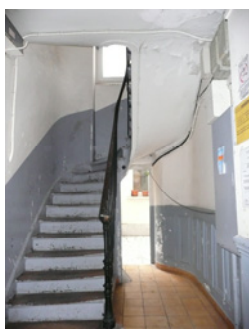


# RÉNOVATION des Quartiers Anciens



Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés. L'Etat s'engage !



## CONVENTION PLURIANNUELLE

Pour la mise en œuvre du  
Programme National de Requalification  
des Quartiers Anciens Dégradés  
du centre-ville de Saint-Denis  
2010-2016



# SOMMAIRE

<b>SIGNATAIRES DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE .....</b>	<b>4</b>
<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>5</b>
Historique et contexte général du projet de requalification .....	5
Objectifs généraux du projet de requalification .....	6
<b>TITRE I - LES DÉFINITIONS.....</b>	<b>9</b>
<b>TITRE II - LE PROJET DE REQUALIFICATION .....</b>	<b>10</b>
Article 1 - Le contenu du projet global social et urbain.....	10
Article 2 - L'organisation de la conduite du projet d'ensemble.....	11
Article 3 - La concertation et l'information sur le projet de requalification.....	16
<b>TITRE III – LES OPERATIONS DU PROJET APPROUVÉES PAR L'ANRU, L'ANAH ET L'ETAT ET LES OPERATIONS DECROISEES .....</b>	<b>18</b>
Article 4 - Les opérations approuvées et financées par l'ANRU .....	18
Article 5 - Les opérations financées par l'Anah .....	24
Article 6 - Les opérations financées par l'Etat.....	27
Article 7 - Les opérations complémentaires non financées dans le cadre de la présente convention, dont les opérations bénéficiant des financements « décroisés » de la région ou du département .....	28
Article 8 – Les contreparties cédées à Action Logement.....	30
Article 9 - L'échéancier de réalisation.....	30
Article 10 – Le plan de financement des opérations du projet .....	30
<b>TITRE IV - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT CONTRIBUANT A LA REUSSITE DU PROJET DE REQUALIFICATION .....</b>	<b>32</b>
Article 11- Le relogement des ménages rendu nécessaire par les opérations de requalification d'îlots dégradés.....	32
Article 12 - Les mesures de développement économique et social .....	33
Article 13 - Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants .....	34
<b>TITRE V - LES MODALITES D'ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES .....</b>	<b>35</b>
Article 14 - Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU .....	35
Article 15 - Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Etat et de l'Anah .....	35
<b>TITRE VI - L'ÉVALUATION ET L'ÉVOLUTION DU PROJET DE REQUALIFICATION .....</b>	<b>35</b>
Article 16- les modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle.....	35
Article 17 - les missions d'évaluation et les points d'étape .....	37
Article 18 - les avenants à la convention .....	38

Article 19 - les conséquences du non respect des engagements contractuels .....	38
<b>TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES .....</b>	<b>40</b>
Article 20 - Archives filmographiques et photographiques .....	40
Article 21 – La clause de renégociation de la convention .....	40
Article 22 – Le traitement des litiges.....	40
Article 23 – Signalétique des chantiers .....	40
<b>COMPOSITION DES ANNEXES : .....</b>	<b>42</b>
Annexe 1.....	42
Annexe 2.....	42

## **SIGNATAIRES DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE**

Il est convenu entre,

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), représentée par son directeur général, Monsieur Pierre SALLENAVE,

L'Etat, représenté par le préfet de département Monsieur Christian LAMBERT,

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), représentée par la Directrice Générale, Madame Isabelle ROUGIER,

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par son directeur régional Monsieur Patrick FRANCOIS,

La Commune de Saint-Denis, représentée par le Maire, Monsieur Didier PAILLARD, ci-après dénommé le porteur de projet,

La Communauté d'Agglomération Plaine Commune, représentée par son Président Monsieur Patrick BRAOUEZEC,

La société publique locale d'aménagement la SOREQA, représentée par sa Directrice Générale Madame Sylviane LEGER,

Action logement, représentée par Eric THUILLEZ, membre du directoire,

La signature d'une convention pluriannuelle d'une durée de 7 ans qui implique ce qui suit :

# PRÉAMBULE

## Historique et contexte général du projet de requalification

La ville de Saint-Denis, site privilégié d'histoire et de patrimoine, est indiscutablement marquée, dans sa morphologie urbaine, par l'implantation et par le rôle de grandes institutions monumentalisées : la Basilique et les établissements conventuels (les Ursulines, les Carmélites). L'héritage de l'Ancien Régime a laissé une trame et une organisation viaire radioconcentrique structurées autour de la Basilique.

Au XIX<sup>ème</sup> siècle, la ville qui conserve encore à cette époque un aspect rural, va voir son évolution bouleversée ; l'ouverture du canal de Saint-Denis en 1824 et l'arrivée du chemin de fer en 1844, dotent le territoire de la Plaine d'infrastructures déterminantes pour la montée en puissance de son industrialisation. Dès la décennie 1850, une première série de grandes usines chimiques est implantée sur la commune. Ce mouvement s'amplifie vers 1870 avec l'arrivée des usines métallurgiques. Saint-Denis va devenir, après avoir été la nécropole royale, la plus grande ville industrielle de France, et va produire du logement destiné tout particulièrement à accueillir ces nouvelles familles. En 1861 la population est de 22 000 habitants. Elle dépasse les 60 000 en 1900, dont 13 500 sont ouvriers.

La ville s'étend donc et amorce de profonds remaniements : des nouveaux axes sont percés, et de nouveaux quartiers sont planifiés aux abords de la ville "médiévale", parmi lesquels les quartiers Brise Echalas et Résistance, constitués d'un habitat « rationalisé », de petite taille, dense et de faible qualité constructive. Cet habitat est qualifié par l'architecte Jean Patrick FORTIN « d'habitat industriel ». L'analyse des mécanismes de dégradation du parc a démontré que cette morphologie d'habitat a généré, de par ses caractéristiques et son utilisation, un nombre très élevé de situations d'indécences, d'insalubrité et de péril.

Aujourd'hui, Saint-Denis est un territoire en plein essor et bénéficie de très nombreux atouts : la proximité de Paris, le développement d'un réseau de transport multimodal, la proximité de pôles économiques importants (Paris, Roissy), la présence d'une centralité administrative forte qui concentre de nombreux services et équipements publics (la Sous-préfecture, le tribunal de Grande Instance, le plus grand marché forain d'Ile-de-France), la relance du développement des quartiers de la Plaine et de la Confluence....

Cependant, le centre historique, cœur identitaire du territoire, est massivement confronté à un mécanisme de dégradation de son parc privé. Ce secteur, qui représente ¼ du territoire communal et de sa population (22 000 habitants) risque de se retrouver en situation de « décrochage » par rapport aux évolutions positives escomptées des grands projets urbains engagés à proximité. Les processus de dégradation y sont multiples et ont tendance à se généraliser à tout le centre-ville, remettant ainsi gravement en cause les facteurs de cohésion et d'équilibre social et urbain.

L'insuffisance de logements adaptés aux besoins de la population, la croissance démographique particulièrement soutenue du centre-ville (taux de croissance annuel de 1,50%), conjuguée à la hausse du marché immobilier et à la précarisation des ménages, ont entraîné une augmentation très préoccupante des situations de « mal logement ». Les données *Filocom*<sup>1</sup>2007 indiquent que 30% de la population du centre-ville vit sous le seuil de pauvreté, parmi eux 13% sont des propriétaires occupants. En moyenne 37,6% du parc privé du centre-ville est considéré comme potentiellement indigne (ce qui correspondant à 2 255 logements). A l'échelle de la section cadastrale, ce taux peut dépasser 45%, comme c'est notamment le cas dans les quartiers Brise Echalas et Résistance / Porte de Paris. La faible surface des logements (moyenne : 45 m<sup>2</sup>) n'est pas en adéquation avec la taille importante des ménages (2.60 personnes). De ce fait, la qualité constructive du parc -relativement médiocre-, son morcellement et son obsolescence (60% du parc date d'avant 1915), sa sur occupation structurelle (15% du parc est en suroccupation lourde), et son renouvellement quasi nul, expliquent l'accélération du mécanisme de dégradation constatée depuis le début des années 2000.

De surcroît, le marché immobilier de Saint-Denis a subi un mouvement général de hausse des valeurs foncières qui a vu les prix multipliés par deux entre 2000 et 2006. Ce mouvement, observé à l'échelle de l'ensemble de l'Ile-de-France, a contribué à accélérer les mécanismes de dégradation du parc, par l'attraction d'investisseurs en recherche de rentabilité immédiate, dans un contexte de marché tendu, de forte précarité sociale et de déficit de logements.

L'implication de la ville de Saint-Denis dans les dispositifs de la politique de l'amélioration de l'habitat est ancienne, puisque la commune a engagé depuis les années 80 une succession de 7 OPAH dans différents

---

<sup>1</sup> Base de données sur les logements et leur occupation.

quartiers de la ville, ainsi qu'un protocole de lutte contre l'habitat indigne entre 2002 et 2006. Cependant, la dernière OPAH en vigueur sur le centre-ville est maintenant ancienne (près de 15 ans), puisqu'elle s'est achevée en 1994.

La ville de Saint-Denis et la communauté d'agglomération Plaine Commune, à qui ont notamment été déléguées en 2004 les compétences du développement économique, de l'aménagement, de l'urbanisme, de l'espace public, de la voirie et de l'habitat, entendent mettre en place les moyens nécessaires pour engager une politique active de lutte contre l'habitat dégradé. La mise en place de schémas communautaires de développement (PLH, SCOT, Plan Climat Energie, Contrat Urbain de Cohésion Sociale communautaire,...), ainsi que la mise en œuvre de 23 projets de rénovation urbaine sur l'ensemble du territoire, ont permis aux collectivités d'acquiescer des savoir-faire reconnus en matière d'ingénierie de projet.

Une étude pré-opérationnelle conduite entre 2007 et 2008 sur l'habitat du centre-ville de Saint-Denis a permis d'améliorer la connaissance des mécanismes à l'œuvre, et d'arrêter une stratégie d'intervention ambitieuse et durable, fondée sur une hiérarchisation de l'intervention publique et sur la recherche d'effets levier. Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, constitue une opportunité majeure pour la mise en œuvre de ce projet. Ainsi, l'engagement de l'Etat, de l'ANRU et de l'ANAH aux côtés des collectivités locales constitue un espoir pour la réussite de ce projet stratégique pour le développement équilibré de ce territoire et l'amélioration des conditions de vie de ses habitants.

## Objectifs généraux du projet de requalification

### Les objectifs généraux du projet

Les objectifs généraux du projet cherchent à concilier les enjeux sociaux et urbains du centre-ville. En effet, l'enjeu du projet de requalification du cœur de Saint-Denis, réaffirmé dans les objectifs du PLU et du SCOT, vise à revaloriser le centre-ville, en créant les conditions d'un espace de vie partagé. Il s'agit, par delà les coupures géographiques et sociales, de tisser des liens plus forts et plus évidents avec son environnement.

Dès lors, quatre objectifs généraux se dégagent :

➤ *Lutter contre l'habitat indigne* : en mettant en œuvre et articulant l'ensemble des moyens juridiques, réglementaires et financiers, mobilisables pour requalifier durablement le bâti et lutter efficacement contre les marchands de sommeil.

➤ *Maintenir la diversité sociale pour que le centre-ville reste ouvert à tous et conserve son caractère populaire et cosmopolite*. Cet objectif traduit la volonté politique de pondérer le processus de substitution de population qui atteint inéluctablement les centres-villes de l'agglomération francilienne, sous l'emprise de la pression foncière croissante de la région parisienne. Ce projet sera par conséquent adossé à une politique d'accompagnement social ciblée, et de maîtrise de loyers et du foncier permettant de limiter les risques de *gentrification*.

➤ *Veiller à l'instauration et à la préservation d'une réelle mixité entre emploi et habitat*, en renforçant le commerce et les autres secteurs d'activité en présence. Le projet doit veiller à ce que la ville, au travers des mutations qui seront engagées, conserve son dynamisme et sa pluralité.

➤ *Préserver l'identité bâtie du centre-ville, en faisant de l'hétérogénéité une valeur*, et en défendant avec le concours du service départemental de l'architecture et du paysage de Seine-Saint-Denis et dans le respect de la qualité patrimoniale et architecturale des espaces, le droit à l'exception. L'objectif visé au travers du projet de requalification est de lutter coûte que coûte contre l'uniformisation des constructions, des gabarits et des échelles, en évitant ainsi le risque d'aboutir à la stérilisation des espaces chargés d'histoire. L'élaboration du PLU en cours, et les modalités d'intervention de l'aménageur retenu sur ce site (jury de concours, études architecturales préalables), s'attacheront à veiller au respect de ce principe.

Les objectifs généraux de ce projet s'articulent pleinement avec ceux d'autres documents cadre tels que le Programme Local de l'Habitat (PLH) ou le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS).

Le CUCS de Saint-Denis, signé pour la période 2007-2009, et reconduit annuellement, ambitionne de lutter contre l'exclusion sous toutes ses formes ; l'exclusion du marché du travail, l'exclusion en matière de santé, et notamment les risques sanitaires engendrés par le parc insalubre.

Les axes prioritaires d'intervention du CUCS, complètent efficacement les interventions visées au travers du PNRQAD, en permettant de :

- contribuer à la lutte contre l'habitat indigne par la prévention de la dégradation des copropriétés et par le développement de l'information nécessaire pour assurer le fonctionnement normal d'une copropriété,
- accompagner la rénovation des quartiers au moyen d'actions permettant aux habitants d'accompagner et de s'impliquer dans les projets de transformation urbaine de leur cadre de vie,
- améliorer le cadre de vie et la gestion quotidienne de l'espace public,
- accompagner les locataires en difficulté dans le logement,

Le CUCS de Saint-Denis, en fonction des moyens budgétaires qui seront alloués pour les prochains exercices, pourra par exemple prolonger les interventions du PNRQAD et de l'OPAH, en accompagnant plusieurs initiatives, telles que :

- l'accompagnement et le soutien en direction des copropriétaires, des présidents de conseils syndicaux, des syndicats bénévoles ou coopératifs, désireux de se structurer en association destinée, grâce à une mobilisation citoyenne, à mutualiser et diffuser les bonnes pratiques en matière de gestion des copropriétés. Il pourrait s'agir, autour d'initiatives d'échanges d'informations, de participation à des cycles de formation organisés par les opérateurs d'OPAH, d'aboutir à des objectifs de réduction de charge, d'identification des premiers signes avant-coureurs de difficultés au sein des copropriétés, d'amélioration de la connaissance du fonctionnement des copropriétés,....
- la prise en charge financière d'un poste de chef de projet accompagnement social, chargé d'animer une équipe de travailleurs sociaux dédiée à l'accompagnement social des ménages concernés par des opérations de recyclage foncier inscrites dans le PNRQAD, préalablement à l'intervention de la SOREQA.

### **La stratégie d'actions du projet**

En 2001, la ville de Saint-Denis s'est engagée, avec le soutien de Plaine Commune, dans un vaste projet de requalification de son centre-ville. De très nombreux aménagements ont été réalisés dans ce cadre. Cependant, malgré ces investissements conséquents, l'initiative privée n'a pas relayé cet effort en matière d'amélioration du parc privé. Pire, les études pré-opérationnelles ont montré que le centre-ville a vu son taux de parc potentiellement indigne croître de 16% en l'espace de 3 ans pour atteindre 37,6% sur l'ensemble du centre ancien en 2007, avec des niveaux dépassant les 44% dans certains quartiers périphériques.

L'ampleur des mécanismes de dégradation à l'œuvre dans le centre-ville remet aujourd'hui en cause les facteurs de cohésion et d'équilibre social, et fait craindre un risque de « décrochage » du centre-ville par rapport au développement du secteur de la Plaine Saint-Denis notamment.

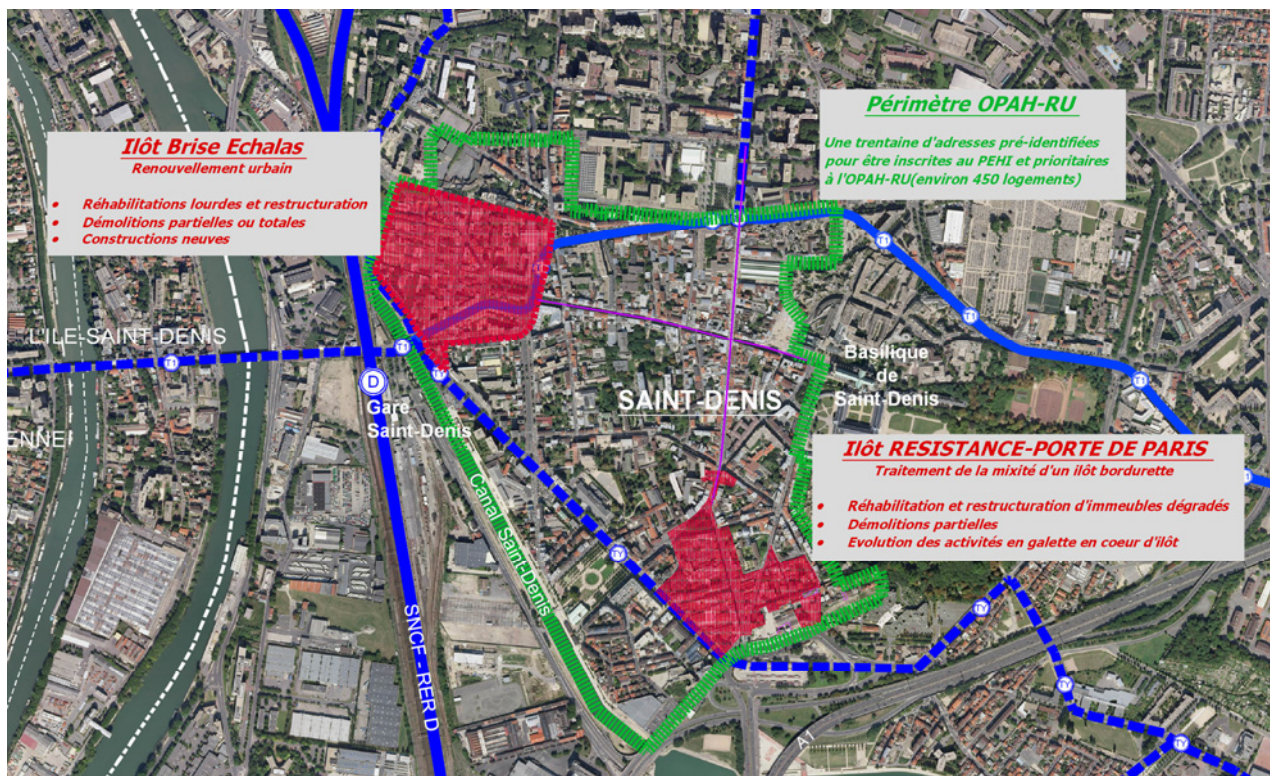
L'efficacité des actions engagées repose sur une nécessaire hiérarchisation de l'intervention publique, autour d'une stratégie progressive et de longue haleine, visant à éviter des risques de saupoudrage des financements publics. Deux quartiers prioritaires d'intervention ont ainsi été identifiés (*conf.* Carte ci-dessous):

- Brise Echalas,
- Résistance / Porte de Paris

Ils ont été retenus en raison de leur fort niveau de dégradation (plus de 44% de taux de PPPI) mais également pour leur positionnement stratégique en entrée de ville et à proximité immédiate de deux opérations d'aménagement majeures. En complément, des actions d'accompagnement des propriétaires privés permettront de soutenir les copropriétés et de contribuer à leur amélioration.

Le périmètre concerné par le PNRQAD, cartographié ci-dessous, a été fixé par décret daté du 31 décembre 2009. Sur l'ensemble de ce périmètre, il est accordé une défiscalisation dite « Malraux » aux propriétaires engageant des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique, selon l'article 199-1 du Code Général des Impôts.





Ainsi, le projet de résorption de l'habitat dégradé du centre-ville de Saint-Denis repose sur des modalités d'actions d'intensités variées et complémentaires:

- ❶ La mise en œuvre d'une OPAH-RU, dispositif ensembleur, sur tout le périmètre PNRQAD, qui permettra d'accompagner le processus de réhabilitation et de remise aux normes du parc privé, sur un mode incitatif et coercitif (mise en œuvre des mesures de police du Maire et du Préfet).
- ❷ La conduite, en articulation avec l'OPAH, d'une vingtaine d'opérations de recyclage foncier dans deux quartiers prioritaires : Brise Echalas et Résistance / Porte de Paris. Ces deux quartiers prioritaires sont traités dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Ces deux sites pilotes, Brise Echalas et Résistance / Porte de Paris, ont été choisis pour leur capacité à générer des effets leviers et à créer des synergies avec les grands chantiers urbains de la ville (prolongement de la ligne de tram, réhabilitation du parvis de la Gare RER, ZAC Gare/ Confluence, ZAC Porte de Paris). Il s'agit également des secteurs les plus en difficulté au regard de l'indignité et de la dégradation du parc de logements privés.

Sur ces deux secteurs prioritaires, l'intervention sera dimensionnée à l'échelle de l'îlot, selon une logique de micro-projets urbains confiés à un aménageur : La SOREQA, premier outils métropolitain spécialisé dans le traitement de l'habitat ancien dégradé.

Les moyens financiers et humains, mobilisés sur ces secteurs, devront permettre de bonifier l'action plus large et plus diffuse de l'OPAH. Ainsi, en complément des actions de recyclage foncier, de requalification de l'espace public, les propriétaires auront la possibilité, au travers des aides de l'ANAH de contribuer à l'amélioration du quartier en engageant des travaux dans le patrimoine immobilier.

### Le programme global du projet

Sur un parc d'environ 10 000 logements privés en résidence principale que compte le centre-ville de Saint-Denis, environ 2 500 sont estimés potentiellement indignes. Parmi ces logements, le programme PNRQAD concernera près de 1 500 logements, dont environ 130 seront voués à la démolition dans le cadre des opérations de recyclage foncier, et 1 200 seront réhabilités et/ou remis aux normes par le biais de l'OPAH RU.

Les objectifs quantitatifs par type d'intervention sont les suivants:



- La démolition, sur les deux quartiers prioritaires, de 133 logements d'une taille moyenne de 30m<sup>2</sup>, dont 46 chambres d'hôtel, le tout représentant 7.600 m<sup>2</sup> de SHON logement.
- La production de logements neufs, sur les deux quartiers prioritaires s'élevant au nombre de 320, d'une taille moyenne de 75m<sup>2</sup> SHON. Ce programme permettra donc la livraison d'environ 26.700 m<sup>2</sup> SHON logements, dont 31% de logements sociaux dont la répartition en PLUS, PLAI et PLS se rapprochera des orientations du PLH en cours d'adoption. Cette production de logements sociaux contribuera à la compensation des logements démolis, et à l'augmentation et la diversification du parc.
- Les opérations de restructuration lourde dans le cadre de RHI, THIRORI et acquisition/amélioration de 109 logements permettant, après regroupement de lots, d'obtenir 70 logements conventionnés Anah ou sociaux, aux normes actuelles de décence.
- La réhabilitation et/ou l'amélioration, sur l'ensemble du périmètre, de 1 200 logements par l'action plus large d'aide et d'accompagnement des propriétaires privés avec l'aide du dispositif d'OPAH RU.

Ces interventions sur les logements s'accompagnent d'un investissement sur les espaces publics, en partie pris en charge par l'ANRU : percement d'une voie en vue de désenclaver un îlot, création d'une placette en lien avec le passage d'une nouvelle ligne de tramway (tram'Y) dans un espace contraint, et requalification générale des espaces publics, ...

## TITRE I - LES DÉFINITIONS

- Le programme représente la dimension à la fois sociale et urbaine de requalification du quartier et comprend l'ensemble des actions qui concourent à sa requalification globale tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments. Ainsi, le programme comprend à la fois les opérations du projet validées par l'ANRU, l'Anah et l'Etat et les opérations complémentaires, hors projet, financées notamment, par la région ou le département dans le cadre du présent contrat ou d'une convention de partenariat spécifique)<sup>2</sup> .
- Le projet est constitué de l'ensemble des opérations et actions éligibles aux aides de l'ANRU selon son règlement général, aux aides de l'Anah selon son règlement général ou par l'Etat. Le projet de requalification est examiné en comité d'engagement PNRQAD ou localement.

Pour l'ANRU :

- L'opération physique qui est identifiée au sein du projet de requalification par un maître d'ouvrage unique et une action précise.
- L'opération financière qui regroupe plusieurs opérations physiques concernant une même famille d'opérations subventionnées et un même maître d'ouvrage.

Pour l'Anah :

- L'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain qui fera l'objet d'une convention avec l'Anah.

---

(1) Par convenance, au titre de la présente convention, on appellera « décroisement » le cas de figure où une opération du programme n'est pas financée par l'ANRU, l'Anah et l'Etat.

Pour l'Etat :

- Les opérations de logements sociaux financées par l'Etat.

## TITRE II - LE PROJET DE REQUALIFICATION

### **Article 1 - Le contenu du projet global social et urbain**

Le projet qui sert de base à la conclusion de la présente convention est celui examiné par le Comité d'Engagement PNRQAD de l'ANRU en date du 16 septembre 2010.

La résorption de l'habitat dégradé est prise en charge, dans les deux quartiers prioritaires, par une opération d'aménagement, alliant réhabilitation, démolition partielle ou totale, constructions neuves, restructuration de l'assiette foncière, retraitement et requalification des espaces publics. La Communauté d'Agglomération a délibéré le 13 avril 2010 sur la création de cette opération d'aménagement multisites, justifiée au motif de la résorption de l'habitat insalubre. Le principe de délégation de la réalisation de cette opération d'aménagement a été confirmé dans une délibération du conseil communautaire du 21 septembre 2010, autorisant le Président à signer un traité de concession avec la SOREQA, Société Publique Locale d'Aménagement.

➤ **6 sous-opérations du quartier Résistance / Porte de Paris sont inscrites dans le traité de concession. Retraitées selon une problématique d'îlot « bordurette », elles prévoient :**

- la réhabilitation et la restructuration d'immeubles dégradés en préservant le front et l'alignement urbain,
- des démolitions partielles avec curetage dans les cœurs d'îlot,
- la construction de programmes de logements neufs rendue possible par la valorisation de l'assiette foncière.

➤ **Les 10 sous-opérations du quartier Brise Echalas inscrites dans le traité de concession, relèvent d'interventions complexes de renouvellement du front urbain, et de retraitement des arrières de parcelles. L'opération d'aménagement prévoit :**

- des réhabilitations lourdes et des restructurations d'immeubles présentant des façades intéressantes,
- des démolitions partielles ou totales d'immeubles et de bâtiments de stockage érigés en fond de parcelle,
- la recomposition d'une offre nouvelle de logements par la reconstruction de programmes neufs dans les assiettes foncières libérées,
- l'affirmation de la qualité urbaine et architecturale du seuil d'entrée de ville, à l'intersection des rues Auguste Delaune, Ernest Renan, passage Saint-Clément prolongé et Brise Echalas.

L'ensemble de ces opérations vise à recomposer un parc de logements, selon un double principe de :

1/ densification des cœurs d'îlots et des fonds de parcelles permettant la réalisation d'opérations neuves,

2/ recomposition et redistribution des logements réhabilités, de façon à répondre aux normes actuelles de décence et de confort.

**La réussite de ce projet dépendra fortement de la capacité à répondre efficacement aux besoins de relogement, en les anticipant et en les accompagnant avec le concours de l'ensemble des partenaires associés à la mise en œuvre de ce projet.**

*La présente convention reprend les principales actions et leurs modalités sur lesquelles s'engagent les parties. Elles sont reprises dans l'annexe 1 de la présente convention qui comporte :*

- *Un plan de situation générale du quartier faisant apparaître le périmètre d'intervention du projet de requalification et la situation de celui-ci à l'échelle communale et intercommunale.*

- *Un plan détaillé avant le projet et un plan détaillé après le projet, de l'ensemble des quartiers : plan sur fonds cadastral du quartier traité et des quartiers environnants faisant notamment apparaître clairement le schéma d'organisation de la trame viaire, le schéma d'organisation du parcellaire, les emprises des éléments bâtis, les équipements publics.*

*Ces plans font notamment apparaître la localisation de toutes les opérations figurant dans le projet de requalification.*

- *Une note sur les actions de recyclage des bâtis les plus dégradés (opérations de requalification d'îlot dégradé financées par l'ANRU, notamment opérations de RHI financées par l'Anah).*

- *Un tableau de synthèse présentant les projets portant sur la production et l'amélioration du parc de logement et de création d'activités économiques mettant en évidence la diversification introduite par le*

*projet : nombre de logements à réhabiliter avec l'aide de l'Anah, production de logements sociaux, accession et accession sociale à la propriété, actions portant sur le développement économique et l'accueil d'activités, investissements locatifs hors aides de l'Anah.*

*Dans ce cadre, une note porte sur la reconstitution globale du parc privé social de fait dont la suppression a été financée par l'ANRU (opérations de requalification d'îlot dégradé) ou par l'Anah (RHI), en articulation avec l'offre prévue dans le cadre du PLH. Cette note présente le projet de peuplement et les réponses apportées en termes de mixité sociale.*

- *Une note sur la stratégie de relogement explicitant notamment les premiers éléments de diagnostic (nombre et principales caractéristiques de familles concernées), la conduite des relogements envisagés (parcours résidentiel proposé, modalités d'accompagnement), leur articulation avec les dispositifs existants (politique locale de l'habitat et logement des personnes défavorisées) et la structuration des partenariats à constituer (bailleurs, communes, EPCI, Etat, associations de locataires, services sociaux, ...), les moyens prévus de mobilisation de l'offre de relogement, la localisation des offres de relogement potentielles et l'impact de cette stratégie de relogement sur les équilibres de peuplement à l'échelle de la ville ou de l'agglomération.*

- *Une note sur l'ensemble des moyens d'accompagnement social et dispositifs mis en œuvre pour faire face aux besoins spécifiques des ménages cumulant difficultés économiques et sociales.*

- *Une note déclinant les objectifs de développement durable du projet de requalification (maîtrise de l'énergie, lutte contre la précarité énergétique...).*

- *Une note décrivant les modalités d'association du service départemental de l'architecture et du patrimoine*

## **Article 2 - L'organisation de la conduite du projet d'ensemble**

La compétence habitat a été transférée en 2004 à la communauté d'agglomération Plaine Commune. La volonté communautaire d'engager des actions d'envergure dans les domaines de l'habitat et du logement, s'est concrétisée par la création d'une direction de l'habitat.

L'unité Territoriale habitat de Saint-Denis, est un service rattaché à cette direction, délocalisée dans les services administratifs de la Mairie. Ce service, qui se consacre plus particulièrement à l'accompagnement

d'actions d'amélioration du parc privé sur tout le périmètre de la commune, a vu ses missions considérablement évoluer avec la définition et l'élaboration du projet inscrit au PNRQAD. Composé de 5 personnes, il a recentré ses actions sur le centre-ville de Saint-Denis.

L'organisation de la conduite du projet d'ensemble découle d'un schéma de gouvernance adopté par Plaine Commune pour la mise en œuvre de ses projets stratégiques. Elle répond à plusieurs exigences :

↳ **Un pilotage politique et technique fort**, qui garantit la réussite des projets, longs et complexes. En érigeant le traitement de la lutte contre l'habitat indigne au premier rang des préoccupations communautaires et municipales, les élus souhaitent consolider les partenariats, essentiels à la bonne marche du projet.

↳ **La mobilisation de ressources dédiées à la coordination des actions (identification d'un chef de projet appuyé par une équipe projet transversale)**. Les champs de compétences mobilisés sont multiples et doivent être sollicités aux différentes étapes du projet : droit du sol, aménagement, foncier, hygiène, équipes sociales, commerce, démarches quartier, communication, service logement, .... La mise en œuvre du projet nécessite la conduite d'un travail en transversalité de coordination permanente avec les différents acteurs et services compétents. L'organisation de la conduite de projet et de son pilotage, se fixe comme enjeux de clarifier la lisibilité des liens fonctionnels et opérationnels, des ressources internes (services communaux, communautaires), et des ressources externes (opérateurs spécialisés, aménageur, ..)

↳ **La mobilisation de moyens humains supplémentaires et de compétences spécialisées** et expérimentées dans le traitement de l'habitat ancien dégradé. L'élargissement des moyens humains, obtenu au travers de la désignation d'un aménageur spécialisé, et d'opérateurs d'OPAH, est en effet une condition indispensable pour orchestrer de façon efficace les montages opérationnels complexes visés au sein de la stratégie d'intervention.

## 2-1 le pilotage stratégique du projet de requalification

La conduite du projet est partenariale. Elle est organisée comme suit :

↳ **Comité de Pilotage stratégique PNRQAD**, qui réunit l'ensemble des institutions signataires de la convention, ainsi que les partenaires associés. Il tiendra au moins une réunion plénière par an pour :

- Analyser les résultats de l'année écoulée : état d'avancement des opérations, niveau d'engagement des moyens financiers.
- Approuver les objectifs de travail de l'année suivante.
- Arbitrer les choix stratégiques liés à l'exécution du programme : validation des projets issus des études de définition, approbation des projets d'avenants liés à d'éventuelles réorientations ou à de nouvelles opérations.

Les éventuelles réorientations ou modifications de programme examinées en comité de pilotage stratégique PNRQAD sont préalablement soumises à la validation des élus communaux et communautaires dans le cadre d'instances *ad hoc*, créées à cet effet (comité stratégique communautaire PNRQAD, réunissant le Maire et son adjoint, le Président de Plaine Commune et ses Vices Présidents concernés).

Cette instance s'appuie sur un :

↳ **Comité technique PNRQAD**, qui réunit des représentants de chaque signataire de la présente convention et assure un suivi rapproché du programme. Il se réunit 3 fois par an et prépare les comités de pilotage stratégiques.

## 2-2 la conduite opérationnelle du projet de requalification et la coordination transversale des actions

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet, la communauté d'agglomération Plaine Commune conduit le pilotage opérationnel du projet. Elle mobilise pour cela :

↳ **Un Groupe de pilotage local PNRQAD**, présidé par le Maire de Saint-Denis ou son adjoint en charge des questions d'habitat, de foncier et d'urbanisme. Il se réunit toutes les 6 à 8 semaines, en présence des

les élus en charge du logement, des affaires sociales, et des représentants de chaque groupe de l'opposition municipale, à parité avec les membres de la majorité. Siège également la direction générale adjointe des solidarités, chargée d'assurer la cohérence avec les actions municipales. En outre participent à ce groupe de pilotage les référents techniques des ressources internes associées (service aménagement, unité territoriale urbanisme, service hygiène, service social, service municipal du logement, démarches quartier, service communication...), et des ressources externes associées au projet à savoir les principaux maîtres d'ouvrage (SOREQA, bailleurs,...). Seront également associés en cas de besoin les opérateurs externes (opérateur d'OPAH) et autres acteurs associés (AIVS, ....)

⇒ **Les missions de chef de projet PNRQAD** sont assurées par le responsable de l'Unité Territoriale Habitat de Saint-Denis, assisté des membres de son équipe ; l'Unité Territoriale habitat de Saint-Denis est composée de 4 personnes et d'un secrétariat. Le chef de projet assure le secrétariat et l'animation des différentes instances politiques, techniques et de coordination transversale. Par ailleurs, il est responsable de la mise en œuvre du dispositif et de la bonne coordination des interventions.

Le chef de projet sera assisté, dans ces missions par un poste d'architecte à temps plein. Leurs missions consistent à assurer :

- Le pilotage de la mise en œuvre du projet (ordonnancement global, engagement des opérations et des crédits, coordination des maîtrises d'ouvrage, animation des relations avec les partenaires, ...)
- L'animation des différents groupes de travail thématiques associant les ressources internes et externes du projet (opérations de recyclage foncier, relogement, accompagnement social, commerce....)
- La tenue et la mise à jour de bilans intermédiaires de réalisation, le suivi des actions de communication et d'évaluation.
- La rédaction des documents préparatoires aux comités de pilotages, aux comités techniques et aux groupes projets.

Un(e) adjoint(e) au responsable de l'Unité Territoriale habitat-chargé(e) de mission OPAH-, et un(e) architecte seront spécifiquement chargés de l'animation et du pilotage des deux prestataires d'OPAH-RU, ainsi que du suivi des aides allouées dans le cadre du Fond d'Intervention de Quartier (subventions abondées par Plaine Commune pour l'amélioration de l'habitat privé).

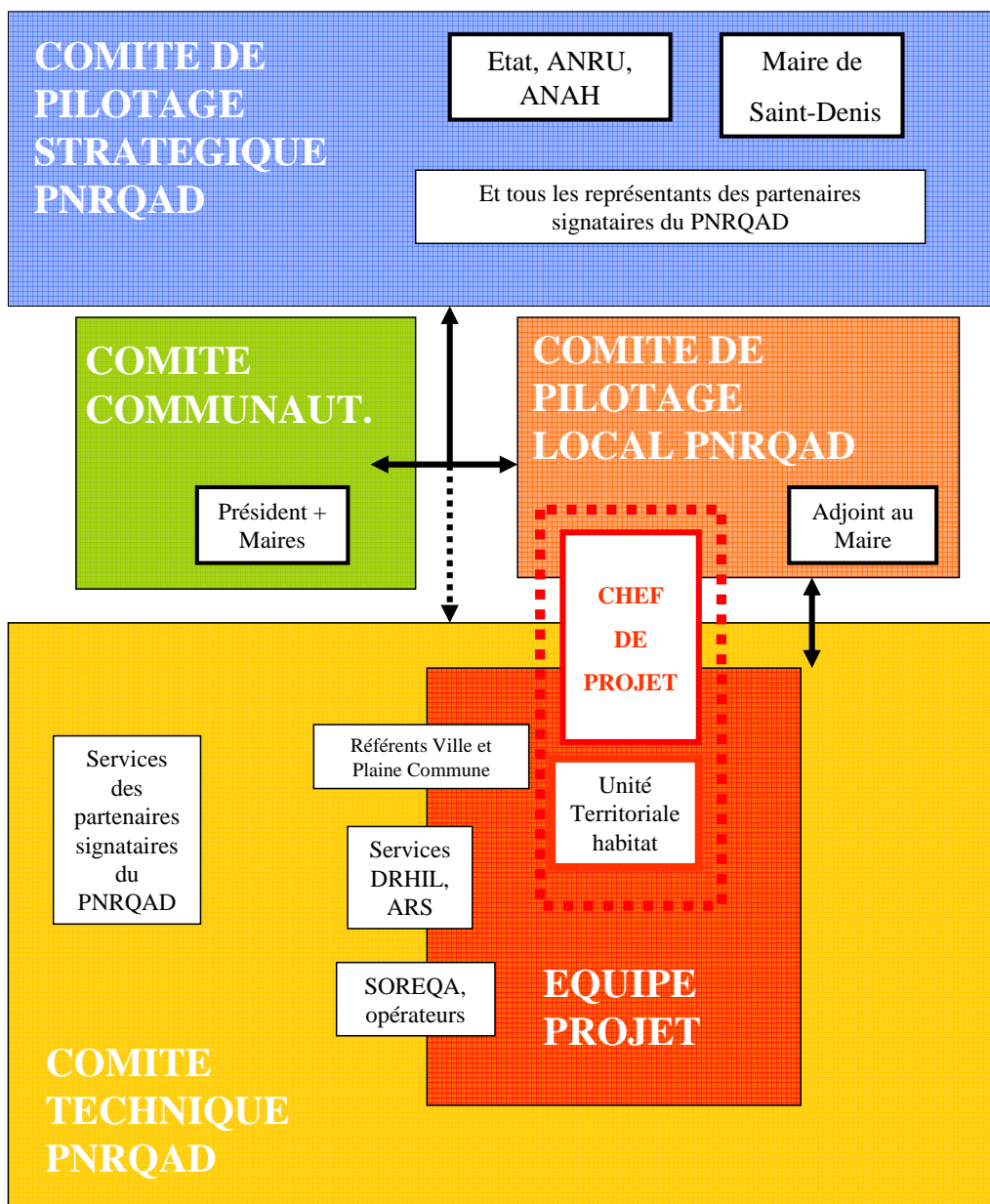
⇒ **Une équipe projet fonctionnant au moyen de comités de suivi thématiques**, pilotés et animés par le chef de projet. Les différents interlocuteurs de l'équipe projet sont désignés référents PNRQAD par leur hiérarchie respective. Cette équipe projet intègre par ailleurs les référents des partenaires tels que la SOREQA et l'opérateur de l'OPAH-RU.

- *Comité de suivi des deux quartiers prioritaires* (au moins 1 par mois) : aborde l'état d'avancement des opérations inscrites dans l'opération d'aménagement. Il réunit, le chef de projet PNRQAD et un architecte de l'UT Habitat, le responsable du projet de la SOREQA, la directrice de l'Unité Territoriale Urbanisme opérationnel.
- *Comité de suivi relogement* (1 par mois) : il est chargé de l'examen des dossiers de relogements en cours, et de la planification des relogements à venir. Il est composé du chef de projet PNRQAD, du référent relogement de la SOREQA, du responsable du service municipal du logement, du responsable de l'Unité d'Accompagnement au Relogement, des référents PNRQAD du service social municipal.
- *Comité de suivi accompagnement social* (tous les deux à trois mois) : il est chargé d'organiser l'intervention et de faire état des actions d'accompagnement social engagées auprès de ménages, préalablement à leur relogement (ouverture de droit, sensibilisation, travail leur insertion économique, apurement de dettes, réinscription dans un parcours résidentiel, prise en charge des problèmes de santé... ). Il est composé du chef de projet PNRQAD, d'un référent SOREQA, du responsable du service municipal du logement, du responsable du service social et de ses référents projet.
- *Comité de suivi des interventions incitatives* (au moins 1 par mois) : animé par le chargé de mission OPAH et l'architecte de l'UT habitat. Il associera le service communal d'hygiène et de santé (S.C.H.S.). Ces réunions sont destinées à faire un point sur les nouveaux signalements reçus dans le cadre soit des permanences de l'OPAH, et de la Cellule Hebdomadaire de Gestion des Plaintes et

des Signalements du S.C.H.S. à laquelle est associé le chargé de mission OPAH de l'Unité Territoriale Habitat.

D'autre part, ces réunions techniques mensuelles permettront de dresser l'état d'avancement des interventions en cours, d'identifier les points de blocage, et de faciliter la coordination avec les différents partenaires. Elles se tiennent avec les deux opérateurs, donnent lieu à une remise à jour des tableaux de bord et sont élargies, en tant que de besoin aux services municipaux ou communautaires concernés, et/ou à l'Etat (A.R.S., D.R.I.H.L, Préfecture,...) et/ou à d'autres partenaires (Conseil Général, Conseil Régional, CDC,...).

- *Comité de suivi des interventions coercitives* (travaux d'office, lutte contre les marchands de sommeil, suivi des ORI) (au moins 1 par mois). Ces réunions, pilotées par le chef de projet PNRQAD et par l'architecte de l'Unité Territoriale Habitat associent également de la direction de la Santé, et les référents du service marché et du S.C.H.S. Elles sont destinées à examiner l'avancement et la planification des travaux d'office. Ces réunions seront élargies en cas de besoin, aux services social municipal, de la DRHIL et de l'ARS pour le traitement des dossiers liés notamment au saturnisme.
- *Comité de suivi commerce* : destiné à suivre et accompagner toutes les actions programmées en matière de dynamisation commerciale du centre-ville, en lien étroit avec les projets d'aménagement.





## 2-3 les maîtrises d'ouvrage d'opérations

Pour la mise en œuvre du projet et pour tenir compte de la volonté de le réaliser dans le temps court du présent contrat, les principaux maîtres d'ouvrage ont décidé d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

⇒ **Un opérateur d'OPAH RU** : désigné en novembre 2010, au terme d'un appel d'offre européen, assure le suivi / animation de l'OPAH RU sur tout le périmètre du PNRQAD, hors secteurs prioritaires. Cet opérateur assure les missions suivantes, décrites dans la convention d'OPAH ci-annexée:

- animation de l'OPAH RU (information, permanences, tenue de fichier,...),
- assistance à la réalisation des travaux,
- accompagnement au redressement des copropriétés dégradées ou en difficulté,
- traitement de l'insalubrité, du péril et du saturnisme,
- suivi social des familles,
- lutte contre la précarité énergétique.

### ⇒ La SOREQA

Une concession d'aménagement est confiée à une Société Publique Locale : la SOREQA (SOciété de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) pour la mise en œuvre du PNRQAD sur les deux secteurs prioritaires : Brise Echalias et Résistance/Porte de Paris. En sus des missions classiques d'un aménageur, la SOREQA accomplira, au titres des missions inscrites dans le traité de concession, les missions de relogement, de gestion intercalaire des biens acquis dans le cadre de l'opération d'aménagement, l'accompagnement des propriétaires du parc privé pour l'amélioration de leur logement dans le respect des objectifs inscrits dans la convention d'OPAH RU.

La mise en œuvre des opérations de résorption de l'habitat indigne en centre-ancien requiert en effet un savoir faire et une expertise spécifique capable d'orchestrer et de manier :

- des procédures complexes à la parcelle (RHI, ORI, DUP aménagement,...),
- des opérations délicates de démolition, et de restructuration d'immeubles anciens souvent très dégradés,
- d'engager des acquisitions et reventes de charges foncières, des procédures d'évictions commerciales,
- de traiter concomitamment la question du relogement temporaire ou définitif, et plus largement de traiter la problématique du logement des ménages les plus « fragilisés »
- de gérer et de sécuriser les biens acquis dans le cadre de l'opération.

La réussite de ces opérations repose sur la coordination efficace du chaînage de ces actions. La complexité de ce projet a conduit la communauté d'agglomération Plaine Commune à recourir à une Société Publique Locale d'Aménagement spécialisée dans le traitement de l'habitat ancien dégradé : la Société de Requalification des Quartiers Anciens (SOREQA). Celle-ci se voit confier, dans le cadre d'un traité de concession, la mise en œuvre de l'opération d'aménagement multi-sites, créée par une délibération du 13 avril 2010 dans le centre-ville de Saint-Denis pour résorber l'habitat dégradé.

La SOREQA s'appuie sur une équipe pluridisciplinaire, expérimentée, chargée d'apporter l'interactivité nécessaire au pilotage d'opérations complexes : ingénierie urbaine, ingénierie foncière, portage et gestion intercalaire des immeubles, accompagnement des propriétaires, ingénierie sociale, relogement des ménages,...

L'équipe prévue par la SOREQA pour mener les opérations de recyclage foncier de Saint-Denis est composée d'environ 7 équivalents temps plein, répartis de façon différente en fonction du volume d'interventions programmées annuellement. Les différents postes envisagés pour la mise en œuvre de l'opération sont les suivants :

- un directeur de projet à temps plein sur toute la durée de l'opération, responsable de la coordination des actions, principal interlocuteur du chef de projet PNRQAD
- 2,5 équivalents temps plein pour les missions liées à l'aménagement, dont un responsable aménagement (études de faisabilité technique, et de programmation, rédaction des cahiers des charges de cession foncière, élaboration des cahiers de recommandations architecturales et

environnementales, suivi des travaux de réhabilitation, de démolition et de préparation des terrains, suivi du lien relatif à l'aménagement des espaces publics, communication avec les riverains,...)

- 2 équivalents temps plein pour le volet acquisition, particulièrement important les trois premières années et avec une réduction de l'effectif sur les années suivantes, en fonction des sorties opérationnelles prévisibles (négociations amiables pour l'acquisition du foncier, préparation des dossiers de DUP, relocalisation des activités existantes et acquisition des fonds de commerce, suivi des dossiers d'expropriation et d'évictions commerciales,...)
- Entre 1 et 1,5 équivalent temps plein pour le volet relogement, chargés de la communication en matière de relogement autour du projet, la réalisation de diagnostics sociaux, l'élaboration de plan de relogement, la constitution des dossiers de relogement, la transmission et le suivi des dossiers auprès du service municipal du logement, l'accompagnement des ménages jusqu'au relogement définitif.
- Entre ¼ et ½ équivalent temps plein chargé de la gestion intercalaire, de la sécurisation et de la réalisation des travaux de sécurisation des biens acquis par la SOREQA dans le cadre de l'opération.

A cette équipe vient s'ajouter 2 postes de chargés d'immeubles pour l'accompagnement du parc privé. Leur intervention est coordonnée avec les opérations de recyclage foncier, afin d'accompagner les propriétaires dans leur projet de réhabilitation, conformément aux objectifs de l'OPAH-RU. Cette double mission, présente l'intérêt, d'assurer une articulation efficace entre les opérations de recyclage foncier et les opérations de réhabilitation, qui peuvent parfois être envisagées au sein d'une même parcelle ou sur des parcelles mitoyennes. Ainsi, la SOREQA assurera, comme le permettent les textes récemment publiés sur les SPLA, une mission d'intérêt général en accompagnant les propriétaires du parc privé sur le strict périmètre de la concession d'aménagement.

#### ➤ **Opérations en maîtrise d'ouvrage communauté d'agglomération Plaine Commune ou ville**

Pour les opérations en maîtrise d'ouvrage Plaine Commune ou ville, les services compétents désignent un référent opérationnel, pilote et responsable de la conduite de son opération. L'état d'avancement des ces opérations est régulièrement passé en revue dans le cadre des différents comités thématiques correspondants.

#### ➤ **Les bailleurs**

La réussite de ce projet dépend notamment de l'anticipation et de l'efficacité du processus de relogement qui sera mis en œuvre. Pour ce faire il est projeté d'établir un partenariat resserré entre les collectivités et une demie dizaine de bailleurs, qui s'engageront dans le cadre d'un protocole spécifique au PNRQAD de Saint-Denis, à reloger un ménage du parc indigne en échange de l'octroi de 2 droits à construire sur le territoire communal.

### **Article 3 - La concertation et l'information sur le projet de requalification**

Le porteur du projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de concertation en direction des :

- habitants, afin de les tenir informés, et ainsi de leur permettre de questionner et de réagir sur les projets en connaissance de cause, de participer activement aux débats préalables à la décision, d'enrichir de leur expertise collective le processus d'élaboration des projets.
- quartiers, en utilisant ces projets comme un levier de renforcement de la cohésion sociale, au travers du débat, de la reconnaissance d'une parole collective sur le projet et la transformation et de renouvellement en cours de leur quartier.

Les actions d'information et de concertation seront engagées selon 3 modalités :

- le recours aux instances de concertation existantes,
- la définition d'une stratégie de communication spécifique sur la question du traitement de l'habitat dégradé, dont la mise en œuvre sera en partie déléguée, par la direction de la communication de la ville de Saint-Denis, à un prestataire spécialisé,

- la mise en œuvre des modes opératoires de communication spécifiques aux opérations de recyclage foncier et au dispositif d'OPAH.

### 3-1 Le recours aux instances de concertation existantes

La ville de Saint-Denis a développé depuis maintenant plus de 20 ans de nombreuses pratiques de démocratie participative sur son territoire : Démarche Quartier, Bonjour Voisin, Visite du Maire, Forum et Assises de Quartier,...

Ces différents outils sont venus enrichir les relations entre les élus, la population et les services. Ils visent particulièrement 3 objectifs principaux :

- associer les habitants à la détermination et à la mise en œuvre des politiques municipales et communautaires
- créer un espace de débat démocratique donnant la parole à l'ensemble des habitants
- maintenir et développer dans les quartiers du lien social en permettant une rencontre et une discussion des habitants entre eux.

Le dispositif d'association de la population repose sur un découpage de la ville en 14 quartiers. Dans chaque quartier, est mis à disposition un lieu nommé : « **démarche-quartier** ». Ces espaces d'échanges, animés par des **Directeurs de Quartier**, permettent de construire un véritable travail collectif à l'échelle de la municipalité. Parmi les 14 démarches-Quartier délimitées sur la commune, 3 couvrent le périmètre du PNRQAD. Elles rassemblent à un rythme mensuel entre 20 et 80 participants chacune :

- Démarche Quartier Centre Ville / Basilique
- Démarche Quartier République / Gare
- Démarche Quartier Porte de Paris / Stade de France

Le PNRQAD, fera l'objet de présentations et d'informations régulières au sein de ces lieux d'information et de dialogue.

### 3-2 La définition de stratégie de communication propre à la question de la résorption de l'habitat dégradé

La ville de Saint-Denis et Plaine Commune disposent de nombreux outils de communication diffusés à l'échelle de la ville, de l'agglomération et des quartiers Brise Echaldas et Porte de Paris :

- Le journal Gare Confluence (diffusé dans les boîtes à lettres tous les 3 à 4 mois)
- Le journal Porte de Paris (diffusé en fonction de l'actualité dans les boîtes à lettres)
- Un site internet dédié au projet Gare / Confluence
- Le site internet de la ville de Saint-Denis et celui de Plaine Commune
- Le journal de Saint-Denis

Les objectifs poursuivis par la stratégie de communication sont les suivants :

- Communiquer et valoriser les travaux réalisés dans le cadre des opérations d'aménagement et dans le cadre de l'OPAH
- faire connaître les dispositifs d'aide à la réalisation de travaux et les interlocuteurs chargés de leur mise en œuvre
- informer des actions menées par la ville en matière de lutte contre les marchands de sommeil et en matière de réalisation de travaux de substitution

Afin d'articuler au mieux les actions du PNRQAD aux projets d'aménagement Porte de Paris et Gare Confluence, la direction de la communication de la ville, s'appuiera sur l'ensemble des supports déjà existants. La Stratégie de la communication s'attachera, avec l'appui d'un prestataire à définir un identifiant graphique, symbolisant le traitement de l'habitat insalubre.

La direction de la communication travaillera avec le concours d'une agence de communication missionnée pour :

- créer une charte graphique identifiant la problématique de la résorption de l'habitat dégradé
- suivre l'ensemble des actions rattachées à ce projet
- produire des textes de toutes natures (articles, communiqués,...)
- concevoir des outils de communication (plaquette, dépliant, plan,....)
- constituer une banque de données photographiques avant / après travaux

Le prestataire d'OPAH et la SOREQA devront informer la direction de la communication des actions engagées.

### **3-3 Les modes opératoires spécifiques liés aux opérations de recyclage foncier**

➔ **Un rapport annuel d'évaluation et de suivi** sera rédigé annuellement par le chef de projet PNRQAD et présenté en comité de pilotage mais également aux acteurs de quartiers, aux personnes ressources.

➔ **Un ensemble de supports d'informations** sera produit par la SOREQA et par la ville pour informer, au-delà des obligations légales, les habitants des opérations programmées dans leur quartier (panneaux, animation 3D, plaquettes, réunions publiques,...) et à alimenter les processus de discussion et de concertation. Un budget de 60.000 € est intégré au bilan d'aménagement pour assurer cette prestation.

➔ **La SOREQA, en qualité d'aménageur** assurera au titre de ses missions, toutes les actions de communication obligatoire et d'information auprès des ménages et des riverains concernés directement par les opérations de recyclage foncier (information, concertation, informations liées au relogement et au processus d'acquisition et d'expropriation,...).

➔ **L'installation dans un même lieu**, (rue Ernest RENAN, quartier Brise Echaldas) des principaux acteurs de l'amélioration de l'habitat (SOREQA, Opérateur d'OPAH, référents du projet PNRQAD), doit contribuer à améliorer la compréhension et la lisibilité du projet auprès des habitants. Cet espace a pour vocation de devenir un lieu centralisé d'information, d'animation, d'exposition. Les permanences d'OPAH se tiendront dans ces locaux où seront également mis à disposition tous les supports de communication réalisés par les collectivités, la SOREQA, l'ANAH, l'ADEME, l'ADIL (liste non exhaustive) et par les autres organismes compétents en matière d'amélioration de l'habitat, de lutte contre l'habitat indigne.

## **TITRE III – LES OPERATIONS DU PROJET APPROUVÉES PAR L'ANRU, L'ANAH ET L'ETAT ET LES OPERATIONS DECROISEES**

Chaque opération présentée ci-après fait l'objet d'une fiche détaillée annexée à la convention.

### **Article 4 - Les opérations approuvées et financées par l'ANRU**

N.B. Les montants indiqués ci-après sont extraits du tableau financier présenté en annexe à la présente convention et correspondent, selon les modes de financement de l'ANRU à un montant HT ou TTC ou à un déficit d'opération.

L'annexe 1 de la présente convention localise l'ensemble des opérations financées par l'ANRU.

#### **4-1 L'intervention de l'ANRU portant sur les opérations de requalification d'îlot dégradé**

Les opérations suivantes sont conduites sous maîtrise d'ouvrage SOREQA.

<b>Opération rue Riant</b>	<b>Résistance / P. Paris</b>	<b>Fiche PP/ Lot A</b>
Acquisition d'une parcelle actuellement occupée par une activité de vente de pièces automobile. Réalisation pour d'un programme de logements sociaux contribuant à l'augmentation et la diversification de l'offre de logement en centre-ville. Production de 14 logements sociaux		
<b>Opération rue Riant / rue Aubert</b>	<b>Résistance / P. Paris</b>	<b>Fiche PP/ Lot C</b>
Acquisition d'une parcelle actuellement occupée par un lieu de culte. Réalisation pour d'un programme de 12 logements libres contribuant à l'augmentation et la diversification de l'offre de logement en centre-ville.		
<b>Opération rue Sembat/ rue Péri</b>	<b>Résistance / P. Paris</b>	<b>Fiche PP/ Lot D</b>
Démolition des bâtiments de la cour les plus dégradés (20 logements) du 3 rue Gabriel Péri, pour construire en cœur d'îlot, après scission foncière du 3 Péri et remembrement avec le 10 Sembat, d'un programme neuf libre (47 logements).		
<b>Opération rue Carmélites / rue Péri</b>	<b>Résistance / P. Paris</b>	<b>Fiche PP/ Lot E</b>
Libération des locaux d'activité (entreprise de brasserie en activité) et libération des sols pour permettre la construction d'un programme de logements contribuant à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements en centre-ville. Production de 12 logements en libre.		
<b>Opération Légion d'Honneur / Toul</b>	<b>Résistance / P. Paris</b>	<b>Fiche PP/ Lot F</b>
Acquisition de trois parcelles et remembrement foncier, pour la réhabilitation de 3 logements dans la maison et la démolition d'un garage permettant de réaliser un programme neuf de 12 logements en libre.		
<b>Opération Toul / Traverse</b>	<b>Résistance / P. Paris</b>	<b>Fiche PP/ Lot G</b>
Acquisition de deux parcelles et remembrement foncier. Opération couplée de réhabilitation en programme social (7 logements dans le bâtiment d'angle) et démolition / reconstruction de 13 logements neufs en programme social.		
<b>Opération Placette Delaune</b>	<b>Brise Echaldas</b>	<b>Fiche BE/ Lot A</b>
Acquisition, relogement et démolition de 3 hôtels meublés en vue de libérer le foncier destiné à aménager en tête d'îlot une placette d'environ 150m <sup>2</sup> et de reconstituer un programme de logements sociaux pour refermer l'îlot		
<b>Opération Brise Echaldas</b>	<b>Brise Echaldas</b>	<b>Fiche BE/ Lot C</b>
Acquisition du 6 rue Brise Echaldas et de deux parcelles nues mitoyennes en vue de la réalisation d'un programme neuf en libre de 31 logements		

<b>Opération 12/16 Delaune</b>	<b>Brise Echalas</b>	<b>Fiche BE/ Lot D</b>
Acquisition de deux parcelles en vue de réaliser un programme de 19 logements sociaux.		
<b>Opération 9/11 Dezobry</b>	<b>Brise Echalas</b>	<b>Fiche BE/ Lot F1</b>
Acquisition, relogement, démolition et réalisation d'un programme neuf de 11 logements sociaux à l'arrière des parcelles AB 73 et AB 74, dont l'accès sera retourné sur le futur passage Saint Clément		
<b>Opération Viollet le Duc</b>	<b>Brise Echalas</b>	<b>Fiche BE/ Lot G</b>
Acquisition de 3 parcelles, relogement, démolition, et remembrement foncier, en vue de réaliser un programme de logements neufs de 23 logements en libre et de 300 m <sup>2</sup> de surface commerciale		
<b>Opération Paul Eluard</b>	<b>Brise Echalas</b>	<b>Fiche BE/ Lot H</b>
Acquisition de deux parcelles, partiellement démolies, en vue de réaliser un programme mixte de 23 logements en libre et 23 logements sociaux.		
<b>Opération 19 Dezobry (neuf)</b>	<b>Brise Echalas</b>	<b>Fiche BE/ Lot I-n</b>
Acquisition du fond de parcelle et reconstitution à l'arrière (donnant sur le passage St Clément) d'un programme en accession sociale (9 logements).		
<b>Opération 14/16 Brise Echalas</b>	<b>Brise Echalas</b>	<b>Fiche BE/ Lot J</b>
Acquisition de deux parcelles nues mitoyennes, pour procéder à leur remembrement foncier et y réaliser un programme neufs en libre de 28 logements		

L'ensemble des opérations décrites précédemment constitue une seule opération physique financée par l'ANRU dans l'annexe financière à la présente convention.

Le coût global de l'opération de requalification des îlots anciens dégradés de Brise Echalas et de Résistance / Porte de Paris est évalué à 34,38 millions d'euros. L'assiette subventionnable par l'ANRU, constituée des coûts éligibles au regard du règlement général, diminués des recettes de cession de charges foncières (déficit de l'opération), est quant à elle estimée à 19,88 millions d'euros. La subvention réservée par l'ANRU pour la réalisation de cette opération est de 7,95 millions d'euros, correspondant à 40% du déficit de l'opération.

Ces calculs sont établis sur la base de bilans prenant en compte une minoration du prix de cession du foncier pour la construction de logements locatifs sociaux (270€/m<sup>2</sup> shon), les programmes d'accession sociale (320€/m<sup>2</sup> shon) et les programmes d'accession libre (500€/m<sup>2</sup>), telle que validée par le comité d'engagement du 16 septembre 2010.



Au titre des dépenses, sont pris en compte à titre exceptionnel, le montant des évictions commerciales et les frais de sécurisation active. La rémunération de l'aménageur est plafonnée à 10% du coût des acquisitions (y compris évictions commerciales) augmenté du coût des travaux.

La fiche analytique et technique prévisionnelle relative à ce bilan de requalification figure en annexe 2 de la présente convention.

Les hypothèses qui ont servi de base au calcul du déficit des opérations de requalification des îlots dégradés seront réexaminées en fin d'opération, au moment du solde, en vue de tenir compte de l'évolution du marché immobilier provoquée par le projet de requalification et de son impact sur le bilan de l'opération traitée dans le cadre de la présente convention.

En conséquence, le montant de la subvention accordée par l'ANRU est susceptible d'être réduit après analyse des éléments de fin d'opération et notamment de la réalisation des objectifs annoncés dans le cadre des bilans (m2 d'habitat dégradé traités ou nombre d'immeubles traité, volume et nature des valorisations réalisées). Dans l'hypothèse où la clôture financière de l'opération interviendrait avant la vente intégrale des fonciers cessibles, une nouvelle estimation du service chargé du Domaine pour lesdits fonciers servira de base de calcul au versement de la subvention finale.

Les objectifs en matière de production de logements en sortie d'opération de requalification d'îlots anciens dégradés sont les suivants:

<b>Nom d'opération</b>	<b>Nombre total prévisionnel de logements à recycler</b>	<b>Dont logements occupés</b>	<b>Nombre total de logements neufs produits en sortie d'opération</b>
BE / Lot A Place Delaune	46	38	9
BE / Lot C 2/4/6 Brise Echalias	27	24	31
BE / Lot D 12/16 Delaune	0	0	19
BE / Lot E 10 Dezobry	0	0	12
BE / Lot F-n 9/11 Dezobry	10	10	11
BE / Lot G Violet le Duc	11	11	23
BE / Lot H Paul Eluard	0	0	46
BE / Lot I 19 Dezobry	0	0	9
BE / Lot J 14/16 Brise Echalias	0	0	28
PP / Lot A Riant	0	0	14
PP / Lot C Riant / Aubert	0	0	12
PP / Lot D Péri / Sembat	20	20	47
PP / Lot E Carmélites / Péri	0	0	34
PP / Lot F Toul / Légion d'Honneur	0	0	12
PP / Lot G Toul / Traverse	19	19	13
<b>Total</b>	<b>133</b>	<b>122</b>	<b>320</b>

## 4-2 Les travaux d'aménagement de proximité

Opération rue des Carmélites	Porte de Paris	Fiche PP/ Lot E
Reprise de la voirie au droit de la réalisation de l'opération neuve de logement.	2011-2013	Coût total : 165 246 HT€
	Maître d'ouvrage	SOREQA
	Financement ANRU	38,95% soit 64 374€

## 4.3 L'intervention de l'ANRU portant sur l'habitat

### 4-3-2 La constitution d'un parc de logements pour le relogement temporaire des personnes

Le comité d'engagement du 16 septembre 2010 valide pour cette opération le taux de 50% appliqué à une assiette de 30 000€ par logement. La subvention ANRU réservée pour la réalisation de cette opération s'élève donc à 360 000 €.

Opération 19 Dezobry (réhabilitation)	Brise Echalas	Fiche BE/ Lot I- r
Acquisition de l'ensemble immobilier, scission parcellaire. Conservation, tout au long de la durée du programme, du bâtiment sur rue (partiellement vide) en vue de permettre du relogement transitoire à l'intérieur de l'opération. Revente du bâtiment rue, en fin d'opération.	2011-2016	
	Maître d'ouvrage	SOREQA
	Financement ANRU	360 000 €

### 4-3-1 Intervention portant sur des copropriétés dégradées

*Sans objet*

### 4-3-3. Les travaux de résidentialisation

*Sans objet*

## 4-4 Les équipements

### 4-4-1 Equipements publics de proximité

*Sans objet*

### 4-4-2 Equipements de développement économique, commercial ou artisanal

*Sans objet*

## 4.5 L'ingénierie de projet

### 4-5-1 Expertises préalables et expertises opérationnelles

<b>Mission d'AMO pour la définition du programme*</b>		
Définition des constructibilités établies en fonction des nouvelles règles du droit des sols introduites par la modification du POS, rendue nécessaire pour la mise en œuvre du PNRQAD	Août 2010 Maître d'ouvrage	10 800€ HT Plaine Commune
<b>Mission d'AMO pour la définition de la convention PNRQAD et la rédaction du traité de concession*</b>		
Etablissement des bilans financiers au regard du nouveau règlement général de l'ANRU, et formalisation du traité de concession et de ses annexes financières	Mars- octobre 2010 Maître d'ouvrage Financement ANRU 50%	26 250€ HT Plaine Commune 13.125 €

### 4-5-2 Concertation et communication

<b>Communication</b>		
Recours à un prestataire extérieur pour la définition d'identifiant graphique et la rédaction de support de communication	2011-2016 Maître d'ouvrage Financement ANRU 50%	252 057€ TTC Plaine Commune ou Ville 126 029 €

### 4-5-3 Conduite opérationnelle du projet de requalification

<b>Mission d'AMO évaluation ex ante*</b>		
Remise à jour et analyse des données Filocom sur le périmètre, et préconisation en matière d'indicateurs pertinents de suivi du programme	octobre 2010 Maître d'ouvrage	4 000€ HT Plaine Commune
<b>Equipe Projet</b>		
Participation au financement de deux postes à temps plein responsable de la coordination globale du projet	2010-2016 Maître d'ouvrage Financement ANRU	1.470.000 € Plaine Commune 23,64% soit 347 463 €
<b>Mission d'AMO pour la redéfinition éventuelle du programme et sur l'évaluation</b>		
Réalisation d'études de redéfinition éventuelle ou de réorientation du programme, étude d'évaluation intermédiaire ou finale (ex post) du programme. Cette prestation apparaît comme « étude complémentaire » dans la maquette.	2011-2016 Maître d'ouvrage Financement ANRU	200.000€ HT Plaine Commune 50% 100.000 €

#### 4-5-4 Moyens d'accompagnement du projet de requalification

Enquête sociale*		
Réalisation d'une enquête sociale auprès des ménages concernés par des opérations de démolition ou de restructuration lourde de leur logement.	Février – juin 2010	60 841 € HT
	Maître d'ouvrage	Plaine Commune
	Financement ANRU 50%	30 420 €

Les opérations marquées d'une (\*) font l'objet d'une seule opération physique financée par l'ANRU dans l'annexe financière de la présente convention intitulée "Etude réalisées à ce jour". Le coût total de ces prestations est évalué à 101 891€ HT. La subvention ANRU représente 50% du coût total de ces prestations, soit 50 946€.

### Article 5 - Les opérations financées par l'Anah

#### 5-1 L'aide à la réhabilitation du parc privé

Les objectifs en matière de réhabilitation du parc privé avec l'aide de l'Anah sont détaillés dans la convention d'OPAH RU jointe en annexe à la présente convention.

L'OPAH RU représente un élément essentiel de la stratégie d'intervention du PNRQAD, puisqu'elle constitue le dispositif ensemble le plus approprié pour orchestrer un faisceau d'interventions croisées. En effet, la mise en place d'une OPAH RU sur tout le périmètre du PNRQAD, vise, en complément de l'opération d'aménagement des deux secteurs prioritaires, à endiguer le mécanisme de dégradation du bâti à l'échelle du centre-ville. Cet objectif est atteint au moyen de la mise en œuvre combinée d'un accompagnement ciblé des copropriétés d'une part, et d'actions coercitives engagées à l'encontre des propriétaires défaillants d'autre part.

Les objectifs généraux visés par l'OPAH RU sont les suivants:

- maintenir la valeur sociale de l'habitat privé du centre-ville
- résorber durablement les situations de mal logement
- prévenir la dégradation des copropriétés
- améliorer l'offre résidentielle
- 

Les modalités d'intervention envisagées dans le cadre de ce dispositif sont de plusieurs ordres, en fonction du niveau de dégradation et de dysfonctionnement constatées dans les copropriétés visées:

Axe 1 : suivi et accompagnement de 19 copropriétés dégradées

Axe 2 : Maîtrise foncière publique (totale ou partielle) de 4 copropriétés ( 1 RHI sur le 11 Péri / 2 Aubert, ORI sur le 11/13 Dezobry, ORI sur quelques lots du 29 Auguste Delaune, RHI à prévoir sur 50 rue Gabriel Peri en cas d'échec du processus de redressement)

Axe 3 : Accompagnement du processus de réhabilitation globale de 18 immeubles porteur d'un projet global

Axe 4 : Accompagnement et remise aux normes des logements de 8 monopropriétés

Axes 5 : Accompagnement "classique" de travaux d'amélioration de logement dans l'ensemble du périmètre

Axe 6 : Réalisation de travaux de substitution dans le cadre de procédures de péril ou d'insalubrité

Axe 7 : Remise aux normes et accompagnement des gérants d'hôtels meublés (dans le quartier Brise Echalias)

Le plan de financement prévisionnel correspondant est le suivant:

<b>RECAPITULATIF REHABILITATION</b>	<b>TOTAL</b>	<b>Aides aux Parties Privatives</b>		<b>Aides aux syndicats</b>
		<b>PB</b>	<b>PO</b>	
<b>Coût de travaux</b>	<b>14 279 913</b>	3 483 328	566 672	10 229 913
<b>ANAH Réhab</b>	<b>3 800 113</b>	343 500	28 500	3 428 113
<b>Région</b>	<b>423 105</b>	-	45 000	378 106
<b>ACGPO</b>	<b>110 496</b>	-	18 300	92 196
<b>FIQ</b>	<b>1 546 802</b>	487 500	112 500	946 802
<b>Reste à charge du privé</b>	<b>8 399 397</b>	2 652 328	362 372	5 384 697

<b>ANAH Travaux d'office</b>	<b>475 000</b>
------------------------------	----------------

**TOTAL ANAH Réhab 4 275 113**

Au regard de ces axes d'intervention, les objectifs quantitatifs qui en découlent sont les suivants :

- 300 logements de propriétaires occupants, dont 150 en sortie d'habitat indigne ou très dégradé, 50 dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique (volet copropriété dégradée compris).
- 600 logements de propriétaires bailleurs, dont 200 en sortie d'habitat indigne ou très dégradé (volet copropriété dégradée compris).
- Le volet "copropriété dégradé" devrait permettre d'accompagner le redressement de 19 copropriétés en difficulté (soit 324 logements).

## 5.2 - Mise en œuvre des travaux d'office ou de la substitution aux copropriétaires défaillants

La dimension coercitive de l'OPAH RU est essentielle pour la lutte contre les marchands de sommeil et le rétablissement d'un marché immobilier vertueux. Le suivi renforcé des procédures et la réalisation systématique de travaux, en substitution des propriétaires défaillant, seront facilités par le versement de subventions ANAH à la ville, estimée à 475 000€ sur 5 ans.

L'Anah apporte une aide à la collectivité locale au financement des travaux d'office ou de substitutions aux copropriétaires défaillants afin de permettre l'exécution des mesures de police au titre de la sécurité ou de la santé. Le nombre de logements pouvant être concerné est estimé entre 100 et 150.

### 5-3 Les opérations de résorption de l'habitat insalubre RHI et THIRORI

Les opérations portant sur les immeubles ou îlots suivants sont d'ores et déjà identifiées comme pouvant faire l'objet d'un financement au titre de la RHI ou THI THIRORI. Ils feront l'objet d'une ou plusieurs demandes de financement, dans le cadre fixé par le RGA et les délibérations du conseil d'administration de l'Anah. Ces demandes seront instruites par le délégué de l'Anah dans le département et examinées par la commission nationale de lutte contre l'habitat indigne, avant décision de financement par le directeur général de l'Anah :

<b>Opération Peri / Aubert (RHI)</b>	<b>Résistance P. Paris</b>	<b>Fiche PP/ Lot B</b>
Acquisition, relogement de l'ensemble immobilier, et réalisation de travaux de structure lourds, de façon à revendre des plateaux à restructurer à un opérateur social en vue de livrer 12 logements sociaux.	2011-2015	Déficit : 2.500 K€
	Maître d'ouvrage	SOREQA
	Financement ANAH 70%	1.603 K€

<b>Opération 29 Auguste Delaune (Accompagnement en copropriété dégradé et mobilisation de l'ORI si nécessaire)</b>	<b>Brise Echalas</b>	<b>Fiche BE/ Lot B</b>
Acquisition, relogement de l'ensemble immobilier, et réalisation de travaux de structure lourds, de façon à revendre des plateaux à restructurer à un opérateur social	2011-2016	Déficit : 3 050 K€
	Maître d'ouvrage	SOREQA
	Financement ANAH 40%	1.117 K€
<b>Opération 11/13 Dézobry (THIRORI)</b>	<b>Brise Echalas</b>	<b>Fiche BE/ Lot F2</b>
Acquisition, relogement de l'ensemble immobilier, et réalisation après scission parcellaire (opération F1 et F2) de travaux de structure lourds, de façon à revendre des plateaux à restructurer à un opérateur social	2011-2016	Déficit : 3.794 K€
	Maître d'ouvrage	SOREQA
	Financement ANAH 40%	1.386 K€

En fonction des capacités budgétaires des collectivités locales, et d'éventuels redéploiements de fonds, l'immeuble situé dans le quartier Résistance Porte de Paris, au 50 rue Gabriel Péri, devrait faire l'objet d'un traitement dans le cadre d'une RHI. Le retraitement de cet immeuble figure dans la convention d'OPAH RU annexée à la présente convention. (Identifié à l'annexe 1 de la présente convention)

<b>Opération 50 Gabriel Peri (RHI)</b>	<b>Résistance P. Paris</b>
Immeuble sans eau depuis plusieurs années, entièrement squatté.	

#### **5-4 Les opérations d'Action logement contre l'habitat indigne**

Sans objet

#### **5-5 L'ingénierie liée à l'OPAH-RU**

Le suivi / animation de l'OPAH RU sera confié à deux opérateurs intervenant respectivement sur des périmètres bien déterminés :

- La SOREQA sur les périmètres d'opération d'aménagement, correspondant aux deux secteurs prioritaires,
- Un opérateur spécialisé, désigné au terme d'un marché européen, qui interviendra sur tout le reste du périmètre PNRQAD.

Ces deux opérateurs, pilotés par l'équipe projet, tiendront des permanences dans un même lieu, de façon à simplifier l'accès aux habitants et à mutualiser des savoirs faire et des pratiques communes.

##### **5.5.1 - Etudes préalables ou pré-opérationnelles et expertises**

Deux études pré-opérationnelles, ont déjà été financées par l'Anah dans le cadre de son enveloppe de droit commun en :

- en 2007, une étude pré opérationnelle confiée à un groupement de bureau d'étude « GTC – JP Fortin – Gers », d'un montant de 99 650 € HT, financée par l'Anah à hauteur de 45 000€,
- en 2009, une étude pré opérationnelle d'OPAH RU confiée au « Pact Arim 93 », d'un montant de 44 490 € HT, financée par l'Anah à hauteur de 22 245€.



## 5.5.2 - Suivi - animation et expertise opérationnelle

Les frais de maîtrise d'ouvrage facturés par la SOREQA au titre de sa mission d'accompagnement des propriétaires du parc privé des deux secteurs prioritaires, sont financés par Plaine Commune et par la ville dans le cadre des participations versées à l'opération d'aménagement confiée à l'aménageur en novembre 2010.

Pour le reste du périmètre du PNRQAD, un marché européen a été lancé en août 2010 pour désigner un prestataire d'OPAH-RU, chargé d'assurer le suivi / animation du dispositif sur le centre-ville, (hors périmètre de la concession d'aménagement). Le coût annuel de cette prestation est évalué à 350 000€, et sera placé sous la maîtrise d'ouvrage Plaine Commune. Les financements Anah escomptés s'élèvent annuellement à 125 000€, soit une subvention totale sur la durée du programme évaluée à 625 000 €.

## Article 6 - Les opérations financées par l'Etat

### 6-1 La production de logements dont les logements locatifs sociaux

Le PNRQAD, par le biais des opérations de recyclage, permettra la production de 320 logements neufs, dont 30% environ seront des logements locatifs sociaux.

A ce programme s'ajoutent les logements qui seront créés suite aux opérations de RHI /THIRORI ainsi que la transformation en logements (éventuellement en logements sociaux) des logements temporaires utilisés pendant le temps de l'opération pour le relogement. (cf . Fiche BE lot I-r / annexe 1)

La transformation éventuelle de logements temporaires en logements locatifs sociaux pourra être envisagée dans le respect du CCH et en tenant compte des subventions publiques précédemment accordées pour ces mêmes logements.

La répartition de l'ensemble des logements sociaux, selon les catégories PLAI / PLUS / PLS, devra être établie en cohérence avec le PLH en cours d'élaboration qui prévoit un détail à hauteur de 30% / 50% / 20%. Les caractéristiques du quartier seront prises en compte pour affiner une programmation de cet ordre. Des logements en accession sécurisée sont également prévus (environ 10 logements).

Un avenant à la convention PNRQAD devra être établi dans les douze mois suivant la signature de la convention pour arrêter définitivement la répartition des logements sociaux selon les catégories PLAI / PLUS / PLS et les opérateurs maîtres d'ouvrage de la construction.

Deux mois avant la fin de chaque année civile, le porteur de projet établira, en lien avec la DRIHL la programmation des opérations prévues en financement l'année suivante, de manière à intégrer cette programmation PNRQAD dans les documents de programmation de financement du logement locatif social.

<b>Sortie en logement social</b>	estimation basse: 113 estimation haute: 151
<b>Accession sécurisée</b>	estimation basse: 9 estimation haute: 9
<b>Conventionné ANAH</b>	estimation basse: 20 estimation haute: 58
<b>TOTAL</b>	<b>180 logements</b>

Suivant l'avancement du projet de requalification, la localisation et le calendrier des opérations de création de logements sociaux projetées au moment de la convention sont précisés dans la note prévue à cet effet dans l'annexe 2.

## **Article 7 - Les opérations complémentaires non financées dans le cadre de la présente convention, dont les opérations bénéficiant des financements « décroisés » de la région ou du département**

Un certain nombre de projets, non financés par l'ANRU, contribue à exercer un effet de levier sur le projet du PNRQAD et à accélérer la dynamique de restructuration du quartier et à l'amélioration du cadre de vie des habitants du centre-ville:

### **7.1 La requalification des espaces publics**

En accompagnement du programme de recyclage foncier des îlots dégradés dans les deux quartiers prioritaires, et des opérations de réhabilitation des ensembles immobiliers les plus dégradés, Plaine Commune a inscrit dans son budget et programmé les interventions suivantes:

- le prolongement du passage Saint-Clément dans le quartier Brise Echalas, en vue de désenclaver l'îlot Dezobry et de faciliter l'accès des riverains à la gare RER
- la requalification de la place de la Résistance dans le quartier Résistance / Porte de Paris

### **7.2 La ZAC Résistance / Porte de Paris**

Bordé par le canal Saint-Denis, à quelques encablures du Stade de France, le site de la Porte de Paris est un point de passage stratégique entre le centre-ville dionysien et la Plaine.

Avant la Révolution industrielle du XIXe siècle, Saint-Denis et Paris étaient séparées par une vaste plaine agricole. Deux portes, la Porte de Saint-Denis à Paris et la Porte de Paris à Saint-Denis permettaient les échanges, notamment commerciaux entre les deux villes.

Aujourd'hui le site constitue un nœud complexe d'échanges voyant s'entremêler et se croiser l'autoroute A1 et ses échangeurs, l'avenue du Président Wilson, la ligne 13 du métro ainsi que de nombreuses lignes de bus dans une zone déstructurée comportant également des habitations et des commerces.

En mars 2007, l'urbaniste *Antoine Grumbach* a été désigné pour mener à bien la conduite du projet Porte de Paris. Le bureau d'étude « *Profile* » travaille sur le contenu « développement durable » des différents espaces à aménager.

Ainsi d'ici 2020, les dix-sept hectares de la ZAC Porte de Paris seront réaménagés avec une perspective dégagée sur le canal Saint-Denis.

La continuité urbaine entre le nord et le sud, le centre historique dionysien et la Plaine sera effective grâce, notamment, à l'enfouissement des bretelles d'entrée et de la sortie de l'autoroute A1.

En parallèle, une réflexion est menée sur les futures constructions le long de la rue Casanova. Ainsi l'implantation d'un hôtel d'une grande enseigne, d'activités commerciales, d'une école, d'une résidence pour personnes âgées et de logements à l'est de l'hôpital Casanova est envisagée.

La notion de déplacements doux se situe au centre de la réflexion sur la constitution de ce "quartier durable". Le réseau de bus est d'ores et déjà renforcé avec la nouvelle ligne 239 (porte de la Chapelle – Médiathèque de Saint-Denis) en plus de la ligne 153.

Le *Tram'Y* dont le terminus sera à la Porte de Paris reliera pour sa part Epinay-sur-Seine et Villetaneuse à Saint-Denis avant éventuellement d'être prolongé jusqu'à la capitale via la gare Paris-Evangile.

Les échéances prévoient:

- Jusqu'en 2013, date de l'arrivée du *Tram'Y* sur la Porte de Paris (les travaux débuteront dès 2011), la programmation du projet se concentre sur la partie située au nord du canal.
- Fin 2010, une trentaine de nouveaux logements sociaux seront livrés par Plaine Commune Habitat.

Enfin, les travaux d'aménagement de la voirie et des espaces publics débuteront en 2012.

### 7.3 Le projet Gare / Confluence

Ce quartier est situé dans la continuité directe du quartier Brise Echalas, entre la Seine et le canal, le secteur de la gare de Saint-Denis. Ce secteur connaît de nombreuses difficultés : forte fréquentation liée à la gare SNCF qui accueille chaque jour plus de 60 000 voyageurs, transit important de véhicules, espaces publics dégradés, présence de friches industrielles. Tous ces éléments contribuent à la dégradation du cadre de vie des habitants du quartier et génèrent des difficultés de fonctionnement, de gestion et de tranquillité publique. Ce constat, largement partagé, a conduit Plaine Commune et la ville à mettre en œuvre un projet de transformation et de requalification du quartier qui prévoit, le réaménagement du parvis de la gare, la construction d'environ 160.000 m<sup>2</sup> de SHON logement, bureau et activité.

Ce projet s'articule autour d'objectifs majeurs qui constituent les orientations et les priorités que la ville et Plaine Commune envisagent pour la transformation et l'aménagement du quartier :

- **Une démarche de développement durable**: Les projets devront être exemplaires sur le plan environnemental. Toutes les constructions respecteront les normes "Haute Qualité Environnementale" (bâtiments peu consommateurs en énergie, utilisation de matériaux durables, construction privilégiant les filières peu polluantes pour le chauffage et la production d'eau chaude...). Il s'agira également de réduire au maximum les nuisances comme la pollution atmosphérique et le bruit. Par ailleurs, afin de créer un véritable quartier de vie, le projet s'attachera à faire cohabiter les logements, les services et les différentes activités économiques (commerces, bureaux,...).
- **Le renforcement des équipements de proximité** : Pour renforcer l'offre de services dans le quartier et accompagner son développement, des équipements publics seront réalisés (espaces verts, groupe scolaire, crèche, aires de jeux pour les enfants et les adolescents...). De même, l'offre commerciale du quartier sera maintenue, voire améliorée (création d'espaces commerciaux de proximité).
- **Favoriser les espaces piétons**: l'arrivée des tramways va entraîner de nombreuses modifications dans les déplacements à l'intérieur du quartier. La priorité est donnée aux piétons et aux circulations douces. Dans le cadre des travaux de prolongation du tramway T1, la rue du Port a été définitivement fermée à la circulation automobile en 2009, ce a contribué à réduire sensiblement la circulation de transit dans le quartier. A terme, l'espace réservé aux piétons sera plus important et permettra de réorganiser la circulation automobile ainsi que le stationnement, en veillant à répondre aux besoins des riverains et des commerçants.
- **Redonner une place plus importante au canal et la Seine** : ils marquent de leur empreinte le quartier. Redonner à ces deux voies d'eau toute leur place et prendre en compte leur dimension paysagère est essentiel à la réussite du projet. La mise en valeur de ces éléments naturels, notamment par la création d'un Port de Plaisance sur le canal (projet actuellement à l'étude), devrait encourager l'ensemble des acteurs des projets de construction à s'inscrire dans une démarche respectueuse de l'environnement.

### 7.4 Le projet Condroyer

L'îlot Condroyer, situé en plein cœur du périmètre PNRQAD, aujourd'hui constitué en partie de friches, représente une véritable opportunité d'aménagement pour la ville et Plaine Commune. Un programme a ainsi été élaboré en concertation avec les habitants. Sur les 15.000m<sup>2</sup> de terrain seront construits des petits immeubles collectifs et des maisons de ville, représentant une centaine de logements (9.000 m<sup>2</sup> SHON). Les bâtiments désaffectés de la galerie Bulle, de l'ancien cinéma et de l'ancienne cuisine municipale devront donc être démolis. Ils seront remplacés par un nouveau linéaire commercial rue de République (1.200m<sup>2</sup> SHON). L'accès à la crèche sera réaménagé. A cela s'ajoutera l'aménagement d'un square de 4.900 m<sup>2</sup>. Cet espace vert, au cœur d'un environnement très construit, constituera ainsi une véritable aire de verdure et de calme qui manquait jusqu'alors dans le centre-ville.

### 7.5 Création d'une ligne de Tramway

D'une longueur de 8,45 km, le T8 ou **Tram' Y** comportera 17 stations et se scindera depuis Saint-Denis en deux branches : l'une desservant Epinay, l'autre Villetaneuse.

Opération retenue au contrat de plan Etat Région 2000-2006, la ligne T8 présente les avantages suivants :

- Elle assure un maillage de qualité entre les différents pôles de transport : Porte de Paris (ligne 13), gare de Saint-Denis (RER D, ligne H Paris Gare du Nord, tramway T1), gare d'Epinaux-sur-Seine (RERC, Tangentielle Nord), future gare de Villetaneuse Université (Tangentielle Nord). Elle aménage une desserte des quartiers et aide au développement social des quartiers en rompant leur isolement par un accès rapide et direct aux transports collectifs. Elle garantit par le site propre un bon niveau de régularité et une vitesse élevée. Elle requalifie les axes empruntés et irrigue de vastes zones de développement. Elle relie les centres-villes entre eux.

## **Article 8 – Les contreparties cédées à Action Logement**

Les financements d'Action Logement constituent un élément important du PNRQAD et sa participation financière est majeure.

Pour chacune des opérations de création de logements sociaux financés par l'Etat sur le périmètre du PNRQAD pendant la durée du projet sont prévues, pour les associés collecteurs de l'UESL des réservations seront prévues en fonction des financements apportés, dans le cadre de convention spécifique.

## **Article 9 - L'échéancier de réalisation**

Un échéancier global présente l'ensemble des opérations financées au titre du PNRQAD.

Sont joints à cet échéancier global :

- L'échéancier de réalisation physique des opérations subventionnées par l'ANRU, décrites au titre III, ainsi que celui des opérations non subventionnées énumérées à l'article 7, est celui indiqué dans le tableau mentionné en annexe 2. Le tableau financier précise notamment le semestre de démarrage de l'opération et la durée de réalisation. Il engage les maîtres d'ouvrage ;
- De manière facultative et suivant le degré d'avancement des projets, le planning prévisionnel et séquentiel mentionné dans le tableau de l'annexe 2 sera également joint à la présente convention ;
- Un tableau présentant la programmation des opérations financées par l'Etat est en annexe 2 E.

L'échéancier de réalisation et de programmation des autorisations d'engagement en ce qui concerne l'amélioration du parc privé est précisé dans la convention d'OPAH RU.

## **Article 10 – Le plan de financement des opérations du projet**

### **10-1 Les financements de l'ANRU**

Le tableau de l'annexe 2 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement comptable et financier de l'ANRU, réserve des crédits sur les ressources financières du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

S'agissant de l'opération de requalification d'îlot dégradé une présentation du bilan prévisionnel d'opération formalisé dans une fiche analytique et technique prévisionnelle (FATp) est jointe en annexe au tableau financier prévisionnel.

Les subventions de l'ANRU résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans le tableau prévisionnel A de l'annexe 2 appliqué à l'assiette subventionnable, au sens du règlement général, de l'opération. Ces subventions sont plafonnées opération financière par opération financière, au sens du règlement comptable et financier, telles que définies dans le même tableau. Elles ne sont pas susceptibles d'actualisation.

Les subventions de l'ANRU seront versées dans les conditions administratives et techniques définies par le règlement général et par le règlement comptable et financier applicables à la date de l'engagement financier de l'opération (Décision attributive de subvention).

L'engagement de l'ANRU s'entend pour un montant global maximal non actualisable décliné par opération financière de 9 M€, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 2.

### **10-2 Les financements de l'Etat**

Le montant prévisionnel des subventions de l'Etat pour la production de logements sociaux s'élève à 1,9 millions d'euros, qui seront réservés pour le PNRQAD sur l'enveloppe des aides à la pierre.

Cette enveloppe permettra de subventionner le programme de logements sociaux inscrit dans la présente convention et précisé en annexe 2 E, à savoir un minimum de 113 logements sociaux, dans le respect de la réglementation ainsi que des instructions de financement du logement locatif social en vigueur.

### **10-3 Les financements de l'Anah**

Le montant prévisionnel de l'intervention financière de l'Anah, comportant les aides à l'amélioration du parc privé, les subventions allouées à la ville pour la réalisation des travaux d'office et la participation au suivi / animation de l'opérateur, est fixé par la convention d'OPAH RU, à un total de : 4 900 113 €..

Ce montant est fixé sous réserve des enveloppes annuelles d'autorisations d'engagement arrêtées par le conseil d'administration de l'Anah, et de leur répartition territoriale.

Ce montant est établi sur la base du régime d'aides en vigueur en 2010, et est donc fixé sous réserve des évolutions susceptibles d'intervenir sur ce régime.

Le montant prévisionnel des subventions versées au titre du programme d'aide à la rénovation thermique des logements privés des propriétaires occupants modestes, sera défini à l'issue de la signature du contrat d'engagement départemental.

Les montants susceptibles d'être sollicités au titre du financement RHI et THI-THIRORI identifiés sont estimés à 4 M€.

### **10-4 Les autres financements dont ceux du porteur de projet**

Les participations financières des signataires de la présente convention y sont détaillées dont les participations du porteur de projet.

En lien avec les collectivités locales partenaires du projet, la Caisse des dépôts pourra intervenir dans le cadre du PNRQAD de Saint-Denis de la façon suivante :

- Cofinancement à hauteur de 50% du coût des expertises conditionnant la réussite du projet en matière de développement économique et de développement durable:
  - S'agissant du développement économique, cofinancement à hauteur de 50% et dans la limite maximale de 75 000€ du coût de l'étude relative à la définition d'une stratégie commerciale sur le périmètre du centre-ville.
  - En matière de développement durable, la Caisse des Dépôts étudiera avec la ville l'opportunité de cofinancer une étude relative à la stratégie de développement durable du quartier ancien, toujours dans la limite d'un cofinancement de 50% et avec un plafond fixé à 75 000€.

Dans ce cadre, la Caisse des Dépôts est associée à la rédaction du cahier des charges des études et aux comités de suivi.

- Examen de projets de co-investissements éventuels sur les champs de :

- La requalification commerciale et économique du quartier, au travers des projets de développement de surfaces commerciales de bas d'immeubles ou de pôles de centralité ;
- Le développement de l'offre de logements locatifs à loyers maîtrisés et économes en énergie ;
- Le promotion d'équipements innovants en matière de développement durable, de production d'économie d'énergie.

Dans ce cadre, la participation de la Caisse des Dépôts est envisagée de façon systématique en partenariat avec les collectivités locales et en lien avec des co-investisseurs publics ou privés.

- Financement sur fonds d'épargne des opérations de logements locatifs sociaux, d'aménagement ou d'équipement mis en œuvre dans le cadre de ce programme.

Les décisions d'octroi des financements sus visés étant soumises à l'accord des comités d'engagement compétents de la Caisse des Dépôts, sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts concernées et, pour l'éligibilité des opérations d'aménagement ou d'équipement, du maintien par les pouvoirs publics de la géographie prioritaire de la politique de la ville.

<b>Etudes sur la stratégie commerciale</b>		
Lancement d'étude de définition de stratégie d'intervention pour la redynamisation et la requalification commerciale du centre-ville et études de programmation commerciale, en accompagnement des projets d'aménagement, sur les deux secteurs prioritaires d'intervention.	2011-2016 Maître d'ouvrage	150.000 € HT Plaine Commune ou ville
	Financement CDC 50%	75.000 €

## **TITRE IV - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT CONTRIBUANT A LA REUSSITE DU PROJET DE REQUALIFICATION**

### ***Article 11- Le relogement des ménages rendu nécessaire par les opérations de requalification d'îlots dégradés***

Avec l'appui du service municipal du logement, la SOREQA, aura dans ses missions l'acquisition des biens immobiliers, leur libération et l'accompagnement au relogement des ménages. Ainsi, conformément au règlement général de l'ANRU et à la stratégie de relogement figurant au projet qui traduit une politique de peuplement de l'ensemble des partenaires locaux du projet de requalification (cf Annexe 1), la ville de Saint-Denis, et les maîtres d'ouvrage concernés et tout particulièrement les aménageurs s'engagent à :

- Assurer des relogements de qualité prenant en compte les besoins et objectifs de maîtrise des restes à charge-des ménages concernés par les opérations de recyclage foncier conformément aux éléments indiqués au règlement général ;
- Signer et à transmettre dans un délai de 6 mois la charte partenariale de relogement (principes et conditions des relogements, engagements de chaque partenaire, nature et localisation de l'offre de relogement, modalités d'accompagnement des ménages relogés, modalités de suivi des relogements....) ;
- Conduire le plan de relogement lié à chaque opération de requalification d'îlot dégradé.

L'objectif social du PNRQAD est d'accélérer la résorption de l'habitat indigne tout en permettant à la population actuelle de demeurer sur le quartier. Néanmoins, la nécessité de libérer préalablement les parcelles destinées à la réalisation de nouvelles constructions ou de réhabilitations lourdes, implique qu'une par relativement importante des relogements ne pourra se réaliser dans les nouvelles constructions, notamment de logements sociaux, prévues dans les deux secteurs. C'est la raison pour laquelle il est

nécessaire de prévoir des relogements dans les opérations mitoyennes, et de contractualiser dans ce sens avec les bailleurs sociaux partenaires du projet. Le nombre de relogements nécessaires hors site, à proximité immédiate des quartiers visés par le PNRQAD, est évalué à 120, essentiellement au cours des exercices 2013 et 2014.

## **Article 12 - Les mesures de développement économique et social**

### **12-1 Les actions de développement économique**

Les projets de développement social, économique du centre-ville, repose sur 4 objectifs prioritaires :

#### **➤ Renforcer la qualité et la diversité commerciale et artisanale du centre-ville :**

- Favoriser le regroupement de cellules commerciales afin d'obtenir des surfaces attractives pour les enseignes de qualité.
- Encourager la rénovation des vitrines qui restent peu séduisantes. Cette volonté passe également par une refonte complète du règlement de voirie.
- Aider les commerçants et propriétaires à remettre aux normes d'hygiène leurs locaux. Ce volet recouvre aussi l'accessibilité des locaux par les handicapés. En effet, la loi du 11 février 2005 oblige l'ensemble des Etablissements Recevant du Public (ERP) à s'y tenir au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

#### **➤ Animer le centre-ville et le commerce dionysien :**

- Développer dans le centre-ville un pôle artisanal. Il s'agit de réunir sur le secteur de la Basilique les artistes de qualité qui souhaitent s'établir sur la Ville. La Ville possède un passé historique et culturel fort qu'il est pertinent de développer.
- Organiser en partenariat avec la Maison du Commerce et de l'Artisanat des animations visant à mettre en lumière le commerce de qualité sur la Ville.

#### **➤ Inscrire le commerce dans les actions de requalification urbaine de la Ville concourant à la protection de l'environnement et à l'amélioration de la qualité de vie des riverains :**

- Poursuivre l'effort de piétonisation dans le centre-ville. L'occupation abusive du domaine public et de la chaussée, par les automobilistes et les commerçants quelques fois, en zone piétonne doit être stoppée. La délivrance d'autorisations de terrasse pour les bars et restaurants ou encore l'installation de bacs de végétaux en durs sur les trottoirs sont des pistes à développer.

#### **➤ Accorder une place particulière au commerce de bouche :**

Dispersé sur le centre-ville, il existe de nombreux commerces de bouche de qualité. L'enjeu est de les réunir sur un ou plusieurs linéaires afin qu'ils gagnent en lisibilité. La principale intervention de la Ville porterait sur l'aide à l'implantation en permettant une installation facile pour le commerçant ou l'artisan.

Avec l'aide des financements octroyés dans le cadre du PNRQAD, la Ville pourra engager des études approfondies, concourant à la redynamisation commerciale :

➤ Diagnostic de la situation du commerce dans le centre-ville et définition d'une stratégie de redynamisation commerciale.

➤ En effet, sur le quartier de la gare, il est urgent de mener une étude de requalification du commerce, qui dressera un diagnostic pour comprendre les raisons qui expliquent les difficultés que rencontrent les commerçants qui sont actuellement sur ce quartier malgré le flux de passage très important.

L'étude sera également chargée d'anticiper les besoins en terme d'offre commerciale à l'issue du projet Gare/Confluence afin de créer une offre de proximité complète et conforme aux attentes des habitants.

➤ Sur le quartier de la Porte de Paris, une étude de programmation commerciale est envisagée pour déterminer les activités et services manquants, assortie d'un calibrage précis (surfaces, segments, caractéristiques des locaux, coûts pour l'acquisition ou la location) en gardant comme principal objectif la non concurrence de ces futures activités avec les commerces existants situés en périphérie.

L'ensemble de ces travaux concourra à renforcer le lien entre les différents quartiers qui composent le centre-ville de Saint-Denis.

## 12-2 La gestion urbaine de proximité

Une gestion urbaine de proximité (GUP) est mise en place par l'action conjointe de la collectivité locale et des propriétaires au premier rang desquels les bailleurs sociaux, les engagements des divers partenaires sont décrits dans le projet. Les maîtres d'ouvrage s'engagent à signer des conventions spécifiques dans le délai maximum de 24 mois à compter de la signature du présent contrat. L'ANRU et l'Etat sont parties prenantes dans cette convention dès l'instant qu'elle aura été sollicitée financièrement pour la réalisation de petits équipements facilitant cette gestion de proximité. Le délégué territorial de l'Agence transmet au directeur général de l'ANRU la convention de GUP signée dans un délai de 2 mois à compter de sa signature.

### **Article 13 - Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants**

Les signataires de la présente convention s'engagent à mettre en œuvre les dispositions prévues par la charte nationale d'insertion de l'ANRU. Conformément à la charte, ces dispositions feront l'objet d'un plan local d'application, qui devra être établi dans un délai de 6 mois à compter de la signature de la présente convention.

Le délégué territorial de l'ANRU transmet au directeur général de l'ANRU le plan d'application dans un délai de 2 mois à compter de sa signature.

Les articles de ladite charte prévoient que les différents maîtres d'ouvrage s'engageront à :

- réserver au minimum 5% du nombre total d'heures travaillées dans le cadre des travaux d'investissement du projet financés par l'Agence aux personnes en insertion professionnelle résidant en ZUS ou sites dérogatoires ou en quartier CUCS. L'évaluation du volume d'heures travaillées que représente ce pourcentage minimum de 5 % est calculé selon la formule suivante :

$$\text{montant HT du marché travaux} \times 50\% / 30\text{€} \times 5\%$$

- à favoriser l'insertion professionnelle des publics cibles, en accordant une attention particulière au public résidant à Saint-Denis ou sur le territoire de Plaine Commune,
- à appuyer et suivre les entreprises titulaires de marchés dans la mise en œuvre de clause d'insertion et collaborer activement avec le maître d'œuvre de l'action d'insertion en vue de mobiliser les partenaires de l'insertion professionnelle dans le cadre du dispositif d'accompagnement,
- à fournir tous les éléments requis par le porteur de projet pour rendre compte à l'agence Nationale pour la Rénovation Urbaine de la mise en œuvre locale de la charte d'insertion, et fournir au comité de pilotage et de suivi des objectifs d'insertion les éléments du dispositif permettant d'évaluer la mise en œuvre locale de la charte d'insertion,
- d'informer les habitants des quartiers concernés, dans le cadre de la concertation mise en œuvre sur chaque opération.

Pour atteindre ces objectifs, l'Agence Locale pour l'Emploi concernée sur le secteur du BTP et la direction de l'Emploi et de l'Insertion (réunies au sein de la Maison de l'emploi du territoire de Plaine Commune) assureront la mise en œuvre opérationnelle de ces objectifs auprès des différents maîtres d'ouvrage, avant et après la passation des marchés.



## **TITRE V - LES MODALITES D'ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES**

### ***Article 14 - Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU***

Les engagements contractuels souscrits par l'ANRU ne valent que dans la limite de la réalité des coûts des opérations physiques ou de la justification des éléments de calcul des dépenses forfaitaires produits dans les conditions administratives et techniques applicables au moment de l'engagement financier de l'opération physique (Décision attributive de subvention) et précisées dans le cadre des fiches analytiques et techniques.

Les demandes de subvention sont formalisées dans une fiche analytique et technique décisionnelle (FATd) visant à confirmer par opération physique les opérations conventionnées décrites dans le tableau prévisionnel A de l'annexe 2. Elles sont déposées auprès du délégué territorial de l'Agence en vue de l'attribution de subvention.

Les demandes de paiement concernant ces décisions attributives de subvention sont adressées par le maître d'ouvrage au délégué territorial dans le cadre d'une fiche navette de paiement en vue du versement d'une avance, des acomptes et du solde de l'opération selon les modalités définies par le règlement comptable et financier de l'Agence en vigueur à la date la décision attributives de subvention.

### ***Article 15 - Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Etat et de l'Anah***

Les subventions de l'Etat sont attribuées dans les conditions et selon les modalités prévues par le CCH et le décret n° 99- 1060 du 16 décembre 1999 relatifs aux subventions de l'Etat pour les projets d'investissement.

Les subventions de l'Anah sont attribuées dans les conditions et selon les modalités prévues par les articles R321-1 et suivants du CCH et par le règlement général de l'Anah.

## **TITRE VI - L'ÉVALUATION ET L'ÉVOLUTION DU PROJET DE REQUALIFICATION**

### ***Article 16- les modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle***

#### **16-1 – Le suivi permanent du projet de requalification**

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention conviennent de se réunir dans le délai maximum d'un mois après signature du présent contrat pour arrêter les modalités de suivi opérationnel du déroulement du projet, et notamment de suivi du planning. Ils tiennent le préfet, délégué territorial de l'ANRU et délégué local de l'Anah dans le département, informés de ces modalités. Par la suite, ils devront, à la demande du préfet, délégué territorial de l'ANRU, et délégué de l'Anah dans le département participer au minimum à une revue de projet annuelle qui doit permettre de soulever les difficultés susceptibles de générer un retard de mise en œuvre du programme convenu, et d'anticiper toutes mesures susceptibles d'y répondre (dans le cas de délégation de compétence : le délégataire des aides à la pierre sera associé à cette revue de projet).

## 16-2 – Le compte rendu annuel

Le préfet de département, représentant de l'Etat, délégué territorial de l'ANRU et délégué de l'Anah dans le département, transmettra, au directeur général de l'ANRU, au directeur général de l'Anah, au directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature, au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement et au délégué de l'Anah dans la région, les comptes rendus des revues de projet réalisés au cours de l'année qui devront apporter des éléments de réponse suivants :

- respect de l'échéancier de réalisation du projet de requalification
- respect du programme financier du projet de requalification
- opérations de recyclage des fonciers les plus dégradés à travers les opérations de requalification d'ilot d'habitat dégradé et les RHI (en présentant notamment l'avancement des actions de maîtrise foncière)
- actions d'amélioration du parc privé (bilan et état d'avancement des actions prévues par la convention d'OPAH RU)
- état des logements locatifs sociaux financés (types et nature, décisions de financement et livraison)
- mise en œuvre effective des contreparties à Action Logement
- état d'avancement et qualité du plan de relogement
- actions relatives au développement durable
- mesures de développement économique et social
- état d'avancement des objectifs d'insertion fixés par le plan local d'application de la charte nationale d'insertion
- état d'avancement de la convention de gestion urbaine de proximité

En outre, dès le démarrage des opérations, les maîtres d'ouvrage concernés (collectivité, aménageurs, bailleurs sociaux) transmettront au préfet, délégué territorial de l'ANRU et délégué de l'Anah dans le département tout document et information sur le relogement permettant une évaluation de l'impact du projet de requalification sur les habitants.

En ce qui concerne les opérations financées notamment au titre de la RHI, seront en outre transmis à la commission nationale de lutte contre l'habitat indigne les états d'avancement prévus par la réglementation de l'Anah.

## 16-3– Le contrôle et les audits diligentés par l'ANRU

Sur demande de l'ANRU, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'ANRU de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs de la présente convention notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrages faciliteront également le contrôle sur place réalisé, dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'ANRU, le signataire de la convention est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'ANRU peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

Les maîtres d'ouvrages signataires certifient avoir adopté un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général révisé.

#### **16-4– Le contrôle et les audits diligentés par l'Etat**

L'Etat pourra diligenter des contrôles et audit sur toutes les actions financées au titre du projet de requalification.

#### **16-5– Le contrôle et les audits diligentés par l'Anah**

L'Anah diligentera des contrôles relatifs à ses aides dans les conditions prévues par sa réglementation.

### **Article 17 - les missions d'évaluation et les points d'étape**

#### **17-1 – Les missions d'évaluation**

##### **Les partenaires locaux**

Le préfet de département, représentant de l'Etat, délégué territorial de l'ANRU et délégué de l'Anah dans le département, participe à l'évaluation partenariale locale du projet conduite par le porteur de projet en lien avec les maîtres d'ouvrage. Celle-ci porte notamment sur l'atteinte des objectifs « fondamentaux » du projet de requalification (qualité urbaine, qualité de l'accompagnement social, incidence sur l'environnement, production d'une offre de logements à loyers maîtrisés, impact social du projet de requalification...), sur le respect du programme physique, du programme financier. Ces missions d'évaluation locale seront réalisées selon une fréquence à déterminer localement (une évaluation *in itinere*).

Les principaux résultats et analyses issues de ces missions alimenteront les éléments relatifs au point d'étape. Le résultat de cette évaluation sera porté à la connaissance des cosignataires de la convention et dans le cadre de l'information et de la concertation, selon des modalités à définir localement, à la connaissance des populations concernées.

##### **Les comités d'évaluation et de suivi de l'ANRU et de l'Anah**

Les signataires de la présente convention s'engagent à faciliter le travail des Comités d'Evaluation et de Suivi de l'ANRU et de l'Anah, ainsi que l'évaluation du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés menée par le ministère chargé du logement.

#### **17-2 – Les points d'étape**

##### **Le porteur de projet et le préfet, représentant de l'Etat, délégué territorial de l'ANRU et délégué de l'Anah dans le département**

Les signataires de la présente convention conviennent de faire un point d'étape, tous les deux ans après la signature de la convention et un an avant la fin de la convention, sur la dimension sociale (relogement, charte insertion, GUP, concertation ...) et urbaine du projet de requalification (notamment avancement des opérations de maîtrise foncière, production d'une offre de logements à loyers maîtrisés, résultats des actions menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne), les éléments de conduite de projet, l'observation des effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet. Les analyses, indicateurs observés pourront constituer l'argumentaire relatif aux évolutions du projet et à ses conditions de financement.

Le porteur de projet et le préfet, délégué territorial de l'ANRU et délégué de l'Anah dans le département, ainsi que, le cas échéant, le délégataire des aides à la pierre, ont la responsabilité conjointe de la production de points d'étape. Ils associeront pour cela l'ensemble des maîtres d'ouvrage. Un comité de pilotage les réunissant sera chargé du suivi de ces missions.

Les éléments constitutifs du point d'étape, le rapport de point d'étape, accompagnés de l'avis du préfet, délégué territorial de l'ANRU et délégué de l'Anah dans le département, seront transmis au directeur général

de l'ANRU, à la directrice générale de l'Anah, au directeur général de la DGALN, au directeur de la DREAL, au délégué de l'Anah dans la région, et aux partenaires nationaux du PNRQAD.

### **Les partenaires nationaux du PNRQAD**

Le dossier transmis sera examiné par l'ANRU, l'Anah et l'Etat et leurs partenaires. Les conclusions de cet examen pourront nourrir les possibles réorientations du projet déposées à l'occasion de demande d'avenant.

## **Article 18 - les avenants à la convention**

La gestion de l'évolution du projet de requalification doit se faire dans le respect du programme conventionné.

Les évolutions portant sur les actions financées par l'ANRU, par l'Etat et par l'Anah donnent lieu à des avenants présentés par le porteur de projet.

Si les évolutions envisagées impactent le projet de requalification dans son ensemble, celles-ci seront reprises dans un avenant à la convention. Si des avenants portant sur des modifications ponctuelles indiquées ci après, sont conclus, une consolidation de l'intégralité de ces avenants devra être effectuée.

- Opérations financées par l'ANRU (avenants signés par le porteur de projet, le délégué territorial de l'ANRU et les maîtres d'ouvrages et autres co-financeurs concernés) :

Pour pouvoir gérer les évolutions financières des opérations physiques financées par l'ANRU, les maîtres d'ouvrage ont la possibilité de mettre en œuvre la fongibilité définie par le règlement comptable et financier de l'ANRU.

Toutes les évolutions sur les actions financées par l'ANRU ne pouvant être gérées dans le cadre de la fongibilité donnent lieu à des avenants présentés par le porteur de projet.

Chaque avenant aura notamment pour effet d'apporter toutes modifications et précisions issues de l'avancement opérationnel permettant une actualisation des tableaux financiers mentionnés dans l'annexe 2.

- Opérations financées par l'Anah :

Les modifications éventuelles relatives aux actions d'amélioration du parc privé feront l'objet d'un avenant à la convention d'OPAH RU, dans les conditions prévues par celle-ci. Le cas échéant, la convention de délégation de compétence pourra également faire l'objet d'un avenant.

- Opérations financées par l'Etat (avenants signés par le porteur de projet, le représentant de l'Etat dans le département et, le cas échéant le délégataire de compétence):

Les modifications éventuelles relatives aux actions de financement du logement locatif social public feront l'objet d'un avenant de l'annexe 2 E de la convention de délégation de compétence.

## **Article 19 - les conséquences du non respect des engagements contractuels**

Les signataires de la présente convention, soucieux d'une réalisation complète du projet dans les délais sur lesquels ils se sont engagés, entre eux mais aussi à l'égard des populations concernées, sans que cela puisse porter atteinte à l'esprit dans lequel s'engagent les projets de requalification, se fixent un certain nombre de jalons qui leur permettent de maîtriser toute évolution incontrôlée de leur mise en œuvre.

## 19-1 Respect du programme de l'ANRU et de l'Etat

La diversification de l'offre de logement sur le quartier est un des éléments essentiels dans la réussite du projet de requalification. *En cas de non respect de l'objectif minimal de création de XX logements locatifs sociaux publics, la procédure décrite au paragraphe 19-2 est déclenchée*

a- Respect des conditions de relogement des ménages

Le non-respect des dispositions des actions de relogement notamment rappelées à l'article 11 de la présente convention (avec en particulier l'engagement des collectivités, aménageurs ou bailleurs à proposer des relogements de qualité (réponses aux besoins et capacités financières des locataires) et favorisant la mixité sociale déclenchera la procédure décrite au paragraphe 19-2.

b- Respect des engagements pris en matière d'actions complémentaires et de développement social énumérés au titre IV.

L'absence de respect d'un de ces engagements suffit à déclencher la procédure décrite au paragraphe 19-2.

c- Respect des engagements pris en matière d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants

Le non-respect des dispositions mentionnées à l'article 13 de la présente convention donnera lieu au déclenchement de la procédure décrite au paragraphe 19-2.

d- Respect des engagements pris en matière de contreparties accordées à Action Logement

Le non-respect des dispositions mentionnées à l'article 8 de la présente convention donnera lieu au déclenchement de la procédure décrite au paragraphe 19-2.

## 19-2 Procédures mises en œuvre et les suites données aux opérations de l'ANRU

Les manquements constatés des engagements pris au titre de la convention, du règlement général de l'ANRU par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le délégué territorial de l'ANRU. Le rapport de ce dernier, accompagné de toutes pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au directeur général de l'ANRU. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement PNRQAD, statue directement ou saisit, si nécessaire, le conseil d'administration. Le directeur général peut alors décider :

- Le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels;
- Le réexamen de la convention et la signature éventuelle d'un avenant ;
- La requalification du taux de subvention prévu dans la convention qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- La réduction du taux de subvention ou du montant plafond des subventions prévues dans la convention, même si celles-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- La suspension, voire la résiliation de la convention dans sa partie relative au programme faisant l'objet des subventions de l'ANRU.

La décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires de la convention. Il en est ainsi en particulier du non-respect des engagements pour le programme pris en matière de :

- Contenu du projet de requalification ;

- Echancier des opérations ;
- Engagements du relogement des ménages décrit à l'article 3 du titre I du RGA ;
- Mises en œuvre des contreparties accordées à Action Logement au titre de la convention ANRU – UESL du 1er octobre 2009 ;
- Actions de développement économique et social ;
- Gestion urbaine de proximité.

## **TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES**

### ***Article 20 - Archives filmographiques et photographiques***

L'ANRU, l'Anah et l'Etat, en collaboration étroite avec les porteurs de projet et les maîtres d'ouvrages concernés, s'attacheront à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisation filmographiques ou photographiques dits « travaux de mémoire ». Ils fourniront un cahier des charges à cet effet.

Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront notamment utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'ANRU, l'Anah et de l'Etat et de tout projet de mise en valeur du PNRQAD.

Le porteur de projet s'engage à leur fournir une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux et objectifs, programme du projet de requalification pour une mise en ligne sur les sites [www.renovation-urbaine.fr](http://www.renovation-urbaine.fr), [www.anah.fr](http://www.anah.fr), [www.lesopah.fr](http://www.lesopah.fr) et <http://www.logement.gouv.fr/>.

### ***Article 21 – La clause de renégociation de la convention***

La présente convention peut donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action du PNRQAD.

### ***Article 22 – Le traitement des litiges***

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant les juridictions suivantes :

- Concernant les opérations financées par l'ANRU, devant la juridiction compétente du siège social de l'ANRU ;
- Concernant les opérations financées par l'Anah, devant le tribunal administratif compétent pour le territoire concerné par la présente convention ;
- Concernant les opérations financées par l'Etat, devant le tribunal administratif compétent pour le territoire concerné par la présente convention.

### ***Article 23 – Signalétique des chantiers***

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'ANRU, l'Anah et de l'Etat sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de cette convention, en y faisant notamment figurer son logotype.

Fait à ....., le .....2010

*En présence de Monsieur Benoist APPARU,  
Secrétaire d'Etat chargé du Logement et de l'Urbanisme.*

**Pour L'Etat**

représenté par le préfet de la Seine-Saint-Denis  
Monsieur Christian LAMBERT

**Pour L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU)**

représentée par son directeur général  
Monsieur Pierre SALLENAVE

**Pour la Caisse des Dépôts et Consignations)**

représentée par son directeur régional  
Monsieur Patrick FRANCOIS

**Pour l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)**

représentée par la Directrice Générale,  
Madame Isabelle ROUGIER

**Pour la Communauté d'Agglomération Plaine Commune**

représentée par son Président  
Monsieur Patrick BRAOUEZEC

**Pour la Commune de Saint-Denis**

représentée par son Maire  
Monsieur Didier PAILLARD

**Pour Action Logement**

représentée par Eric THUILLEZ,  
membre du directoire

**Pour la Société de Requalification des Quartiers Anciens**

représentée par sa directrice générale déléguée  
Madame Sylviane LEGER

## **COMPOSITION DES ANNEXES :**

### ***Annexe 1.***

- A. Plan de situation générale du quartier
- B. Note sur les actions de recyclage foncier
- C. Tableau de synthèse des projets portant sur les logements dont les logements sociaux, développement d'activités économiques
- D. Plan état des lieux avant projet, plan état du quartier en fin de projet
- E. Note sur la stratégie de peuplement et de relogement
- F. Note sur l'ensemble des moyens d'accompagnement social
- G. Note déclinant les objectifs de développement durable
- H. Note déclinant les objectifs de développement économique
- I. Note sur les modalités de travail avec le service départemental de l'architecture et du patrimoine de Seine-Saint-Denis (SDAP)

### ***Annexe 2.***

- A. Tableaux financiers et échéanciers ANRU
- B. Fiche analytique et technique prévisionnelle relative au bilan de requalification des îlots anciens dégradés sous maîtrise d'ouvrage de la SOREQA
- C. Planning prévisionnel et séquentiel de réalisation des opérations
- D. Le projet de Convention d'OPAH RU
- E. Programmation et localisation de la production de logements locatifs sociaux
- F. Tableau financier synthétique de l'ensemble du programme