolis et environ 69 relogements à prévoir.

1.3 Calendrier

Le relogement s'effectuera de 2023 à 2026. Un planning prévisionnel a été élaboré afin de prévoir un étalement des relogements dans le temps pour assurer sa soutenabilité (cf. annexe).

² Les données chiffrées du relogement seront précisées à l'issue des enquêtes sociales

2 Objectifs généraux

Un des principaux objectifs est de proposer à chaque famille une solution de relogement adaptée, qui prend en considération ses souhaits mais aussi ses contraintes et d'assurer un parcours résidentiel ascendant dans un logement correspondant mieux aux besoins des ménages (taille, typologie, localisation, neuf/ancien...), améliorant sa qualité de vie quotidienne (proximité des services...) et permettant de réduire le temps de transport vers le lieu de travail. Ainsi, l'ensemble des aspects de la vie de chaque famille (composition familiale, emploi, formation, scolarité, réseau social, moyens de locomotion, ressources financières...) seront pris en compte pour élaborer les propositions de relogement.

Aussi, les décohabitations des ascendants et descendants directs seront favorisées autant que possible.

Au vue des caractéristiques des habitants de la commune, une attention particulière sera apportée aux ménages en situation de vieillissement et/ou de handicap. Par ailleurs, dès l'enquête sociale, une attention particulière sera portée aux ménages dont la situation sera jugée fragile ou complexe par les instances locales de suivi.

Mobiliser prioritairement et dans la mesure du possible des logements de programmes récents (neufs ou livrés depuis moins de cinq ans), des logements récemment réhabilités ou dont la rénovation est programmée à court terme participera également à la réalisation des parcours résidentiel ascendant des ménages.

Pour les ménages du parc social, les propositions seront faites en garantissant un reste à charge constant par m² ou +10% maximum en fonction des revenus et du type de logement proposé (ancien ou neuf/réhabilité de moins de 5 ans). Les ménages du parc privé (remplissant les conditions d'accès au logement social) devront bénéficier de propositions adaptées à leurs ressources. Il s'agira de garantir un taux d'effort raisonnable, en permettant l'ouverture de leurs droits et en proposant des logements adéquats.

Enfin, il s'agit d'assurer une dynamique positive d'insertion et la pérennité des relogements, par l'anticipation des besoins en accompagnement social, par l'accompagnement proprement dit, et par la mobilisation de logements en adéquation.

Les prestataires MOUS relogement, accompagneront, en fonction de leurs évaluations, l'ensemble des ménages sur le plan administratif et/ou social. Autant que de besoin, ils mobiliseront les acteurs de l'insertion sociale et économique du territoire pour favoriser le relogement des familles et si nécessaire leur bonne intégration dans un nouvel environnement.

Le relogement sera donc conduit selon ces principes et cela dans le cadre d'une offre de logement réellement disponible.

Le relogement NPNRU s'inscrit pleinement dans une logique partenariale avec l'appui de tous les bailleurs sociaux, démolisseurs et bâtisseurs aussi bien à l'échelle de la commune qu'à l'échelle du territoire (le travail interbailleurs devra rendre possible la recherche d'un relogement à une échelle plus large que le territoire communal pour les ménages qui en formuleraient le souhait). Cette démarche s'appuie sur le principe de solidarité et la bonne volonté des partenaires à s'investir dans cette dynamique commune. L'engagement de l'ensemble des partenaires dans le processus de

relogement est une condition essentielle de la réussite du projet de rénovation urbaine au service du territoire.

Ainsi, ce protocole local constitue un levier pour engager les partenaires sur un socle commun et poser les modalités d'un travail partenarial pour le relogement des ménages.

3 Modalités pratiques de relogement

3.1 Modalités communes à tous les ménages

3.1.1 Diagnostics sociaux

Les enquêtes sociales seront réalisées par les prestataires MOUS relogement et consisteront en des entretiens individuels avec chacun des ménages visant à établir un diagnostic de leur situation (composition familiale, âge, ressources, situation budgétaire et professionnelle, capacité d'adaptation et d'intégration dans un nouveau logement...) et définir leurs besoins et souhaits (localisation, prise en compte du temps de trajet domicile/travail, typologie, décohabitation, contraintes particulières en termes d'accessibilité ou d'aménagement du logement...).

Les situations de sous ou sur-occupation devront être examinées en concertation avec le ménage, en vue d'une meilleure adéquation du logement d'accueil et du loyer de relogement et envisager les décohabitation en cas de nécessité. A noter que les grossesses seront prises en compte dans l'analyse au cas par cas des situations au cours de l'enquête sociale afin de les considérer pour la typologie du logement dans le cadre d'une proposition.

3.1.2 Proposition de logement

Les logements proposés dans le cadre des relogements devront respecter les besoins et les demandes identifiés lors de l'enquête sociale de chaque ménage. Les ménages se verront proposer des logements adaptés correspondant mieux à leurs besoins et ressources ainsi qu'aux normes qualitatives actuelles. Les bailleurs devront notamment s'assurer que les propositions de logements destinées aux publics fragiles tels que les personnes âgées ou handicapées sont adaptées à leur handicap (ascenseur, accessibilité du logement...). La proposition de relogement en matière de typologie et de surface devra correspondre à la composition du ménage afin de ne pas créer de situations de sur-occupation et de limiter celles de sous-occupation.

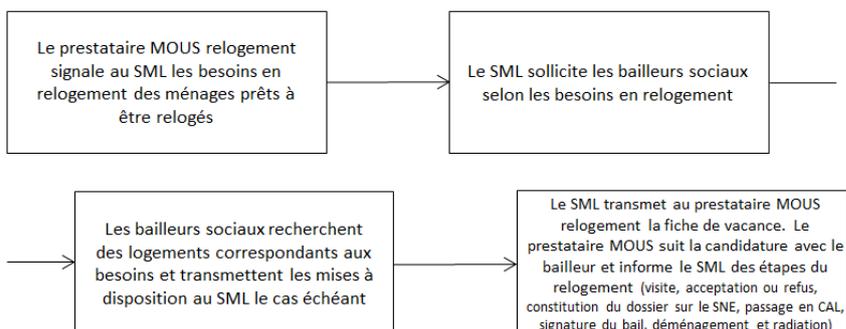
Dans le cadre de la mutualisation, les prestataires MOUS relogement et accompagnement social feront part des besoins en logements à l'ensemble des partenaires mobilisés lors des cellules locales de relogement.

Concernant les mises à disposition de logement du contingent de l'Etat, elles seront transmises par ce dernier directement aux MOUS.

Celles d'Action Logement Services également selon la procédure en annexe 1.

Pour les mises à disposition dans le cadre de l'inter-bailleurs (lorsque les propositions de logement émanent d'autres bailleurs que démolisseur), les propositions de logement se feront selon le process ci-après :

Schéma suivi besoin de relogement et mises à disposition de logement dans le cadre des propositions de l'inter-bailleurs:



Trois propositions maximum de logement seront faites à chaque ménage à reloger. Ces offres devront correspondre à leur situation (composition familiale, besoins spécifiques identifiés,...), à leurs possibilités financières (en prenant en compte les aides au logement), et dans la mesure du possible à leurs souhaits.

L'obligation de relogement sera satisfaite par la présentation au ménage de 3 offres de logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

3.1.3 Visite et refus

Les ménages concernés visiteront tout logement proposé avant de faire connaître leur réponse par écrit dans un délai de 10 jours après la visite. Tout refus devra être motivé afin de comprendre les difficultés rencontrées et de chercher des solutions de relogement plus adaptées.

Un courrier formalisant le refus est adressé en RAR au locataire par le prestataire MOUS relogement. En cas de deuxième refus, le prestataire MOUS adresse un second courrier en RAR mentionnant les deux logements refusés et lui rappelant que la prochaine sera la dernière avant exécution d'une procédure d'expulsion.

Les diagnostics obligatoires devront être communiqués au ménage en amont ou pendant la visite. A noter que si les propositions de logement pour les personnes âgées et/ou handicapées ne sont pas adaptées, le futur locataire aura le droit de refuser le logement sans que cela ne soit comptabilisé comme un refus.

3.1.4 Travaux de remise en état des logements

Les bailleurs s'engagent à remettre systématiquement en état les logements proposés. Ces remises en état porteront sur les éléments suivants :

- Pièces humides vétustes
- Sols et murs dégradés
- Installation d'une VMC si manquante
- Travaux de mise en conformité (électricité, nuisibles, amiante...)

3.1.5 Engagements des ménages

Le ménage à reloger s'engage à :

- fournir les documents administratifs demandés nécessaires à la constitution du dossier de demande de logement social ;
- signaler au prestataire MOUS relogement et au bailleur toute modification dans la composition familiale ou relative à l'emploi ;
- informer l'équipe MOUS des propositions de relogement en cours par le biais d'autres filières (Action Logement, parc privé, accession, etc.) ;
- visiter les logements proposés en présence d'un représentant mandaté par le bailleur ;
- donner sa décision dans un délai de 10 jours à compter de la visite par écrit, en cas de non-acceptation du logement les raisons motivées de ce refus ;
- préparer entièrement les affaires à déménager avant le déménagement, quitter son appartement et le cas échéant, sa cave sans laisser de meubles, participer à l'état des lieux de sortie et remettre l'ensemble des clés le jour même.

3.1.6 Communication vers les habitants

Les bailleurs démolisseurs sont tenus de mener une concertation avec les représentants des locataires de l'immeuble voué à la démolition. A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble et en l'absence de conseil de concertation locative, les bailleurs doivent mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet. Ils pourront également mettre en œuvre des actions de communication spécifiques pour leurs locataires tout au long du processus.

La communication vers les habitants (Conseil citoyen et représentants des locataires) sera également assurée dans le cadre des instances de suivi (cellule locale de relogement et Comité de pilotage NPNRU).

3.2 Modalités propres au parc privé

3.2.1 Ménages éligibles

Les occupants des immeubles à prendre en compte sont ceux définis à l'article L 521-1 du code de la construction et de l'habitation:

« (...) l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale ».

De ce fait, sont considérés comme éligibles au relogement, les occupants de bonne foi recensés au moment de l'enquête d'occupation nominativement identifiés dans le cadre du plan de relogement à savoir :

- les locataires présents dans les lieux et disposant d'un titre d'occupation (tous régimes de contrats de bail, y compris meublé). Le relogement ne pourra être engagé qu'après acquisition par l'aménageur et le ou les mandataire(s), sauf en cas d'arrêté d'interdiction à l'habitation ;
- les propriétaires occupants à titre de résidence principale ;
- les ménages dont le bail est résilié mais qui ont signé avec leurs bailleurs un protocole d'accord en application de la loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005 et qui respectent le plan d'apurement mis en place ;

- les occupants ne disposant pas d'un bail écrit mais pouvant être considérés comme de bonne foi (ils paient une indemnité d'occupation et peuvent justifier d'une présence d'un an dans le logement avant le début de l'enquête sociale à l'aide de documents mentionnant l'adresse comme résidence principale). Leur situation sera étudiée au cas par cas. Les personnes entrées par voie de fait et les occupants sans droit ni titre disposant d'un jugement d'expulsion ne sont pas considérées comme occupants de bonne foi et ne seront donc pas intégrés au plan de relogement.

Les ménages, locataires ou propriétaires occupants doivent remplir les conditions requises pour accéder à un logement social et en avoir fait la demande au plus tard pendant l'enquête sociale pour être éligibles au relogement.

Les ménages occupants de bonne foi sans titre de séjour en règle, souscrivant à un accompagnement social spécifique lié à la régularisation (acceptation et consultation effective d'un juriste spécialisé) et pouvant déposer un dossier de régularisation à la Préfecture dans les deux ans se verront proposés une solution d'hébergement.

3.2.2 Statuts d'occupation spécifiques

- La résidence principale

Est éligible au relogement l'occupant d'un logement à titre de résidence principale comme défini par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - article 2 (modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1) :

« *La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation* ».

- Les décohabitants

Les décohabitations seront favorisées autant que possible et selon les besoins exprimés par les ménages. Sont concernés :

-les ascendants directs (pères, mères) ou descendants directs (filles, fils) hébergés sous le même toit que le locataire principal ou propriétaire occupant lors de l'enquête sociale menée par l'équipe MOUS. L'hébergement devra être justifié par des attestations de domicile datant, au minimum, d'un an avant la date de début de l'enquête sociale.

-les couples (mariés ou pacsés ou co-titulaires du bail) dont l'un des deux membres souhaite faire une demande de logement social séparée. La MOUS portera une attention particulière à l'accompagnement de ces ménages et aux conditions dans lesquelles ils pourront faire une demande de logement social séparée. Dans le cas où les deux membres vivent séparés lors de l'enquête sociale, le/la conjoint(e) devra apporter la preuve qu'il/elle ne dispose pas déjà d'un logement propre adapté à ses besoins. Dans le cas d'un couple vivant ensemble mais n'étant ni pacsé ni marié et dont l'un des deux membres ne serait pas titulaire du bail, une attention particulière sera apportée par la MOUS à l'appréciation de la situation, des besoins de chacun des membres du couple et, le cas échéant, de l'accompagnement des deux membres du ménage. De plus, les ménages décohabitants doivent remplir les conditions requises pour accéder à un logement social et en avoir fait la demande au plus tard pendant l'enquête sociale pour être éligibles au relogement. Elles doivent disposer d'un titre de séjour en règle conformément à l'arrêté du 1er février 2013 fixant la liste des titres de séjours prévus.

- Evacuation/expulsion

Pour les situations ne relevant pas des cas exposés ci-avant et nécessitant la mise en œuvre d'une procédure d'évacuation et/ou d'expulsion, sera appliqué le droit commun (recours au 115, protection de l'enfance, ...).

- Les hébergés

Les autres occupants, hébergés et n'étant pas directement ascendants ou descendants, ne sont pas éligibles au relogement et pourront être orientés vers les structures compétentes qui les accompagnent dans leurs démarches administratives de demande de logement social au titre du droit commun s'ils remplissent les conditions requises pour y accéder. Le prestataire MOUS relogement fera remonter quels sont les ménages concernés et un accompagnement social pourra être mis en place pour aider notamment aux démarches administratives de demande de logement social.

3.2.3 Loyers et dépôts de garantie

Les ménages devront bénéficier d'un relogement adapté à leurs ressources, selon le référentiel de l'AORIF en vigueur dans le droit commun et en tenant dans la mesure du possible de leur recommandation (cf annexe n°1). Dans certains cas, les bailleurs pourront proposer d'adapter le montant du loyer proposé aux capacités financières du ménage afin d'assurer une certaine pérennité dans le logement.

Le dépôt de garantie lié au nouveau logement sera à la charge des ménages. En cas de difficulté, le prestataire MOUS relogement accompagne le ménage pour la recherche d'une solution, notamment en sollicitant les aides ou prêts sociaux (Locapass, FSL...). Le bailleur s'engage à accepter l'accord sous réserve du FSL garantissant la prise en charge du dépôt de garantie.

3.2.4 Frais consécutifs au relogement et organisation du déménagement

Les frais annexes aux relogements (frais de déménagements et d'emménagement, d'ouverture et de fermeture de compteurs, transfert ou réouverture de ligne téléphonique, internet sous réserve d'un même opérateur, frais de suivi de courrier par la Poste (suivi courrier 6 mois), éventuellement les frais de remise en état des logements servant aux relogements, d'acquisition de petit mobilier de première nécessité...) pourront être pris en charge par l'aménageur dans la limite des travaux classiquement à la charge des locataires.

La situation des propriétaires occupants s'étudiera au cas par cas, en fonction des indemnités reçues. Une aide spécifique sera apportée pour les personnes isolées, âgées ou handicapées pour le déménagement et la réinstallation dans le nouveau logement. En cas de nécessité de mettre en œuvre des travaux supplémentaires liés à des aménagements spécifiques (handicap, autonomie réduite, autre), ces derniers seront financés par l'aménageur. Une attention particulière sera accordée pour la reconstitution d'éléments de confort équivalents à ceux existants dans le précédent logement.

La date et l'organisation du déménagement seront fixées en concertation entre le bailleur, le ménage, l'entreprise de déménagement et la MOUS relogement. Il devra être organisé en concertation très étroite avec l'aménageur, de façon à permettre à ce dernier de sécuriser les lieux au départ des occupants. Le ménage devra être présent le jour de son déménagement s'il en a spécifié le besoin.

3.3 Modalités propres au parc social

3.3.1 Ménages éligibles

La composition dont il est tenu compte est celle déclarée lors de l'enquête sociale. Toute modification dans la composition familiale ou relative à l'emploi devra être portée à la connaissance du prestataire MOUS relogement et du bailleur.

- Les locataires en titre

Il s'agit des locataires avec un bail valide en cours justifiant de leur titre de location et identifiés par l'enquête sociale préalable à l'opération de démolition ou restructuration. Les locataires en procédure contentieuse, mais sous protocole de régularisation de leur situation seront également relogés.

Les couples en instance de séparation et en mesure de le justifier (mariés ou pacsés ou co-titulaires du bail) dont les deux membres souhaitent faire une demande de logement social séparée sont également concernés. Le prestataire MOUS relogement portera une attention particulière à l'accompagnement de ces ménages et aux conditions dans lesquelles ils pourront faire une demande de logement social séparée. Dans le cas où les deux membres vivent séparés, le/la conjoint(e) devra apporter la preuve qu'il/elle ne dispose pas déjà d'un logement propre adapté à ses besoins. Dans le cas d'un couple vivant ensemble mais n'étant ni pacsé ni marié et dont l'un des deux membres ne serait pas titulaire du bail, une attention particulière sera apportée par la MOUS à l'appréciation de la situation, des besoins de chacun des membres du couple et, le cas échéant, de l'accompagnement des deux membres du ménage.

- Les décohabitants

Le bailleur portera une attention aux éventuelles demandes de décohabitation dans l'équilibre global du relogement de la famille. Sont éligibles : les ascendants directs (pères, mères) ou descendants directs (filles, fils) hébergés sous le même toit que le locataire principal lors de l'enquête sociale. Leur hébergement devra être justifié par une attestation de domicile datant au minimum d'un an.

De plus, les ménages décohabitants doivent remplir les conditions requises pour accéder à un logement social et en avoir fait la demande au plus tard avant la clôture de l'enquête sociale pour être éligibles au relogement.

- Les hébergés

Les autres occupants, hébergés et n'étant pas directement ascendants ou descendants, ne sont pas éligibles au relogement et pourront être orientés vers les structures compétentes qui les accompagnent dans leurs démarches administratives de demande de logement social au titre du droit commun. Le prestataire MOUS relogement fera remonter quels sont les ménages concernés et un accompagnement social pourra être mis en place pour aider notamment aux démarches administratives de demande de logement social.

3.3.2 Loyers et dépôts de garantie

La Charte territoriale de relogement donne aux ménages relogés la garantie d'une maîtrise de l'effort financier qui pourrait être engendré par le relogement. La mesure de cet effort est basée sur le Reste à Charge (RAC) du ménage relogé. Pour rappel, le RAC se définit comme suit :

Loyer + charges - Aide Personnalisée au Logement (APL)

Ainsi, les signataires s'engagent sur les barèmes maximums suivants, que l'ensemble des propositions de relogement dont ils seront à l'origine devra respecter :

Revenus du ménage locataire à reloger	Relogement dans de l'ancien	Relogement dans du neuf ou réhabilité de moins de 5 ans
<60% PLUS	RAC/m ² constant	RAC/m ² constant
60% à 100% PLUS	RAC/m ² constant	RAC/m ² constant +10% max

Les plafonds de ressources et équivalents sont disponibles en annexe n°2.

Pour les ménages dont les revenus dépassent 100% des plafonds, la règle sera d'appliquer un reste à charge compatible avec les ressources. Cette évaluation doit être facilitée par le travail de l'AORIF « Apprécier les capacités économiques des demandeurs – Harmonisation du calcul du reste-pour-vivre ».

La CALEOL est garante d'une attribution ne mettant pas le ménage en situation de difficulté financière.

Par ailleurs, le bailleur démolisseur assurera le transfert des dépôts de garantie pour les ménages relogés sur son parc. Seul le dépôt de garantie différentiel pourra être demandé au locataire lors de la signature du nouveau bail. Pour les relogements interbailleurs, le bailleur devra rembourser les dépôts de garantie dans un délai inférieur à un mois après le relogement effectif du ménage. Le montant du dépôt de garantie sera maintenu.

3.3.3 Frais consécutifs au relogement et organisation du déménagement

Les frais de déménagement et d'emménagement, les frais de raccordement à l'énergie et au gaz, de transfert ou de réouverture de ligne téléphonique, Internet (sous réserve d'un même opérateur), ainsi que les frais de suivi de courrier par la Poste (suivi courrier 6 mois) seront pris en charge par le bailleur d'origine.

Une aide plus spécifique sera apportée aux personnes isolées, âgées ou handicapées pour le déménagement et la réinstallation dans le nouveau logement. Il pourra leur être proposé une prestation de déménagement et d'installation dans leur nouveau logement

Des travaux supplémentaires pourront concerner des aménagements spécifiques et d'adaptation pour les ménages âgés ou en situation de handicap en amont de leur installation. Ces travaux seront à la charge du bailleur démolisseur. Il fera intervenir les entreprises sous contrat sauf si les deux bailleurs s'accordent pour faire intervenir les entreprises du bailleur accueillant. Une attention particulière sera accordée pour la reconstitution d'éléments de confort équivalents à ceux existants dans le précédent logement.

La date et l'organisation du déménagement seront fixées en concertation entre le bailleur, le ménage, l'entreprise de déménagement et la MOUS. Une attestation de déménagement sera délivrée à chaque ménage pour faire valoir ce que de droit. Le ménage devra être présent le jour de son déménagement s'il en a spécifié le besoin.

4 Mobilisation de l'offre et engagement des partenaires

4.1 Mobilisation du contingent propre des bailleurs

Tout en confirmant l'obligation légale de relogement relevant in fine de la responsabilité du bailleur social démolisseur, l'OPH d'Aubervilliers, pour les ménages éligibles résidant dans son patrimoine, il est nécessaire d'assurer une solidarité entre bailleurs démolisseurs comme non démolisseurs et de réserver en priorité les logements pour effectuer les relogements.

En participant aux objectifs globaux de relogement, **les bailleurs partenaires mobilisés pour la reconstitution de l'offre s'engagent à assurer un nombre de relogement équivalent au nombre de droits à construire dont ils bénéficient au titre cette reconstitution**. Ils mobilisent ainsi des logements de leur contingent propre et interviennent également auprès des réservataires de leur patrimoine (hors contingents municipaux et préfectoraux) pour leur demander la mise à disposition pour un tour des logements réservés à leur profit en fonction des souhaits et des capacités des ménages à reloger.

Dans le cadre de la mise en œuvre future de la gestion en flux (date butoir prévue au 24 novembre 2023), le bailleur démolisseur va retirer de l'assiette du flux (ce dernier normalement redistribué aux réservataires), les logements qui lui semblent utiles notamment pour les besoins de relogements issus du Renouvellement Urbain identifiés par les enquêtes sociales, au même titre que les mutations, les relogements ORCOD et LHI (interdiction temporaire ou définitive à l'habitation).

Les bailleurs sociaux partenaires s'engagent à mobiliser des logements contribuant à répondre aux objectifs énoncés dans l'article 2 et en adéquation avec les besoins exprimés ainsi que dans les délais définis par le plan de relogement en fonction de l'avancement et des contraintes opérationnelles.

Les engagements chiffrés par bailleur sont les suivants :

- Au titre de la reconstitution de l'offre, **l'OPH d'Aubervilliers** s'engage à reloger 171 ménages concernés par les démolitions ou réhabilitations de son parc au titre des opérations de reconstitution de 32 droits à construire sur le site Emile Dubois, de 25 droits à construire dans la ZAC des impasses (lot D), de 86 droits à construire dans la ZAC Port Chemin Vert, contractualisés dans la convention cadre territoriale et de 28 droits à construire à contractualiser lors du prochain avenant à la convention cadre territoriale.
- **Logirep** s'engage à reloger 71 ménages concernés par les démolitions du parc social et du parc privé au titre de la délivrance de 71 droits à construire dans la ZAC du Fort (lot A2.1 et lot A3.1).
- **Immobilière 3F** s'engage à reloger les ménages concernés par les démolitions du parc social et du parc privé au titre des opérations suivantes.

1- D'une part les relogements non effectués par Immobilière 3F en application de la règle de 1 relogement pour 2 droits à construire de la charte de relogement du programme de requalification du centre-ville/PNRQAD d'Aubervilliers.

Immobilière 3F a ainsi bénéficié de droits à construire pour 159 logements générant 79 relogements, pour les opérations du 36 rue Ferragus (15 logements locatifs sociaux), pour les lots 2A et 3 de la ZAC Centre-Moutier (28 logements locatifs sociaux), pour le lot Port-Landy 2 du Marcreux (17 logements locatifs sociaux), pour l'ilôt Schaeffer de la ZAC Centre Moutier (30 logements en accession sociale à la propriété), ainsi que pour le lot E1 pour la ZAC Port Chemin Vert (69 logements locatifs sociaux).

Les relogements non effectués par Immobilière 3F à l'issue du programme de requalification du centre-ville/PNRQAD seront reportés sur les relogements à effectuer au titre du NPRU. Pour information, au 24/06/2022, Immobilière 3F avait effectué 10 relogements au titre du programme de requalification du centre-ville/PNRQAD.

2- D'autre part les relogements à effectuer en application de la règle de 1 relogement pour 1 droit à construire applicable pour le présent protocole.

Immobilière 3F a ainsi bénéficié de droits à construire pour 80 logements générant 80 relogements, pour les opérations des lots A2 et lot B1 dans la ZAC du Fort du Fort d'Aubervilliers (64 logements locatifs sociaux), et de l'ilot C de l'opération Cristino Garcia Landy (16 logements locatifs sociaux).

- **CDC Habitat** s'engage à reloger 68 ménages concernés par les démolitions du parc social et du parc privé au titre de la délivrance de 68 droits à construire dans la ZAC du Fort (lot A2.1 et A3.3).
- **Immobilière du Moulin Vert** s'engage à reloger 49 ménages concernés par les démolitions du parc social et du parc privé au titre de la délivrance de 25 droits à construire sur l'opération au 28 rue du Landy et de 24 droits à construire sur l'opération au 66-76 rue des Noyers à Aubervilliers.
- La **RIVP** s'engage à reloger 25 ménages concernés par les démolitions du parc social et du parc privé au titre de la délivrance de 25 droits à construire sur le site des Fusains. La RIVP s'engage à prendre en charge les relogements éventuels de l'opération de réhabilitation des Fusains (40 logements concernés).

Dans les cas où un bailleur devrait être fléché vers d'autres opérations de reconstitution, il s'engage à suivre le même principe d'un relogement sur contingent propre pour un droit à construire au titre de la reconstitution.

Une fois la programmation de reconstitution de l'offre stabilisée, le protocole local de relogement pourra faire l'objet d'un avenant afin d'actualiser l'ensemble des engagements de relogements des bailleurs partenaires selon le même principe.

4.2 Mobilisation du contingent communal

La Ville d'Aubervilliers s'engage à participer aux objectifs de relogement, par la mise à disposition de son contingent tous bailleurs confondus, à hauteur de 80% par an durant les 4 premières années du processus de relogement puis à hauteur de 20% minimum les années suivantes. Elle participe aux relogements effectifs rendus nécessaires sur un patrimoine donné,

La Ville mobilisera les structures d'hébergement alternatives au logement social pour reloger les ménages concernés pour lesquels celles-ci constitueraient la solution adéquate, provisoire ou définitive de relogement. Lorsqu'il s'agit d'une solution provisoire de relogement (par exemple en résidence sociale, maison-relais, Foyer Jeunes Travailleurs (FJT) ou autre solution permettant du « relogement tiroir »), le contingent de la Ville devra être mobilisé, dans le cadre du présent protocole, pour reloger les ménages dès que leur situation leur permettra d'accéder à un logement social. Ainsi,

le plan de relogement tiendra compte pour ces ménages à la fois de l'accès dans ces structures et dans un second temps de l'accès au logement social.

4.3 Mobilisation du contingent préfectoral

Parc social :

L'Etat mobilise le contingent préfectoral à l'échelle du département, sur le patrimoine de l'ensemble des bailleurs. Le contingent fonctionnaire pourra être mobilisé pour le relogement de fonctionnaires de l'Etat. Il mobilise le contingent préfectoral pour les relogements de l'EPT dans la limite de 20% des logements de son contingent déclarés vacants chaque année à l'échelle de l'EPT. Il s'agit à la fois des logements anciens se libérant et des logements neufs et nouvellement conventionnés.

L'Etat s'engage à assurer, au maximum, 25% des relogements effectifs rendus nécessaire par l'opération de démolition d'un patrimoine donné, dans la limite de ménages relogés par la ville pour ce même patrimoine :

Si au terme d'une opération de relogement, un nombre plus important de ménages a été relogé sur le contingent préfectoral que sur le contingent des villes ou de l'EPT, alors les villes mettent à la disposition de l'État pour un tour, un nombre équivalent au surplus assumé par celui-ci de logements sur leur contingent.

De même, si une année donnée, un nombre plus important de logements est mobilisé pour le relogement des ménages du territoire que les limites indiquées ci-dessus, les bailleurs mettent à la disposition de l'État pour un tour, un nombre équivalent au surplus de logements du contingent préfectoral mobilisés de logements de leur contingent. En cas de refus d'attribution du demandeur ou de la commission d'attribution des logements (CAL), l'État bénéficie d'un délai supplémentaire pour positionner un autre candidat prioritaire sur le logement.

Parc privé :

L'Etat participe à titre subsidiaire dans le relogement des ménages du parc privé et en fonction des besoins urgents. La contribution ne pourra pas excéder les 20% selon la même règle que pour les ménages du parc social.

4.4 Mobilisation du contingent d'Action Logement Services

La volonté d'Action Logement Services est d'accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations de démolition menées.

A ce titre, Action Logement Services sera partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose situé sur le territoire de Plaine Commune, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par le projet de démolition.

- Une part importante des logements financés par Action Logement Services ayant pu être réservée en droit de suite pour le compte d'entreprises adhérentes, l'engagement contractuel pris avec ces entreprises reste toujours d'actualité et ne pourra être occulté.
- Une mobilisation au titre du relogement d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services pourra également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord. La

mobilisation des réservations Action Logement inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti.

- Action Logement Services peut également proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'accompagnement social. Son objet est de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement grâce à une prise en charge personnalisée. Les salariés qui seraient en difficulté dans le cadre d'un relogement pourront bénéficier de ce service. Ce réseau dénommé CIL PASS assistance® est déployé au niveau national. Il s'adresse aux ménages dont les difficultés font souvent suite à un accident de la vie qui déstabilise leur budget et fragilise leur situation locative.
- Action Logement Services pourra également mobiliser, en tant que de besoin, des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation (aides Loca-pass, Visale) des salariés relogés.

5 Dispositif partenarial de relogement

5.1 Acteurs et missions

5.1.1 Les services de Plaine Commune

La mission Rénovation Urbaine de Plaine Commune (MiRU) assure la coordination du NPNRU, des maîtres d'ouvrage, opérateurs et partenaires et assure la cohérence du dispositif de relogement avec le NPNRU. Avec le service logement de la Ville d'Aubervilliers, elle suit et rend compte aux partenaires de l'avancement du dispositif de relogement, de son articulation avec les opérations concernées. Elle est associée à l'élaboration du plan de relogement et à sa mise en œuvre et est garante des instances de suivi et de pilotage du NPNRU.

La Direction de l'Habitat et du renouvellement urbain de Plaine Commune et plus particulièrement le service Habitat et logement est en charge du suivi et de l'évaluation du relogement à l'échelle du territoire de Plaine Commune et est garant du respect de la charte territoriale de relogement. A ce titre, il sera en coordination avec les MOUS relogement pour assurer un suivi commun et harmonisé du relogement à travers l'outil de suivi RIME mis à disposition par l'ANRU. Le service organisera les instances de suivi et d'évaluation du relogement à l'échelle intercommunale (Comités techniques territoriaux du relogement) et coordonne le travail partenarial interbailleurs, inter-réservataires et intercommunal à l'échelle de l'EPT dans le but d'augmenter les possibilités de relogement.

La mission Habitat privé Aubervilliers-La Courneuve de Plaine Commune assure le suivi des opérations résorption de l'habitat privé dégradé, en lien avec le ou les opérateurs mandatés dans le cadre de concession(s) d'aménagement (pour l'ensemble des îlots et pour la copropriété dite Les Joyeux) ; elle assure le suivi des dispositifs d'accompagnement au relogement dédié à chaque concession. Avec le service logement de la Ville d'Aubervilliers, elle suit et rend compte aux partenaires de l'avancement du dispositif de relogement, de son articulation avec la libération des parcelles et du démarrage des projets financés par les partenaires. Elle est associée à l'élaboration du plan de relogement et à sa mise en œuvre.

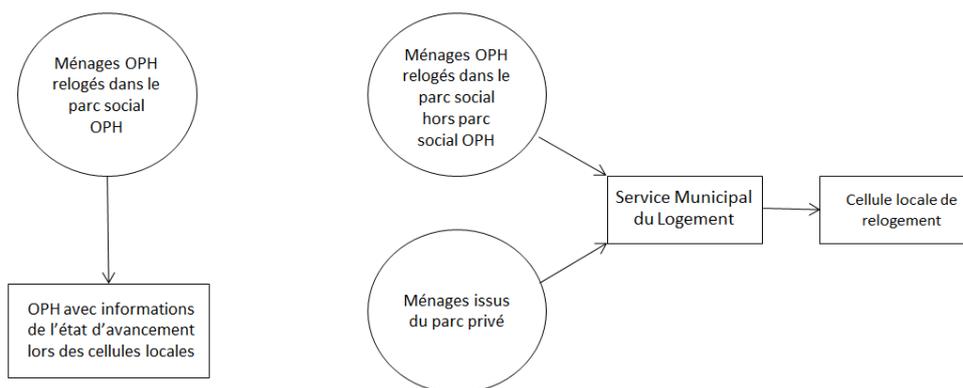
5.1.2 Les services municipaux de la Ville d'Aubervilliers

Le service logement de la Ville d'Aubervilliers

Le service logement de la Ville d'Aubervilliers assure le pilotage général du dispositif de relogement en collaboration étroite avec la MiRU . A ce titre, il coordonne et anime le dispositif et sollicite les services, les partenaires et les prestataires MOUS relogement en fonction des besoins. Il intervient en appui aux prestataires MOUS à travers la mobilisation des différents services et partenaires. Il assure également le pilotage opérationnel du relogement des ménages du parc privé.

Les bailleurs concernés par les opérations de démolition au sein de leur patrimoine assurent le pilotage opérationnel du relogement de leurs locataires.

Schéma fonctionnement des relogements :



Le service social municipal

Pour les ménages suivis antérieurement par le service social municipal celui-ci assure une liaison avec le prestataire de MOUS relogement. Le service social municipal apporte son expertise lors des commissions locales dédiées à l'accompagnement social.

Un partenariat sera également assuré avec le service vie sociale et locative de l'OPH d'Aubervilliers pour les ménages du parc de celui-ci.

Le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS)

Le SCHS intervient dans le dispositif en fonction des besoins de coordination et d'échange d'informations, notamment pour des mises en sécurité de sites suite à des relogements effectués avant acquisition dans le cas d'interdictions définitives à l'habitation. Il est régulièrement informé des adresses et logements concernés.

5.1.3 Les bailleurs sociaux démolisseurs

Les bailleurs sociaux procédant à des démolitions dans leur patrimoine seront chargés :

- de mettre en place une MOUS interne ou externe pour les opérations concernées ;
- de continuer d'assurer la gestion des bâtiments, le maintien du niveau des conditions de sécurité et l'entretien du fonctionnement des équipements actuels lors de la phase précédant la démolition de l'immeuble pour les bailleurs des opérations concernées. Pendant la période transitoire de relogement, les bâtiments (logements, espaces communs et caves) concernés

par la démolition feront l'objet de mesures spécifiques de sécurisation afin de garantir le maintien d'un environnement qualitatif et rassurant pour les ménages ;

- de maintenir voir renforcer les actions d'accompagnement sur les sites concernés par le relogement (maintien ou renforcement de la gestion urbaine de proximité, urbanisme transitoire ou culturel...);
- d'organiser, autant que possible, des départs en grappe pour les derniers ménages à reloger afin d'éviter que ceux-ci se trouvent trop isolés dans une cage d'escalier ;
- de sécuriser les logements libérés ;
- de ne pas répercuter sur les locataires restants une augmentation de charges consécutive à la libération des autres logements ;
- d'assurer un travail de prévention des impayés de loyers pour les ménages décohabitants ;
- d'assurer un travail d'accompagnement social des ménages et signaler les situations fragiles et complexes (notamment impayés, expulsion, handicap) auprès des services sociaux compétents afin de réinscrire les ménages dans une dynamique d'insertion et repérer et accompagner spécifiquement des personnes à « risques psychologiques/vulnérabilité ». Le cas échéant de proposer un accompagnement à l'appropriation du logement ;
- en lien avec le prestataire MOUS : de créer dès l'enquête sociale, avec le ménage une DLS avec le motif « RU » sur le SNE et de s'assurer de la radiation effective de la demande sur le Serveur National d'Enregistrement avec le motif « Renouvellement urbain », dès lors que l'attribution a été prononcée, en précisant le contingent sur lequel l'attribution doit être comptabilisée ;
- d'identifier les ménages en demande de relogement dans une autre commune dont ceux éligibles au contingent Action Logement (par le n° de SIRET de l'entreprise) ;
- de ne pas facturer la remise en état des lieux du logement quitté. La liquidation du compte locataire tiendra compte ensuite de la facturation normale des charges locatives (eau, chauffage, charges locatives) au regard des provisions payées ;
- de contribuer au relogement des ménages selon les engagements du présent protocole et de participer au dispositif de relogement notamment lors des cellules locales de relogement ;
- de faire le bilan régulier auprès des réservataires des logements de leur contingent voués à la démolition ainsi que des logements nécessaires au relogement.
- Consentir des minorations de loyer pour les relogements effectués dans le patrimoine neuf et récent, en contrepartie de subventions forfaitaires de l'ANRU : le loyer doit être inférieur au plafond de loyer pour l'attribution de l'APL fixé par arrêté (voir annexe n°3 note ANRU sur la subvention pour minoration de loyer du 1^{er} octobre 2021).

5.1.4 Les bailleurs sociaux non démolisseurs

Les bailleurs sociaux non démolisseurs seront chargés :

- d'assurer un travail de prévention des impayés de loyers pour les ménages décohabitants ;
- le cas échéant de proposer un accompagnement à l'appropriation du logement ;
- de s'assurer de la radiation effective de la demande sur le Serveur National d'Enregistrement avec le motif « Renouvellement urbain », dès lors que l'attribution a été prononcée, en précisant le contingent sur lequel l'attribution doit être comptabilisée ;

- de contribuer au relogement des ménages selon les engagements du présent protocole et de participer au dispositif de relogement notamment lors des cellules locales de relogement.
- de consentir des minorations de loyer pour les relogements effectués dans le patrimoine neuf et récent, en contrepartie de subventions forfaitaires de l'ANRU : le loyer doit être inférieur au plafond de loyer pour l'attribution de l'APL fixé par arrêté (voir annexe n°3 note ANRU sur la subvention pour minoration de loyer du 1^{er} octobre 2021).

5.1.5 Les aménageurs désignés par le Maître d'Ouvrage

Plaine Commune a désigné La Soreqa en tant qu'aménageur assurant la mise en œuvre opérationnel du projet de résorption de l'habitat indigne (MOUS relogement internalisée, diagnostic bâti, maîtrise d'ouvrage des études urbaines, acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation des terrains et/ou immeubles, gestion des biens acquis jusqu'à leur transformation pour leur destination finale, viabilisation des terrains de l'opération, mise en œuvre des procédures opérationnelles, ordonnancement, pilotage opérationnel, coordination...). L'aménageur devra veiller à la cohérence des relogements avec le planning opérationnel et s'assurera notamment de la cohérence du phasage des opérations et de libération effective des lieux avant démolitions.

Les aménageurs désignés dans le cadre des différentes concessions d'aménagements de l'habitat privé seront missionnés pour la mise en œuvre de ses projets, y compris sur le volet « MOUS Relogement » (diagnostic bâti, maîtrise d'ouvrage des études urbaines, acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation des terrains et/ou immeubles, gestion des biens acquis jusqu'à leur transformation pour leur destination finale, viabilisation des terrains de l'opération, mise en œuvre des procédures opérationnelles, ordonnancement, pilotage opérationnel, coordination...). Ils assureront la responsabilité contractuelle, juridique, financière et d'avancement de la mission de MOUS Relogement et d'accompagnement social, et veilleront à la cohérence des relogements avec le planning opérationnel. Ils s'assureront notamment de la cohérence du phasage des opérations d'acquisitions et de libération effective des lieux avant démolitions.

5.1.6 Les prestataires MOUS Relogement

Les prestataires MOUS relogement du bailleur démolisseur et de l'aménageur seront chargés:

- de réaliser les enquêtes d'occupation et les diagnostics sociaux ;
- d'analyser les freins au relogement et mettre en œuvre les actions permettant de résoudre les difficultés ;
- pour les ménages du parc social : de créer dès l'enquête sociale, avec le ménage une DLS avec le motif « RU » sur le Serveur National d'Enregistrement en lien avec le bailleur social démolisseur ; de constituer, d'enregistrer et de mettre à jour les dossiers de demande de relogement et de s'assurer de leur renouvellement dans le SNE ; et de s'assurer de la radiation effective de la demande sur le SNE avec le motif « Renouvellement urbain », dès lors que l'attribution a été prononcée, en précisant le contingent sur lequel l'attribution doit être comptabilisée ;
- pour les ménages du parc privé : de créer dès l'enquête sociale, avec le ménage une DLS avec le motif « RU » sur le Serveur National d'Enregistrement en lien avec le service logement de la Ville d'Aubervilliers ; de constituer, d'enregistrer et de mettre à jour les dossiers de demande de relogement et de s'assurer de leur renouvellement dans le SNE ; et de s'assurer de la radiation effective de la demande sur le SNE avec le motif « Renouvellement urbain », dès lors que l'attribution a été prononcée, en précisant le contingent sur lequel l'attribution doit être comptabilisée ;

- d'élaborer, phaser et actualiser les plans de relogement (en fonction de la situation des ménages, des acquisitions foncières et des procédures d'interdiction d'habiter éventuelles), d'identifier les besoins en relogement ;
- de mettre en œuvre jusqu'à trois propositions individualisées de relogement et, le cas échéant, d'orienter les ménages enquêtés vers des solutions de logement adaptés (résidences pour seniors, résidences étudiantes...);
- de réaliser l'accompagnement social individualisé avant et pendant le relogement et ce, jusqu'à 2 mois au minimum après le relogement pour les ménages qui en auraient besoin (lien à effectuer avec les travailleurs sociaux des bailleurs sociaux dans le champ des problématiques liées au logement et orientation si besoin vers des organismes appropriés en fonction des problématiques détectées) ;
- de solliciter les partenaires de l'accompagnement social pour les ménages les plus fragiles afin d'échanger autour de l'accompagnement le plus adapté et résorber d'éventuelles situations d'endettement locatif ;
- de proposer un service de traduction selon les besoins des ménages ;
- d'organiser et accompagner le relogement des ménages notamment dans la constitution du dossier de logement social en amont du passage devant la CALEOL, d'organiser les visites des logements proposés et d'évaluer les éventuels aménagements et adaptations à apporter au logement (travaux de remise en état...), notamment dans les situations de handicap ou de vieillissement, de saisir les dispositifs facilitant l'accès au logement (FSL, Locapass, prêt CAF, etc.), et orienter si besoin vers les organismes de logements intermédiaires ;
- d'accompagner le déménagement des ménages et son suivi (faciliter l'installation dans le logement ainsi que l'intégration et l'appropriation du nouvel environnement);
- de formaliser par courrier en RAR chaque refus de ménages selon l'article 3.1.2 du présent protocole ;
- de tenir à jour des bases de données, notamment l'outil RIME, permettant de suivre les relogements, d'élaborer et renseigner tous les outils de suivi, de pilotage, de restitution, de communication et d'évaluation nécessaires pour les partenaires et les différentes instances de travail et de pilotage du dispositif de relogement.

Il est rappelé que conformément aux dispositions légales, les prestataires MOUS relogement sont soumis au respect de la confidentialité des éléments recueillis et les ménages peuvent rectifier à tout moment les données les concernant.

5.2 Organisation du dispositif : instances de pilotage et de suivi

5.2.1 Le Comité de pilotage

Le Comité de Pilotage Territoriale de Renouvellement Urbain pourra être installé si nécessaire et aura vocation à se réunir une fois par an. Cette instance exclusivement dédiée au pilotage du projet NPNRU consacra une partie au relogement pour la validation annuelle du bilan des relogements dans les différents PRU et s'assurera du respect des engagements pris par les partenaires de la charte territoriale. Elle sera organisée et animée par la Direction de l'Habitat et du renouvellement urbain de Plaine Commune.

5.2.2 Le Comité technique territorial de relogement

Piloté par les services de Plaine Commune, le Comité Technique Territorial de relogement se réunit au moins une fois par an pour faire un bilan du relogement à l'échelle de l'EPT, garantir la coordination des cellules locales, faire remonter les difficultés, ajuster les process et mettre à jour le calendrier des opérations neuves. Il est notamment composé des différents réservataires, des services compétents des villes et de l'EPT, des services de l'Etat et d'Action Logement.

5.2.3 La Cellule locale de relogement

La Cellule locale de relogement se réunit une fois tous les deux mois minimum. Elle est organisée et animée par le service Logement. Elle réunit la mission renouvellement urbain ainsi que la mission habitat de Plaine Commune, le représentant de l'Etat, Action Logement Services, les aménageurs, l'ensemble des bailleurs signataires du protocole, les prestataires de MOUS relogement, le service social de la Ville d'Aubervilliers ainsi que les partenaires et prestataires extérieurs en fonction des besoins. Elle a pour objet :

- d'accompagner la mission MOUS, de s'assurer de l'avancée et du suivi opérationnel du plan de relogement (articulation des dispositifs d'accompagnement des ménages, propositions, attributions, organisation des déménagements)
- de veiller à la bonne exécution des opérations de relogement, du respect de son calendrier et des engagements de chacun des partenaires, d'identifier les éventuelles difficultés ainsi que les décisions à prendre pour y remédier.
- de faciliter le rapprochement entre l'offre et la demande et de recenser les besoins de logement pour les candidats immédiatement relogeables, ces besoins étant ensuite communiqués aux bailleurs dont les offres sont mutualisées.
- de définir les orientations stratégiques pour le relogement en lien avec les priorités opérationnelles et en fonction des différents paramètres ou contraintes.
- de déterminer les éléments à communiquer au comité territorial de relogement sur l'état d'avancement annuel des relogements et de rendre compte à intervalles réguliers aux services de Plaine Commune de l'état d'avancement des opérations de relogements et des difficultés éventuelles, afin de pouvoir s'assurer du planning prévisionnel des opérations de démolition.
- de communiquer auprès des amicales, représentants des locataires et du Conseil citoyen afin de rendre compte de l'état d'avancement des opérations. Une cellule locale annuelle se réunira en présence des représentants des Conseils Citoyens et des représentants des locataires afin de faire un point d'étape des opérations de relogement.

La Cellule locale de relogement pourra travailler à des outils propres de suivi à partager et à abonder entre partenaires.

5.2.4 La Cellule de validation de l'accompagnement social

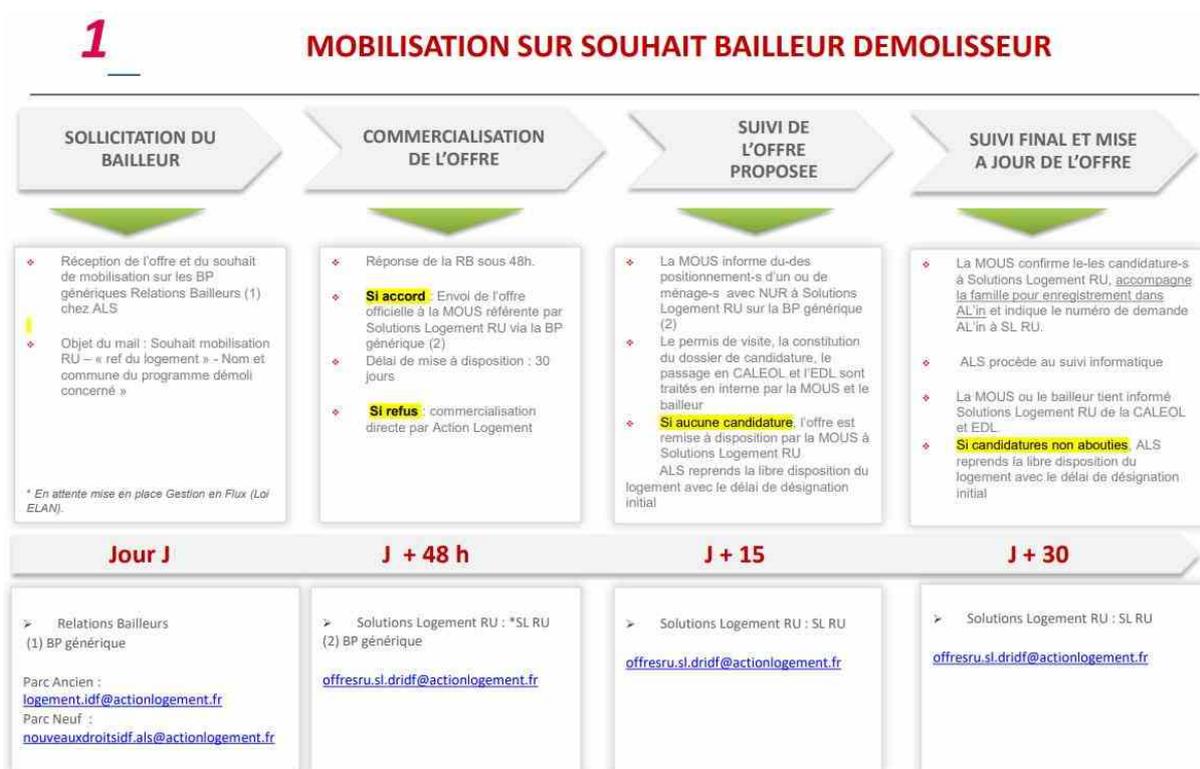
Les cellules dédiées à l'accompagnement social sont animées par le service social municipal et se réunissent autant que de besoin. Elles permettent la coordination entre les intervenants sociaux et ont pour objet d'échanger avec les prestataires de MOUS relogement sur chaque ménage le nécessitant

en lien avec le relogement afin de valider et suivre les accompagnements sociaux à engager pour favoriser le projet de relogement.

5.2.5 Les Commissions de relogement en programme neuf

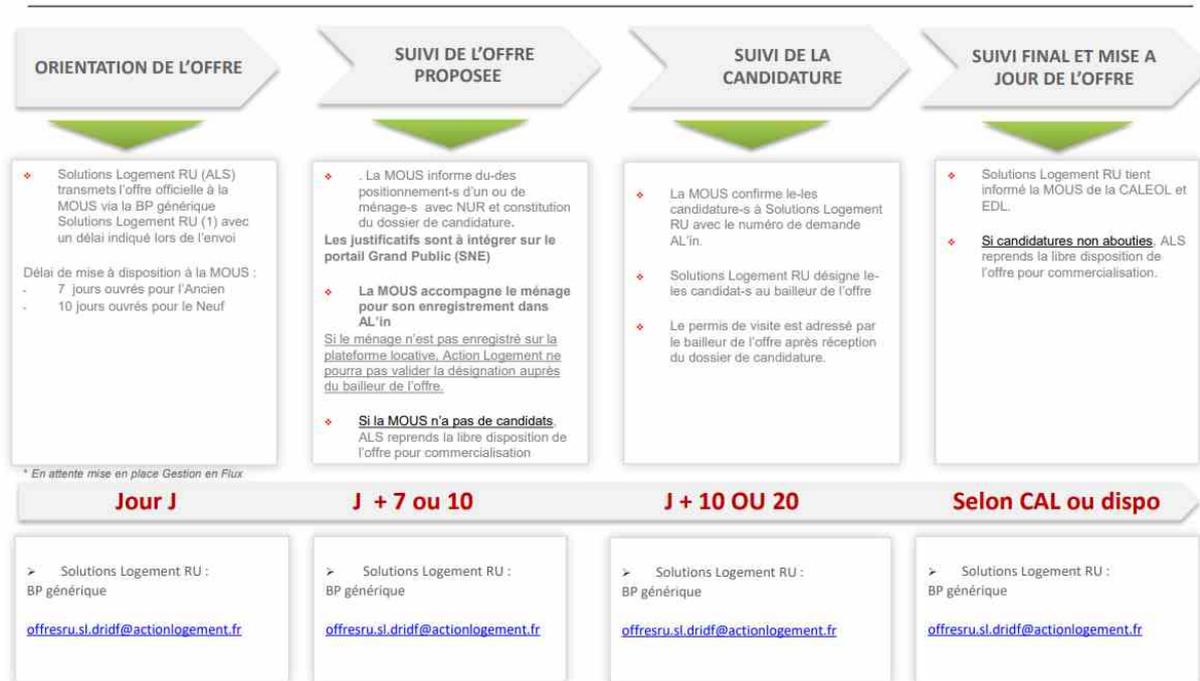
En tenant compte des souhaits exprimés par les habitants, des opportunités foncières et de la réalité du phasage opérationnel, les logements reconstitués ont été identifiés comme pouvant participer à l'effort de relogement des ménages concernés par les démolitions permettant ainsi de répondre au mieux aux objectifs généraux du présent protocole. Dans ce cadre, des commissions de relogement en programme neuf pourront être mises en place afin de faciliter le rapprochement entre l'offre et la demande des ménages prêts à être relogés. Ces commissions devront s'assurer d'un équilibre de peuplement en tenant compte des objectifs d'attributions définis par la CIA.

Annexe 1 : Mobilisation du contingent Action Logement Services



2

MOBILISATION INTER-BAILLEURS (LORS DES PROPOSITIONS DE LOGEMENTS ÉMANANT AUTRES BAILLEURS QUE DEMOLISSEUR)



Annexe n° 2 : Note de positionnement AORIF du 17/05/2019 « Maîtrise du reste-à-charge » dans les relogements NPNRU : Recommandation AORIF

Note de positionnement AORIF du 17/05/2019

« Maîtrise du reste-à-charge » dans les relogements NPNRU : Recommandation AORIF

Les définitions

Reste-à-charge (RAC)

$$RAC = (\text{Loyer} + \text{charges} - \text{APL})^2$$

Maîtrise du reste à charge dans le NPNRU :

« 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) » (extrait du RGA de l'ANRU)

Dans le cadre NPNRU, la « maîtrise du reste-à-charge » est donc un principe énoncé par l'ANRU, mais qui ne fait plus l'objet d'une définition précise.

Pour rappel, dans le cadre du premier programme (PNRU), la maîtrise du RAC était définie comme suit :

- Ménages sous 60% PLUS : Maintien du RAC/m² ;
- Ménages entre 60 et 100% PLUS : Maîtrise du RAC/m² (augmentation maximale correspondant à celle d'une opération PALULOS) ;
- Autres ménages : RAC compatible avec leurs ressources.

Les enjeux

Alors que le rythme des opérations va aller s'accélération, émerge l'enjeu de la communication vers les locataires sur les modalités de relogement.

Parallèlement, dans le cadre du NPNRU, et comparativement au PNRU, les solutions de relogement apparaissent plus contraintes du fait de la faible part des reconstructions sur site, associée à l'augmentation des objectifs d'attribution. Ce constat soulève le besoin renforcé de coopération entre acteurs (inter-réservataires et inter-organismes) afin de maximiser, dans le temps resserré des opérations, les possibilités de relogement adapté pour les ménages. Or, il convient, pour favoriser la coopération locale entre bailleurs, dans le contexte actuel de forte pression économique pour les organismes, d'avoir une maîtrise du RAC qui tienne compte des équilibres de gestion, sachant par ailleurs que les indemnités aux minorations de loyer sont précisément encadrées par l'ANRU².

¹ Remarque : Le RAC est une composante du calcul du « reste-pour-vivre » (RpV) tel que défini dans le référentiel AORIF (RpV = (Ressources totales – RAC) / UC / jour)

² L'indemnité pour minoration de loyer correspond à un montant forfaitaire d'aide selon la typologie du logement par ménage relogé de façon définitive: T1/T2 : 2000€, T3 : 6000€, T4/T5 et + : 8000. Deux conditions doivent être respectées: le relogement définitif est réalisé dans le parc de logement locatif social neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans; 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.

A l'heure actuelle, faute de définition précise portée par l'ANRU, ni de recommandation issue de la profession à ce stade, on assiste à la multiplication des modalités de « maîtrise du reste-à-charge », d'un territoire à l'autre, inscrites dans des chartes élaborées à des échelles intercommunales, mais aussi communales voire infracommunales. Cette absence de cadre fait donc courir le risque de choix variés selon les territoires, parfois éloignés des enjeux concrets des organismes, pouvant engendrer une complexité opérationnelle accrue pour les équipes des bailleurs face à la démultiplication des documents de référence et un grippage des volontés de coopération inter-bailleurs au regard des coûts engendrés par ces partenariats.

La réflexion portée aux instances de l'AORIF

Au regard de ces enjeux, l'AORIF a souhaité formuler une recommandation à destination des CIL, dont la visée est de :

- proposer des pratiques harmonisées sur l'ensemble du territoire régional ;
- combiner les réponses : au principe du RGA de l'ANRU de maîtrise du RAC, aux attentes d'élus de communication claire vers les locataires et au besoin des organismes de faciliter les coopérations entre organismes.

La recommandation du CA de l'AORIF

Les éléments ci-dessous ont été travaillés dans le cadre d'un groupe de travail réunissant 5 bailleurs (ICF La Sablière, Seine Saint-Denis Habitat, CDC Habitat, OPH de Bagnolet, Les Résidences), sous l'animation des services de l'AORIF, puis en Bureau, avant d'être **validés par le CA de l'AORIF du 19 avril 2019**.

La position des administrateurs de l'AORIF s'est unanimement portée sur la recommandation de s'inscrire dans la continuité du règlement ANRU 1. Pour étayer cette recommandation, ont notamment été avancées :

- la clarté pour l'ensemble des parties prenantes de partir sur des bases connues et maîtrisées, sans ouvrir un débat complexe pouvant augurer de prises de position sensibles au regard des enjeux locaux ;
- l'égalité de traitement dans le temps entre les ménages dont le logement est démoli dans le cadre PNRU ou NPNRU.

Cette recommandation porte sur tous les relogements NPNRU, en inter-bailleurs comme en mono-bailleur (sous réserve, pour ces relogements interne, de dispositions plus incitatives adoptées par l'organisme).

Principe	Caractéristiques du ménage	Caractéristiques du logement	Quittance
Continuité du PNRU	<60% plafonds PLUS	<i>Non pris en compte</i>	Maintien du reste-à-charge / m ²
	>60% à 100% plafonds PLUS	<i>Parc existant non réhabilité depuis 5 ans</i>	Augmentation plafonnée à 10% du reste-à-charge / m ²
	>60% à 100% plafonds PLUS	<i>Parc neuf ou réhabilité depuis moins de 5 ans</i>	Augmentation plafonnée à 20% du reste-à-charge / m ²
	>100% plafonds PLUS	<i>Non pris en compte</i>	Reste-à-charge compatible avec leurs ressources <i>(cf. référentiel AORIF sur les capacités économiques du demandeur / Calcul du Reste-pour-Vivre)</i>

Annexe n° 3 : Plafonds de ressources et équivalent pour l'accès au logement social

Annexe n°4 : Note d'instruction du Directeur général de l'ANRU relative aux modalités d'octroi de l'aide « Relogement des ménages avec minoration de loyer » (article 2.1.3.2 du titre II du RGA relatif au NPNRU)

<https://www.unionhabitat-hautsdefrance.org/2021/11/anru-modification-de-laide-indemnite-minoration-de-loyer-quels-changements-au-1er-octobre-2021/>

Karine Franclet

Alexandre Fremiot

Maire d'Aubervilliers

**Directeur Général des Services
Plaine Commune**

Jean-Baptiste Paturet

Lotfi Zouaoui

**Directeur Général
OPH d'Aubervilliers**

**Directeur Départemental
Agence St-Denis Ouest
Immobilière 3F**

Jean-Christophe Pichon

Christine Laconde

**Directeur Général Adjoint
Logirep**

**Directrice Générale
RIVP**

David Bodo

Eric Dubertrand

**Directeur Clients
Immobilière du Moulin Vert**

**Directeur Interrégional
CDC Habitat**

Valérie de Brem

Caroline Perriot

**Directrice
Soreqa**

**Directrice Régionale
Délégation Ile-de-France
Action Logement Services**