

**Avis du Comité d'Engagement du 22 juin 2023
et recommandations pour la finalisation du projet**

**Projets de renouvellement urbain de Plaine Commune pour les quartiers
Villette-Quatre Chemins / Emile Dubois-Maladrerie
à Aubervilliers**

Table des matières

I. Repères sur les projets	1
II. Amplification présentée par le porteur de projet.....	3
III. Avis des partenaires.....	4

Le projet de renouvellement urbain d'Aubervilliers a été examiné le 22 juin 2023 par le Comité d'Engagement de l'ANRU sur la base des éléments transmis par le porteur de projet le 23 mai 2023 et de l'avis de la délégation territoriale, ainsi que de la présentation faite en séance. Cette instance fait suite au Comité d'Engagement du 28 février 2022.

I. REPÈRES SUR LES PROJETS

La convention-cadre territoriale a été signée le 2 décembre 2021 et complétée par avenant en date du 3 février 2023. La convention-quartier d'Aubervilliers a fait l'objet d'une autorisation de mise en signature délivrée le 19 juin 2023.

Etat d'avancement des opérations suivies à l'échelle territoriale

Reconstitution de l'offre

Les projets de renouvellement urbain de l'EPT Plaine Commune prévoient la démolition de 4 813 logements dans le cadre du NPNRU. Ce volume de démolition génère un total de 3 777 logements sociaux en reconstitution de l'offre NPNRU, dont 2 266 PLAI (60 %) et 2 547 PLUS. A date 41 opérations représentant 1 311 LLS ont fait l'objet d'un engagement (35 %). 2 466 LLS restent à engager sur 3 années soit 822 LLS/ an.

A ce jour 990 logements sociaux à reconstituer restent à définir à l'adresse (soit 26 %) dont 579 hors site (477 PLAI et 102 PLUS). De nouvelles opérations pourront être contractualisées à l'adresse d'ici fin 2023, à hauteur de 532 LLS.

Conduite du relogement

Les objectifs locaux de relogement inscrits dans la convention-cadre EPT sont les suivants :

- Favoriser les relogements dans le neuf ou récent, amélioration de l'adéquation logement/besoins du ménage ;
- Offrir des parcours résidentiels à une échelle géographique la plus large possible ;
- Maintenir un reste à charge au m² constant pour les ménages sous plafond PLAI, possible majoration de 10 % pour ceux entre le PLAI et le PLUS ;
- Il n'est pas défini d'objectif de relogement hors QPV.

Le nombre de ménages relogés s'élève à fin juin 2023 à 1 475 sur 4 172 (35 %). 2 697 ménages restent à reloger d'ici 2027 soit 600 / an. Les relogements représentent plus d'un tiers des attributions effectuées sur le territoire de l'EPT dans les années à venir, contre 13 % constaté en 2021 et 22,6 % en 2022.

Programmation urbaine du projet NPNRU de la Maladrerie inscrite dans le projet de convention et état d'avancement

- Démolition de la résidence sociale Abeille de 240 chambres
- Requalification
 - o Requalification de 469 lots de l'OPHA à 74k€/log, avec atteinte du label BBC. Dont 450 LLS, 4 appartements ateliers, 15 ateliers. Tranches concernées : 1, 3B, 5B, 7, 8 partielle
 - o Requalification hors cofinancement NPNRU de 343 lots à céder à la RIVP. Dont 327 LLS, 6 appartements ateliers, 10 ateliers. Tranches concernées : 3A, 5A, 6, 10
- Résidentialisation de 384 LLS de l'OPHA
- Construction neuve de 185 logements neufs sur l'emprise de la résidence sociale Abeille
 - o Résidence sociale Adoma de 140 logements (PLAI) pour la reconstitution partielle sur site du FTM démoli
 - o Construction neuve de 45 logements en accession libre et sociale
- Equipements de proximité
 - o Restructuration-extension du pôle culturel comprenant l'espace Renaudie et la médiathèque Henri Michaux
 - o Réalisation de la maison des projets
- Aménagement et espaces publics :
 - o Requalification de 4,5 Ha d'espaces publics de la Maladrerie représentant un investissement de 8 M€

A ce jour trois opérations ont démarré : les études préalables au permis d'aménager portant sur l'ensemble du quartier Emile Dubois Maladrerie, la consultation d'AMO architecte-urbaniste dédié à la Maladrerie et la réalisation de la résidence sociale Felix Faure devant accueillir une partie des occupants du foyer Abeille.

Programmation du secteur Villette Quatre Chemins inscrite dans le projet de convention et état d'avancement

- Démolition de l'offre d'habitat spécifique
 - o Démolition du CHU-CHRS de la « Main Tendue » (62 places), MO OPHA
 - o Démolition de la Résidence Autonomie « Salvador Allende » gérée par le CCAS, hors cofinancement NPNRU
- Démolition de 193 LLS :
 - o Immeuble R+3 du 11 rue Bordier de 53 LLS
 - o Tour R+18 du 23 rue de l'Union de 140 LLS
- Aménagement et espaces publics :
 - o Requalification d'1 Ha d'espaces publics de la dalle Villette représentant un investissement de 8 M€. Création d'un axe nord-sud pour structurer le quartier et réalisation d'un jardin public le long de la rue Bordier
 - o 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, MO CD93
 - o Projet de phytoremédiation développé sur le jardin Espérance, dans le cadre d'ANRU+
 - o Projet d'éclairage public pour créer des parcours bénéficiant d'un fort éclairage, destiné à rendre les espaces publics plus accueillants pour les femmes, dans le cadre d'ANRU+
- Construction neuve (hors périmètre des dalles)
 - o Réalisation d'une RPA de 39 logements sur l'emprise de la Résidence Allende
 - o Opération de 32 LLS en RO sur site dans la ZAC des Impasses

A ce jour quatre opérations ont démarré : la publication du marché de conception réalisation de la requalification des tours, l'opération de 35 LLS de la ZAC des Impasses, l'acquisition du terrain destiné à la relocalisation de la Main tendue et enfin les études préalables au comblement de la trémie de l'avenue Jean Jaurès.

II. AMPLIFICATION PRESENTEE PAR LE PORTEUR DE PROJET

Evolutions des modalités de reconstitution de l'offre (présentée en séance) :

- Diminution de l'objectif de production en reconstitution de l'offre NPNRU de 203 LLS (45 PLAI 158 PLUS) financés en droit commun et agréés en 2020, réalisés dans le Village olympique et paralympique 2024
- Augmentation du total de l'offre en reconstitution de l'offre NPNRU de 58 PLUS supplémentaires pour éviter le panachage RO / droit commun à l'échelle de l'opération
- Dérogation pour la réalisation d'une opération de LLS en RO en QPV NPNRU
- Demande d'aide complémentaire sur site et de majorations des forfaits PLAI pour deux bailleurs en CGLLS

Evolutions du projet et amplifications sollicitées pour le quartier Emile Dubois - Maladrerie

- Recyclage par acquisition-démolition de la copropriété des Joyeux de 80 logements. Démarrage S2 2023
- Démolition de 2 LLS individuels (pavillons) de la Maladrerie
- Requalification de LLS et résidentialisation
 - o Requalification de 25 LLS individuels (pavillons de la Maladrerie) en milieu inoccupé avec atteinte du label BBC. Démarrage S2 2024.
 - o Requalification de 52 lots de logements collectifs de la Maladrerie avec atteinte du label BBC et résidentialisation. Démarrage S1 2023.
- Construction neuve
 - o Une résidence senior de 35 logements en R+4 sur l'emprise libérée par la démolition de la copropriété des Joyeux. Financement PLUS/PLAI/PLS mais hors délai d'engagement du NPNRU
- Aménagements urbains :
 - o Sur l'emprise libérée par la démolition de la copropriété des Joyeux, réalisation d'une place marquant l'entrée du quartier de 1 230 m² permettant d'ouvrir le quartier sur son environnement, et création d'un espace vert de 1 800 m² sur l'ancien parking de la copropriété
 - o Prise en compte des frais afférents à la commercialisation de lots de la résidence senior dans le cadre du traité de concession
 - o Prise en compte des frais de dépollution de l'opération d'aménagement du quartier Emile Dubois

Evolutions du projet et amplifications sollicitées dans le cadre du CE revoyure pour le quartier des dalles Vilette et Quatre Chemins

- Requalification de 399 LLS avec atteinte du label BBC. Démarrage S2 2023.
 - o Requalification de la tour 21 Union de 144 LLS en R+18 (dalle Vilette), de la tour 19 Cités de 146 LLS en R+19 et de la tour 21 Cités de 109 LLS en R+20 (dalle Felix Faure)
- Requalification hors financement NPNRU de la tour 19 Union de 104 LLS
- Résidentialisation de 709 LLS. Démarrage S1 2025.
 - o Résidentialisation des tours 19 et 21 Union de la dalle Vilette, 248 LLS
 - o Résidentialisation de l'ensemble du parc social de la dalle Felix Faure, de 461 LLS
- Amplification de l'opération d'aménagement
 - o 2 ha d'espaces publics dont 0,5 ha d'espaces végétalisés

La demande financière présentée par le porteur de projet pour cette amplification des projets représente un coût d'investissement de 104 M€ et **un montant de concours financiers de l'ANRU de 58,6 M€** (55 % de l'investissement), **décomposé en 47,8 M€ de subvention et 10,8 M€ de prêts bonifiés**. Ce montant se répartit en un abondement d'opérations déjà validées, pour 15,9 M€ de subventions et 1,4 M€ de prêts, et des opérations nouvelles pour 31,8 M€ de subventions et 9,3 M€ de prêts.

Maquette financière des abondements et amplifications demandées

	Nb	MOA	Coût unitaire	CE 2022 Base Fi	CE 2022 Subvention		CE 2022 Prêts AL	CE 2023 Base Fi	CE 2023 Subvention		CE 2023 Prêts AL	Sub. Ecarts	Prêt Ecarts
Opérations faisant l'objet d'une demande d'abondement													
24 AMENAGEMENT D'ENSEMBLE													
Maladrerie - aménagement yc secteur Joyeux		EPT		8 000 000	4 000 000	50%		8 730 548	4 365 274	50%		365 274	
Emile Dubois		EPT		19 982 313	1 000 000			23 797 262	3 745 875	50%		2 745 875	
Dalles Villette et Felix Faure		EPT		9 430 389	4 000 000			29 107 672	13 965 859	50%		9 965 859	
Sous total				8 000 000	4 000 000		0	61 635 482	22 077 008			13 077 008	
33 REQUALIFICATION LLS													
Maladrerie - Requalification +52 LLS	521	OPHA	79 726	34 690 756	12 000 302	40%	8 814 151	41 537 253	14 530 901	40%	10 268 471	2 530 599	1 454 320
Sous total				34 690 756	12 000 302			41 537 253	14 530 901		10 268 471	2 530 599	1 454 320
34 RESIDENTIALISATION LLS													
Maladrerie - Résidentialisation +52 LLS	436	OPHA	9 954	3 840 000	2 304 000	60%		4 340 000	2 661 288	60%		357 288	
Sous total				3 840 000	2 304 000			4 340 000	2 661 288			357 288	
TOTAL OPERATIONS ABONDEES				46 530 756	18 304 302		8 814 151	107 512 735	39 269 197		10 268 471	15 964 895	1 454 320
Opérations nouvelles													
21 DEMOLITION LLS													
Maladrerie - Démolition pavillons Tranche 4	2	OPHA	185 625					371 249	371 249	100%		371 249	
Sous total	2							371 249	371 249			371 249	
22 RECYCLAGE COPRO													
Maladrerie - Recyclage Copropriété Les Joyeux	80	EPT	260 303					20 824 234	16 659 387	80%		16 659 387	
Sous total	80							20 824 234	16 659 387			16 659 387	
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LLS													
RO 64 LLS hors QPV (38 PLAI 26 PLUS)	64	EPT						9 600 000	661 200		1 500 400	661 200	1 500 400
RO 18 LLS en QPV (10 PLAI 8 PLUS)	18	EPT						2 700 000	132 000		221 000	132 000	221 000
aide complémentaire opérations OPHA 32 LLS en QPV		OPHA							102 600		445 200	102 600	445 200
majoration 31 PLAI OPHA hors QPV		OPHA							387 500			387 500	0
Sous total	82							12 300 000	1 283 300		2 166 600	1 283 300	2 166 600
33 REQUALIFICATION													
Maladrerie - Réhabilitation pavillons Tranches 4 et 7 bis	25	OPHA	113 527					2 838 179	1 035 272	40%	667 635	1 035 272	667 635
Dalles - Réhabilitation du 21 Union (Villette) et 19-21 Cités (Felix Faure)	399	OPHA	62 067					24 764 750	8 309 900	40%	6 548 950	8 309 900	6 548 950
Sous total	424							2 838 179	9 345 172		7 216 585	9 345 172	7 216 585
34 RESIDENTIALISATION LLS													
Dalles - Résidentialisation 19-21 Union (Villette) et dalle Felix Faure	709	OPHA	9 782					6 935 432	4 161 259	60%		4 161 259	
Sous total	316							6 935 432	4 161 259			4 161 259	
TOTAL OPERATIONS NOUVELLES								43 269 094	31 820 367		9 383 185	31 820 367	9 383 185
TOTAL OPERATIONS NOUVELLES ET ABONDEMENTS								150 781 829	71 089 564		19 651 656	47 785 262	10 837 505
TOTAL GENERAL													58 622 767

III. AVIS DES PARTENAIRES

Les partenaires nationaux saluent la volonté de Plaine Commune et de la ville de poursuivre leurs efforts en faveur de la transformation des quartiers d'Aubervilliers en politique de la ville. Depuis le précédent Comité d'Engagement, les projets ont fait l'objet d'approfondissements nécessaires et quelques opérations ont démarré. Le consensus réuni entre porteur de projet, collectivités et maîtres d'ouvrage autour de ces projets ambitieux est salué.

Les délais de réalisation du programme inscrits dans la loi prévoient que toutes les opérations cofinancées par le NPNRU devront être engagées d'ici le 30 juin 2026. Les partenaires demandent la mise en place d'un pilotage resserré par le porteur de projet et la ville, pour garantir le déploiement des projets dans le respect des calendriers projetés et permettre une coordination efficace des nombreux maîtres d'ouvrage mobilisés pour leur réalisation. La tenue d'instances de coordination technique sur un rythme trimestriel et de pilotage stratégique sur un rythme semestriel est souhaitée pour le bon déroulement des projets. Une 1ère revue de projet NPNRU est attendue d'ici la fin de 2023 ou le début de 2024.

Afin d'atteindre les objectifs de calendriers de déploiement des projets, il convient en priorité de poursuivre le pilotage des procédures d'urbanisme et de désignation des aménageurs, et d'assurer le démarrage effectif des relogements. La mission d'OPC urbain d'échelle territoriale est à démarrer dans les meilleurs délais pour accompagner le pilotage opérationnel.

- **Concernant la stratégie habitat et la reconstitution de l'offre d'échelle territoriale**

Les partenaires notent les avancées obtenues depuis le précédent Comité d'Engagement grâce à la forte mobilisation du porteur de projet, avec un taux d'engagement de la reconstitution de l'offre porté de 25 à 35 % (374 LLS engagés).

Toutefois, ils déplorent que l'identification à l'adresse des opérations progresse trop faiblement ; après intégration des nouvelles opérations prévue au 2^e semestre 2023, un total de 471 logements restera encore à identifier à l'adresse (soit 12 %). Les partenaires rappellent l'impératif de l'engagement de la totalité de la reconstitution de l'offre de l'EPT d'ici à la mi 2026 dans le respect du règlement du programme.

Une dizaine d'opérations sur site sont identifiées comme risquant de ne pouvoir être engagées dans le délai du programme. Il convient pour ces opérations d'accélérer les procédures d'urbanisme, de prioriser les opérations de relogement permettant la libération des emprises, ou bien de trouver des opérations de substitution hors site.

La reconstitution de l'offre NPNRU doit être réalisée en complément de la programmation de droit commun et non en substitution, afin de limiter autant que possible l'aggravation de la tension sur le marché de l'habitat social. La demande du porteur de projet de réduire l'objectif de production en reconstitution de l'offre à hauteur de la production de droit commun agréée en 2020 ne peut être retenue.

La part de 60 % de reconstitution de l'offre sous forme de logements en PLAI imposée par le règlement général du NPNRU est un objectif plancher ; les partenaires portent un avis défavorable sur l'augmentation de l'objectif de reconstitution de l'offre à hauteur de 58 PLUS. Les maîtres d'ouvrages sont invités à mixer les financements NPNRU et droit commun à l'échelle de l'opération.

Les dérogations pour des opérations de reconstitution en QPV et hors secteur opérationnel peuvent être étudiées au cas par cas sur la base d'une analyse indiquant en quoi l'opération participe aux objectifs de rééquilibrage de l'offre définis par l'EPT dans sa convention territoriale, au regard de la dotation du secteur en LLS, des aménités à proximité et des programmes de diversification voisins, notamment. L'opération présentée sur l'îlot des Pointes à la Courneuve fera l'objet d'un examen en Comité d'Engagement à partir de ces éléments à transmettre.

Il est présenté une demande générale de majoration des forfaits PLAI pour Plaine Commune Habitat, sans sollicitation financière. Les partenaires étudient les demandes de majoration des forfaits PLAI pour les organismes en CGLLS au regard d'éléments actualisés sur la situation financière de l'organisme ; cette demande ne peut être retenue. Sur cinq opérations du bailleur déjà contractualisées disposant de majorations de PLAI, deux opérations ne sont pas encore engagées ; les majorations déjà contractualisées peuvent être fléchées vers d'autres opérations si nécessaire.

Il est présenté une demande de majoration de 31 forfaits PLAI de l'OPH d'Aubervilliers à 12,5 k€ en plus des 50 majorations déjà contractualisées. Les partenaires autorisent la majoration de la nouvelle opération attribuée au bailleur depuis le précédent Comité d'Engagement, de 27 LLS (16 PLAI 11 PLUS).

- **Concernant l'intervention sur la copropriété des Joyeux**

Les partenaires nationaux saluent les avancées obtenues dans la définition de l'intervention sur la copropriété des Joyeux concernant le projet, le programme urbain et le montage opérationnel. Ils confirment leur accord pour accompagner le recyclage de la copropriété dans le cadre d'un état de carence et retiennent un financement de 16,5 M€ pour cette opération, ainsi que la reconstitution de l'offre associée.

Le projet urbain qui prévoit la réalisation d'une place d'entrée de quartier et la création d'un espace vert reçoit un avis favorable des partenaires. L'abondement de l'opération de requalification des espaces publics de la Maladrerie est validé.

Le parc existant du quartier présente des enjeux d'accessibilité et de maintien dans le logement des personnes vieillissantes ou en perte d'autonomie. Les partenaires portent un avis favorable sur la réalisation de la résidence intergénérationnelle de 35 logements sociaux à financer en droit commun à destination des seniors, et des logements familiaux en BRS. Cette opération devra faire l'objet d'une demande de dérogation auprès de la DHUP. La programmation de cette résidence ainsi que celle de l'équipement dédié à l'autonomie sont à préciser et approfondir sans attendre la libération de l'emprise.

D'ici la signature de l'avenant le porteur de projet et la ville préciseront la stratégie d'intervention sur la copropriété jusqu'à sa démolition effective concernant les aspects suivants : la démarche de communication auprès des habitants, la désignation de l'opérateur de recyclage, le relogement des locataires, et les éventuelles interventions pour des travaux d'urgence, dans l'objectif d'éviter l'accentuation des dysfonctionnements techniques et financiers de la copropriété. L'avenant précisera le planning détaillé de la désignation de l'opérateur et des procédures d'acquisition.

- **Concernant le projet de la Maladrerie**

L'approfondissement des échanges techniques entre bailleurs a conduit à modifier le périmètre de la cession de patrimoine à la RIVP pour retenir les tranches 3A, 5A, 6 et 10 représentant 343 lots contre 393 dans le précédent scénario de la cession. Les partenaires confirment leur accord sur l'amplification de l'opération de requalification et de résidentialisation des collectifs restant en propriété de l'OPH d'Aubervilliers soit un complément de concours financiers de 4,3 M€ pour la requalification et 360 k€ pour la résidentialisation de 52 LLS additionnels. La cession du patrimoine est attendue d'ici la fin de l'année 2023. Les partenaires souhaitent l'accélération des études préalables à la requalification du parc et demandent que l'AMO architecte urbaniste coordonnateur soit désigné dans les meilleurs délais.

Concernant l'intervention sur les pavillons de la Maladrerie, il n'a pas été mené d'études complémentaires depuis le précédent Comité d'Engagement. La mutation de la parcelle Entra à l'horizon de 2027-2030 nécessite la réalisation d'une étude urbaine approfondie pour guider l'arbitrage stratégique entre démolition et requalification des pavillons mitoyens, dans le cadre d'un projet urbain de long terme. Des scénarii alternatifs sont à étudier pour positionner la voirie de désenclavement, suivant la programmation urbaine retenue. Les partenaires portent donc un avis défavorable sur la démolition des deux pavillons.

Par ailleurs, il n'est pas apporté de nouveaux éléments justifiant de la qualité d'usage et du niveau de performance thermique des logements requalifiés au montant très élevé de 113 k€. Les possibilités d'évolution des typologies ne sont pas étudiées et l'hypothèse de construction mitoyennes permettant des extensions des logements existants, suggérée dans la phase de préfiguration, n'est pas approfondie. En l'absence d'approfondissements de la stratégie patrimoniale, les partenaires portent un avis défavorable sur l'opération de requalification des 25 logements individuels.

Concernant la démolition et la reconstitution partielle de la résidence sociale Abeille, les partenaires appellent le porteur de projet et le maître d'ouvrage à étudier une optimisation des calendriers pour permettre une sortie plus rapide des opérations. D'ici la signature de l'avenant le maître d'ouvrage précisera si des interventions d'urgence au sein de la résidence sont à envisager dans l'attente du relogement des occupants à l'horizon de 2026.

Concernant le projet du secteur Emile Dubois, l'abondement de l'opération d'aménagement sollicité pour financer le traitement des terres polluées n'est pas étayé par l'investigation des sols tenant compte de l'implantation des futures constructions. Les frais de traitement des terres polluées de l'opération d'aménagement d'Emile Dubois pourront être pris en compte dans le calcul du déficit d'aménagement financé par le NPNRU au titre de dépenses exceptionnelles. Toutefois en l'absence d'une étude de sols portant sur les emprises faisant l'objet d'excavations, l'abondement de l'opération n'est pas retenu et le montant de subvention au déficit d'aménagement est maintenu constant.

- **Concernant le projet des dalles Vilette et Felix Faure**

Le projet des dalles Vilette et Felix Faure a fait l'objet d'approfondissements notamment concernant la stratégie d'intervention sur le parc social et le schéma de résidentialisation. La stratégie d'intervention présentée prévoit une différenciation des niveaux de réinvestissement, avec une requalification ambitieuse des tours de la dalle de Felix Faure et de la tour du 21 rue de l'Union, et une requalification moins ambitieuse de la tour du 19 rue de l'Union, complétées par une requalification du restant du parc au-delà du NPNRU sur fonds propres.

Les études menées dans le cadre de la préfiguration du projet indiquent que la tour du 19 rue de l'Union, du fait de sa configuration urbaine défavorable, est la plus exposée aux dysfonctionnements en matière de gestion de proximité, de tranquillité publique, d'ombres portées et de vis-à-vis, et enfin de fonctionnement résidentiel. Le réinvestissement effectué sur cette tour devra permettre d'envisager un scénario de déconstruction à moyen terme pour libérer l'emprise en pleine terre, à programmer en espace vert pour réduire l'îlot de chaleur de la dalle environnante.

Concernant la requalification de 399 LLS des tours 21 Union et 19-21 Cités pour lesquelles il est sollicité un accompagnement à 62 k€ au logement, les partenaires confirment leur accord pour accompagner la seule amplification des opérations permettant de réaliser la « façade bio climatique » des tours, représentant un surcoût estimé de 6,7 M€. Le complément de concours financiers représente 5,6 M€ de subvention et 5,2 M€ de prêts, correspondant à une assiette de 45 k€ au logement.

Cet accompagnement est conditionné à la réalisation effective des façades bio climatiques présentées visant le changement d'image et l'amélioration de la performance énergétique des tours ; les avancées de l'opération donneront lieu à une information régulière auprès de la Délégation territoriale de l'ANRU.

Les partenaires prennent note du lancement en juillet 2023 de la consultation pour l'attribution de la mission de régularisation juridique et foncière validée par le Comité d'Engagement du 14 janvier 2021. L'avancée de la mission fera l'objet d'un suivi en revue de projet.

Dans l'hypothèse du recours à une DUP aménagement pour opérer la régularisation attendue, les travaux d'aménagements ne pourraient s'engager qu'à compter de 2027 environ. L'investissement envisagé pour cette opération d'aménagement excède les délais de réalisation du NPNRU ; les partenaires ne retiennent donc pas son amplification.

L'opération de résidentialisation est à concevoir en cohérence avec le projet de requalification des espaces publics des dalles, tributaire de l'avancement de la mission de régularisation juridique et foncière. Le calendrier de l'opération de résidentialisation n'est pas compatible avec les délais d'engagements du NPNRU ; elle ne peut être retenue.

Enfin, d'ici la signature de l'avenant le porteur de projet détaillera sa stratégie d'accompagnement des copropriétés de la dalle Vilette, dans le cadre d'une démarche d'amélioration de l'habitat privé qui mobilisera l'ANAH et sera à articuler et coordonner finement avec le projet NPNRU.

- **Concernant les équipements publics**

Les partenaires prennent note de l'étude de prospective scolaire dont les conclusions principales ont été partagées en séance. L'évolution de la carte scolaire et son rôle dans le renforcement de la mixité sociale entre les différents secteurs de la commune devront faire l'objet d'un suivi dans le cadre des revues de projet. Les conclusions des études de programmations des différents équipements et leurs calendriers opérationnels seront également présentés dans ce cadre, avec une attention particulière sur les délais d'engagement.

- **Concernant les contreparties dédiées à Action Logement**

Les contreparties dues à Action Logement, au titre de sa contribution au financement du NPNRU, en foncier et en droits de réservation, participeront pleinement des objectifs et de la stratégie de diversification, par le logement de salariés dans les QPV.

Les nouvelles opérations présentées dans le cadre de l'amplification conduisent à une augmentation de la surface bâtie dans le cadre des projets. A ce titre, les discussions avec Action Logement concernant les contreparties foncières complémentaires sont à conclure dès que possible en vue de la finalisation de l'avenant. Les contreparties en droits de réservation devront être réajustées en lien avec la programmation complémentaire.

Concernant les contreparties foncières du PNRU, la négociation doit être stabilisée et les fonciers à mobiliser pour les contreparties sont à localiser au plus tôt, pour un volume de 2.900 m² de droits à construire (environ 36 logements) en accession sociale à destination de La Clarm/I3F. Ces contreparties devront être mises à disposition dans les meilleurs délais.

Recommandations des partenaires pour la finalisation de l'avenant :

Les partenaires proposent que le Porteur de projet finalise l'avenant à la convention pour transmission sous 3 mois et signature dans un délai de 4 mois à compter de la réception du présent avis, soit d'ici la fin du 2^e semestre 2023.

L'avenant à la convention devra tenir compte des avis et recommandations précédentes.

Par familles d'opération :

Recyclage de copropriété dégradée

- Une enveloppe de 16,5 M€ de subventions pour l'acquisition, le portage et la démolition de la copropriété des Joyeux de 80 logements, avec un total de 21,6 M€ de dépenses, et un taux de subvention plafond de 80 %. Le coût d'intervention au logement qui ressort à 260 k€ est similaire à celui constaté pour l'autre opération de recyclage de copropriété NPNRU du territoire.
- Les dépenses seront prises en compte à compter de la date de la première acquisition de lot de copropriété effectuée pour le compte de la collectivité.

Reconstitution de l'offre locative démolie :

- Il est prévu une enveloppe de 0,8 M€ de subventions et 1,7 M€ de prêts bonifiés pour la reconstitution de 80 logements sociaux. Elle sera mutualisée avec les enveloppes dédiées à la reconstitution des autres projets, au sein de la programmation globale de la reconstitution de l'offre.
- La majoration des forfaits PLAI de 12,5k€ est retenue pour la nouvelle opération de l'OPH d'Aubervilliers de 27 LLS de la ZAC du Fort (16 PLAI 11 PLUS) au titre de l'inscription de l'organisme en protocole CGLLS.
- L'aide complémentaire en n'est pas retenue pour le quartier Emile Dubois.
- L'aide complémentaire est retenue pour la ZAC Port Chemin vert du fait de sa localisation en partie hors QPV.

Aménagements urbains :

- Une enveloppe de 4,3 M€ est validée pour l'opération de requalification des espaces publics de la Maladrerie soit un abondement de 365 k€ permettant la réalisation des aménagements prévus sur l'emprise libérée par la démolition de la copropriété.
- Les recettes de cession de charges foncières correspondant à la réalisation de la résidence intergénérationnelle de 35 LLS sur l'emprise libérée par la démolition de la copropriété peuvent être inscrites dans le bilan de l'opération d'aménagement d'Emile Dubois.

Requalification de logements locatifs sociaux :

- La requalification de 521 logements collectifs de la Maladrerie à hauteur de 79,7 k€ par logement, avec atteinte du label BBC, est validée au taux majoré de 40 % (CGLLS). Cette opération mobilise un montant de 14,5 M€ de subvention et de 10,2 M€ de prêts, soit un abondement de 2,5 M€ de subvention et de 1,4 M€ de prêts.
- 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.

Résidentialisation :

- Une enveloppe de 2,6 M€ est validée pour la résidentialisation de 436 LLS de la Maladrerie au taux majoré de 60 % (CGLLS) soit un abondement de 357 k€.

Calibrage financier :

Au vu des recommandations précédentes, **les partenaires valident pour l'amplification du PRIN d'Aubervilliers un montant plafond de 34,9 M€ dont 26,5 M€ en subventions et 8,4 M€ en prêts bonifiés, sous réserve de la disponibilité de ceux-ci à la signature de l'avenant, pour un montant total d'investissement supplémentaire estimé à 58 M€.**

Autorisation de démarrage :

- Les dépenses des nouvelles opérations validées par le présent Comité d'Engagement seront prises en compte à cette date, à l'exception des dates spécifiques prévues par le RGA NPNRU.

Demandes de modulations validées :

- Majoration de l'OPH d'Aubervilliers en raison de son inscription en protocole CGLLS : de 20 points pour ses réhabilitations et de 20 points pour ses résidentialisations.
- La majoration de l'aide complémentaire PLAI est accordée pour ses reconstitutions hors site/hors QPV pour un volume de 16 logements.

Tableau de synthèse des abondements et amplifications validés

	Nb	MOA	Coût unitaire	CE 2023 Subvention		CE 2023 Prêts AL	Abondement Sub.	Abondement Prêts
Opérations faisant l'objet d'un abondement								
24 AMENAGEMENT D'ENSEMBLE								
Maladrerie - aménagement yc secteur Joyeux		EPT		4 365 274	50%		365 274	
Sous total				4 365 274			365 274	
33 REQUALIFICATION LLS								
Maladrerie - Requalification +52 LLS	521	OPHA	79 726	14 530 901	40%	10 268 471	2 530 599	1 454 320
Sous total				14 530 901		10 268 471	2 530 599	1 454 320
34 RESIDENTIALISATION LLS								
Maladrerie - Résidentialisation +52 LLS	436	OPHA	9 954	2 661 288	60%		357 288	
Sous total				2 661 288			357 288	
TOTAL OPERATIONS ABONDEES				21 557 463		10 268 471	3 253 161	1 454 320
Opérations nouvelles								
22 RECYCLAGE COPRO								
Maladrerie - Recyclage Copropriété Les Joyeux	80	EPT	260 303	16 659 387	80%		16 659 387	
Sous total	80			16 659 387			16 659 387	
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LLS								
RO 62 LLS hors QPV (37 PLAI 25 PLUS)	62	EPT		643 800		1 506 600	643 800	1 506 600
RO 18 LLS en QPV (10 PLAI 8 PLUS)	18	EPT		174 000		214 000	174 000	214 000
majoration 16 PLAI OPHA hors QPV		OPHA		200 000			200 000	
Sous total	80			1 017 800		1 720 600	1 017 800	1 720 600
33 REQUALIFICATION								
Maladrerie - Réhabilitation pavillons Tranches 4 et 7 bis	25	OPHA	113 527	0	40%	0		
Dalles - Réhabilitation du 21 Union (Villette) et 19-21 Cités (Felix Faure)	399	OPHA	45 000	5 586 000	40%	5 187 000	5 586 000	5 187 000
Sous total	424			5 586 000		5 187 000	5 586 000	5 187 000
34 RESIDENTIALISATION LLS								
Dalles - Résidentialisation 19-21 Union (Villette) et dalle Felix Faure	709	OPHA	9 782	0	60%			
Sous total	316			0				
TOTAL OPERATIONS NOUVELLES				23 263 187		6 907 600	23 263 187	6 907 600
TOTAL OPERATIONS NOUVELLES ET ABONDEMENTS				44 820 650		17 176 071	26 516 348	8 361 920
TOTAL GENERAL							34 878 268	