

CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'ÉPINAY-SUR-SEINE COFINANCÉ(S) PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

Pour les quartiers d'intérêt national :
Orgemont – La Source-Les Presles
et le quartier d'intérêt régional :
Centre-ville



Il est convenu entre :

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

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

L'**Établissement public territorial Plaine Commune**, représenté par son président, ci-après désigné « le porteur de projet¹ »

La **Commune d'Épinay-sur-Seine** comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par le Maire,

Les **maîtres d'ouvrage** des opérations programmées dans la présente convention, y compris les organismes HLM et le cas échéant les communes et EPCI

- L'Office Public d'Habitat, Plaine Commune Habitat, représenté par Monsieur Sébastien LONGIN, Directeur Général,
- L'Office Public Départemental, Seine-Saint-Denis Habitat, représenté par Cécile MAGE, Directrice par intérim de l'OPH Seine Saint-Denis Habitat,
 - La société SARVILEP, représentée par son Directeur Général, Monsieur Emmanuel DESMAIZIÈRES,
 - La société ICADE Promotion, représentée par son Président, Monsieur Olivier WIGNIOLLE,
- CDC Habitat Social, représenté par Monsieur Éric Dubertrand, Directeur interrégional CDC Habitat Île-de-France,
- La Société Anonyme HLM Clésence, représentée par Monsieur Éric Efraïm BALCI, Directeur Général,
- La Société Anonyme HLM ICF Habitat La Sablière, représentée par Monsieur Jean-Luc VIDON, Directeur général d'ICF La Sablière Habitat,
 - La Société In'li, représentée par Monsieur Antoine PINEL, Directeur Général d'In'li,
- La Société Publique Locale Plaine Commune Développement, représentée par Monsieur Gildas MAGUER, Directeur Général de Plaine Commune Développement,
- Le Département de la Seine-Saint-Denis, représenté par Madame Florence LAROCHE, Vice-Présidente Habitat et Politique de la Ville du Conseil Départemental,
- La Société Anonyme HLM Seqens représentée par Monsieur Pascal VAN LAETHEM, Directeur Général,
- L'Établissement Public Territorial Plaine Commune, représenté par le Président, M. HANOTIN
 - La Ville d'Épinay-sur-Seine, représentée par le Maire, M. Hervé CHEVREAU,

Action Logement Services, représentée par sa directrice des programmes nationaux, Véra LIZARZABURU, dûment habilitée aux fins des présentes,

Foncière Logement, représentée par sa Présidente, Cécile MAZAUD,

¹ Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (départements d'Outre-Mer, communes non inscrites dans un EPCI, communes ayant la compétence politique de la ville)

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

L'Agence nationale de l'habitat (Anah),

L'ADEME,

Le Conseil Régional Île-de-France

La Banque des Territoires Direction Régionale Île-de-France représentée par son Directeur régional
Monsieur Richard CURNIER

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

SOMMAIRE

<i>PRÉAMBULE</i>	7
<i>LES DÉFINITIONS</i>	8
<i>TITRE I - LES QUARTIERS</i>	9
<i>TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN</i>	9
Article 1. Les éléments de contexte	9
Article 1.1 Présentation des quartiers	9
Article 1.2 Présentation du contexte territorial et communal	11
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain	12
Article 2.1 La vocation du ou des quartier(s) et les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville	12
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet	13
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation	15
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet	15
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain	15
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain	18
Article 4. La description du projet urbain	21
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)	21
Article 4.2 La description de la composition urbaine	24
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux	30
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité	30
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle	30
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité	33
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions	34
Article 6.1 Le relogement	35
Article 6.2 Les attributions	37
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet	39
Article 7.1 La gouvernance	39
Article 7.2 La conduite de projet	41
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet	45
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage	47
Seine-Saint-Denis Habitat :	47
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation	50
Article 8. L'accompagnement du changement	51
Article 8.1 Le projet de gestion	51
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants	52

Article 8.3	La valorisation de la mémoire du quartier	55
TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPÉRATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRÉSENTE CONVENTION		57
Article 9.	Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel .	57
Article 9.1	Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle	58
Article 9.2	Les opérations du programme non financées par l'ANRU	72
Article 9.3.	Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI	75
Article 10.	Le plan de financement des opérations programmées	76
Convention locale :		77
Article 11.	Les modalités d'attribution et de paiement des financements	78
Article 11.1	Les modalités d'attribution et de paiement des subventions de l'ANRU	78
Article 11.2	Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services	78
Article 11.3	Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah	78
Article 11.4	Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts	78
Article 11.5	Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés	78
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ...		79
Article 12.	Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU	79
Article 12.1	Le reporting annuel	79
Article 12.2	Les revues de projet	79
Article 12.3	Les points d'étape	80
Article 12.4	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF ...	80
Article 12.5	L'enquête relative à la réalisation du projet	80
Article 13.	Les modifications du projet	80
Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle	81
Article 13.2	Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention	81
Article 13.3	Traçabilité et consolidation des modifications apportées	81
Article 14.	Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle	81
Article 14.1	Le respect des règlements de l'ANRU	81
Article 14.2	Les conséquences du non-respect des engagements	82
Article 14.3	Le contrôle et les audits	82
Article 14.4	La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage	82
Article 14.5	Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention	82
Article 14.6	Le traitement des litiges	83
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES		83
Article 15.	La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU	83
Article 16.	Les archives et la documentation relative au projet	84
Article 17.	La communication et la signalétique des chantiers	84

Article 17.1 Communication	84
Article 17.2 Signalétique	85

Vu le règlement général de l'ANRU (RGA) relatif au NPNRU

Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

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

L'absence d'annexes répertoriées en A et D ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration de l'Établissement Public Territorial Plaine Commune, numéro 539, signé le 17 novembre 2016, cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné par le comité d'engagement du 20 janvier 2020 qui a examiné de façon concomitante les deux projets d'intérêt nationaux d'Orgemont et de La Source-les Presles et le projet d'intérêt régional du Centre-ville. La présente convention pluriannuelle s'appuie également sur la sollicitation d'un abondement porté par l'Établissement Public Territorial Plaine Commune, destiné au projet d'intérêt national d'Orgemont et examiné par le comité d'engagement du 14 janvier 2021.

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

Elle s'appuie sur les orientations de la convention territoriale n°C0662 de Plaine Commune qui constitue le cadre de référence des 9 conventions locales signées à l'échelle de chaque Ville.

Enfin, la présente convention a été élaborée dans le cadre des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement permettant d'aboutir sur la Convention Intercommunale d'Attribution à l'échelle du territoire de l'EPT Plaine Commune validée le 5 juillet 2019.

LES DÉFINITIONS

- Le « **porteur de projet** » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- Le « **projet de renouvellement urbain** », ou « **projet** », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « **programme** », ou « **programme urbain** », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.
- L' « **opération** », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.
- Le « **maître d'ouvrage** » est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.
- Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), les « **concours financiers** » de l'ANRU, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.
- Le « **projet d'innovation** » (lauréat de l'AMI VDS du 16 avril 2015 ou au titre du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI ANRU+ du 14 mars 2017) désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI). Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention, déclinaison locale de la convention cadre de Plaine Commune, porte sur les quartiers d'Épinay-sur-Seine suivants :

- Les quartiers d'intérêt national, identifiés dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain :
 - **Orgemont**, QP093030, Épinay-sur-Seine, Département de la Seine-Saint-Denis (93)
 - **La Source-Les Presles**, QP093031, Épinay-sur-Seine, Département de la Seine-Saint-Denis (93)

- Les quartiers d'intérêt régional identifiés dans l'arrêté du 15 janvier 2019 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés à titre complémentaire par le nouveau programme national de renouvellement urbain :
 - **Centre-ville**, QP093029, Épinay-sur-Seine, Département de la Seine-Saint-Denis (93)

Un plan de situation de l'ensemble des quartiers d'intérêts national et régional de la Ville est présenté en annexe **A1**.

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

Article 1.1 Présentation des quartiers

La Ville d'Épinay-sur-Seine comptabilise 55.084 habitants (INSEE, 2017). Les trois quartiers concernés par le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) à Épinay-sur-Seine représentent 57% de la population spinassienne :

- Le Centre-ville, 9 000 habitants, reconnu quartier d'intérêt régional
- Orgemont, 12 500 habitants, quartier d'intérêt national
- La Source-les Presles, 10 000 habitants, quartier d'intérêt national

Ils présentent des caractéristiques et des morphologies très différentes :

- **Orgemont.** L'urbanisation du quartier a commencé dans les années 1930 avec la construction d'une cité-jardin (partagée avec Argenteuil), mais depuis les années 1950, c'est le grand ensemble d'Orgemont qui domine le paysage. Le quartier s'étend sur 80 hectares et compte 2.145 logements sociaux conventionnés et 1.860 logements sociaux dits « de fait ». Il se compose de vastes îlots de barres et de tours (dont la tour Obélisque, une copropriété de 30 étages et de 94 mètres de haut, placée sous administrateur judiciaire depuis 2010). Ces îlots sont desservis par des voies en périphérie, notamment la rue Félix Merlin et la rue de Marseille, principaux axes

structurants du quartier. En sus des mauvaises configurations des ensembles immobiliers, le parc de logements est devenu vétuste et inadapté aux usages des ménages.

- **La Source – Les Presles.** Ancien quartier agricole devenu pavillonnaire au début du 20^{ème} siècle, le quartier de La Source – Les Presles s’est métamorphosé après la guerre avec la construction de grands ensembles. Ce quartier s’organise aujourd’hui en mosaïque urbaine de sous-quartiers, où s’imbriquent tissus pavillonnaires et grands ensembles. Le quartier qui s’étend sur 52 hectares compte environ 3.500 logements dont 2.200 logements sociaux. Plusieurs bailleurs sont présents sur le quartier (les principaux étant ICF Habitat, In’li et Seqens), ainsi que la plus grande copropriété de Plaine Commune, le Clos des Sansonnets. Ses principaux atouts sont la présence de la gare SNCF d’Épinay-Villetaneuse au Nord (ligne H et Tramway 11 Express), du Tramway 8 au Sud et d’équipements structurants (Canyon, Maison du Théâtre et de la Danse, Clinique des Platanes).
- **Le Centre-ville.** Initialement conçu comme un centre de bourg traditionnel, le quartier a été démoli et reconstruit dans les années 1960-1980, selon les principes de l’urbanisme de dalle. Il est caractérisé par un habitat collectif haut et dense, aux volumes imbriqués, dont le niveau de référence est à R+2 (le niveau du sol étant dédié aux voitures). Le quartier qui s’étend sur 55 hectares compte environ 2.500 logements dont 1.250 logements sociaux. La restructuration lourde dont il a fait l’objet dans le cadre du premier PRU a toutefois permis d’abaisser certains halls d’entrée sur rue. Le Centre-ville comporte de nombreuses grandes copropriétés ayant fait l’objet d’OPAH ou de plan de sauvegarde (Quétigny I, II, III). On y trouve aussi quelques îlots d’habitat ancien, ainsi que des berges de Seine préservées de constructions et aménagées pour la promenade. Ses principaux atouts reposent sur la présence d’équipements structurants à l’échelle de la Ville (centre commercial L’Ilo, Hôtel de Ville, Médiathèque Colette, Espace Lumière, etc.), du Tramway 8 et des berges de Seine qualitatives.

La population des 3 QPV de la ville souffre d’importantes difficultés socio-économiques. Ainsi, les principaux indicateurs socio-économiques de ces quartiers sont moins favorables que la moyenne de Plaine Commune, elle-même bien en-deçà de la moyenne de la Métropole du Grand Paris.

1. Principaux indicateurs socio-économiques des 3 Quartiers Politiques de la Ville d’Épinay-sur-Seine

	La Source - Les Presles	Orgemont	Centre-ville	Ville d’Épinay	Plaine Commune	Métropole Grand Paris
Revenus mensuels médian disponibles des ménages par unité de consommation	1 199€	1 140€	1 167€	1 293€	1 206€	1 827€
Taux d’emploi des 15-64 ans	55%	56.3%	52.6%	57.6%	56.4%	66.5%
Part des moins de 25 ans	42.6%	40.8%	44.8%	39.1%	37.5%	31.6%
Familles monoparentales	23.6%	24.1%	22.6%	21%	19.9%	16.6%
Allocataires dont le revenu est constitué à 100% de prestations sociales	19.9%	24.8%	24.3%	21.9%	25.2%	17.3%

Source : Données Insee 2017

Les projets du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain d'Épinay-sur-Seine s'appuient sur des périmètres fonctionnels qui dépassent légèrement le périmètre des QPV. C'est notamment le cas pour le quartier de La Source – les Presles, dont le QPV n'intègre pas le cœur de quartier principalement constitué d'équipements. (Voir annexe A1).

Article 1.2 Présentation du contexte territorial et communal

a. Les ambitions portées au niveau du territoire

Composée de 9 villes (Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, La Courneuve, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Stains, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Villetaneuse), Plaine Commune est un établissement public territorial de 408.000 habitants qui s'est constitué sur la base d'un projet, celui d'une coopération intercommunale pour la renaissance de la Plaine. « Plaine Renaissance », fondée en 1985, est devenue Plaine Commune en 2000.

Pionnière dans la construction intercommunale francilienne, Plaine Commune l'est également dans la réflexion pour l'émergence d'une métropole parisienne solidaire et polycentrique. Elle a démontré sa capacité à affirmer un projet de territoire partagé, solidaire et soutenable, qui s'est traduite dans son Contrat de Développement Territorial (CDT), dans son Agenda 21 communautaire et plus récemment par l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) dont les orientations de son Plan d'Aménagement de Développement Durable (PADD) rejoignent les axes du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine.

Dès le premier Programme National de Rénovation Urbaine lancé par l'ANRU, Plaine Commune et les villes se sont engagées en 2007 dans un contrat territorial de rénovation urbaine (CTRU) ambitieux portant sur 24 quartiers. Ainsi, fort de l'expérience du PNRU, l'EPT Plaine Commune reconduit un Nouveau Programme de Renouvellement Urbain sur 14 quartiers retenus sur Plaine Commune, qui se déclinent en 21 secteurs opérationnels.

b. Rappel des principales réalisations effectuées dans le cadre du premier programme ANRU sur Épinay-sur-Seine

Le premier programme de renouvellement urbain a permis d'amorcer des transformations positives sur les trois quartiers NPNRU d'Épinay-sur-Seine. Si le PNRU a permis une réelle transformation du cadre de vie et de l'image du Centre-ville, l'intervention du premier programme a été plus modeste sur Orgemont et La Source-Les Presles, notamment en matière d'habitat. Le PNRU a également permis de transformer profondément le quartier du « 77 avenue Enghien » où l'habitat social collectif a été entièrement renouvelé afin de diversifier l'offre d'habitat. Le NPNRU permettra ainsi de finaliser le projet urbain du Centre-ville, ainsi que de poursuivre en profondeur les mutations des quartiers d'Orgemont et de La Source-Les Presles au travers de projets ambitieux.

Centre-ville :

Sur le Centre-ville, le PNRU a permis un réel désenclavement du quartier grâce à un retour à un urbanisme sur rue, la création d'espaces publics de qualité et d'un équipement phare tel que la médiathèque intercommunale Colette, accompagnés par l'arrivée du T8 en 2014. De plus, le PNRU s'est inscrit dans un projet global qui a permis une redynamisation commerciale du secteur avec notamment l'ouverture de l'Ilo. Cependant, si le Centre-ville a connu de nombreuses réhabilitations lourdes dans le cadre du PNRU, que ce soit dans des logements sociaux ou copropriétés par le biais des OPAH et Plans de sauvegarde, le sud de la rue de Paris et l'Ilot du Marché n'ont pas pu bénéficier d'interventions qui

restent essentielles. Aussi, le développement des activités sur la ZAC Intégral, nécessaire à la création d'une réelle mixité urbaine, n'a pour l'instant pas eu lieu.

La Source – Les Presles :

Sur le quartier de La Source-Les Presles, le PNRU a permis d'amorcer le désenclavement du secteur La Source (patrimoine PCH) avec la constitution d'un nouveau maillage viaire. La clarification des domanialités a été engagée avec une intervention des bailleurs sur des opérations de résidentialisation. De plus, l'intervention sur le quartier a permis la réalisation d'équipements publics de qualité (écoles Romain Rolland), dont le centre socio-culturel Nelson Mandela, réel support pour les habitants et associations du quartier. Cependant les interventions se sont localisées sur le secteur La Source et n'ont pu s'inscrire dans un projet d'ensemble à l'échelle du quartier. La poursuite du désenclavement du quartier, notamment par la création de nouvelles trames viaires, reste un enjeu essentiel dans le cadre du NPNRU. Malgré la création du square Ali Zebboudj, le secteur souffre également d'un déficit d'espaces verts publics et d'aires de jeux. Enfin le PNRU n'a pas permis une intervention forte sur le patrimoine bâti. En effet, seule une partie du patrimoine de PCH est concernée par une opération de réhabilitation.

Orgemont :

Le PNRU a permis la réalisation d'un parc public central et fédérateur pour le quartier d'Orgemont ainsi que l'amorce d'un désenclavement du quartier, accompagné par l'arrivée du tramway. L'intervention sur l'habitat s'est cependant faite à la marge et n'a pas permis une amélioration réelle des conditions de vie des habitants. La diversification de l'offre de logements n'a pu se faire qu'aux franges du quartier et le déconventionnement d'une grande partie du patrimoine d'Icade n'a pas permis l'arrivée d'une nouvelle population. Ce patrimoine nécessite aujourd'hui une intervention lourde.

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain

Article 2.1 La vocation du ou des quartier(s) et les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville

Épinay-sur-Seine est actuellement une ville à vocation essentiellement résidentielle. Son positionnement géographique (commune non limitrophe à Paris et pont pour accéder à l'A86) fait qu'elle bénéficie à ce jour d'une attractivité économique limitée au regard de la situation d'autres communes (communes de Plaine Commune jouxtant Paris ou Gennevilliers).

Néanmoins, l'arrivée du T11 Express, comme ses atouts paysagers incontestables et son histoire (laboratoires et Studios Éclair) doivent permettre de faire évoluer cette situation en attirant des activités économiques. Les franges du quartier d'Orgemont, en lien direct avec la gare du même nom (RER C, T8 et T11 Express) représente le site préférentiel pour développer des activités économiques.

Le renouvellement urbain des quartiers d'Épinay-sur-Seine, bien que confrontés à des problématiques différentes, a pour vocation première d'intégrer ces parties de ville à la dynamique d'envergure métropolitaine des territoires de proche couronne.

À dix ou quinze ans, les trois quartiers concernés conserveront donc une vocation majoritairement résidentielle. **L'enjeu est de réduire l'écart de développement de ces quartiers en les inscrivant dans la dynamique métropolitaine, de transformer leur image et d'améliorer la qualité de vie des habitants** en s'appuyant notamment sur les atouts environnementaux et paysagers de la ville d'Épinay-sur-Seine.

En cohérence avec les orientations du Contrat de Ville de Plaine Commune, signé en 2015 le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain spinassien vise ainsi à :

- Lutter contre la ségrégation socio-spatiale en améliorant les équilibres sociaux, la diversité et la qualité de l'habitat,
- Favoriser la réussite scolaire en développant une offre d'équipements publics de qualité comme levier d'une mixité sociale accrue,
- Améliorer le vivre-ensemble en luttant contre l'insécurité.

L'ambition politique à 15 ans est ainsi de renforcer l'attractivité des quartiers, comme condition d'une plus grande mixité sociale et fonctionnelle. Cela passe par une refonte de leur organisation urbaine (habitat adossé à des espaces publics et non l'inverse, nouvelles polarités moins enclavées, création d'espaces verts) et des interventions fortes tant sur l'habitat, les espaces publics, le commerce et les équipements. La lutte contre le réchauffement climatique et plus globalement l'environnement sont au cœur de la stratégie développée.

Le regain d'attractivité économique pourrait s'amorcer sur le Centre-ville dans le cadre de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 » (ZAC Intégral) ou encore sur le site des anciens laboratoires Éclair, suite aux investissements importants effectués sur ce secteur.

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A6 de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A7). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

a. Diversification de l'habitat

Pour chacun des trois quartiers retenus au titre du NPNRU, l'enjeu majeur est de réussir à introduire ou faire revivre une forme de diversité de l'habitat. Si l'objectif général se décline différemment selon le potentiel de chacun de ces quartiers et par la mise en œuvre de moyens spécifiques à chacun des territoires concernés, trois leviers communs ont néanmoins été identifiés en phase protocole et déclinés dans la convention cadre :

Dans le cadre de démolitions de logements sociaux, l'objectif est à la fois permettre de construire des parcours résidentiels ascendants, de renouveler l'offre de logements sociaux de qualité au sein des quartiers et garantir une meilleure répartition de l'offre du logement social.

La **reconstitution de l'offre** relève de la convention territoriale qui en décrit la stratégie globale et les différentes opérations. Au niveau d'Épinay-sur-Seine, la stratégie suivante a été validée par les partenaires pour faire face à la fois à un volume de démolition important et à une faible disponibilité foncière :

- reconstitution d'une partie de l'offre démolie sur site : de 20% à 23% de la programmation totale de logements sur les quartiers
- démolition d'une partie des logements Icade Sarvilep hors financements ANRU
- reconstitution de 20% de l'offre démolie sur la Ville d'Épinay-sur-Seine hors QPV
- reconstitution d'une partie de l'offre à l'échelle territoriale voire métropolitaine

Par ailleurs, une stratégie de réhabilitation du patrimoine ambitieuse permettra de repositionner l'attractivité des quartiers par l'amélioration des conditions de l'habitat, de renouvellement de l'image des quartiers et donc, à terme, de mixité sociale.

b. Mettre les atouts environnementaux et paysagers au cœur des projets urbains

Les trois quartiers NPNRU « tournent le dos » au principal atout de la Ville : la Seine, les berges et parcs qui la bordent. Les projets urbains des trois quartiers NPNRU inscrivent cette volonté forte d'un « raccrochement » physique ou visuel à cet espace paysager remarquable.

Par ailleurs, la qualité environnementale des projets menés s'impose comme une exigence constante et s'inscrit dans la démarche d'aménagement exemplaire et soutenable développée par Plaine Commune. Trois documents cadres visent à garantir la qualité environnementale des projets qui se réalisent sur le territoire dans une optique de développement durable et soutenable :

- Le référentiel d'aménagement soutenable
- La charte qualité construction neuve
- Un guide de réalisation des espaces publics

Les chartes de renouvellement urbain soutenable des quartiers d'Orgemont et de La Source – Les Presles déclinent ces orientations en fonction des spécificités de chaque projet (annexe D4).

Parallèlement, la Ville développe une politique ambitieuse de développement massif d'implantation d'arbres sur la ville.

c. Améliorer les déplacements et l'accessibilité du territoire

Les études urbaines ont mis en exergue la nécessité de désenclaver les quartiers NPNRU et de favoriser les mobilités, et notamment les mobilités douces, en intégrant les plans marche et vélo, ainsi que la trame verte et bleue.

L'objectif se décline en différents types d'interventions, notamment :

- la création de mails, sentes permettant de faciliter les accès aux différentes fonctionnalités (gares, commerces, etc.) et de créer des débouchés physiques ou paysagers vers les parcs et berges de Seine,
- la création de nouvelles voies de desserte pour renforcer les centralités (cas notamment du quartier La Source – Les Presles), désenclaver certains secteurs particulièrement repliés sur eux-mêmes (cas du secteur dit du Gros Buisson à Orgemont) et rompre avec les grandes emprises foncières résultant de l'urbanisme des années 1960 pour clarifier les domanialités et améliorer le fonctionnement urbain des quartiers.

d. Anticiper les enjeux de cohésion sociale en développant une politique ambitieuse sur les équipements de proximité

Comme en témoignent les enseignements du PNRU, la réussite du renouvellement urbain des quartiers passe par une intervention volontariste et coordonnée forte en matière de développement social dans le cadre notamment du Contrat de Ville. Les écoles se situent donc au centre des projets de renouvellement urbain de la ville d'Épinay-sur-Seine tant pour accompagner leur transformation urbaine que pour favoriser la réussite éducative des enfants et anticiper les enjeux de cohésion sociale.

La mise en valeur des équipements de proximité, sociaux ou culturels, constitue également un enjeu important pour favoriser l'accès aux droits, à l'emploi et à la culture. Par ailleurs, la mixité fonctionnelle est

également systématiquement recherchée. Elle passe notamment par la réorganisation et l'amélioration de l'offre commerciale. À cet effet, la future place centrale de La Source-Les Presles portera ces ambitions de cohésion sociale, ainsi, son appropriation par les habitants lui permettra de devenir un espace de rencontre pour les usagers des nouveaux commerces, des équipements scolaires et de la Maison du Théâtre et de la Danse. Sur Orgemont, par la création d'une polarité commerciale à l'entrée nord du quartier ou encore la requalification du centre commercial Obélisque situés à proximité des équipements publics et d'un mail central paysager et fédérateur.

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

Sans objet.

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain

Afin de contribuer aux orientations stratégiques du contrat de ville et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et leurs agglomérations, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Ces interventions sont réalisées sous la responsabilité des Parties prenantes de la convention désignées ci-après.

3.1.1 Une politique éducative au cœur des enjeux de développement des quartiers

Dans le cadre de son partenariat avec l'Éducation Nationale, la Ville a mis en place un Projet Éducatif de Territoire fort, la Ville s'inscrit pleinement dans la transformation du quartier par des interventions ambitieuses sur les écoles.

L'école est la base de l'expression de la mixité dans les quartiers et de l'égalité des chances. Les rénovations des écoles sont pensées au service :

- D'un projet éducatif territorial ambitieux
- De la performance énergétique et de l'attractivité des équipements.

Le Projet Éducatif Territorial inscrit une véritable volonté de complémentarité des actions de la Ville avec les programmes de l'Éducation Nationale proposant de nombreuses actions sur les temps scolaires et périscolaires (stage de soutien scolaire pendant les vacances, école municipale des sports reconnue par prix national soulignant la valeur de cette action, partenariat avec des établissements culturels, échanges linguistiques, classes découvertes à la mer ou à la neige dans les centres de la ville, réussite éducative avec l'accompagnement par un psychologue, une assistante sociale et une éducatrice, etc.).

Par ailleurs, depuis janvier 2021, la Ville d'Épinay-sur-Seine est labélisée depuis Cité Éducative permettant ainsi la mise en relation l'ensemble des acteurs éducatifs du territoire.

Proposées au sein des groupes scolaires, ces activités renforcent leur position centrale dans la vie des jeunes Spinassiens et rappellent l'importance de proposer des équipements de grande qualité.

Sur le plan spatial, le NPNRU prévoit d'affirmer de manière forte le rôle et la place de l'école dans la ville. C'est tout particulièrement le cas sur le quartier d'Orgemont, où les écoles cachées derrière des barres d'immeubles sont peu perceptibles et mal desservies. L'enjeu est de la réadresser sur l'espace public et de leur donner une plus grande lisibilité sur le quartier.

Support physique du projet éducatif, la rénovation des écoles doit aussi permettre de réinvestir dans ces équipements afin qu'ils puissent :

- Accueillir plus d'enfants en lien avec l'évolution démographique d'une part mais également l'intégration d'enfants habitant à proximité des quartiers pour favoriser la mixité d'autre part.
- Répondre aux enjeux environnementaux par leur performance énergétique, la création d'îlots de fraîcheur dans les cours de récréation (cours-oasis) etc.
- Améliorer significativement leur attractivité par leur conception architecturale en structurant les accueils, centres de loisirs, salles multi activités, offices, sanitaires, etc. aujourd'hui souvent mal conçus ou saturés.
- Être réadressés sur l'espace public pour les désenclaver et renforcer leur caractère structurant et accessible à tous. Ils doivent incarner la symbolique du renouveau des quartiers, aptes à donner de nouvelles pratiques aux habitants, à créer du lien social et à améliorer l'image du quartier
- Mettre en place les conditions nécessaires à une mixité sociale sur le quartier, dont l'excellence des écoles est une clé essentielle. Pour rappel aujourd'hui l'ensemble des groupes scolaires du quartier sont classés en REP+ ce qui leur apporte des moyens supplémentaires mais constitue également un frein pour faire venir des enfants d'autres quartiers et activer les leviers de mixité et cohésion sociale.

Si le renouvellement urbain appuie la transformation des quartiers sur une politique du logement engagée, la Ville et plus globalement les collectivités locales sont convaincues que leur rôle pour améliorer significativement l'attractivité des quartiers se situe dans l'excellence des équipements et espaces publics. Ce sont les supports du cadre de vie, signaux nécessaires à tous les habitants et opérateurs de la présence des pouvoirs publics à leur côté pour améliorer les conditions de vie et lutter contre les inégalités.

Les travaux importants prévus dans les équipements doivent donc permettre d'atteindre l'ensemble de ces objectifs. Une étude de stratégie démographique est en cours et viendra compléter les études programmatiques menées pour finaliser le dimensionnement des groupes scolaires. De plus, leur rénovation devra permettre de prévoir leur caractère modulable afin d'être en capacité d'adapter rapidement des mesures telles que le dédoublement des classes par exemple ou de répondre à des besoins spécifiques.

3.1.4 Renforcer la desserte du territoire avec le prolongement du tramway (Orgemont)

Les quartiers d'Orgemont et de La Source-Les Presles sont chacun situés à proximité d'une gare SNCF (RER C ou ligne H du Transilien). Toutefois, ces deux quartiers présentent un enclavement au sein de la Ville. Cette caractéristique est davantage marquée pour le quartier d'Orgemont séparé par une ceinture ferroviaire. Récemment, le prolongement du tramway T8 jusqu'à l'arrêt Orgemont, situé au pied de la tour Oberürsel, a permis de connecter le quartier au Centre-ville d'Épinay-sur-Seine à la gare multimodale de Saint-Denis puis à la ligne 13 du métro Porte de Paris. Le prolongement de deux arrêts vers le nord du quartier permettrait de désenclaver la frange nord du quartier tout en bénéficiant aux habitants d'Argenteuil et de Saint Gratien. Les échanges amorcés avec la Présidente de la région Île-de-France sur ce projet sont à poursuivre dans le cadre notamment du futur Contrat de Plan État Région.

3.1.5 L'articulation du NPNRU avec les problématiques du parc privé

Parallèlement aux interventions du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, les copropriétés des trois quartiers concernés continueront de faire l'objet d'une attention particulière pour intervenir sur des situations problématiques ou poursuivre leur redressement.

Sur le quartier d'Orgemont, la tour Oberürsel, copropriété de 163 logements sur 32 étages est tout particulièrement concernée. Le bâtiment est soumis à réglementation relative à la sécurité incendie des Immeubles de Grande Hauteur (IGH) générant des frais de fonctionnement de plus d'un million d'euros par an. Depuis 2010, la copropriété est gérée par un administrateur judiciaire et s'inscrit depuis l'été 2018 dans le cadre de l'élaboration d'un plan de sauvegarde. Le niveau de dette de la copropriété est alarmant et ne fait que s'accroître. Une étude réalisée dans le cadre de la phase d'élaboration de Plan de Sauvegarde a permis de définir plusieurs perspectives pour le devenir de cette tour. Un portage d'urgence est d'ores et déjà mis en place, et permet le rachat d'une soixantaine de logements sur une période de 3 ans, en priorisant les plus fragiles et ceux qui se portent volontaires. Ce dispositif permet également de préempter les logements qui seraient mis en vente pour éviter l'arrivée de tout nouveau copropriétaire dans le contexte difficile que connaît la copropriété.

Sur ce même quartier, une étude pré-opérationnelle a démarré en septembre 2020 afin de proposer un plan d'action pour la copropriété du 2-10 square des Crédos, le cas échéant. En accompagnement du projet urbain, les autres copropriétés fragiles du quartier font l'objet d'une attention accrue de la part de Plaine Commune et de ses partenaires. Les premiers éléments de diagnostic pointent des difficultés d'ordre technique et financier et une occupation par des ménages modestes dont les ressources paraissent limitées au regard des investissements nécessaires pour requalifier le bâti et les équipements collectifs. Ils interrogent la capacité de la copropriété à se redresser et fonctionner de manière autonome, notamment du fait de sa dépendance vis-à-vis de ses voisins pour assurer certains services essentiels (chauffage assuré par une chaufferie collective gérée par une ASL et utilisation d'un parking propriété de CDC Habitat). Ce retour à un fonctionnement autonome paraît d'autant plus compliqué à résoudre que la copropriété souffre de l'absence de foncier propre, indispensable pour tout projet de résidentialisation à terme, et d'une situation d'enclavement foncier.

Les interventions lourdes qui se dessinent sur ces 2 copropriétés en très grande difficulté, avec l'éventualité à ce stade d'une opération de recyclage de la tour Oberürsel en vue de sa démolition, auront nécessairement un impact sur le fonctionnement du quartier Orgemont. Le projet urbain pourra donc évoluer pour tenir compte de la nature des interventions qui seront mises en œuvre à terme sur ces 2 ensembles immobiliers.

Par ailleurs, en accompagnement du projet urbain, les autres copropriétés fragiles du quartier vont faire l'objet d'une étude pré opérationnelle, qui doit être engagée au dernier trimestre 2021, afin de proposer des interventions coordonnées qui feront l'objet d'une convention de programme avec l'ANAH dans le cadre du Plan Initiatives Copropriétés (PIC).

Sur le Centre-ville et le quartier de La Source-Les Presles, les Plans de Sauvegarde des copropriétés des Quétigny et du Clos des Sansonnets se sont achevés en 2020. Un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) mis en place sur chacune de ces deux copropriétés permet de finaliser les actions engagées pendant les Plans de Sauvegarde notamment afin de suivre l'achèvement des derniers travaux et de garder une vigilance particulière sur leur fonctionnement.

3.1.6 Les projets connexes au NPNRU

Les anciens laboratoires Éclair

En juillet 2018, la ville d'Épinay-sur-Seine a acquis les terrains anciennement occupés par les Laboratoires Éclair. L'activité de ces derniers, créés en 1907, s'était progressivement réduite jusqu'à sa fermeture, il y a quelques années. Idéalement situé en cœur de ville, ce site de 4 hectares est riche d'immenses

potentialités, avec un emplacement stratégique au cœur de la Ville et, plus globalement, pour le territoire de Plaine Commune. Il s'inscrit sur la frange nord du Centre-ville d'Épinay-sur-Seine requalifié et dont la mutation est amenée à se poursuivre dans le cadre du NPNRU. La Ville est désireuse d'y permettre l'accueil de programmes originaux, structurés autour d'une idée directrice : la Culture. Plaine Commune et la Ville d'Épinay-sur-Seine ont donc lancé une consultation qui porte sur un appel à idées afin de rechercher toutes les idées susceptibles d'orienter la transformation de ce site.

ZAC Intégral (Inventons la Métropole du Grand Paris 2)

Projet de développement économique impulsé par le PNRU du Centre-ville qui a permis en 2011 la démolition d'un ancien centre des affaires, la ZAC Intégrale qui s'inscrit dans le projet « Inventons La Métropole du Grand Paris 2 » (IMGP2) vise à apporter un équilibre fonctionnel au Centre-ville. La programmation prévisionnelle prévoit la localisation de 5 400m² d'activités économiques innovantes (lieux d'expérimentation, start-up, filières régionales d'excellence), 2 000m² de commerces et un pôle médical de 7 800m².

Autres projets

Parmi les autres projets, la valorisation des berges de Seine va se poursuivre. Les réflexions autour de la valorisation du potentiel habitat sur le secteur de la Briche comme du potentiel économique sur la route de Saint-Leu seront également à poursuivre dans les prochaines années.

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain

3.2.1 Des espaces publics paysagers de qualité

Épinay-sur-Seine bénéficie d'atouts paysagers avec notamment les aménagements du chemin de halage sur les bords de Seine. Une des logiques communes aux trois projets de rénovation urbaine est de créer un lien, physique ou visuel, entre les trois quartiers et la Seine.

La requalification de l'esplanade du Centre-ville permettra de rendre plus perméables les berges de la rue de Paris. Le projet urbain du quartier d'Orgemont vise à la création d'un large mail paysagé, dans la continuité du parc central d'Orgemont, à connecter le nord du quartier à la Seine par la création d'un belvédère dans un horizon post-ANRU. À plus large échelle, cette connexion s'organise sous forme d'une trame bleue entre le Lac d'Enghien-les-Bains et la Seine et d'une trame verte, liant Orgemont aux autres quartiers. La Source-Les Presles est aujourd'hui le quartier le plus minéral de Plaine Commune et ne comptabilise que 1.8 m² d'espace vert public par habitant, tandis que les objectifs de l'EPT s'élèvent à 12 m² et tandis que le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) préconise 10 m² par habitant. Le projet urbain prévoit le verdissement des actuelles et futures voies reliant le quartier et la création d'une place centrale paysagère d'environ 2 hectares. Au total, ce seront environ 11 360 m² d'espaces verts publics qui seront aménagés dans le quartier dans le cadre du NPNRU.

Les projets urbains d'Épinay-sur-Seine s'incarnent dans une ambition environnementale forte. Le guide de l'aménagement des espaces publics de Plaine Commune permettra de concevoir des espaces publics à la fois pérennes et respectueux de l'environnement.

3.2.2 La signature de chartes de rénovation urbaine soutenable

Déclinées du référentiel d'aménagement soutenable de Plaine Commune, les Chartes de renouvellement urbain soutenable (annexes **D4** et **D4bis**) présentent de manières spécifiques à chacun des PRIN, une ambition environnementale partagée en matière d'aménagement et de dynamiques locales. Elles traduisent localement, en fonction des spécificités de chaque projet, les axes du référentiel d'aménagement soutenable :

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

Les chartes ont pour objectifs d'accompagner et de guider les transformations des quartiers vers l'exemplarité environnementale et permettre à la ville de répondre aux défis de demain. Elles agissent comme un outil d'engagement mutuel pour toutes les maîtrises d'ouvrage et un outil prescriptif pour les concepteurs qui devront s'emparer des objectifs visés et étudier la façon de les mettre en œuvre à chaque phase du projet.

3.2.3 Des écoles aux hautes performances énergétiques et tournées vers des espaces publics de qualité (Orgemont)

Datant des années 1960 les équipements ne répondent plus aux normes de performances énergétiques actuelles. De plus, ils cumulent plusieurs éléments pénalisant au niveau de leur performance énergétique :

- Une consommation de foncier importante, avec des écoles élémentaires en R+1 seulement,
- Un développé de façade très important plus particulièrement pour les écoles d'Orgemont, très peu propice à une amélioration énergétique significative.

Le projet de rénovation urbaine prévoit ainsi d'intégrer dans les projets de réhabilitation et de reconstruction des exigences environnementales fortes. À l'instar de la construction de l'équipement public central, la restructuration des groupes scolaires Alexandre Dumas et Anatole France bénéficie à cet effet d'une majoration de 15 points de la subvention ANRU pour excellence environnementale.

L'équipement central sera le bâtiment le plus démonstrateur du secteur en atteignant le niveau E3C2.

Un niveau E3C1 est visé pour les écoles ce qui implique la livraison de bâtiments passifs, l'utilisation de matériaux biosourcés et l'intégration d'objectifs de métabolisme urbain dans les cahiers des charges par filière, accompagnés par l'expertise de Plaine Commune.

Les équipements scolaires prévoient donc :

- Une conception passive avec une consommation ne dépassant pas les 15kWh/m²/an,
- Au-delà, la création de cours-oasis présentant des revêtements perméables et clairs (suppression d'asphalte), des zones végétalisées de pleine terre, des fontaines à eau, des zones ombragées.

Une importance sera également portée sur la vie et l'entretien du bâtiment qui doit être « *Low Tech* » et proposer des solutions les plus simples et donc pérennes possible en gestion, ventilation naturelle par exemple, choix des orientations des salles, etc. L'enjeu étant à la fois d'avoir un faible impact sur la phase travaux construction investissement mais également en fonctionnement et gestion de l'ouvrage. Toutes les toitures feront l'objet d'un traitement spécifique valorisant une cinquième façade qui pourra être selon la pertinence végétalisée, praticable pour les usagers, productive en énergie solaire, etc.

Les cours d'écoles seront traitées en îlots de fraîcheur comme la Ville d'Épinay-sur-Seine les réalise déjà sur l'ensemble de la rénovation des équipements scolaires de la Ville. Le choix de plantations et la qualité des aménagements paysagers seront intégrés à la stratégie globale de plantations d'arbres et rafraîchissement de la ville dont le diagnostic est en cours de livraison.

En parallèle, afin d'alimenter les travaux prévus sur ces équipements, l'équipe projet travaille sur les solutions en matière d'énergie sur le quartier et développe une expertise au sein des équipes ville sur les bâtiments exemplaires sur le plan environnemental notamment avec la création de la maison de l'environnement dont le démarrage des travaux est prévu en 2022

3.2.4 Services à la population : un équipement central innovant et fédérateur (Orgemont)

Le projet urbain d'Orgemont prévoit de rassembler dans un seul et unique lieu, une série d'équipements existants disséminés dans le quartier (mairie annexe, centre socioculturel, bibliothèque, ...).

Cela s'inscrit dans une triple logique :

- Réaffirmer, à travers un équipement fort, la centralité du quartier.
- Permettre de mixer les différents publics, dans un même lieu intergénérationnel et interculturel.
- Permettre une mutualisation en un bâtiment plus performant énergétiquement.

Ce nouvel équipement, positionné en plein cœur du quartier, au croisement des axes principaux, donnant sur l'axe vert majeur du quartier et à proximité immédiate du tramway, permettra de réunir en un même lieu différents services (administratifs, sociaux, ...), différentes générations (petite enfance, jeunes, séniors, ...), différentes pratiques (culture, associations, bibliothèque, ludothèque, ...). Il se veut l'équipement majeur du quartier, permettant de fédérer et de faire se croiser l'ensemble des habitants. Il sera un vecteur essentiel de l'animation et du rayonnement du centre du quartier.

En regroupant en un lieu unique des équipements aujourd'hui éclatés dans différents lieux, il permettra une optimisation des locaux, une mutualisation des salles et des espaces, tout en répondant aux attentes en termes d'accessibilité pour tous. Cette mutualisation en un équipement compact permettra également d'offrir un équipement très performant au niveau environnemental.

La Ville vise un bâtiment de niveau E3C2. Comme évoqué dans l'article 3.2.3 pour les bâtiments scolaires, la conception de cet équipement s'inscrit dans une démarche d'éco-conception et d'économie circulaire.

Article 4. La description du projet urbain

Le porteur de projet s'engage en lien avec les maîtres d'ouvrage à décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

4.1.1 Orgemont

Le projet de rénovation urbaine d'Orgemont s'inscrit dans le cadre d'une **mutation profonde** avec des opérations à échéance 2035. Les opérations qui seront réalisées dans le cadre du **NPNRU** permettront **d'amorcer ce changement et d'activer les leviers du regain d'attractivité** du quartier en traitant les secteurs les plus sensibles (le nord et le sud du quartier), en restructurant l'offre commerciale et en requalifiant les équipements publics connectés à des espaces extérieurs paysagers de qualité

Ainsi, le projet d'aménagement du quartier se fera sur une temporalité NPNRU (jusqu'en 2031) mais aussi au-delà. Le plan masse se décompose en 6 secteurs. Le secteur 3 « Centre Reims » sera réalisé hors financement et hors temporalité NPNRU.

Le projet urbain du quartier d'Orgemont est ambitieux dans la mesure où il agit sur les différents leviers de développement du quartier : l'habitat, les espaces publics, les équipements publics et le développement commercial. Le projet financé par l'ANRU prévoit :

- 420 démolitions de logements locatifs sociaux portées en maîtrises d'ouvrage par les bailleurs
- 1 046 réhabilitations de logements locatifs sociaux,
- 831 logements locatifs sociaux résidentialisés,
- La création ou prolongement de 10 voies pour le désenclavement du quartier,
- La réfection de voies de circulation,
- La création d'un parc urbain de 3,3 hectares,
- La démolition de 41 cellules commerciales (2 838 m² de surface de plancher),
- La création de 3 386 m² de surfaces commerciales répartis en deux polarités,
- La requalification de l'école maternelle Gros Buisson,
- La requalification du groupe scolaire Jean-Jacques Rousseau,
- La démolition et reconstruction du groupe scolaire Anatole France et Alexandre Dumas (opération soutenue au titre de l'excellence environnementale),
- La construction d'un équipement de 2 054 m² mutualisant les services publics à la population (opération soutenue au titre de l'excellence environnementale),
- La reconstitution sur site de 240 LLS (145 PLUS et 95 PLAI) et de 180 LLS hors site/hors QPV, inscrite dans la convention territoriale.

Au-delà de l'investissement de l'ANRU mais dans la même temporalité, le projet prévoit :

- La requalification de 857 autres logements acquis à SARVILEP par le bailleur CDC Habitat Social,
- La démolition de 464 logements du parc Sarvilep,
- La création de 80 logements locatifs sociaux PLS réalisés par ICADE Promotion et cédés à CDC Habitat Social,
- La création de 1 018 logements en accession libre (Icade Promotion),
- La création de 145 logements en logements locatifs intermédiaires (Icade Promotion),
- La relocalisation du gymnase Félix Merlin (Ville),
- La requalification de l'antenne du centre social Felix Merlin (Ville).

Parce que la réussite du projet co-financé par l'ANRU dépend plus largement d'interventions publiques et privées sur un périmètre élargi et sur une temporalité plus longue que le NPNRU, les investissements des

différentes parties prenantes ont été actés dans un Protocole de partenariat (2021 – 2040). Le projet NPNRU amorce la transformation du quartier sur sa majeure partie et sera pérennisé après 2030 par l'aménagement du secteur Reims, au centre du quartier, tant sur les démolitions, que les opérations de constructions neuves. Afin de sécuriser l'opération sur le long terme et d'avoir une cohérence d'ensemble, le projet urbain, ANRU et post-ANRU est intégré au sein d'une même ZAC (Annexe A5, figure 23).

Aussi, à l'exception du secteur Gros Buisson, l'opération d'aménagement est cadrée par un « Protocole de partenariat pour la mise en œuvre d'une stratégie partagée de l'opération d'aménagement du quartier Orgemont » signé entre la ville d'Épinay-sur-Seine, l'EPT Plaine Commune, Sarvilep, le bailleur social CDC Habitat Social et Icade Promotion. Il a vocation à :

- définir les grandes composantes du projet et leurs temporalités opérationnelles,
- arrêter une programmation prévisionnelle de l'opération d'aménagement,
- arrêter des principes du montage opérationnel,
- cadrer des modalités de cessions foncières,
- cadrer des modalités de participation financière d'Icade Promotion au projet d'équipements publics
- convenir des engagements imputables à chacune des Parties et des clauses de revoyure pour faire évoluer respectivement et conjointement ceux-ci pendant toute la durée du Protocole,
- définir la gouvernance permettant d'instaurer un cadre de travail partenarial,
- définir la durée et les conditions d'engagement régissant le présent protocole.

Le Protocole de partenariat est signé et annexé à la présente convention, en annexe D5. Il fixe les grands équilibres tels que définis à ce stade, le cadre d'intervention entre l'aménageur et les opérateurs immobiliers, à l'échelle de la future ZAC. Cette stratégie partagée sera retranscrite et déclinée au travers les différents actes juridiques propres à l'opération d'aménagement soumis à l'approbation/validation des instances de chacune des parties.

4.1.2 La Source-Les Presles

Le projet urbain du quartier de La Source-Les Presles prévoit un certain nombre d'opérations subventionnées par l'ANRU. Le cœur du quartier constitue le principal secteur d'intervention où le projet, contraint par l'inexistence de foncier disponible, se déroulera sous forme d'opérations tiroirs et de relocalisations (démolitions-reconstructions) successives. Les secteurs connexes d'interventions seront essentiellement concernés par des interventions sur l'habitat et le développement d'espaces publics végétalisés.

Habitat

- Démolition de 175 logements sociaux de fait, appartenant au bailleur In'li au 38-50 rue du Commandant Bouchet (dont 72 financés par l'ANRU)
- Reconstruction de 70 logements intermédiaires et 23 PLS (droit commun) sur le site du 38-50 rue du Commandant Bouchet
- Démolition des 96 logements locatifs sociaux de la barre Rameau de l'OPH Plaine Commune Habitat
- Reconstitution de 38 LLS (23 PLUS et 15 PLAI), et construction de 37 logements en accession libre sur le site de la barre Rameau
- Reconstruction de 40 logements intermédiaires et 14 PLS (droit commun) sur le site du centre commercial des Presles. Les cellules commerciales reconstruites seront en pied d'immeuble de ce programme.
- Reconstitution de 37 LLS (22 PLAI et 15 PLUS) et construction de 17 PLS (droit commun) sur le site du parking silo et la parcelle AY22, situés hors QPV

- Construction de 55 logements en accession en bordure de la future voie est-ouest en cœur de quartier
- Reconstitution de 16 LLS (6 PLAI et 10 PLUS) rue de la République en frange sud du quartier
- Réhabilitation de 587 logements locatifs sociaux d'ICF La Sablière
- Réhabilitation et résidentialisation de 284 logements locatifs sociaux de PCH

Immobilier à vocation économique et équipements

- Démolition du parking silo d'ICF La Sablière
- Construction d'une centrale de mobilité d'ICF La Sablière (195 places, 240 m² de locaux associatifs)
- Relocalisation de la crèche-PMI du Département en rez-de-chaussée du programme d'ICF en cœur de quartier (1400 m² de SDP), ainsi que d'un espace extérieur de 450m² pour la crèche
- Démolition de la crèche-PMI du Département
- Construction en deux phases de nouvelles cellules commerciales d'In'li (1.944 m² de superficie), en rez-de-chaussée d'un programme de 54 logements locatifs intermédiaires
- Démolition du centre commercial des Presles d'In'li (2.519 m² de superficie commerciale)
- Relocalisation des locaux Jeunesse de la Ville
- Reconstruction - relocalisation de l'école maternelle Jean-Jaurès Nord et démolition de l'école maternelle actuelle.

Espaces publics

Le projet d'aménagement (plus de 60 000 m² aménagés au total) prévoit une réorganisation profonde du quartier La Source-Les Presles via la création d'une nouvelle centralité, la création d'une nouvelle voie est-ouest structurante et de nouveaux espaces verts publics. Le cœur du quartier concentre les principales opérations du projet : actions foncières, mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), démolitions, remises en état des sols, commercialisation des terrains et aménagement d'espaces publics socles du projet urbain notamment la voie est-ouest. Les interventions sur ce secteur sont donc concédées à un aménageur dans le cadre d'une opération d'aménagement. Les interventions ne nécessitant pas de restructuration foncière importante sont portées en maîtrise d'ouvrage par Plaine Commune.

- Création d'une voie de circulation est-ouest en plusieurs phases innervant le cœur de quartier et reliant les principaux équipements publics du quartier (lycée, gare, maison du théâtre et de la danse, commerces, etc.)
- Requalification et ouverture de la rue Jean-Philippe Rameau
- Requalification de la rue de la Justice et ré-ouverture d'un segment à la circulation
- Requalification et ouverture de la rue desservant la future centrale de mobilité (aujourd'hui voie privée appartenant à ICF La Sablière)
- Création d'une voie de desserte au sein de l'îlot du Commandant Bouchet
- Aménagement d'une place centrale en cœur de quartier : square public et parking public
- Création d'un parvis pour les futures coques commerciales en cœur de quartier
- Requalification du parvis de la Maison du Théâtre et de la Danse
- Aménagement d'un square public attenant aux locaux associatifs de la centrale de mobilité
- Création d'un parvis pour le centre socio-culturel Nelson Mandela
- Requalification de la sente et du square du Petit Bois
- Aménagement du square public Jarrow adjacent au programme de la CAPS
- Aménagement du square public des Platanes sur l'îlot du Commandant Bouchet

Ce programme s'accompagne d'autres opérations non financées par l'ANRU, notamment en termes de diversification de l'offre de logements :

- Démolition de 16 logements d'In'li attenant au centre commercial des Presles

- Construction de 51 logements In'li (38 LLI et 13 PLS droit commun) rue Henri Dunant
- Création d'un programme en accession sociale CAPS sur le secteur de La Source
- Reconstruction de 37 logements en accession libre ilot Rameau sur le site de la démolition
- Requalification de la Maison du Théâtre et de la Danse en cœur de quartier
- Requalification de l'école élémentaire Jean Jaurès
- Création d'un centre de loisirs sur le foncier de l'école élémentaire Jean Jaurès

4.1.3 Centre-ville

Sur le Centre-ville, les interventions du PRIR viennent finaliser le premier programme ANRU à travers :

- La requalification et résidentialisation de 98 logements (Ilot du Marché, Seine-Saint-Denis Habitat)
- La requalification de 3.000 m² d'espaces publics après la démolition de 666 m² d'équipements et commerces pour désenclaver et favoriser l'ouverture à la Seine.
- La démolition de 164 logements locatifs sociaux (11-15, rue Dumas, Seqens)
- La reconstitution de 32 logements locatifs sociaux dont 19 PLUS et 13 PLAI.

Ce programme s'accompagne d'autres opérations non financées par l'ANRU, notamment en termes de consolidation de l'armature commerciale au sud de la rue de Paris :

- La création d'environ 900 m² de superficie commerciale par Seine-Saint-Denis Habitat et la Ville.
- La relocalisation de l'équipement public, impacté par la démolition du 11-15, rue Dumas
- Le projet de création d'un pôle d'accueil administratif au niveau de l'esplanade de l'Hôtel de Ville en lieu et place de l'ancien Trésor public.

Article 4.2 La description de la composition urbaine

Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté en annexe A8.

4.2.1 Orgemont

Le projet urbain d'Orgemont s'inscrit autour de quatre axes principaux :

- La diversification de l'habitat et la mixité sociale, notamment par le renouvellement de l'offre de logements,
- Le désenclavement du quartier par la création d'un nouveau maillage viaire et le renforcement de la trame verte,
- Le renouvellement en profondeur l'offre d'équipements de proximité,
- La création de nouvelles polarités commerciales.

a. La diversification de l'habitat et la mixité sociale, notamment par le renouvellement de l'offre de logement

Le quartier d'Orgemont est constitué de 3 990 logements (logements sociaux et « sociaux de fait ») en prenant en compte les logements déconventionnés de la SARVILEP mais pour lesquels les loyers et les plafonds de ressources sont similaires. Cela représente 80% du nombre total de logements sur le quartier. Le projet urbain vise à modifier substantiellement l'offre résidentielle sur le quartier (requalification d'une grande partie des logements locatifs sociaux, nouveaux logements : accession, logement intermédiaire et nouveaux logements locatifs sociaux).

Le renouvellement du parc locatif se traduit par une forte ambition en termes de démolitions de logement avec 1 193 démolitions. Les fonciers libérés permettront la création de nouveaux logements mais aussi la création de nouveaux espaces publics. Sur le quartier d'Orgemont, 1 750 logements seront construits afin d'apporter une meilleure mixité sociale avec 20% de logements locatifs sociaux, 10% de logements intermédiaires et 70% de logements en accession libre.

Sur la totalité du patrimoine conservé des bailleurs Clésence, Seine-Saint-Denis Habitat et de la SARVILEP, soit 1 903 logements, des réhabilitations ambitieuses sont également prévues afin d'améliorer le confort et la cadre de vie des habitants. Tout particulièrement, le patrimoine de la SARVILEP conservé soit 1 072 logements a été cédé à CDC Habitat dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration. Ce parc a également fait l'objet d'un reconventionnement en logement social afin de maintenir une offre sociale complémentaire à celle en accession libre.

Le NPNRU amorce un équilibre entre habitat social et habitat privé qui trouvera son équilibre et sa diversité en matière de produits au terme du projet urbain (horizon 2040), voir annexe A9.

b. Désenclaver le quartier et faire du mail central l'épine dorsale d'Orgemont

Le désenclavement du quartier d'Orgemont passe par l'amélioration de la mobilité sur le quartier, notamment via des modes de circulation doux et une hiérarchisation du maillage viaire :

- Aménagement d'un espace vert majeur dans la prolongation du Parc central d'Orgemont, traversant le quartier sur un axe nord-sud et qui débouchera à terme sur un belvédère surplombant la Seine. Ce parc ouvert et partagé a pour objectif d'offrir une nouvelle qualité de vie aux habitants et se veut être un espace public fédérateur et animé. Le parc double la rue de Marseille, véhiculée et susceptible d'accueillir, à terme, le prolongement du tramway. De nouveaux programmes de logements et équipements seront adossés à cet espace.
- Renforcement du maillage est-ouest existant sur la rue Félix Merlin et de la polarité commerciale sur le centre commercial Obélisque.
- Le désenclavement de certains ilots via la création et le prolongement de nouvelles voiries, notamment le secteur Gros Buisson, le patrimoine de Seine-Saint-Denis Habitat ou les ilots situés au sud de la rue Félix Merlin.

c. Le renouvellement en profondeur de l'offre d'équipements de proximité

Dans le cadre du projet urbain, les équipements publics, qu'ils soient scolaires, sportifs, culturels ou associatifs seront en lien avec ce nouveau parc.

La Ville d'Épinay-sur-Seine réalisera une intervention forte sur les équipements publics de proximité. À cet effet, la Ville prévoit :

- La restructuration du groupe scolaire Jean-Jacques Rousseau avec la démolition-reconstruction de son centre de loisirs qui permettra notamment de rendre son accès plus fonctionnel par le retournement de son entrée, aujourd'hui confidentielle et en impasse, sur un parvis aménagé et connecté à la rue de Marseille. Cet espace ouvert sera accessible hors temps scolaire et pourra accueillir des moments de convivialité pour le quartier
- La restructuration/réhabilitation de l'école maternelle Gros Buisson : à l'instar du groupe scolaire Jean-Jacques Rousseau, l'entrée aujourd'hui en cœur d'îlot sera retournée et donnera sur une place publique connectée à la rue d'Armentières.

- La démolition-reconstruction du groupe scolaire Alexandre Dumas/Anatole France qui sera relocalisé le long du parc permettant ainsi une meilleure insertion urbaine et offrira un cadre plus agréable pour les scolaires, les parents et les usagers,
- La création d'un nouvel équipement central mutualisant plusieurs services publics qui permettra au sein d'un lieu central dans le quartier de décloisonner les services et les publics et de créer des synergies de projets entre les différentes structures. Ces interventions interviendront une fois la libération des emprises bâties réalisée.

En sus des opérations cofinancées par l'ANRU, la Ville investira aussi sur les opérations suivantes :

- La démolition et reconstruction du gymnase Félix Merlin en cœur de quartier à proximité du parc central d'Orgemont, du dojo et des terrains de sports extérieurs. Cet espace formera la « plaine des sports »,
- La requalification de l'antenne du centre socioculturel Félix Merlin qui permettra de gagner en attractivité et de continuer d'être un relais social sur la frange nord du quartier,

d. La création de nouvelles polarités commerciales

Aujourd'hui, le quartier présente trois zones commerciales en déclin et qui se répartissent entre la rue de Marseille, le centre commercial Obélisque et le centre commercial rue de Lille.

Le projet urbain prévoit de concentrer l'offre commerciale autour de deux centralités :

- le **centre commercial Obélisque** restructuré afin de réaffirmer cette centralité commerciale au cœur du quartier. La restructuration du centre commercial rue Félix Merlin doit permettre la simplification de son accessibilité et la redynamisation de son attractivité. Le projet repose sur la démolition de 4 plots de commerces formant un front bâti aveugle sur la rue Félix Merlin, ainsi que le prolongement de l'espace public depuis la rue Félix Merlin jusqu'au linéaire commercial du fond de dalle grâce à l'aménagement de 2 placettes (une de restauration et une de jeux pour enfants). Le pôle médical sera repositionné au sud de la rue Félix Merlin, en rez-de-chaussée des futurs immeubles d'habitation et quatre nouvelles cellules commerciales permettront de renforcer l'offre au niveau du centre commercial actuel.

La frange nord du centre commercial va aussi connaître une requalification avec la réhabilitation des deux barres de 40 et 70 logements du 1-21 rue de Strasbourg, programmée entre 2022 et 2025. Le bailleur CDC Habitat, dans le cadre de son acquisition amélioration a missionné un prestataire pour la concertation ainsi qu'une mission d'animation d'urbanisme transitoire à l'échelle du quartier, dont ce secteur a été identifié. Il sera aussi directement impacté par la relocalisation du gymnase, et éventuellement le recyclage de la tour Oberürsel. Le cas échéant, une réflexion serait menée afin de connecter à la rue Félix Merlin, ainsi qu'à la rue de Strasbourg, les parkings afférents notamment en investissant la percée réalisée lors du PNRU.

- **un nouveau site commercial à l'entrée Nord du quartier**, à l'intersection de la rue de Marseille et de la route d'Argenteuil, venant remplacer le linéaire commercial de la rue de Marseille et le centre commercial rue de Lille.

Sur ce site, la capacité pour le programme commercial est de l'ordre de 1.250 m² SDP dans le temps du projet urbain. Ce site pourra éventuellement s'étendre dans un temps plus lointain, en complément sur l'Est de la placette créée. A terme, le projet de future entrée nord doit permettre la reconquête de ce secteur par le réaménagement des espaces publics ouverts et l'élargissement de la rue de Marseille, ainsi que par la création d'un nouveau pôle commercial en lieu et place des commerces rue de Marseille et rue de Lille.

4.2.2 La Source – Les Presles

Le projet urbain de La Source-Les Presles s'inscrit autour de quatre axes principaux :

- la restructuration du cœur de quartier,
- la réorganisation du réseau viaire,
- le développement d'une trame verte et d'une structure paysagère,
- le renouvellement des formes urbaines pour mieux répartir les densités et libérer du foncier d'espace public.

a. Le cœur de quartier, la structuration d'une polarité structurante

Le quartier de La Source-Les Presles est aujourd'hui organisé sous la forme d'une mosaïque urbaine, composée d'îlots sans connexion les uns avec les autres. L'attractivité de ce quartier pâtit de l'absence de polarité structurante permettant la vie sociale et commerciale.

Le projet du cœur de quartier constitue le principal secteur d'intervention du projet de La Source-Les Presles. L'intervention sur ce secteur s'inscrit comme le support de transformation du cadre de vie et de l'image du quartier où les équipements scolaires, culturels, commerciaux et les logements s'organiseront autour d'un square central. Le nouveau cœur de quartier réorganisera l'activité commerciale par la démolition-reconstruction du centre commercial des Presles. Les futures coques commerciales en pied d'immeuble seront repositionnées face au square central pour davantage de visibilité, et l'offre commerciale sera réajustée pour s'adapter aux besoins quotidiens des habitants-usagers.

L'école maternelle Jaurès et la crèche-PMI seront relocalisées afin de libérer le foncier nécessaire à l'aménagement d'une voie est-ouest. La création de cette voie est nécessaire à l'accessibilité du cœur de quartier et permettra d'innover cette future centralité par la rue Henri Wallon à l'ouest et la rue de l'Avenir à l'est. En parallèle, le parvis de la Maison du Théâtre et de la Danse sera requalifié afin d'orienter cet équipement à rayonnement intercommunal face au square central.

En matière d'espaces publics, l'aménagement du square central permettra la création d'un véritable lieu de rencontre, de vie sociale et de vie quotidienne sur un quartier où prédomine aujourd'hui une forme d'entre-soi.

Une diversification de l'habitat sera menée sur le cœur de quartier où émergera la création de logements locatifs intermédiaires, de logements en accession, de logements en contreparties Action Logement, de logements locatifs sociaux en droit commun (offre en PLS) et de logements locatifs sociaux en reconstitution.

Le parking silo d'ICF La Sablière sera relocalisé sous la forme d'une centrale de mobilité où des locaux destinés à l'économie sociale et solidaire / associatifs animeront le rez-de-chaussée de l'ouvrage. La centrale de mobilité devra trouver une insertion urbaine adéquate à son environnement urbain, et s'appuiera sur un marché de conception-réalisation. Non loin de là, le centre socio-culturel Nelson Mandela réalisé lors du PNRU se verra réorienté sur l'espace public grâce à l'aménagement d'un nouveau parvis qui améliorera son accessibilité et sa visibilité.

Se caractérisant par l'inexistence de foncier disponible, le réaménagement de ce secteur nécessite la réalisation d'opérations tiroir rendant les différentes opérations dépendantes les unes des autres. L'intervention globale, devra donc être réalisée de manière successive pour assurer la continuité des services concernés (écoles, crèche-PMI).

Ce cœur de quartier, situé à quelques centaines de mètres de la Gare d'Épinay-Villetaneuse d'où Paris est accessible en 12 min, constituera finalement la polarité structurante du quartier et améliorera son attractivité et son cadre de vie.

b. Hiérarchiser et structurer le réseau viaire

Le projet cible l'organisation d'une trame viaire plus lisible et clarifiée, apaisée par un plan de circulation global cohérent. L'organisation viaire du quartier se compose aujourd'hui de trois principaux axes nord-sud. La création de la rue transversale est-ouest permettra à la fois de rassembler l'ensemble des habitants vers le Cœur de quartier, mais aussi de mieux desservir le lycée à l'ouest et la gare d'Épinay-Villetaneuse par la rue de l'Avenir à l'est.

Le réseau viaire du quartier se caractérise aussi par un manque de clarté des domanialités que le projet de renouvellement urbain vise à clarifier. Les habitants-usagers sont contraints d'utiliser les voies privés des bailleurs et du Clos des Sansonnets afin de se déplacer.

c. Développer une trame verte et une structure paysagère

Afin de changer l'image minérale du quartier de La Source-Les Presles et d'améliorer la qualité de vie de ses habitants, le projet urbain prévoit l'aménagement de plusieurs espaces verts publics supplémentaires. Cette ambition s'appuie sur :

- La création et la requalification de voiries partagées paysagères ;
- La création et la requalification d'espaces publics minéraux et végétaux permettant le développement d'une trame végétale. Cette trame traversante alimentera la liaison piétonne entre le Centre-ville d'Épinay et la gare d'Épinay-Villetaneuse ;
- La création de squares publics à chaque reconstitution d'ilots. Chaque opération de démolition-reconstruction sera suivie par l'aménagement d'un espace paysager, public, créant à la fois un cadre de vie pour les habitants et une continuité de la trame verte sur l'ensemble du quartier.

d. Renouveler les formes urbaines pour mieux répartir les densités et libérer du foncier d'espace public

Le projet prévoit la démolition de certains ilots d'habitat mal intégrés à la structure urbaine, afin de reconstruire une trame urbaine et des densités cohérentes avec le paysage urbain du quartier. En effet, les reconstructions créent un gabarit entre R+1/2 et R+4/5, en transition entre les pavillons et les gabarits des grands ensembles. L'offre variée, portée en partie par les bailleurs sociaux, autorise de nouveaux parcours résidentiels et renouvellera alors le peuplement des logements conservés et réhabilités.

La reconstruction d'une nouvelle offre d'habitat avec stationnement souterrain permet aussi de désengorger l'espace extérieur et autorise ainsi la création d'espaces publics, notamment destinés à l'aménagement d'espaces verts.

Hors financements ANRU, les entrées de quartier composées d'habitat ou d'activités insalubres (ilot Sainte Marie et secteur Yser) font l'objet d'une attention particulière pour engager leur mutation. Plusieurs lots ont d'ores et déjà été acquis par la Ville ou par l'EPFIF.

4.2.3 Centre-ville

Le diagnostic réalisé dans le cadre du Protocole de préfiguration a mis en exergue la nécessité d'asseoir le rayonnement du Centre-ville en le connectant davantage à son environnement et en améliorant les fonctionnalités internes. Le projet doit également permettre de poursuivre la diversification de l'habitat (typologie et forme), de remédier aux derniers reliquats de l'urbanisme sur dalle et de poursuivre la clarification des domanialités.

Les objectifs du nouveau projet de rénovation urbaine du Centre-ville sont ainsi les suivants :

- Asseoir le rayonnement du Centre-ville en le connectant davantage à son environnement
- Poursuivre l'amélioration et la diversification de l'habitat
- Améliorer l'offre d'équipements et l'accès aux services publics

a. Asseoir le rayonnement du Centre-ville en le connectant davantage à son environnement

Dans la poursuite des interventions du premier programme ANRU qui a permis au Centre-ville de retrouver un fonctionnement « normal » (suppression d'une grande partie des coursives, désenclavement, démolition des commerces et bureaux obsolètes, diversification de l'habitat), il s'agit aujourd'hui de :

- poursuivre sa redynamisation économique et commerciale en consolidant l'armature commerciale de sud de la rue de Paris et en créant un « carré commerces » avec le centre commercial l'Ilo,
- reconnecter le Centre-ville « fonctionnel » et le Centre-ville de « loisirs » en ouvrant sur les parcs et les berges de Seine, atout majeur d'Épinay-sur-Seine,
- poursuivre la suppression des dalles et des coursives en améliorant ainsi la gestion et la sécurisation des sites, ainsi que leur mise en valeur,
- développer des projets aux « franges » actuelles du Centre-ville pour permettre d'en accroître son dimensionnement (projet IMPGP2 sur la ZAC Intégral et laboratoires Éclair) et donc son rayonnement et sa meilleure connexion avec les quartiers avoisinants (Orgemont, La Source-Les Presles).

b. Poursuivre l'amélioration et la diversification de l'habitat

Il s'agit également de poursuivre les interventions du PNRU :

- finaliser l'amélioration de l'habitat et offrir des accès qualitatifs aux logements (Ilot du Marché de Seine-Saint-Denis Habitat),
- poursuivre la diversification de l'habitat (typologie, formes architecturales) à travers la démolition du 11-15 Dumas.

c. Améliorer l'offre d'équipements et l'accès aux services publics

Parallèlement à ces deux enjeux, la Ville souhaite poursuivre l'amélioration de l'offre de services publics en Centre-ville par le projet de création d'un pôle administratif en vue de favoriser l'accès au droit de tous les Spinassiens.

Le Centre-ville d'Épinay-sur-Seine se caractérise par la présence de services publics qui, par leur localisation, leur accessibilité et leur caractère disséminé restent peu lisibles du public.

Ainsi, l'accès du public aux différents services municipaux (logement, CCAS, urbanisme, état civil, etc.) s'effectue-t-il en différents lieux, peu lisibles et peu accessibles.

L'esplanade de l'Hôtel de Ville accueille quant à elle le Trésor Public et la CPAM, avec des fréquences d'ouverture de plus en plus restreintes. Face à la dématérialisation grandissante des démarches administratives, la mise en place d'un point d'accueil multi-démarches est un enjeu important porté par la Ville pour faciliter l'accès aux droits et aux services publics et mieux accompagner ceux qui en sont les plus éloignés.

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

Les engagements relatifs à la reconstitution de l'offre sont décrits dans l'article 4.3 de la convention cadre n°662 relative aux projets de renouvellement urbain de l'Établissement Public Territorial de Plaine Commune.

Le projet de renouvellement urbain d'Épinay-sur-Seine prévoit la démolition de 752 logements financés par l'ANRU. La reconstitution de ces logements telle qu'autorisée par le Comité d'Engagement du 20 janvier 2020 se répartit de la façon suivante :

- 331 logements reconstitués en QPV dont 198 PLUS et 133 PLAI, conformément aux dérogations accordées par le Comité d'Engagement du 20 janvier 2020,
- 421 logements reconstitués hors QPV dont 103 PLUS et 318 PLAI, reconstitués hors QPV en multi-sites sur Épinay-sur-Seine, à l'échelle de l'EPT ou de l'aire métropolitaine.

Conformément à l'avis du Comité d'Engagement, les reconstitutions sur site comprennent un maximum de 40% de PLAI.

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle

La stratégie de diversification résidentielle est définie à l'article 2.2.2.3 de la convention cadre territoriale de Plaine Commune validée en Juillet 2019. Elle s'apprécie à la fois au regard de la dynamique globale du territoire mais également en fonction des capacités de chaque quartier.

Elle est illustrée pour le projet d'Épinay-sur-Seine en annexe A9 par des cartographies et tableaux présentant les équilibres résidentiels à l'échelle de chaque quartier.

La stratégie de diversification résidentielle s'adosse à des investissements conséquents effectués sur les équipements et espaces publics, contribuant ainsi au regain d'attractivité des quartiers.

a. Programmation de constructions neuves

La programmation proposée sur les 3 quartiers NPNRU d'Épinay-sur-Seine porte sur la création de près de 2.000 logements sur le temps du NPNRU, dont 25% de logements sociaux (PLS compris), 46% de logements en accession (libre ou sociale) et 29% de logements intermédiaires. Elle présente des équilibres différents en fonction des spécificités de chaque quartier et s'inscrivent dans des équilibres résidentiels qui se poursuivront au-delà du NPNRU, notamment pour Orgemont dont la transformation s'étendra au-delà du périmètre financé par l'ANRU.

À noter que :

- Pour l'ensemble des quartiers, les contreparties Action Logement ont été indiquées en logement intermédiaire. La répartition mentionnée est donc susceptible d'évoluer en fonction du type de produits développé par Action Logement.
- La programmation de logements sociaux porte à ce stade de la définition des projets et sur la temporalité du NPNRU sur la répartition suivante :

- Dans le cadre de la reconstitution de l'offre : 326 logements en QPV et 37 logements sur site mais hors QPV,
- Dans le cadre du droit commun (PLS) : 163 logements.

Le tableau ci-dessous indique la programmation de logements prévue pour chacun des trois quartiers.

	La Source/les Presles		Orgemont		Centre-ville		TOTAL	
Type de logements	Nb log	%	Nb log	%	Nb log	%	Nb log	%
Logement social	158	33%	297	20%	71	39%	526	25%
<i>Reconstitution de l'offre (dont sur site mais hors QPV)</i>	91	19%	240	16%	32	17%	363	17%
<i>Droit commun (PLS)</i>	67	14%	57	4%	39	21%	163	8%
Locatif intermédiaire*	173	36%	380	26%	62	34%	615	29%
Accession libre	92	19%	778	53%			870	41%
Accession sociale	58	12%			50	27%	108	5%
TOTAL	481		1455		183		2 119	

* dont Action Logement

2. Produits de logements développés sur les 3 quartiers sur le temps de l'ANRU

À plus long terme (horizon 2040), la programmation de logements incluant la programmation sur le temps du programme ANRU, s'établit comme suit :

	La Source/les Presles		Orgemont		Centre-ville		TOTAL	
Type de logements	Nb log	%	Nb log	%	Nb log	%	Nb log	%
Logement social	158	24%	352	20%	71	39%	581	23%
<i>Reconstitution de l'offre (dont sur site mais hors QPV)</i>	91	24%	240	14%	32	17%	363	14%
<i>Droit commun (PLS)</i>	67	10%	112	6%	39	21%	218	8%
Locatif intermédiaire*	236	36%	380	22%	62	34%	678	26%
Accession libre	195	30%	1018	58%			1213	47%
Accession sociale	58	9%			50	27%	108	4%
TOTAL	647		1750		183		2 580	

* dont Action Logement

3. Produits de logements développés sur les 3 quartiers à l'horizon 2040

En termes de programmation de logements :

- La part de logements sociaux construits oscille entre 20 et 39% de la programmation totale sur les quartiers. Les volumes de constructions sont néanmoins très différents d'un quartier à l'autre : de 183 à 1750 logements construits. La part des logements sociaux représente ainsi 23% des nouvelles constructions prévues sur les trois quartiers NPNRU à l'échéance des différents plans-guide (horizon 2035-40).
- L'accession (libre ou sociale) représente entre 27% et 58% des nouvelles constructions.

b. Les spécificités du quartier d'Orgemont : reconventionnement et augmentation de la part de logements sociaux

Le quartier d'Orgemont présente une **part importante de logements sociaux ou sociaux de fait (80%), dont 37% ne sont pas conventionnés** mais sont occupés par des ménages qui présentent en très grande partie des ressources éligibles.

L'ensemble du patrimoine de la Sarvilep (2.214 logements) fera -dans le temps du NPNRU ou à plus long terme-, l'objet d'une intervention, que ce soit au travers d'une démolition (1 142 logements) ou d'une acquisition par CDC Habitat Social (1 072 logements). La diversification résidentielle sur le quartier d'Orgemont passe donc également par le reconventionnement du patrimoine conservé d'Icade soit 812 PLS « capés » et 215 PLUS. Combiné à la reconstitution de l'offre sur le quartier, cela permettra de maintenir en proportion l'offre à bas loyer sur le quartier malgré l'augmentation du nombre de logements et de disposer d'un parc sur site capable d'assurer le relogement.

À l'issue du NPNRU, la part de logements sociaux (ou sociaux de fait) aura diminuée de 19 points :
Les objectifs de mixité sociale seront en voie d'acquisition puis atteints en 2040 au terme du projet urbain, avec une répartition quasi-équilibrée entre le logement social et le logement libre.

Parmi les quelques 3.097 logements sociaux que comptera le quartier en 2040, la part des logements PLS entre le patrimoine de CDC Habitat (937 PLS) et celui de Clésence (153 PLS) est estimée à 35%.

	Aujourd'hui	A l'issue du NPNRU (2031)	En 2040
Logements sociaux ou sociaux de fait / logements conventionnés	80%	61%	56%
<i>logements sociaux conventionnés</i>	43%	55%	56%
<i>dont PLS*</i>	8%	34%	35%
Logements en accession	20%	32%	37%
Logements intermédiaires	0%	7%	7%

* dans le parc des bailleurs engagés dans le NPNRU (Clésence-CDC HS et SSDH)

4. La spécificité du projet d'Orgemont : diminution des logements sociaux de fait et augmentation des logements conventionnés

c. Évolution des taux de logements sociaux après le projet de renouvellement urbain

	La Source/les Presles	Orgemont	Centre-ville
Taux de LLS avant	59%	43%	56%
Taux de LLS après	58%	56%	52%

5. Évolution de la part des logements locatifs sociaux

La part des logements locatifs sociaux augmente sur le quartier d'Orgemont du fait du reconventionnement du patrimoine d'Icade conservé, sachant que le quartier compte 37% de logements sociaux de fait actuellement.

d. Requalification des logements sociaux

Des requalifications ambitieuses contribueront à la diversification résidentielle des quartiers et visent également à diminuer les charges locatives par l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments:

- Sur Orgemont, le reconventionnement du patrimoine d'Icade non démoli permet de porter un projet de réhabilitation ambitieux : 1072 réhabilitations pour une moyenne de 60 000 € au logement. Tout le patrimoine est porté au standard BBC, des restructurations lourdes sont prévues pour porter l'attractivité du quartier et notamment du secteur gare.
- Sur Orgemont, toujours, le soutien de l'ANRU porte sur la réhabilitation de 215 logements PLUS acquis par CDC Habitat ainsi que sur les 465 LLS de Clésence et les 366 LLS de Seine-Saint-Denis Habitat.

- Sur le quartier de La Source-Les Presles, ICF La Sablière porte un niveau d'ambition de réhabilitation à hauteur de 37 000 € par logement pour 587 logements et un niveau de performance correspondant au Label BBC Rénovation 2009. Plaine Commune Habitat porte un niveau d'ambition de 63 000 € par logement pour 284 logements, sur le patrimoine acquis au 1er janvier 2020 auprès de 1001 Vies Habitat.
- Au Centre-ville, la requalification portée par Seine-Saint-Denis Habitat prévoit de répondre aux exigences du label BBC rénovation.

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité

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

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

- 25.967 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.
- 748 droits de réservation de logements locatifs sociaux, correspondant à 37% du nombre de logements locatifs sociaux dont la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent comme suit :
 - Pour les premières mises en location des opérations de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :
 - o 17,5 % du nombre total de logements requalifiés dont le coût est inférieur à 45.000 € par logement, soit 0 droits ;
 - o 20% du nombre total de logements requalifiés dont le coût est supérieur à 45 k€ par logement soit 0 droits.

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

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

- En dehors des premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, le nombre de droits de réservation en droit unique est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droit unique selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
1 - Grand pôle IDF	Cf. convention territoriale	Cf. convention territoriale	35% soit 402 droits	40% soit 346 droits

Les désignations effectuées dans le cadre des premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant seront décomptées du volume d'ensemble.

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

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

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

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

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

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

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Conformément aux dispositions de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté, une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été mise en place sur le territoire de Plaine Commune en 2016.

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires ainsi que des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

La Convention Intercommunale d'Attributions (CIA), telle que définie par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle a été approuvée par la CIL de Plaine Commune le 5 juillet 2019 et est présentée en annexe (annexe D1).

Elle porte notamment les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution, tels que précisés dans la convention territoriale de Plaine Commune n°C0662.

Dans ce cadre, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent dans le respect de la convention territoriale n°C0662 et en lien avec leurs partenaires, à :

- En matière d'attributions, prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les quartiers pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement en particulier sur les sites en renouvellement urbain.
- En matière de relogement :
 - à participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logements sociaux, de requalification de logements sociaux ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
 - à assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
 - à conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire, et organiser un suivi du relogement à l'échelle intercommunale.

Article 6.1 Le relogement

La charte territoriale de relogement, approuvée par l'EPT et la CIL le 21 janvier 2020 (annexe D4 de la convention territoriale) constitue une annexe de la CIA et s'inscrit dans ses objectifs. Elle permet notamment la définition d'une stratégie et d'un cadre partagés à l'échelle du territoire pour le relogement des ménages lors des opérations du NPNRU, qu'il s'agisse de logements sociaux ou d'habitat privé. Elle s'inscrit dans une logique partenariale et intercommunale, avec l'appui de tous les bailleurs sociaux et vise à garantir aux ménages un relogement de qualité.

Elle a pour objet de fixer le cadre général dans lequel le relogement des ménages sera effectué. Elle définit en particulier :

- **les garanties apportées aux habitants pour la qualité de leur relogement** et notamment celle d'un « reste à charge » constant par m² pour la majorité des ménages du parc social. Une augmentation dans la limite de 10% au maximum sera possible pour les seuls ménages dont les revenus sont situés au-dessus des plafonds PLAI et qui seront relogés dans un logement neuf ou récemment réhabilité :

Revenus du ménage locataire à reloger	Relogement dans de l'ancien	Relogement dans du neuf ou réhabilité de moins de 5 ans
<60% PLUS	RAC/m ² constant	RAC/m ² constant
60% à 100% PLUS	RAC/m ² constant	RAC/m ² constant +10% max

- **les parcours résidentiels ascendants** qui s'évalueront au regard des critères suivants :
 - o relogement dans la mesure du possible dans des programmes récents (neufs ou livrés depuis moins de cinq ans) ;

- relogement dans des programmes anciens récemment réhabilités, ou dont la rénovation est programmée à court terme ;
- relogement dans un logement correspondant mieux aux besoins du ménage : typologie, adaptation au vieillissement ou au handicap, confort,... ;
- relogement améliorant la qualité de vie quotidienne d'un ménage : proximité des commerces et services, qualité de l'environnement,... ;
- relogement offrant une meilleure adéquation entre la situation/le souhait du ménage et son logement : logement accompagné, accession à la propriété, ... ;
- relogement permettant de réduire le temps de transport vers le lieu de travail.

– **les engagements des différents réservataires.**

La charte intercommunale peut se décliner en protocoles locaux qui encadrent les plans de relogement locaux, précisent les objectifs locaux et définissent les instances locales de pilotage et de suivi.

Dans le cadre du NPNRU d'Épinay-sur-Seine, au cours des 10 prochaines années, ce sont au total 1.335 logements locatifs sociaux (ou assimilés) qui vont être démolis, dont 752 financés par l'ANRU. Afin de fluidifier au maximum le processus de relogement, le protocole local de relogement du NPNRU d'Épinay-sur-Seine s'attachera en outre à tenter de préciser les conditions du travail interbailleur et une harmonisation des conditions de relogement inscrites dans la charte.

Gouvernance et pilotage du relogement sur Épinay-sur-Seine

L'unité territoriale de Rénovation urbaine (UT-RU) d'Épinay-sur-Seine assurera le portage du dispositif interbailleurs. L'UT-RU assurera l'animation de la dynamique partenariale, la bonne fluidité de la circulation des informations, et centralisera les avancées des relogements y compris des relogements interbailleurs. Les bailleurs faciliteront le rôle de centralisateur de l'UT-RU en s'assurant de partager régulièrement les informations d'avancées des relogements, notamment via la transmission des tableaux RIME.

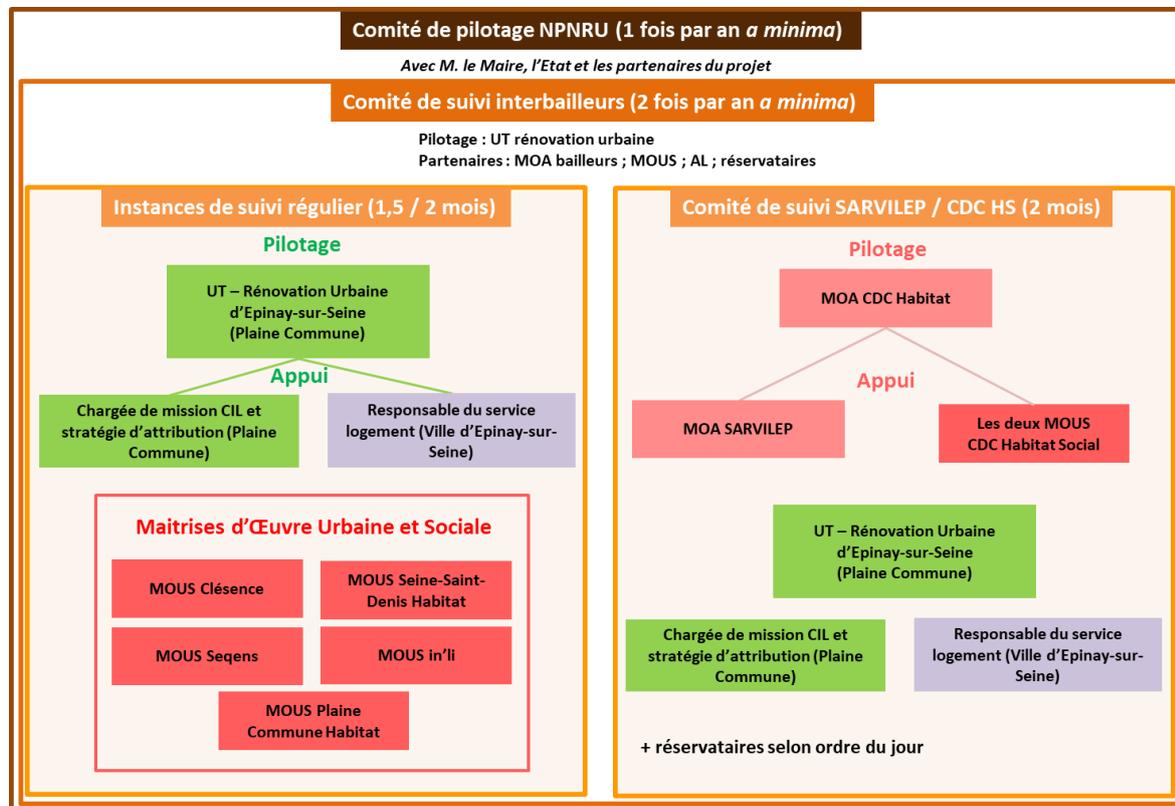
Les instances dédiées au relogement

- > **Comité de pilotage NPNRU** en présence de M. le Maire, des partenaires bailleurs, de l'État, d'Action Logement, des services référents de Plaine Commune et de la Ville d'Épinay. Le comité de pilotage permettra une revue annuelle du volet relogement.
- > **Comité de suivi interbailleurs** du relogement se réunissant en présentiel a minima 2 fois par an. Ce comité technique a pour vocation de suivre l'avancement du relogement à l'échelle du NPNRU, de sérier les priorités en fonction des plannings opérationnels, de partager les avancées de l'interbailleurs et de trouver des solutions à l'identification d'éventuels points de blocage le cas échéant.
- > Outre ces comités, un **suivi régulier** est établi entre chaque bailleur de manière individuelle, les services Rénovation urbaine et Habitat de Plaine Commune, et le service logement de la Ville d'Épinay. Des temps d'échanges par visioconférence relativement courts et réguliers sont privilégiés, environ tous les 1,5 ou 2 mois selon les besoins du moment.
- > Un comité spécifique ; compte tenu du volume de relogement effectué par CDC Habitat Social sur Orgemont, un comité de relogement dédié se réunit toutes les 6 semaines associant outre le bailleur et la MOUS, le service logement de la Ville, l'UT rénovation urbaine et les partenaires réservataires en fonction de l'ordre du jour.

Outre ces instances dédiées au suivi du relogement des opérations d'Épinay-sur-Seine, un « *Comité technique territorial du relogement du NPNRU* » est mis en œuvre par la direction de l'Habitat et de la

Rénovation Urbaine de Plaine Commune. Il permettra d'assurer le suivi du relogement à l'échelle intercommunale.

Organisation du suivi du relogement spécifique à Épinay-sur-Seine :



Spécificité des relogements des démolitions sous maîtrise d'ouvrage SARVILEP :

Dans le respect des principes de relogement édictés par le règlement général de l'ANRU et contractualisés dans la Charte Territoriale de Relogement signée entre SARVILEP, CDC HABITAT Social et les autres partenaires du Projet (Commune, Plaine Commune, État...), une opération de relogement de 1 112 logements sera mise en œuvre sous maîtrise d'ouvrage de SARVILEP assisté par CDC Habitat Social. Les engagements en matière de mise en œuvre des relogements sont inscrits dans le Protocole de partenariat avec Icade et la CDC Habitat (Annexe D5).

CDC Habitat Social et la MOUS déployée seront donc les interlocuteurs de l'UT Rénovation Urbaine et des autres partenaires en matière de relogement mise en œuvre sur le patrimoine SARVILEP.

Article 6.2 Les attributions

Dans le cadre de la mise en œuvre de la CIA, une attention particulière est portée collégalement, par l'ensemble des bailleurs et réservataires, sur les attributions dans certaines résidences du parc social. Classées en vigilance forte, elles font l'objet d'une démarche expérimentale visant à infléchir les processus de fragilisation en cours.

Ce dispositif concerne une quarantaine de résidences en QPV, réparties sur l'ensemble des communes de l'EPT. Certaines d'entre elles sont au cœur des projets du NPNRU et ne font pas systématiquement l'objet d'une intervention patrimoniale forte dans ce cadre. Pour en améliorer l'attractivité, les partenaires

travailleront à l'élaboration de « projets de résidences » en association avec les acteurs locaux des quartiers et les réservataires. Ces projets devront viser une amélioration générale de l'attractivité et de la qualité de vie dans ces résidences et ainsi accompagner les dynamiques d'attribution (diminution des refus, objectifs d'attribution de ménages des quartiles 3 et 4,...).

Concernant le parc social de la Ville d'Épinay, les résidences concernées sont :

- La Source – Plaine Commune Habitat – hors intervention NPNRU
- Rue de la Justice – Plaine Commune Habitat – intervention NPNRU
- Ilot Gendarmerie – Seine-Saint-Denis-Habitat – hors intervention NPNRU
- Rue de Rennes – Seine-Saint-Denis-Habitat – intervention NPNRU
- Rue de Dunkerque – Seine-Saint-Denis-Habitat – intervention NPNRU

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

En cohérence avec les orientations nationales relatives à la politique de la ville, le pilotage stratégique du projet s'inscrit dans un projet de territoire intégré, rattaché au Contrat de Ville Unique signé le 8 juillet 2015.

Le partage des responsabilités entre l'EPCI et la commune d'Épinay-sur-Seine est organisé de la façon suivante :

L'EPT Plaine Commune est chargé de piloter la mise en œuvre de la politique de renouvellement urbain sur le territoire. Il assure à ce titre le pilotage stratégique du projet à travers notamment la définition des objectifs transverses (habitat, économie, ingénierie...) et ce, en étroite collaboration avec les Maires des Villes. Plaine Commune contractualise la stratégie territoriale de rénovation urbaine dans la Convention cadre territoriale qui se décline à l'échelon local, et organise annuellement un comité de pilotage territorial qui assure le portage et le suivi des orientations stratégiques du projet de renouvellement urbain sur le territoire.

La Ville a en charge la conduite politique du projet sur les 3 quartiers NPNRU d'Épinay-sur-Seine. Elle rassemble les partenaires au sein d'instances de pilotage, et dispose d'une équipe dédiée composée de 4 personnes, rattachée à Plaine Commune mais travaillant spécifiquement sur les projets ANRU d'Épinay-sur-Seine. L'organisation de la conduite de projet décrite dans le présent chapitre est ainsi établie en cohérence avec l'organisation générale définie dans la convention territoriale de Plaine Commune, et déclinée au vu des besoins spécifiques du projet d'Épinay-sur-Seine.

La gouvernance du projet est partenariale et est organisée comme suit :

a. Le Comité de Pilotage du NPNRU d'Épinay-sur-Seine pour suivre les orientations stratégiques

Présidé par le Maire d'Épinay-sur-Seine, le comité de pilotage rassemble l'ensemble des partenaires du projet et en assure la conduite stratégique. Il a pour mission de valider les orientations et le contenu du programme, de définir les modalités de concertation, de contrôler l'avancement des engagements et apprécier l'impact du projet sur les évolutions sociales du quartier.

Il se réunit au moins une fois par an et regroupe :

- État, représenté par le Préfet, ou son représentant
- EPT Plaine Commune, représenté par le Vice-Président à la Rénovation Urbaine
- Représentant de l'ANRU
- Ville d'Épinay-sur-Seine
- Action Logement
- Les bailleurs
- Le Conseil Départemental
- La Caisse des Dépôts
- Le Conseil Régional Île-de-France
- La SPL Plaine Commune Développement
- La Maison de l'Emploi

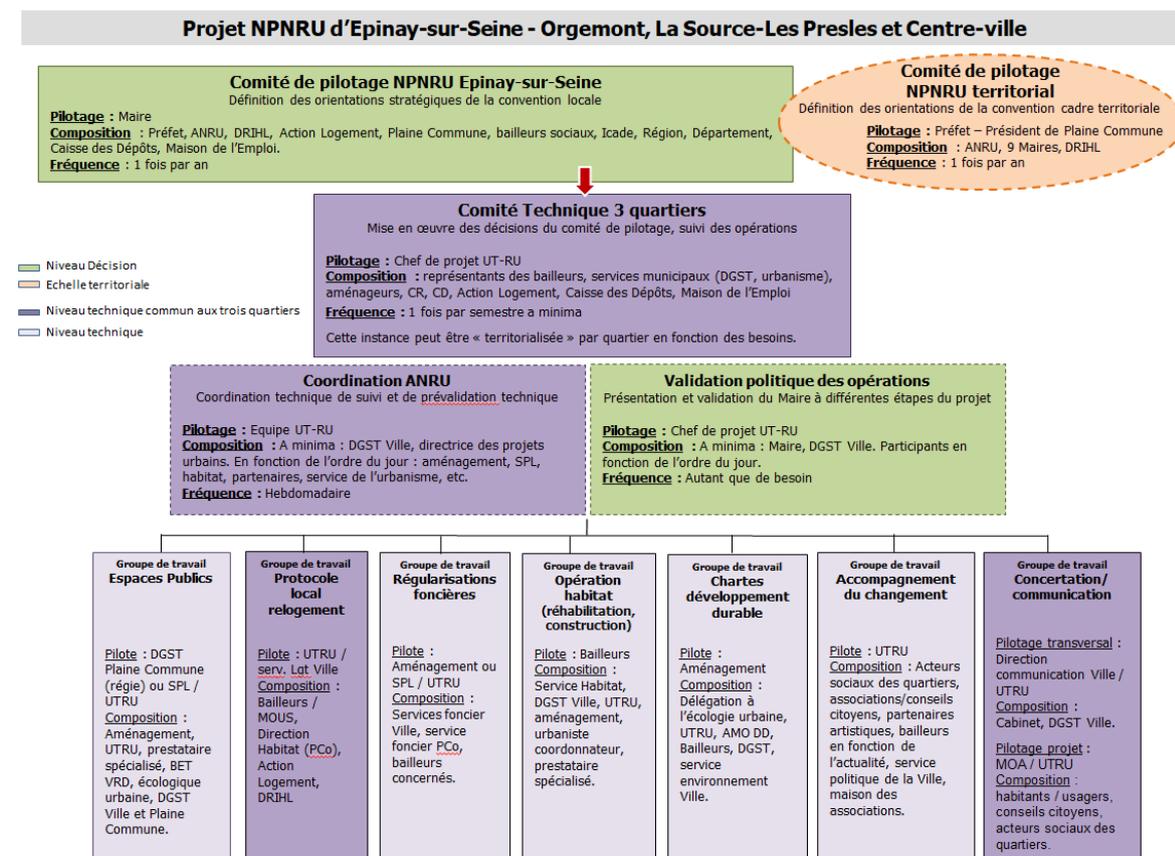
En fonction de l'actualité, ce Comité de Pilotage pourra se décliner et être organisé autant que de besoins pour chaque projet / quartier.

b. Le Comité Technique pour suivre la mise en œuvre opérationnelle du projet

Pour assurer la coordination des maîtrises d'ouvrage et le bon déroulement des opérations et missions nécessaires à l'avancement du projet, le pilotage opérationnel des projets est confié à un Comité Technique qui réunit l'ensemble des parties prenantes :

- L'EPT Plaine Commune
- La Ville d'Épinay-sur-Seine
- L'État
- Les bailleurs
- Le Conseil Départemental
- Action Logement
- La SPL Plaine Commune Développement
- Le Conseil Régional Île-de-France La Caisse des Dépôts
- La Maison de l'Emploi

Il se réunit au moins une fois par trimestre, sous l'égide de l'Unité Territoriale Rénovation Urbaine.



6. Organisation du projet

L'organisation du projet

L'organisation du projet s'appuie sur les instances de suivi et de pilotage mises en place pour la conduite du projet d'ensemble (comités de pilotage et comités techniques). Des groupes de travail par thématique (relogement, insertion, espaces publics, équipements, communication...) sont ou seront également mis en place.

Une coordination hebdomadaire ANRU organisée sous l'égide de la cheffe de projet permet de réunir l'ensemble des compétences municipales ou territoriales, en fonction de l'ordre du jour. Des réunions hebdomadaires avec le Maire permettent de valider les différentes étapes des projets.

Article 7.2 La conduite de projet

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

L'équipe projet

Rattachée à la Direction du Développement Urbain et Social de Plaine Commune, l'équipe projet est implantée localement au sein de l'Unité Territoriale Rénovation Urbaine et est composée de 4 personnes : une cheffe de projet, un adjoint, un chargé de mission et une assistante mutualisée avec l'UT de Villetaneuse.

Principales missions :

- finaliser la phase de conception et de contractualisation pluriannuelle avec l'ANRU et les autres partenaires,
- animer et alimenter les instances de conduite de projet : comité de pilotage, comité technique et groupes thématiques,
- organiser les travaux thématiques nécessaires à la mise œuvre du projet soit directement en ce qui concerne le relogement, la gestion urbaine de proximité (GUP), l'évaluation, soit en lien avec les services compétents du territoire en ce qui concerne l'insertion,
- suivre les études et expertises nécessaires au développement du projet et assurer le suivi opérationnel du dossier ANRU en matière administrative, juridique et financière,
- formaliser les engagements de chacun dans des documents écrits et opposables et régulièrement actualisés et préparer notamment les éventuels avenants à la convention ANRU,
- garantir l'articulation entre le projet urbain et le volet social ainsi que la dimension nécessaire du dialogue avec les habitants.

Sont également mobilisés dans la mise en œuvre du projet :

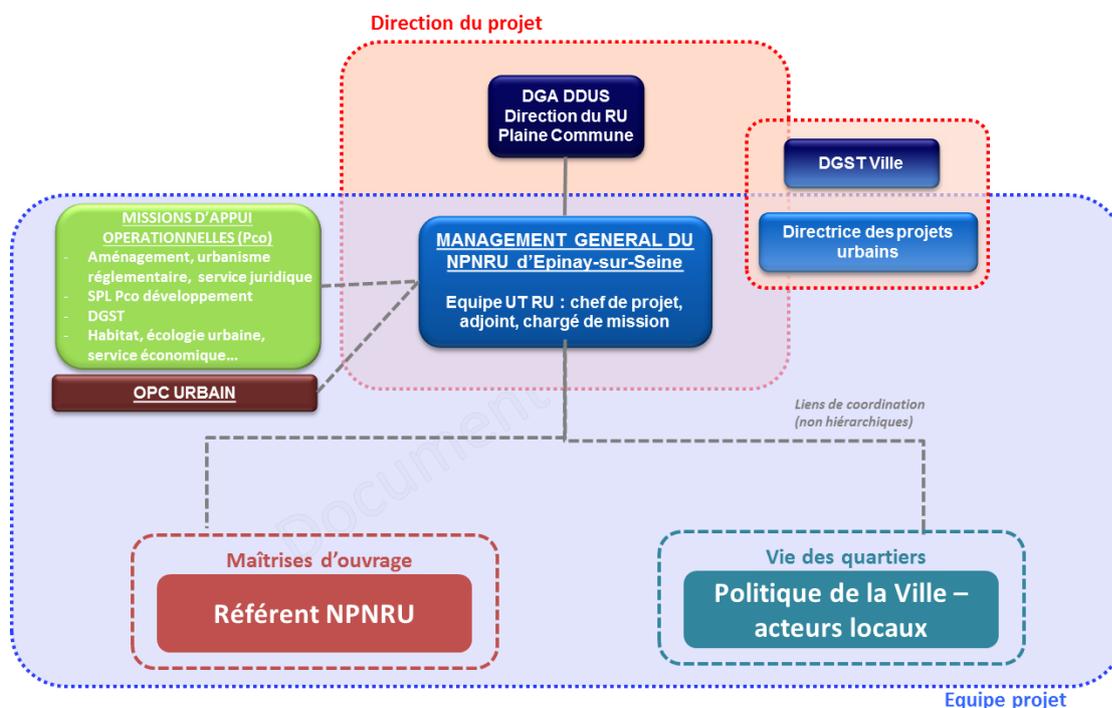
- Le service aménagement de Plaine Commune qui est en charge des études urbaines et, avec l'expertise de la Direction Générale des Services Techniques, de la définition des aménagements des espaces publics. En ce sens, le service aménagement assure la cohérence des projets d'aménagement mis en œuvre. Le service aménagement assure ainsi le suivi des procédures d'aménagement, ainsi que la supervision des missions confiées à l'opérateur par maîtrise d'ouvrage déléguée, le cas échéant.
- Le service maîtrise d'ouvrage des espaces publics de Plaine Commune apporte son expertise à la définition des aménagements publics (voiries, espaces verts, espaces publics).

- le service Habitat de Plaine Commune est en charge du suivi et de la coordination des procédures menées notamment sur les copropriétés, ainsi que de la vérification du respect de la charte qualité constructions neuves pour les opérations nouvelles.
- La Direction Générale des Services Techniques de Plaine Commune (les UT voirie, cadre de vie et espaces verts) apportent leurs compétences en matière de gestion future des espaces à réaliser.
- Les autres compétences de Plaine Commune (foncier, urbanisme réglementaire, écologie urbaine, développement économique, culture, etc.) sont mobilisées autant que de besoin.
- Le service Politique de la Ville de Plaine Commune et de la Ville pour l'articulation avec les objectifs stratégiques du Contrat de Ville et leur déclinaison dans sa programmation annuelle.

Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre du projet le co-pilotage opérationnel est confié à un aménageur sur des périmètres de concession ou de mandats fonciers. Dans ce cadre, ses missions sont les suivantes :

- Pilotage et suivi des études techniques (géotechnique, pollution, foncier, divers AMO...) préalables à la mise en œuvre du projet urbain,
- Élaboration des bilans financiers des opérations et consolidation du bilan global avec l'ensemble des autres maîtres d'ouvrage dont la Direction Générale des Services Techniques de Plaine Commune,
- Montage et suivi juridique et technique des procédures d'aménagement nécessaires pour la mise en œuvre des projets déclinés dans le NPNRU.

La mise en œuvre des projets s'appuie également sur la désignation de bureaux d'études spécialisés en Ordonnancement, Pilotage, Coordination (OPC) pour assurer le bon ordonnancement des opérations et le respect des calendriers opérationnels.



7. Équipe projet du NPNRU d'Épinay-sur-Seine

Le montage opérationnel des projets

Orgemont

Plaine Commune réalisera l'opération d'aménagement d'Orgemont dans le cadre d'une concession d'aménagement adossée à une ZAC. Ce montage permet de garantir une cohérence et une lisibilité opérationnelle à l'échelle de l'ensemble de l'opération d'aménagement d'Orgemont. De plus, le projet urbain s'inscrivant dans une temporalité au-delà du NPNRU, ce montage permet aussi de sécuriser le projet sur un temps long, enjeu majeur au regard de l'ambition du projet. En plus des subventions, les recettes sont constituées de participations financières versées par les constructeurs et/ou par des ventes de charges foncières.

L'aménageur aura notamment en charge :

- La maîtrise foncière - L'aménageur aura en charge la maîtrise du foncier de l'opération nécessaire à la réalisation du projet (acquisitions nécessaires à la réalisation des espaces publics à l'échelle de l'ensemble de la concession et acquisition de l'ensemble des emprises foncières relatives aux secteurs 2 – Nord Marseille / ilot 1A et secteur 5 – Écoles du projet).
Une DUP globale sera prise à l'échelle du quartier (y compris Gros Buisson), déléguée par Plaine Commune à l'aménageur pour permettre la restructuration des centres commerciaux Lille et F. Merlin et acquérir les parcelles nécessaires aux aménagements de voirie.
- La démolition et mise en état des sols - Sur le secteur 5, l'aménageur assurera la démolition de 210 logements du secteur 5 dit des Écoles, acquis auprès de la SARVILEP après relogement des ménages correspondants par SARVILEP. La mise en œuvre du relogement pour ces ménages est confiée à CDC Habitat Social.
- La cession des biens acquis pour la réalisation de programmes de logements
- La réalisation des équipements publics d'infrastructure - À l'exception du secteur du Gros Buisson dont la maîtrise d'ouvrage des travaux d'espaces publics sera assurée en régie par Plaine Commune, l'aménageur aura en charge la réalisation des espaces publics d'infrastructure (la mise en état des sols et la réalisation des voies, réseaux, espaces libres et installations diverses à l'intérieur de la zone d'aménagement) nécessaires au fonctionnement et à la commercialisation de la zone et destinés à être remis au concédant.

Les travaux réalisés par l'aménageur et inscrits au bilan de l'opération d'aménagement correspondent aux secteurs suivants :

- secteur 2 – Nord Marseille (ANRU)
- secteur 3 – Centre Reims (hors ANRU)
- secteur 4 – Merlin Parc (ANRU)
- secteur 5 – Écoles (ANRU)
- secteur 6 – Obélisque (ANRU)

Environ 6,5 ha seront aménagés / réaménagés dans le cadre des travaux réalisés en concession d'aménagement.

Les travaux d'espaces publics du secteur 1 (Gros Buisson) seront réalisés en régie par Plaine Commune. En effet, le sous-quartier du Gros Buisson se présente comme un espace géographique distinct au sein duquel peut s'exercer le savoir-faire technique de Plaine Commune en matière d'espaces publics. En outre, le secteur ne génère aucune recette pour l'opération d'aménagement, tant en termes de vente de charges foncières que de participation constructeur. Ainsi, sur un plan opérationnel comme sur un plan financier, ce secteur peut être réalisé de manière autonome par rapport au reste du quartier.

Toutefois, les acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement du secteur seront intégrées à la DUP globale mise en place sur le quartier et le portage foncier sera donc assuré par l'aménageur et s'inscrit donc dans le périmètre de la concession.

Une carte présente les montages opérationnels en annexe A9, figure 65.

La Source-Les Presles

Le projet se distingue par la pluralité de maîtrises d'ouvrage impliquées (ICF Habitat, Plaine Commune Habitat, In'li, Département de la Seine-Saint-Denis, Ville d'Épinay-sur-Seine, SPL Plaine Commune Développement, Plaine Commune). Compte-tenu de son développement sur un territoire déjà constitué au foncier limité, il sera réalisé sous la forme « d'opérations tiroirs ».

Le cœur du quartier concentre les principales opérations du projet : actions foncières, mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), démolitions, remises en état des sols, commercialisation des terrains et aménagement d'espaces publics socles du projet urbain notamment la voie est-ouest.

Les interventions sur ce secteur sont donc concédées à un aménageur dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Au regard des missions de coordination (maîtrise d'œuvre urbaine, OPC-IC) à réaliser avec les opérations jouxtant ce périmètre en concession d'aménagement (ilot centre commercial sous maîtrise d'ouvrage In'li, ilot Rameau sous maîtrise d'ouvrage Plaine Commune Habitat, ilot Bouchet, centrale de mobilité sous concession ICF), la concession est étendue à ces opérations. Les opérations hors concession (lot CAPS le cas échéant) seront encadrées par une fiche de lot et un suivi des études conception jusqu'au permis de construire.

Les interventions réalisées en régie par Plaine Commune portent sur la création ou la requalification des espaces publics sur les secteurs Justice-square du Petit Bois, ilot Bouchet et ilot Jarrow. Elles accompagnent la restructuration du lot Bouchet maîtrise d'ouvrage In'li et d'un lot sous MOA CAPS.

Des cartes présentant le montage opérationnel en annexe A9, figures 63 et 64.

Centre-ville

Le bailleur Seqens opérera la démolition du 11-15 Dumas puis cèdera le foncier au titre des contreparties Action Logement selon les conditions définies dans la présente convention à l'article 5.2 et précisées en annexe B1. Le bailleur Seine-Saint-Denis Habitat procèdera à la réhabilitation de l'ilot du Marché.

La restructuration d'ensemble du secteur sur dalle de l'esplanade de l'Hôtel de Ville nécessite l'intervention coordonnée de trois maîtrises d'ouvrage : Plaine Commune pour le réaménagement de l'esplanade (subventionné par l'ANRU), la Ville d'Épinay-sur-Seine pour la requalification des locaux qui bordent l'esplanade (non subventionné par l'ANRU) et Seqens pour la restructuration d'un hall d'immeuble et le déplacement d'une rampe de parking (opération de résidentialisation subventionnée par l'ANRU).

Le projet d'ensemble se décline d'un point de vue opérationnel en 2 mandats distincts :

- Un mandat global (foncier / études / travaux) sous maîtrise d'ouvrage Plaine Commune pour l'acquisition des 2 hémicycles obstruant la lisibilité de l'esplanade de la Mairie, leur démolition et le réaménagement de l'esplanade.
- Un mandat global (foncier / études / travaux) sous maîtrise d'ouvrage de la Ville pour l'acquisition et la requalification de locaux attenants à l'esplanade.

Les interfaces étant particulièrement importantes entre les différentes maîtrises d'ouvrage (imbrications foncières, techniques, etc.), une convention de groupement de commande permettra d'articuler les interventions.

Par ailleurs, parallèlement aux négociations amiables avec les propriétaires des locaux de l'esplanade, la mise en place d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) permettra de sécuriser les acquisitions nécessaires à la mise en œuvre du projet d'ensemble.

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet

Sur le territoire de Plaine Commune, les actions de communication, information, concertation ont la spécificité d'être portées par la Ville d'Épinay-sur-Seine.

Stratégie de communication et de concertation

L'information et la concertation sont des éléments essentiels à la réussite des projets tout au long de leur mise en œuvre.

La Ville s'inscrit dans 2 logiques de travail différenciées selon l'échelle de projet.

1/ Concernant la **définition de la stratégie globale** des projets, leur réalité technique et financière d'ensemble et les partis pris d'aménagement urbain, elle développe un travail collectif s'appuyant sur les professionnels et partenaires. À cette échelle le lien avec les habitants est principalement de la communication et de l'information s'appuyant sur un ensemble de supports pour toucher le plus grand nombre (Journal de la Rénovation Urbaine, site internet, réunions publiques, exposition résumant les projets, vidéos et maquette 3D de présentation des projets, ouvertures quotidiennes et permanence hebdomadaire à l'Atelier Vert Seine, etc.). L'équipe cherche la plus grande transparence possible en mettant à disposition tous les documents produits (chartes, conventions, exposition, diaporamas, journaux, vidéos, etc.) à travers le site internet ou en papier à l'Atelier Vert Seine. Un suivi est assuré et une réponse apportée à toutes les questions individuelles quel que soit leur canal d'arrivée (permanences, accueil Atelier Vert Seine, cabinet du Maire, permanence du Maire, etc.). L'objectif étant de pouvoir être accessible et de répondre aux questions des Spinassiens sur les partis pris d'aménagement retenus.

2/ **À l'échelle des projets concrets** (réhabilitation habitat, équipements publics, espaces publics, etc.), la Ville et l'ensemble des partenaires portent une stratégie de communication et de concertation avec les usagers, riverains, associations, conseils citoyens, etc.

Les modalités de communication et de concertation sont portées de 2 manières :

- d'une part les équipes de programmation et maîtrise d'œuvre de chaque maître d'ouvrage sont en charge de consulter et concerter lors de la définition du projet et de sa mise en œuvre (besoins, circulation, définition des espaces livrés, phasage chantier, préfiguration, urbanisme transitoire, etc.). L'avis des habitants est dans ce cadre intégré à la programmation et à la mise en œuvre du projet ;
- d'autre part une AMO globale est en cours de consultation afin d'assurer la cohérence des interventions de l'ensemble des partenaires et de définir une stratégie se traduisant par la mise en œuvre d'actions supra fédératrices de toutes les initiatives terrains (forum de la rénovation urbaine, présence et diffusion dans les quartiers, supports complémentaires, vie des quartiers pendant les phases de chantier, etc.).

Les outils actuellement existants sont les suivants et seront développés autant que nécessaire sur la vie des projets au cours des dix prochaines années.

La création de l'Atelier Vert Seine (Maison des Projets)

Une Maison des projets a ouvert ses portes en mars 2020 en Centre-ville. Il s'agit d'un lieu d'information et de concertation sur les projets de renouvellement urbain, visant notamment à :

- **Associer les habitants aux projets urbains** (expertise d'usage et contribution à la dynamisation de la participation citoyenne) via notamment l'organisation d'ateliers participatifs sur l'aménagement des espaces publics. L'aménagement intérieur de la Maison des projets a été conçu pour pouvoir être agencé en différentes configurations : plénière, ateliers de concertations ou permanences.
- **Inform** les habitants des projets urbains et des transformations de leur quartier (exposition sur les projets, maquette, réunions publiques Ville et bailleurs, etc.). Des permanences hebdomadaires sont tenues par l'UT rénovation urbaine de Plaine Commune.

L'équipement ouvert au public du mardi au samedi midi bénéficie ainsi de 2 agents d'accueil mis à disposition par la Ville. Situé en Centre-ville du fait de sa position centrale, il est prévu de délocaliser la Maison des projets « hors les murs » dans les quartiers autant que de besoin, afin d'atteindre un maximum d'habitants.

L'association des habitants à l'aménagement des espaces publics et résidentiels

Dans le cadre des opérations de réhabilitation, de résidentialisation et d'aménagement des espaces publics, des ateliers de concertation seront organisés par les maîtres d'ouvrage pour associer les habitants au devenir de leur résidence / quartier. Sur le quartier de La Source-Les Presles, la démarche est d'ores et déjà initiée par ICF Habitat La Sablière pour la réhabilitation de son patrimoine. À Orgemont, le projet de résidentialisation mené par Seine-Saint-Denis Habitat prévoit également une démarche inclusive menée autour de la « place des femmes ».

D'autres projets de suivi-animation seront ainsi menés dans le cadre du NPNRU, en fonction des besoins exprimés sur les quartiers par les habitants, les acteurs sociaux ou le service Politique de la Ville.

Le Forum et la Lettre de la Rénovation Urbaine

La lettre de la Rénovation Urbaine, véritable outil d'information auprès de l'ensemble des habitants concernés par le NPNRU permet d'informer régulièrement de la mise en œuvre du projet.

Un Forum de la Rénovation Urbaine sera également organisé tous les deux ans pour faire le lien entre les deux quartiers et échanger avec les habitants à partir de différents formats (débat, projections, maquette numérique, etc.).

Au cours de la mise en œuvre du projet, les actions de concertation, communication, suivi-animation revêtiront ainsi différentes formes.

La mise en place de dispositifs d'accompagnement

Afin d'accompagner les habitants aux changements, les partenaires du projet prévoient de déployer des actions en matière de développement social urbain. Sur Orgemont, le bailleur CDC Habitat envisage, dans le cadre de son reconventionnement, de déployer un plan d'actions ambitieux, visant notamment à accompagner les locataires dans le cadre du reconventionnement de leur logement.

Aussi, les quartiers sont concernés par des opérations lourdes et s'étalant sur une longue durée, tout particulièrement sur le quartier d'Orgemont. Une démarche d'urbanisme transitoire avec Plateau Urbain et le cabinet Ya+K pilotée par CDC Habitat en lien étroit avec la collectivité a été initiée pour proposer des occupations temporaires et des animations sur différents secteurs du quartier. Des ateliers associant le conseil citoyen, l'amicale de locataires et les différents acteurs sociaux du quartier ont été organisés dans ce cadre.

De manière plus large, l'idée est aussi de permettre l'appropriation par les habitants des enjeux des projets et de favoriser le lien social dans les quartiers. Des projets de suivi-animation seront ainsi menés dans le cadre du NPNRU, en fonction des besoins exprimés sur les quartiers par les habitants, les associations ou le service Politique de la Ville.

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

Seine-Saint-Denis Habitat :

Le pilotage du projet est porté par la direction de la maîtrise d'ouvrage composée de plusieurs services (renouvellement urbain, montage d'opérations, réhabilitation, construction neuve et gestion).

Le responsable de projet (rattaché à la direction du renouvellement urbain) est l'interlocuteur de l'office et assure la coordination du projet de renouvellement urbain, les relations avec les partenaires et le suivi de l'avancement du projet (financier, technique, juridique). Il assure également le montage des dossiers de financement ANRU, jusqu'à la signature de la convention. Ensuite, les chargés d'opérations réhabilitation/constructions assurent les demandes de subvention jusqu'à la livraison de l'opération. Pendant toute la durée de l'opération, le contrôleur de gestion veille au bon dépôt du dossier de subventions dans les délais contractuels.

Sur la partie technique et le suivi des travaux, des chargés d'opérations assurent le suivi des opérations des études de MOE jusqu'à la livraison/GPA.

Pour les questions juridiques (acquisitions, cessions, rétrocessions,...), la direction de la maîtrise d'ouvrage est accompagnée par le service juridique.

Le bailleur mobilise également la Direction des politiques urbaines et sociales, dont le service maîtrise d'œuvre sociale (MOUS) pour piloter l'enquête sociale et le relogement des locataires sur Orgemont, le suivi des clauses d'insertion, ainsi que les chargés de DSU pour l'accompagnement des locataires tout au long du projet.

Seqens :

Pour le bailleur Seqens, le pilotage du projet est partagé entre :

- La direction de la maîtrise d'ouvrage en charge du pilotage du projet par la direction Grands Projets et pour les opérations de constructions neuves.
- La direction du Patrimoine pour les opérations de réhabilitation/résidentialisation par sa direction de la réhabilitation et du numérique
- La direction déléguée de Seine-Saint-Denis en charge de la gérance et du relogement

Les actions de Développement Social Urbain sont déléguées à l'association APES.

ICF :

Le pilotage et le suivi du projet sont assurés par la Direction du Patrimoine et du Renouvellement Urbain (DPRU). Une cheffe de projet renouvellement urbain est référente sur le projet.

Elle assure la coordination avec la Direction Territoriale (Gestion / Gestion locative), la Direction Développement (constructions neuves) et la Direction Clientèle (DSU, insertion)

Plaine Commune Habitat :

La Direction Développement et du Renouvellement Urbain composée d'une directrice et de deux cheffes de projets renouvellement urbain assure le pilotage des opérations NPNRU sous maîtrise d'ouvrage PCH et participe activement aux études urbaines menées par Plaine Commune dans les quartiers au sein desquels l'office est un bailleur important voire majoritaire. La direction a ainsi pour mission de piloter l'ensemble des opérations constituant le projet urbain, les études annexes qui pourraient survenir, les incidences de la transformation du quartier (régularisation foncière, reconversion de logements..) et toutes les mesures d'accompagnement (projets culturels, concertation, animation..). Elle fait également le lien avec l'intervention des autres directions ou supports internes (direction réhabilitation, direction financière, direction juridique)

Une MOUS internalisée, composée d'un coordonnateur et d'une chargée de relogement, aura pour mission de mettre en œuvre le plan de relogement bâti sur la base de l'enquête sociale, mettre en place le relogement et les mesures d'accompagnement pour les ménages en situation de fragilité.

In'li :

Pour les deux opérations de démolition-reconstruction menées par In'li et inscrites dans le programme de renouvellement urbain du quartier La Source-Les Presles, le pilotage opérationnel sera assuré par un binôme : Responsable de programmes ANRU et un Directeur de Programmes, au sein de la Direction Générale Adjointe en charge des Investissements et de la Construction.

Cette équipe programmes assurera le montage des opérations sur le plan technique, administratif et financier. Il coordonnera les programmes en assurant un travail d'interface avec l'ensemble des partenaires externes (comités de pilotages, comités techniques...) et les différents services en interne.

En fonction des sujets et de l'avancement des projets, d'autres services d'in'li seront sollicités afin d'apporter leur expertise au profit du bon déroulé des projets :

- la Direction Immobilière du 93 interviendra sur les sujets de gestion locative et de sécurisation des logements/immeubles/terrains jusqu'à la libération de l'ensemble des locaux avant démolition.
- le Service social assurera le pilotage de la maîtrise d'œuvre sociale (MOUS) en charge de l'enquête sociale ainsi que le relogement des ménages.
- la Direction Technique, accompagnera l'équipe programmes sur les problématiques techniques, la désignation des prestataires (BET, SPS, Contrôleur technique, AMO amiante...), des entreprises travaux et assurera le suivi des travaux.
- la Direction de la Mise à l'habitation assurera la livraison aux locataires.
- Le Service juridique accompagnera l'équipe programmes sur les sujets juridiques (cessions...).

Clésence :

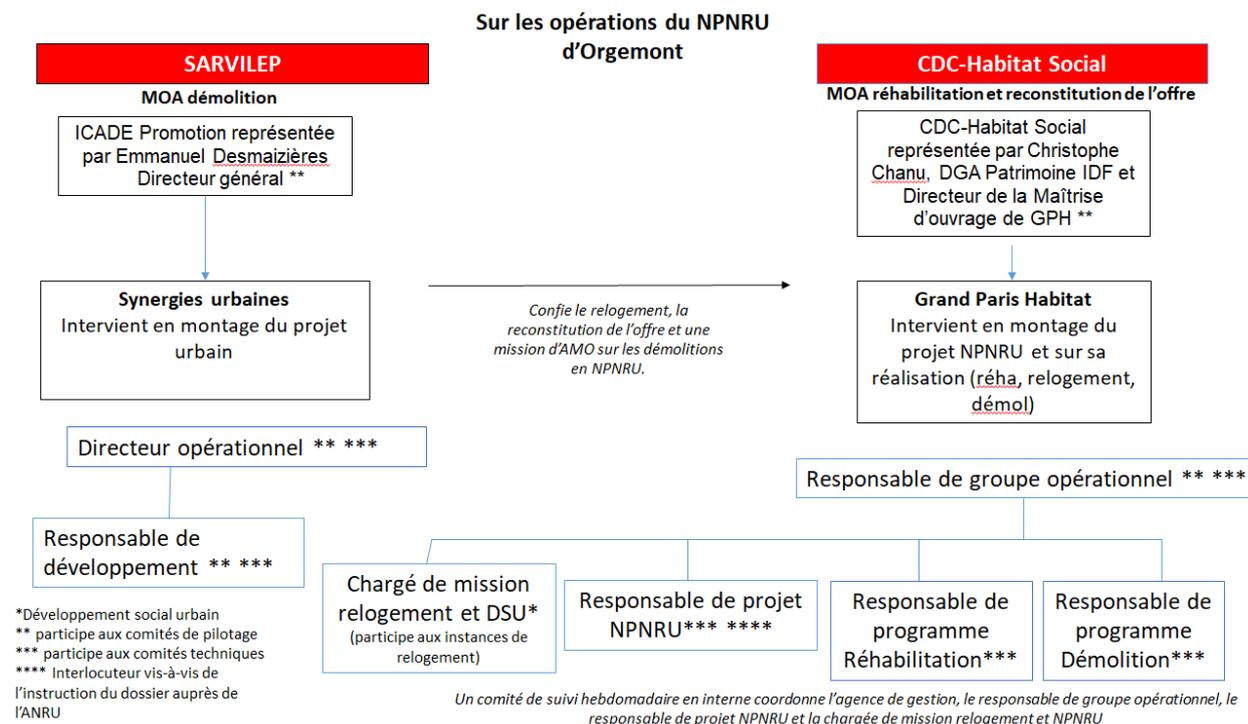
L'organisation de Clésence pour le suivi de NPNRU d'Épinay – Orgemont, s'articule en transversalité avec les services suivants :

- Le suivi opérationnel technique des opérations de réhabilitation, démolition et résidentialisation est coordonné par le Pôle Patrimoine et Maintenance, avec la mise à disposition d'un conducteur d'opération dédié à ce projet de renouvellement urbain

- Le suivi des relogements avant démolition et l'ensemble des aspects liés à la gestion s'articuleront entre le Pôle Commercial de Clésence et l'agence de proximité
- La concertation locataires et autres aspects relevant du Développement Social et Urbain quant à eux seront supervisés par le Pôle d'expertise Politique de la Ville et Innovation Sociale. Le suivi sera effectué par le Responsable du Développement Urbain et Social

SARVILEP / CDC Habitat Social :

Le pilotage des opérations sous maîtrise d'ouvrage Sarvilep et CDC Habitat Social s'organise comme suit :



8. Organisation SARVILEP / CDC Habitat Social sur le projet NPNRU du quartier d'Orgemont

Ville :

L'organisation de la Ville pour le suivi des projets NPNRU repose sur un pilotage technique assuré par la DGST et alimenté par une équipe transversale composée notamment de la direction Grands Projets Ville, la direction bâtiment, la direction Urbanisme - Affaires Domaniales, la direction Communication, la direction de l'Environnement, le service Commerces et Artisanat, le pôle Culture et vie de la Cité, le Pôle Éducation et Loisirs et le pôle Solidarité et Cohésion Sociale.

L'équipe décrite pourra être complétée selon les besoins et évolutions de projet.

Département :

Le pilotage du projet est porté par la direction de la Direction des Territoires, de la Coopération et des Mobilités et tout particulièrement par le Bureau du Renouvellement Urbain.

Le responsable de projet rattaché au Bureau du Renouvellement Urbain est l'interlocuteur de l'Unité Territoriale de Plaine Commune et assure la coordination du projet de renouvellement urbain, les relations avec les partenaires internes et externes ainsi que le suivi de l'avancement du projet (financier, technique, juridique). Le Bureau du Renouvellement Urbain s'assure de la coordination du projet et sollicite l'appui des partenaires internes au Département que sont la Direction des Bâtiments et de la Logistique (service

ingénierie et maîtrise d'ouvrage) en charge de la maîtrise d'ouvrage des bâtiments départementaux et la Direction des Affaires Domaniales et Juridiques (service du patrimoine immobilier) chargée du montage juridique des opérations et externe (ICF La Sablière, aménageur de l'opération).

Par ailleurs, le Bureau du renouvellement urbain (accompagné par la Direction des Bâtiments et de la Logistique) assure le montage des dossiers de financement ANRU jusqu'à la signature de la convention. Il assure les demandes de subvention jusqu'à la livraison de l'opération.

Sur la partie technique et le suivi des travaux, la Direction des Bâtiments et de la Logistique suit l'opération: des études de maîtrise d'œuvre jusqu'à la livraison.

Pour les questions juridiques, la direction des Affaires Domaniales et Juridiques est chargée de formaliser le contrat conclu avec ICF La Sablière en vue de la relocalisation de la crèche-PMI départementale les Presles.

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain à l'échelle des trois projets NPNRU d'Épinay-sur-Seine. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.

Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail de l'ANCT portant sur l'évaluation du programme.

Les dispositifs de suivi et d'évaluation suivants sont proposés :

- Mise en place de tableau de bords et de plannings permettant de suivre l'avancement opérationnel du projet, ainsi que les points à lever (chemin critique) pour garantir un enchaînement fluide des différentes opérations via notamment le recours à un OPC urbain.
- Analyse des tableaux RIME transmis par les bailleurs pour garantir et vérifier les conditions de mise en œuvre du relogement des ménages dans le cadre du respect de la charte intercommunale du relogement.
- Mise en place des modalités de suivi et d'évaluation des objectifs des chartes de renouvellement urbain soutenables d'Orgemont et de La Source-Les Presles portant notamment sur les objectifs énergétiques, carbone, la place de la nature en ville et le métabolisme urbain.
- Reporting annuel dans le cadre du Comité de Pilotage et bilan plus approfondi tous les 2-3 ans intégrant notamment une présentation consolidée de la clause d'insertion, du relogement et des mesures d'accompagnement.

Les tableaux de bord présentés en annexe A6 seront actualisés régulièrement afin de mesurer l'évolution des indicateurs et l'atteinte des objectifs. La mission Évaluation interne de Plaine Commune dotée d'un observatoire des politiques publiques conduites par l'EPT pourra accompagner l'analyse de l'atteinte des objectifs fixés et mutualiser les données pour un bilan à l'échelle de l'EPT dans le cadre de la convention territoriale.

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et coconstruit avec les habitants et usagers du ou des quartier(s) concerné(s).

L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine des quartiers concernés par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

La gestion urbaine de proximité sur l'ensemble des territoires de Plaine Commune passe par différents niveaux de contractualisation :

- La signature d'une Charte intercommunale en janvier 2017, liée au Contrat de Ville de Plaine Commune (2015-2020, prorogé jusqu'en 2022) qui constitue le cadrage intercommunal applicable aux 9 villes de l'intercommunalité.
- Les conventions triennales de Gestion Urbaine de Proximité avec des déclinaisons par QPV qui mettent en lumière des priorités d'intervention.
- Les programmes d'actions annuels des bailleurs relevant de l'abattement TFPB et des collectivités relevant des financements du Contrat de Ville.

À l'échelle de la Ville d'Épinay-sur-Seine, une chargée de mission GUP est rattachée au cabinet du Maire, dont la mission est de veiller à une meilleure gestion du cadre de vie des habitants par le biais d'un travail partenarial avec les bailleurs des quartiers prioritaires de la Ville d'Épinay-sur-Seine. Elle développe et suit les engagements des bailleurs dans leurs différents domaines de compétences tels que l'entretien de leur patrimoine, leur relation avec les locataires, etc. Elle est amenée à repérer des problématiques sur site, à faire remonter les doléances des habitants aux bailleurs concernés et à apporter une réponse aux habitants ou à les orienter quant aux difficultés qu'ils rencontrent sur leur lieu de vie. Un suivi et une évaluation attentive des actions inscrites dans les programmes d'actions relatifs à l'abattement de TFPB des bailleurs sont réalisés, via une visite annuelle sur chaque patrimoine et via des rencontres bilatérales entre le Maire et le Directeur Général de l'organisme d'habitat social concerné.

Cette organisation répond également aux problématiques et aux lacunes de gestion que peuvent rencontrer les habitants avant la démolition ou la réhabilitation de leur résidence, et aux désagréments qu'ils peuvent subir en période de chantier.

À l'échelle de l'EPT Plaine Commune, une démarche interbailleurs prend forme et contribue à la capitalisation de bonnes pratiques entre bailleurs et à la réalisation d'actions mutualisées. Les projets interbailleurs s'appuient par exemple sur les thématiques suivantes : jet par les fenêtres, nuisibles, épaves, mécanique sauvage.

Les enjeux de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité d'Épinay-sur-Seine en accompagnement de la mise en œuvre du nouveau programme de renouvellement urbain sont les suivants :

1. **Maintenir l'entretien des espaces publics et privés dans l'attente des investissements.** Il s'agit notamment de donner de la lisibilité sur les calendriers aux services gestionnaires pour que la gestion ne soit pas délaissée, sous prétexte d'investissements à venir dans le cadre du NPNRU. Cela passe également en fonction des besoins de chaque projet par la recherche de solutions en terme « d'urbanisme transitoire » que ce soit pour les espaces extérieurs libérés ou les logements (baux précaires éventuellement envisagés notamment sur Orgemont). Il s'agit bien sûr également d'informer et d'associer au mieux les habitants pour qu'ils soient parties prenantes de la transformation de leur quartier dans le cadre de projets qui apparaissent souvent longs face à leurs préoccupations quotidiennes.
2. **Mettre les enjeux de gestion au cœur de la conception des espaces**, publics ou résidentiels. Cet enjeu nécessite de s'appuyer sur l'expertise d'usage des habitants et d'optimiser l'intégration de recommandations techniques sur des sujets récurrents (points d'apports volontaires, locaux encombrants, stationnement, etc.) par des recommandations claires données aux maîtrises d'ouvrage. Ces recommandations passent par une synthèse des prescriptions urbaines, paysagères et architecturales, de la charte de renouvellement urbain soutenable et la charte des espaces de Plaine Commune. Il s'agit également dans les premières phases de chaque projet d'associer les services gestionnaires et d'anticiper les coûts de fonctionnement.
3. **Minimiser les nuisances en phase chantier** (horaires et jours de chantier, sécurisation de l'espace chantier, cheminement, accès PMR, éclairage...), en lien avec le coordonnateur SPS. La gestion des déchets de chantier s'inscrit dans la mesure du possible dans la démarche de métabolisme urbain portée par Plaine Commune. Les emménagements en masse doivent également être anticipés dans ce cadre. Enfin, il s'agit de coordonner les campagnes de dératissage pour que les nuisances liées à ces nuisibles soient minimisées autant que faire se peut pendant les travaux.
4. **Clarifier les domanialités.** Il s'agit d'un axe essentiel dans le cadre du NPNRU pour faire en sorte que les emprises foncières privées à usage public deviennent publiques et inversement. Ces distorsions sont en effet très souvent source de déficience en matière de gestion. Le changement de statut de ces espaces doit être anticipé et les rétrocessions foncières être les plus rapides possibles.

Compte tenu de la prorogation du Contrat de Ville, la future convention de Gestion Urbaine de Proximité sera renouvelée à cette même échéance ou la convention actuelle fera l'objet d'un avenant dans l'attente de la révision du Contrat de Ville.

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants

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

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

- Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

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

Dans le cadre des opérations d'investissements du projet NPNRU d'Épinay-sur-Seine, les objectifs prévisionnels d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :

	Montant d'investissement *	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures **	Dont nombre d'heures travaillées liées aux marchés travaux	Dont nombre d'heures travaillées liées aux marchés d'ingénierie ***
A l'échelle du projet :	246 583 573.6 €	2 785 231 h	10 %	282 132 h	248 839 h	33 293 h
Plaine Commune	14 591 746 €	156 533 h	10 %	15 653 h	13 556 h	2 098 h
Ville d'Épinay-sur-Seine	52 347 882.25 €	601 518 h	10 %	60 152 h	54 627 h	5 524 h
Icade / Sarvilep	8 620 240 €	98 726 h	10 %	9 873 h	8 767 h	1 106 h
CDC Habitat	16 555 000 €	190 633 h	10 %	19 063 h	17 558 h	1 505 h
Clésence	17 463 074 €	197 357 h	10 %	19 736 h	15 909 h	3 827 h
Seine-Saint-Denis Habitat	27 166 081.05 €	312 200 h	10 %	31 220 h	28 377 h	2 843 h
Seqens	9 006 936 €	103 694 h	10 %	10 369 h	9 537 h	832 h
In'li	6 902 079 €	79 596 h	10 %	7 960 h	7 403 h	557 h
ICF Habitat La Sablière	25 063 239 €	288 074 h	10 %	28 807 h	26 209 h	2 598 h
Plaine Commune Habitat	20 491 211 €	234 348 h	10 %	23 435 h	20 605 h	2 830 h
SPL Plaine Commune Développement	45 280 685.30 €	514 247 h	10 %	51 425 h	43 008 h	8 416 h
Département de Seine-Saint-Denis	3 095 400 €	35 644 h	10 %	3 564 h	3 283 h	281 h

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

** À noter que ces objectifs prévisionnels seront affinés une fois déduits notamment les éventuels coûts de désamiantage.

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

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

Au moins 10 % des heures travaillées en insertion dans le NPNRU seront réservées aux marchés de GUSP. Les maîtrises d'ouvrage devront communiquer à la Maison de l'Emploi la liste des marchés de

GUSP (entretien, propreté...) à lancer ou renouveler. La Maison de l'Emploi et de l'Insertion dispose de modèles de rédaction des clauses d'insertion à intégrer aux marchés de GUSP, dont peuvent se saisir les maîtrises d'ouvrages concernées.

En lien avec l'UT Rénovation Urbaine, la Maison de l'Emploi et de l'Insertion mettra à jour périodiquement le suivi des objectifs en fonction du retour d'information et de la visibilité sur les marchés, emplois et contrats générés.

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

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

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

Les objectifs quantitatifs d'heures d'insertion liées à l'ingénierie sont détaillés dans le tableau ci-dessus.

- Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

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

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

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

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

Cet axe se décline en plusieurs objectifs :

Objectif	Indicateur	Cible
Favoriser l'accès à l'emploi des femmes	Pourcentage de femmes parmi les bénéficiaires	15%
	Pourcentage de femmes concernées par un parcours qualitatif	50%
Favoriser l'accès à l'emploi des jeunes en situation d'exclusion	Pourcentage de jeunes en situation d'exclusion parmi les bénéficiaires	25 %
	Pourcentage de jeunes en situation d'exclusion concernées par un parcours qualitatif	50 %
Favoriser l'accès à l'emploi des personnes de plus de 50 ans	Pourcentage de personnes de plus de 50 ans parmi les bénéficiaires	5 %

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

L'EPT Plaine Commune a désigné le GIP Maison de l'Emploi du territoire de Plaine Commune comme outil opérationnel pour le pilotage et la mise en œuvre des clauses d'insertion et des retombées économiques aux TPE, PME et acteurs de l'ESS sur son territoire. Un chargé de mission emploi-formation, basé au sein de la Maison de l'Emploi et de l'Insertion d'Épinay-sur-Seine, collaborera avec l'UT Rénovation Urbaine, les acteurs locaux de l'emploi et de l'insertion professionnelle afin de mettre en œuvre la démarche d'insertion du NPNRU d'Épinay-sur-Seine.

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

Afin de parvenir à améliorer le suivi des personnes en insertion et obtenir des éléments qualitatifs d'évaluation sur leur parcours à la suite des heures effectuées, un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage sera passé auprès d'un prestataire mandaté pour reprendre contact avec elles et recueillir les informations sur leur situation professionnelle à M +12 mois environ de la fin de leur mission en insertion.

Par ailleurs, à l'échelle du territoire :

- Un comité technique annuel assurera le suivi de la réalisation des clauses d'insertion.
- Un comité de pilotage annuel s'assurera de la bonne mise en œuvre de la démarche d'insertion au sein des différents projets NPNRU du territoire. Plus particulièrement, il valide les objectifs quantitatifs et qualitatifs déclinés localement et contrôle leur atteinte.

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire du(es) quartier(s) concerné(s) par le projet de renouvellement urbain. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques relatives au(x) quartier(s) et à son/leur évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'ANRU et pourront être utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

En effet, afin de valoriser l'histoire de ces quartiers en profonde mutation et de surcroît pour une meilleure appropriation des projets de rénovation urbaine par les habitants, des projets mémoire seront effectués sur les quartiers concernés par le projet de renouvellement urbain. En lien avec les bailleurs des quartiers, la Ville, Plaine Commune, les associations, les habitants, ces démarches mémorielles seront définies collégalement afin de correspondre au mieux aux attentes de chacun. Elles permettront d'accompagner les habitants et les acteurs locaux dans le processus de transformation du quartier et de vulgariser les objectifs des projets urbains. Ces projets permettront également de donner toute sa place à la Culture, fortement portée par Plaine Commune territoire d'innovation dans ce domaine.

À ce titre, certains projets sont déjà prévus sur le Centre-ville et Orgemont :

- Démolition du 11-15 rue Dumas en Centre-ville : l'association APES mène pour Seqens un projet mémoire destiné aux locataires en cours de relogement. Ce projet s'axe sur la valorisation des archives photographiques des habitants des deux tours et se déroulera en trois phases :
 - Le partage collectif des souvenirs : À travers les photos familiales que chacun des participants voudra bien amener avec lui, l'objectif est de créer un moment convivial propice à la résurgence des souvenirs, parfois commun, des habitants.
 - Dans l'intimité : L'idée est de recueillir des témoignages précis d'instant de vie dans la Ville, le quartier, l'immeuble et l'appartement. Rentrer dans le logement, dans l'intimité de certaines familles volontaire qui auraient été choisies lors de la 1ère rencontre avec les habitants. Continuer ce travail de mémoire sous la forme d'une discussion informelle toujours autour de photos familiales présentes dans les albums photo et autres boîtes.
 - Atelier de création de cyanotypes : La création d'un « souvenir » à prendre avec soi lors du départ de son appartement. Proposition d'un atelier de cyanotypes.

- Mutation à venir du quartier d'Orgemont : Le projet « *Orgemont, des mots et des images* » de l'association *Mémoires croisées* est inscrit au contrat de ville pour l'année 2021.

Ce projet permettra aux habitants d'interroger les mémoires individuelles et collectives, de découvrir ou redécouvrir leur quartier, de se projeter sur leur devenir. Il placera les habitants en position d'acteurs (archivistes, photographes, témoins, promeneurs, etc.). Une multitude d'actions seront organisées avec les écoles du quartier, le centre social et les habitants d'Orgemont de manière générale :

- Des ateliers de partage d'archives personnelles et municipales puis une mise en commun
- Une collecte de photographies réalisées avec les habitants
- Des balades photographiques intergénérationnelles
- Des ateliers de photographie en studio
- Des séances de découverte du projet urbain
- Des groupes de paroles et entretiens individualisés
- La création d'un blog dédié au projet
- Des ateliers de création de l'exposition finale. La restitution de ce travail pourra se faire à l'occasion d'une fête de quartier ou d'un évènement particulier, mais aura également vocation à être exposé sur l'espace public et les immeubles du quartier.

D'autres projets d'accompagnement sont en cours de réflexion sur les quartiers d'Orgemont et de La Source-Les Presles à l'initiative des bailleurs démolisseurs.

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPÉRATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRÉSENTE CONVENTION

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel

La présente convention pluriannuelle et ses annexes détaillent l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle

Article 9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'ANRU.

Le cas échéant, les cofinancements du PIA au titre de l'axe 2 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) seront identifiés à titre d'information et listés dans l'article 9.3 de la présente convention.

Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité figure en annexe C4. Il indique pour ces opérations le montant prévisionnel du concours financier de l'ANRU, qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

La date de prise compte des dépenses des opérations, lorsqu'elle fait l'objet d'une validation spécifique de l'ANRU, est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous. Par défaut, si elle n'est pas renseignée pour chaque opération listée ci-après, c'est la date de signature de la convention qui s'applique.

Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU

Les actions d'ingénierie cofinancées par l'ANRU, à l'exception du relogement des ménages avec minoration de loyer, peuvent être regroupées en tout ou partie au sein de la même opération d'ingénierie. La fiche descriptive en annexe C3 détaille ces actions.

- **Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet**

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
COMMUNICATION, INFORMATION, CONCERTATION	C0958-14-0030	66666 6999999 QPV multisite (Intérêt national)	COMMUNE D'ÉPINAY-SUR- SEINE	428 571,25 €	35,00%	149 999,94 €	20/01/2020

- **L'accompagnement des ménages**

- Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

Sans objet dans la présente convention.

- Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Sans objet dans la présente convention (convention cadre territoriale).

- **La conduite du projet de renouvellement urbain**

- Les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain

Les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement sont inscrits dans la convention territoriale.

Les moyens d'appui au pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain sont inscrits *dans les opérations d'aménagement. Il s'agit notamment d'urbanistes coordonnateurs sur les quartiers, de la mise en place d'un OPC et d'AMO développement durable.*

La coordination interne des organismes HLM

Les moyens dédiés à la coordination interne des organismes HLM sont inscrits dans la convention territoriale.

Article 9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

Le projet de rénovation urbaine prévoit la démolition 752 logements financés par l'ANRU.

Les OPH Plaine Commune Habitat et Seine-Saint-Denis Habitat sont engagés dans un plan avec la CGLLS de rétablissement de l'équilibre.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
DÉMOLITION DE 36 LOGEMENTS	C0958-21-0005	93031 Épinay-sur-Seine 6093030 Orgemont	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	1 900 930,46 €	100,00%	1 900 930,46 €	20/01/2020
DÉMOLITION DE 354 LOGEMENTS SOCIAUX ET 19 COMMERCES *	C0958-21-0033	93031 Épinay-sur-Seine 6093030 Orgemont	SARVILEP	14 281 187,76 €	80%	11 424 950,21 €	24/06/2019
QUARTIER GROS BUISSON - DÉMOLITION DU BÂTIMENT E - RUE D'ARMENTIÈRES **	C0958-21-0036	93031 Épinay-sur-Seine 6093030 Orgemont	CLESENCE	4 603 417,31 €	36,49 %	1 680 000,02 €	20/01/2020
DÉMOLITION DE 164 LOGEMENTS ÉPINAY 27 ***	C0958-21-0002	93031 Épinay-sur-Seine 6093029 Centre-ville	SEQENS SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE	13 483 814,02 €	50,00%	6 741 907,01 €	20/01/2020
ÉPINAY 05 CDT BOUCHET : DÉMOLITION DE 175 LOGEMENTS ****	C0958-21-0032	93031 Épinay-sur-Seine 6093031 La Source - Les Presles	IN'LI	4 957 030,94 €	32,91%	1 631 358,88 €	20/01/2020

Convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au NPNRU pour les quartiers d'intérêt national Orgemont et La Source-Les Presles et pour le quartier d'intérêt régional Centre-ville d'Épinay-sur-Seine

Version approuvée dans son économie générale par le CA du 24 novembre 2020

DÉMOLITION DE LA BARRE RAMEAU (96 LOGTS)	C0958-21-0017	93031 Épinay-sur- Seine 6093031 La Source - Les Presles	OPH COMMUNAUTAIRE DE PLAINE COMMUNE	4 526 052,56 €	100,00%	4 526 052,56 €	20/01/2020
--	---------------	---	--	----------------	---------	----------------	------------

* Il est à noter la participation complémentaire d'ICADE, permettant de ne pas modifier le montant de subvention ANRU validé en CE sur les démolitions, malgré l'augmentation des contreparties Action Logement. En effet, ICADE ne modifiera pas sa valorisation foncière suite aux modifications des contreparties Action Logement, permettant ainsi de conserver un montant de subvention de 11,42 M€.

** L'opération intitulée QUARTIER GROS BUISSON - DÉMOLITION DU BÂTIMENT E - RUE D'ARMENTIÈRES affiche un taux de subvention de 36,49% en raison d'une VNC très importante dont le calcul a été revu conformément au RGA (72 000€/logement du fait d'une réhabilitation en 2016).

*** L'opération intitulée DÉMOLITION DE 164 LOGEMENTS ÉPINAY 27 affiche un taux de subvention de 50%, selon le taux validé par le Comité d'Engagement.

**** L'opération intitulée ÉPINAY 05 CDT BOUCHET : DÉMOLITION DE 175 LOGEMENTS affiche un taux de subvention de 32,91% en raison de la proratisation du taux de subvention au nombre de logements occupés lors de l'élaboration du dossier ANRU.

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Sans objet dans la présente convention.

- **Le recyclage de l'habitat ancien dégradé**

Sans objet dans la présente convention.

▪ **L'aménagement d'ensemble**

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS DU QUARTIER ORGEMONT (en régie)*	C0958-24-0041	93031 Épinay-sur-Seine 6093030 Orgemont	EPT 06 - PLAINE COMMUNE	4 184 871,43 €	50,00%	2 092 435,72 €	20/01/2020
CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER D'ORGEMONT*	C0958-24-0037	93031 Épinay-sur-Seine 6093030 Orgemont	2616 - SPL PLAINE CO DVT	26 756 382,31 €	54,54%	14 592 930,91 €	20/01/2020
REQUALIFICATION DE L'ESPLANADE**	C0958-24-0022	93031 Épinay-sur-Seine 6093029 Centre-ville	EPT 06 - PLAINE COMMUNE	6 472 573,55 €	38,624%	2 499 966,81 €	20/01/2020
AMÉNAGEMENT CŒUR DE QUARTIER LA SOURCE-LES PRESLES (EN CONCESSION)	C0958-24-0038	93031 Épinay-sur-Seine 6093031 La Source - Les Presles	2616 - SPL PLAINE CO DVT	19 102 999,26 €	50,00%	9 551 499,63 €	20/01/2020
AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS (en régie)	C0958-24-0021	93031 Épinay-sur-Seine 6093031 La Source - Les Presles	EPT 06 - PLAINE COMMUNE	5 528 690,60 €	50,00%	2 764 345,30 €	20/01/2020

* Malgré une majoration de 10 points accordée par le Comité d'Engagement du 14 janvier 2021, le choix a été fait de maintenir un taux de subvention à 54,54% en cohérence avec les données du traité de concession.

** Plaine Commune acte un taux de subvention à 38,624% considérant que les dépenses effectives ne seront pas inférieures au prévisionnel.

Convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au NPNRU pour les quartiers d'intérêt national Orgemont et La Source-Les Presles et pour le quartier d'intérêt régional Centre-ville d'Épinay-sur-Seine

Version approuvée dans son économie générale par le CA du 24 novembre 2020

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

- **La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)**

La reconstitution de 752 logements locatifs sociaux est inscrite dans la convention cadre territoriale 662.

- **La production d'une offre de relogement temporaire**

Sans objet dans la présente convention.

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Libellé précis (adresse, nb de lgs)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses
RÉHABILITATION DE 366 LOGEMENTS	C0958-33- 0004	93031 Épinay-sur- Seine 6093030 Orgemont	SEINE-SAINT- DENIS HABITAT	Assiette prêt bonifié	17 243 155,62 €		volume de prêt bonifié	4 890 706,83 €	20/01/2020
				Assiette subvention	13 637 966,35 €	40,00%	Subvention	5 455 186,54 €	
							Total concours financier	10 345 893,37 €	
REQUALIFICATION DU QUARTIER GROS BUISSON*	C0958-33- 0035	93031 Épinay-sur- Seine 6093030 Orgemont	CLÉSENCE	Assiette prêt bonifié	10 501 292,00 €		volume de prêt bonifié	6 157 604,22 €	20/01/2020
				Assiette subvention	4 589 937,09 €	3,12%	Subvention	143 170,98 €	
							Total concours financier	6 601 254,60 €	

Convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au NPNRU pour les quartiers d'intérêt national Orgemont et La Source-Les Presles et pour le quartier d'intérêt régional Centre-ville d'Épinay-sur-Seine

Version approuvée dans son économie générale par le CA du 24 novembre 2020

RÉHABILITATION LOURDE DE 215 LLS	C0958-33- 0015	93031 Épinay-sur- Seine 6093030 Orgemont	CDC HABITAT SOCIAL SOCIÉTÉ ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODÉRÉ	Assiette prêt bonifié	15 050 000,00 €		volume de prêt bonifié	6 877 850,00 €	20/01/2020
				Assiette subvention	15 050 000,00 €	14,30%	Subvention	2 152 150 €	
							Total concours financier	9 030 000 €	
ILOT DU MARCHÉ - RÉHABILITATION (98 LGTS)	C0958-33- 0007	93031 Épinay-sur- Seine 6093029 Centre-ville	SEINE-SAINT- DENIS HABITAT	Assiette prêt bonifié	4 013 535,05 €		volume de prêt bonifié	1 194 707,01 €	21/12/2018
				Assiette subvention	3 033 535,05 €	40,00%	Subvention	1 213 414,02 €	
							Total concours financier	2 408 121,03 €	
REQUALIFICATION DE 587 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	C0958-33- 0014	93031 Épinay-sur- Seine 6093031 La Source - Les Presles	ICF LA SABLIERE SA D'HLM	Assiette prêt bonifié	21 827 835,00 €		volume de prêt bonifié	9 972 719,62 €	06/11/2019
				Assiette subvention	15 619 906,90 €	20,00%	Subvention	3 123 981,38 €	
							Total concours financier	13 096 701,00 €	
ÉPINAY RÉHABILITATION DE 284 LOGEMENTS LA SOURCE LES PRESLES	C0958-33- 0019	93031 Épinay-sur- Seine 6093031 La Source - Les Presles	OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE	Assiette prêt bonifié	17 256 930,77 €		volume de prêt bonifié	7 676 772,31 €	20/01/2020
				Assiette subvention	13 386 930,77 €	20,00%	Subvention	2 677 386,15 €	
							Total concours financier	10 354 158,46 €	

* CLÉSENCE acte un taux de subvention inférieur au taux réglementaire afin de solliciter un prêt bonifié satisfaisant. Le montant des travaux a en effet évolué suite à l'ajout des travaux d'isolation thermique a posteriori de Comité d'Engagement du 20/01/2020.

▪ **La résidentialisation de logements**

- La résidentialisation de logements locatifs sociaux

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
ILOT DU MARCHÉ – RÉSIDENTIALISATION (98 LGTS)	C0958-34-0008	93031 Épinay-sur-Seine 6093029 Centre-ville	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	980 000,00 €	60,00%	588 000,00 €	21/12/2018
RÉSIDENTIALISATION DU GROUPE IMMOBILIER ÉPINAY24 (100 LOGEMENTS)*	C0958-34-0001	93031 Épinay-sur-Seine 6093029 Centre Ville	SEQENS SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE	322 000,00 €	29,81%	95 988,20 €	20/01/2020
RÉSIDENTIALISATION 465 LOGEMENTS QUARTIER DU GROS BUISSON	C0958-34-0034	93031 Épinay-sur-Seine 6093030 Orgemont	CLÉSENCE	4 654 050,00 €	40,00%	1 861 620,00 €	20/01/2020
RÉSIDENTIALISATION 366 LOGEMENTS	C0958-34-0003	93031 Épinay-sur-Seine 6093030 Orgemont	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	3 657 000,00 €	60,00%	2 194 200,00 €	20/01/2020
ÉPINAY_RÉSIDENTIALISATION DE 284 LOGEMENTS_LA SOURCE LES PRESLES	C0958-34-0018	93031 Épinay-sur-Seine 6093031 La Source - Les Presles	OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE	690 000,00 €	40,00%	276 000,00 €	20/01/2020

* SEQENS acte un taux de subvention à 29,81% considérant que le coût des travaux ne sera pas inférieur au montant prévisionnel..

- **La résidentialisation de copropriétés dégradées**

Sans objet dans la présente convention.

- **Les actions de portage massif en copropriété dégradée**

Sans objet dans la présente convention.

- **La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété**

Sans objet dans la présente convention.

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité**

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
CONSTRUCTION DE L'ÉQUIPEMENT PUBLIC CENTRAL*	C0958-37-0027	93031 Épinay-sur-Seine 6093030 Orgemont	COMMUNE D'ÉPINAY SUR SEINE...	6 480 695,08 €	50,00%...	3 240 347,54 €	20/01/2020
RECONSTRUCTION GROUPE SCOLAIRE DUMAS/France*	C0958-37-0026	93031 Épinay-sur-Seine 6093030 Orgemont	COMMUNE D'ÉPINAY SUR SEINE...	28 398 127,25 €	45,6%	12 949 063,26 €	20/01/2020
RESTRUCTURATION DE L'ÉCOLE MATERNELLE GROS BUISSON	C0958-37-0024	93031 Épinay-sur-Seine 6093030 Orgemont	COMMUNE D'ÉPINAY SUR SEINE	5 014 178,20 €	35,00%	1 754 962,37 €	20/01/2020

Convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au NPNRU pour les quartiers d'intérêt national Orgemont et La Source-Les Presles et pour le quartier d'intérêt régional Centre-ville d'Épinay-sur-Seine

Version approuvée dans son économie générale par le CA du 24 novembre 2020

RESTRUCTURATION EXTENSION DU PÔLE ÉDUCATIF JEAN-JACQUES ROUSSEAU	C0958-37-0025	93031 Épinay-sur- Seine 6093030 Orgemont	COMMUNE D'ÉPINAY SUR SEINE	21 677 761,40 €	35.00%	7 587 216,49 €	20/01/2020
RECONSTRUCTION ÉCOLE MATERNELLE JEAN JAURÈS NORD	C0958-37-0029	93031 Épinay-sur- Seine 6093031 La Source - Les Presles	COMMUNE D'ÉPINAY SUR SEINE	6 702 945,60 €	35.00%	2 346 030,96 €	20/01/2020
RELOCALISATION ET RÉNOVATION DES LOCAUX JEUNESSE DU QUARTIER DE LA SOURCE - LES PRESLES	C0958-37-0028	93031 Épinay-sur- Seine 6093031 La Source - Les Presles	COMMUNE D'ÉPINAY SUR SEINE	484 371,40 €	35.00%	169 529,99 €	20/01/2020
RELOCALISATION DE LA CRECHE / PMI LES PRESLES**	C0958-24-0040	93031 Épinay-sur- Seine 6093031 La Source - Les Presles	DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS	4 273 140,00 €	32,11%	1 372 182,00 €	20/01/2020

* Le CE du 20/01/2020 a validé pour la construction de l'équipement central et la reconstruction du groupe scolaire Dumas/France, une subvention à taux majoré de 50 % pour excellence environnementale, eu égard à l'engagement du porteur de projet d'atteindre le niveau passif (soit une consommation ne dépassant pas les 15 kWh/m².an) et le niveau E3C2 pour l'équipement central. Néanmoins, compte tenu de la prise en compte de structures provisoires approuvées par le Comité d'Engagement du 13/07/2021 augmentant le coût global de l'opération, le taux de subvention de l'opération « Reconstruction du Groupe Scolaire Dumas / France » s'établit à 45,6%.

** L'opération de relocalisation de la crèche-PMI départementale est validée au taux de 35 % par l'avis du CE du 20/01/2020. Néanmoins, si les coûts travaux de la base subventionnable ont été capés à 2 000 €/m² par l'avis CE du 20/01/2020, le maître d'ouvrage souhaite maintenir des coûts prévisionnels supérieurs, soit un taux de subvention équivalent à 32,11 %.

▪ **La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique**

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL DES PRESLES	C0958-38-0031	93031 Épinay-sur-Seine 6093031 La Source - Les Presles	IN'LI	2 935 360,00 €	50,00%	1 467 680,00 €	20/01/2020
CONSTRUCTION D'UN PARKING SILO AVEC OFFRE DE MOBILITÉS ET LOCAUX ASSOCIATIFS	C0958-38-0011	93031 Épinay-sur-Seine 6093031 La Source - Les Presles	ICF LA SABLIERE SA D'HLM	2 237 147,33 €	50%	1 118 484,85 €	20/01/2020

Article 9.1.2 [le cas échéant] Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU

Le tableau ci-dessous reprend en synthèse l'ensemble des opérations bénéficiant d'une majoration des aides de l'Agence au regard de leur caractère d'excellence. Il permet de récapituler les majorations intégrées dans l'article 9.1.1 et de préciser les objectifs fixés.

Libellé, nature et IDTOP de l'opération	Taux de subvention (ou montant de l'aide forfaitaire de la subvention ANRU prévisionnelle) avant majoration pour caractère d'excellence	Taux de subvention majoré (ou montant de l'aide forfaitaire de la subvention ANRU prévisionnelle majoré) pour caractère d'excellence
RECONSTRUCTION GROUPE SCOLAIRE DUMAS/FRANCE C0958-37-0026	35%	45,6%
CONSTRUCTION DE L'ÉQUIPEMENT PUBLIC CENTRAL- C0958-37-0027	35%	50%

Reconstruction du groupe scolaire Anatole France/Alexandre Dumas

Le plan urbain d'origine du grand ensemble d'Orgemont ne positionnait pas les équipements publics comme des éléments structurants et marquants du quartier. Les écoles notamment, ont été la plupart du temps implantées en second rideau, peu perceptibles et mal desservies. La nouvelle organisation du quartier permet de repositionner les écoles au plus près du grand axe végétal, épine dorsale du quartier. Le groupe scolaire A. Dumas / A. France sera démolé et reconstruit sur cet axe. L'emprise libérée sur la rue Félix Merlin permettra une recomposition urbaine forte le long du tramway et de l'avenue Félix Merlin.

La Ville a pour objectif pour chacun de ses nouveaux équipements, scolaires notamment, d'atteindre des exigences environnementales fortes. Ainsi, toutes les nouvelles écoles devront être passives (soit une consommation ne dépassant pas les 15 kWh/m².an) et l'atteinte du label E3C1.

Dans le cadre de la démarche BDF, la ville souhaite envisager une certification et accompagnement visant les labels suivants, BEPOS Effinergie 2017, HQE BD 2016 EXCELLENT, BDF ARGENT.

Le groupe scolaire DUMAS/FRANCE sera constitué :

- d'une école maternelle de 10 classes avec un accueil de loisirs,
- d'une élémentaire de 13 classes et une autre de 14 classes.
- de cours « oasis » présentant des revêtements perméables et clairs (suppression d'asphalte), des zones végétalisées de pleine terre, des fontaines à eau, des zones ombragées.

Construction de l'équipement central

Aujourd'hui, la plupart des équipements publics du quartier d'Orgemont sont dispersés dans différents locaux, pénalisant leur visibilité et leur rôle dans le quartier. Le projet urbain prévoit le regroupement de ces équipements dans un grand équipement central pour le quartier, permettant d'affirmer leur rôle, d'appuyer la centralité du quartier, de mixer les publics et les populations.

Cela entraîne la déconstruction de plusieurs équipements sur le quartier avec nécessité de les relocaliser dans un nouvel équipement :

- le CSC Félix Merlin,
- la salle polyvalente et le dojo,
- la halte-jeux Félix Merlin,
- l'espace Jeunesse,
- la mairie annexe et bibliothèque.

Le nouvel équipement permettra une mutualisation des activités et des locaux entre l'ensemble des fonctions qui le composeront. Ce nouvel équipement sera également un équipement modèle en termes d'excellence environnementale et vise l'atteinte du label E3C2.

Pour ses nouvelles constructions d'équipements, la Ville a l'objectif que les bâtiments soient passifs.

Dans le cadre de la démarche BDF, la Ville souhaite envisager une certification et accompagnement visant les labels suivants, BEPOS Effinergie 2017, HQE BD 2016 EXCELLENT, BDF ARGENT.

Le programme envisagé comprend :

- des locaux communs et fonctionnels de 367 m²,
- un centre socio-culturel de 454 m²,

- un espace jeunesse de 169 m²,
- la mairie annexe de 44 m²,
- une médiathèque de 195 m²,
- un club senior de 230 m²,
- une ludothèque de 220 m² et 1 050 m² d'espaces extérieurs.

Les objectifs fixés pour ces opérations sont rappelés dans la fiche descriptive de chaque opération concernée annexée à la présente convention pluriannuelle.

Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU

En complément des opérations co-financées à la fois par l'ANRU et le cas échéant par les Partenaires associés décrites dans l'article 9.1, certaines opérations du programme urbain sont financées uniquement par les Partenaires associés. Ces opérations sont listées ci-après.

Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de la région (ou du département) notamment dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée entre l'ANRU et la région (ou le département)

La participation du Conseil régional s'inscrit dans le cadre de son dispositif spécifique en faveur du développement urbain approuvé le 26 janvier 2017 (délibération n° CR 2017-06) et de la convention régionale de développement urbain signée entre la Région et l'EPT. Pour la commune d'Épinay-sur-Seine, cette participation est d'un montant maximum de 7 750 000 €, jusqu'en 2024, répartie sur les trois quartiers d'intérêt national et régional du territoire:

- PRIN Orgemont : 3 250 000 €
- PRIN La Source/Les Presles : 3 250 000 €
- PRIR Centre-ville : 1 250 000 €

Les crédits spécifiques de la Région peuvent être mobilisés sur les priorités suivantes :

- La sécurité des quartiers ;
- Le développement des services et des commerces de proximité ;
- L'enfance et la jeunesse.

Ils pourront être complétés par les crédits relatifs aux dispositifs régionaux de droit commun.

Les dotations de la Région peuvent être mobilisées sous réserve de l'éligibilité des opérations présentées au moment des demandes de subventions, des crédits disponibles et du vote du Conseil régional.

Les opérations faisant l'objet d'un co-financement de la Région au titre de la convention régionale de développement urbain sont à ce stade les suivantes :

PRIN Orgemont :

- Restructuration de l'école maternelle Gros Buisson : 1.137.500 € HT
- Restructuration-extension du GS Jean-Jacques Rousseau : 2.360.673 € HT
- Sécurisation des espaces publics dans le cadre de la concession d'aménagement (via la création du mail Nord et de voies de désenclavement) : 975 000 €

PRIR La Source-Les Presles :

- Relocalisation de la crèche-PMI des Presles : 1.051.827 € HT
- Sécurisation des espaces publics dans le cadre de la concession d'aménagement (via la création d'une voie de désenclavement Est-Ouest) : 975 000 € HT

PRIR Centre-ville :

- Sécurisation des espaces publics via l'ouverture de l'esplanade F. Mitterrand dans le cadre de l'opération « Requalification de l'Esplanade) : 845.000 € HT
- Création d'un pôle administratif et de nouvelles coques commerciales (hors financement ANRU) : 405.000 € HT

Pour des raisons de calendrier opérationnel, une demande de fongibilité entre les deux PRIN a été sollicitée auprès de la Région.

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

L'ensemble des opérations du programme financées par l'Anah est récapitulé en annexe C4. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

Tour Obélisque :

Étude action (suite arrêté préfectoral ouvrant phase d'élaboration plan de sauvegarde)

Durée : 18 mois de juillet 2018 à décembre 2019

Coût HT : 206 470 €

Participation ANAH 50% HT soit 103 235 €

Étude calibrage Carence Recyclage (depuis juillet 2020 - en cours)

Coût HT : 24 930 €

Participation ANAH 80% HT soit 19 944 €

AMO juridique Carence (depuis février 2021 – en cours)

Coût HT : 12 900 €

Participation ANAH 50% HT soit 6 450 €

Suivi transitoire Obélisque (depuis mai 2021 pour 12 mois – en cours)

Coût HT : 61 050 €

Participation ANAH 50% HT soit 30 525 €

En attente validation formelle : Prise en charge par ANAH du déficit de l'opération de recyclage de la tour et octroi d'une subvention à hauteur de 80 % de celui-ci

2 10 Square des Crédos :

Étude pré opérationnelle (depuis sept. 2020 – en cours)

Coût HT : 28 725 €

Participation ANAH 50% HT soit 14 362 €

L'ANAH a par ailleurs validé le principe d'une participation au financement du suivi transitoire du 2-10 Square des Crédos (durée : 24 mois suivant arrêté préfectoral ouvrant phase d'élaboration plan de sauvegarde) et d'une étude pré opérationnelle sur les autres copropriétés du quartier ORGEMONT qui restent à lancer (1^{er} semestre 2022 à priori).

Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations

L'ensemble des opérations du programme financées par la Caisse des Dépôts est récapitulé en annexe C5. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

En ingénierie :

Les dépenses d'ingénierie prévues sur le quartier d'Orgemont liées aux missions d'urbaniste coordonnateur, AMO développement durable et OPCU, sous maîtrise d'ouvrage de la SPL Plaine Commune Développement font l'objet d'un cofinancement de la Caisse des Dépôts à hauteur de 300 000 € maximum.

Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des dépôts et les différents maîtres d'ouvrage sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

En prêts :

Seine Saint Denis Habitat : 6 796 789,81 €

ICF La Sablière : 10 429 940, 59 €

CDC Habitat social : 8 702 998,37 €

OPH Plaine Commune Habitat : 6 008 943,78 €

CLÉSENCE : 2 533 212,24 €

En investisseur d'intérêt général :

La Banque des Territoires peut intervenir en investisseur avisé et se positionner en actionnaire minoritaire dans des structures dédiées pour des projets qui participent au développement territorial, permettent une création de valeur mobilière et comprennent une exigence élevée en terme d'exemplarité environnementale

Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés

Sans objet dans la présente convention

Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI

Sans objet dans la présente convention.

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexes C2 et C4 :

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

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

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 148 113 332,17 € €, comprenant 111 342 972,18 € de subventions, et 36 770 359,99 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :
 - 12 333 983,05 € concours financiers prévisionnels comprenant 11 139 276,04 € de subventions et 1 194 707,01 € de volume de prêts portant sur le quartier d'intérêt régional,
 - 135 629 349,18 € concours financiers prévisionnels comprenant 100 053 696,20 € de subventions et 35 575 652,98 € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt national.
 - 149 999,94 € de subventions prévisionnelles pour l'opération de communication, information, concertation à l'échelle des trois quartiers.

Par ailleurs, une enveloppe est d'ores et déjà réservée pour un abondement de 2 M€ supplémentaires pour le projet Orgemont, qui seront attribués lors d'une clause revoyure, suite à une revue de projet, sous réserve du bon avancement opérationnel du projet et des besoins tels que justifiés à cette échéance. Si cette clause de revoyure impactera les aménagements les plus tardifs en termes de calendrier, elle ne pourra en aucun cas remettre en question les contreparties foncières telles que négociées à ce stade.

- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 300.000 €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des Dépôts pour un montant prévisionnel de 34 471 884,79 €. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités

d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

- la participation financière de la Région Île-de-France s'entend pour un montant de 7 750 000 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la région.

Pour rappel :

- le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C8.

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention² :

Protocole de préfiguration :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU en €
93031 Épinay-sur-Seine 6093029 Centre-ville	155 974
93031 Épinay-sur-Seine 6093030 Orgemont	669 534
93031 Épinay-sur-Seine 6093031 La Source - Les Presles	234 256
Tous quartiers	137 500
Totaux :	1 197 264

Convention locale :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU en €	Volume de prêt bonifié NPNRU en €	Concours financiers NPNRU totaux en €
93031 Épinay-sur-Seine 6093029 Centre-ville	11 139 276,04	1 194 707,01	12 333 983,05
93031 Épinay-sur-Seine 6093030 Orgemont	69 029 164,50	17 926 161,05	86 955 325,55
93031 Épinay-sur-Seine 6093031 La Source - Les Presles	31 024 531,70	17 649 491,93	48 674 023,63
Tous quartiers	149 999,94	0	149 999,94
Totaux :	111 342 972,18 €	36 770 359,99 €	148 113 332,17 €

² Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C9.

Un montant de 22 940 900€ de concours financier est rattaché à la convention cadre territoriale.

Article 11. Les modalités d'attribution et de paiement des financements

Article 11.1 Les modalités d'attribution et de paiement des subventions de l'ANRU

Les aides de l'ANRU au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services. Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – ANRU, conformément à la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement.

Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par son règlement général et les délibérations de son Conseil d'administration, et dans le respect de la convention de programme signée avec la collectivité concernée.

Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts

Les modalités de financement de la Caisse des Dépôts seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés

Aides de la Région

Les aides de la Région au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies dans :

- l'article 9 de la présente convention ;
- le règlement budgétaire et financier adopté en Conseil régional n° CR 33-10 du 17 juin 2010 et CR n°01-16 du 21 janvier 2016 portant prorogation dudit règlement ;
- les conventions financières conclues entre les bénéficiaires et la Région au moment de l'attribution des subventions.

TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU

Article 12.1 Le reporting annuel

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, selon les modalités définies par l'ANRU, et plus particulièrement :

- avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A relative aux objectifs),
- suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataire de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'ANRU, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- respect du programme financier du projet,
- mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- réalisation des conditions de réussite du projet,
- mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- état d'avancement et qualité du relogement,
- état d'avancement et qualité du projet de gestion,
- application de la charte nationale d'insertion,
- organisation de la gouvernance.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.

Un compte-rendu est réalisé et transmis à l'ANRU.

Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le

contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.

Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'ANRU.

Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF

Les signataires de la présente convention pluriannuelle fourniront à la demande de l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF).

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention pluriannuelle renseigneront à la demande de l'ANRU une enquête relative à la réalisation du projet dès l'achèvement de la dernière opération physique.

L'ANRU pourra demander des éléments complémentaires en cas notamment d'imprécision ou d'incohérence des informations transmises ou en fonction des spécificités du projet.

Article 13. Les modifications du projet

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, la gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain peut nécessiter des modifications de la présente convention pluriannuelle. Les modalités de modification des conventions pluriannuelles ayant déjà été examinées ou signées peuvent être définies par délibération du conseil d'administration de l'ANRU. Ces modifications s'effectuent dans le cadre d'un avenant à la convention pluriannuelle ou de décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.

Lorsque le modèle type de convention pluriannuelle de renouvellement urbain est modifié par l'ANRU, les signataires de la présente convention prennent l'engagement d'appliquer le régime de tout ou partie du nouveau modèle type postérieurement à la prise d'effet de la présente convention.

Les signataires de la présente convention consentent par avance à ce que tout ou partie de la convention soit ainsi mise en conformité par simple décision du délégué territorial de l'ANRU avec ce nouveau modèle type dans les conditions prévues dans une note d'instruction du Directeur général de l'ANRU.

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont les modalités d'instruction sont définies par l'ANRU.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Article 13.2 Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant.

Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément aux règlements général et financier relatif au NPNRU.

Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention pluriannuelle sont réalisées sous la responsabilité du délégué territorial de l'Agence. Elles sont notifiées par tout moyen aux Parties prenantes et au directeur général de l'ANRU.

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

Afin de faciliter la traçabilité des modifications apportées à la convention, l'ANRU pourra solliciter auprès du porteur de projet une version consolidée de la convention intégrant toutes les modifications apportées.

Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU

La présente convention est exécutée conformément au règlement général et au règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution de celle-ci.

Les signataires de la présente convention reconnaissent et acceptent que les dispositions du règlement général et du règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU, modifiés ou édictés postérieurement à la date de prise d'effet de la présente convention s'appliqueront à celle-ci dans les conditions prévues dans une note d'instruction du directeur général de l'ANRU.

Le conseil d'administration de l'ANRU peut en effet déterminer les cas où il souhaite que ces modifications s'appliquent de manière unilatérale et leurs modalités de prise en compte au projet contractualisé ainsi qu'aux opérations programmées non engagées.

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C4 ;
- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

Ces éléments font l'objet d'un suivi tout au long du projet, selon les modalités détaillées à l'article 12 de la présente convention pluriannuelle.

Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément au RGA et au RF relatifs au NPNRU, l'ANRU peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'ANRU les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage

En conformité avec le règlement financier de l'ANRU en vigueur, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'ANRU par courrier en recommandé avec accusé de réception de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage,...) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé à l'article 9.1.1. de la présente convention.

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le S1 2021(semester/année), et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le S1 2031 (semester/année).

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde³ de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

Article 14.6 Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention pluriannuelle seront portés devant le tribunal administratif de Paris.

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU

La mise en œuvre des programmes et des projets conduise l'ANRU à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, de capitalisation, ... Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à participer à ces actions pouvant concerner leur territoire, notamment en transmettant à l'ANRU toutes les informations nécessaires au bon déroulement de ces travaux.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'ANRU (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail etc.).

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'École du Renouvellement Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'ANRU conformément au RGA relatif au NPNRU.

Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'ANRU (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

En cas de mobilisation par l'ANRU de missions d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à y participer et à s'assurer de l'application des résultats de ces missions.

³ Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux, des objectifs et du programme du projet de renouvellement urbain ainsi **que des témoignages, des images et des documents libres de droit** pour une mise en ligne sur le site internet www.anru.fr.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les études et les travaux de mémoire cofinancés par l'Agence.

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

L'ANRU et Action Logement seront associés en amont à tout évènement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.

En outre, tout acte de communication du porteur de projet devra systématiquement informer de l'origine des fonds de la PEEC. Le Comité Régional d'Action Logement et le Directeur Régional d'Action Logement Services devront être associés à tout acte de communication local de l'Agence ou du porteur de projet.

Article 17.2 Signalétique

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et du groupe Action Logement sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de la présente convention pluriannuelle, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.

Date:

Signatures:

Le/La Préfet de la Seine-Saint-Denis
de État

DocuSigned by:

Jacques WITKOWSKI

D96345FB0AA54CA...

Le/La Président
de Établissement Public Territorial Plaine Commune

DocuSigned by:

Mathieu HANOTIN

906E32E30CB544C...

Le/La Maire
de Ville d'Épinay-sur-Seine

DocuSigned by:

Hervé CHEVREAU

8233E00E84A6404...

Le/La Directrice Générale par intérim
de Office Public Départemental - Seine-Saint-Denis Habitat

DocuSigned by:

Cécile MAGE

CDB6C611971044B...

Le/La Directeur Général
de Société SARVILEP

DocuSigned by:

Emmanuel DESMILHERES

6219AB453206473...

Le/La Président
de Société ICADE Promotion

DocuSigned by:

Olivier WIGNIOLLE

30AD500AD8C5427...

Le/La Directeur interrégional
de CDC Habitat Social

DocuSigned by:

Eric DUBERTRAND

EB523C4555BD49B...

Le/La Directeur Général
de Société Anonyme HLM Clésence

DocuSigned by:

Eric Efraim BALCI

3F37B9B0A2A740B...

Le/La Directeur Général
de Société Anonyme HLM ICF Habitat La Sablière

DocuSigned by:

Jean-Luc VIDON

DF6ADB165F3644A...

Le/La Directeur Général
de Société In'li

DocuSigned by:

Antoine PINEL

29092347F254482...

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

DocuSigned by:

Gildas MAGUER

86BB62672331491...

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

DocuSigned by:

Florence LAROCHE

442F0DD3F35C4A7...

Le/La Directeur Général
de Société Anonyme HLM Seqens

DocuSigned by:

Pascal VAN LAETHEM

B8C059CB3116470...

Le/La Directrice des Programmes Nationaux
de Action Logement Services

DocuSigned by:

Véra LIZARZABURU

AABBFCE9EE74BB...

Le/La Présidente
de Foncière Logement

DocuSigned by:

Cecile MAZAUD

5A3566E4AD4D4EE...

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

DocuSigned by:

Richard CURNIER

AA564ECE083C468...

Le/La Directrice Générale
de ANAH

DocuSigned by:

Valérie MANCRET-TAYLOR

70052D82FDDC4CA...

Le/La Directeur Général par intérim
de Office Public d'Habitat - Plaine Commune Habitat

DocuSigned by:

Jean-François LEONTE

DCDC9540227A49C...

Le/La Directrice Générale
de ANRU

DocuSigned by:

Anne-Claire MIALOT

C520A90902F1465...

	Dépenses à financer		RESSOURCES FINANCIERES													DONT DETAIL DES PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE								
	Coûts HT	Coûts TTC	DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE													Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %				
			Subv ANRU	Etat	Commune	EPCI	Département	Région	Bailleur social	CDC	Europe	ANAH	Subv ANRU PIA	Autres contributeurs Maître d'ouvrage	Valorisation foncière et autres recettes									
TOTAL HORS NPNRU	5 592 000,00 €	6 710 400,00 €	0,00 €	0,00 €	6 305 400,00 €	0,00 €	0,00 €	405 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL NPNRU	328 338 132,02 €	378 534 991,68 €	111 342 972,18 €	1 146 828,00 €	52 000 584,16 €	32 401 257,43 €	2 354 628,00 €	7 345 000,00 €	99 899 571,68 €	300 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	31 804 129,35 €	39 940 020,88 €	16,52 %	25 768 886,42 €	36 770 359,99 €	6,81 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT NATIONALE	302 450 732,70 €	349 134 270,34 €	100 203 696,14 €	1 146 828,00 €	52 000 584,16 €	27 667 187,82 €	2 354 628,00 €	6 500 000,00 €	87 567 115,99 €	300 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	31 804 129,35 €	39 590 100,88 €	17,25 %	24 645 096,61 €	35 575 652,98 €	7,06 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT REGIONALE	25 887 399,32 €	29 400 721,34 €	11 139 276,04 €	0,00 €	0,00 €	4 734 069,61 €	0,00 €	845 000,00 €	12 332 455,69 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 €	349 920,00 €	7,89 %	1 123 789,81 €	1 194 707,01 €	3,82 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL QUARTIER FERTILE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PLAN DE RELANCE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PIA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-14-0030 Communication, Information, Concertation

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-14-0030	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	21930031600011 COMMUNE D EPINAY SUR SEINE	Intitulé de l'opération	Communication, Information, Concertation
Nature de l'opération :	14 - Etudes et conduite de projet		

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

La Ville d'Epinay sur Seine s'engage dans une communication et concertation pragmatique en phase opérationnelle afin de pouvoir intégrer les habitants et leurs préoccupations sur des réalisations concrètes et proches dans le temps. Pour ce faire, la collectivité prévoit le recrutement d'un chargé de mission dédié à la communication et la concertation sur les projets NPNRU pour 50 % de son temps. Une de ses premières missions consistera à s'entourer d'un AMO afin d'établir la stratégie communication et concertation ainsi que les actions qui en découlent années après années pour valoriser, expliquer et co-construire les projets. Des premières actions ont déjà vu le jour avec la création et l'ouverture de l'Atelier Vert Seine, la réalisation de 2 premières réunions publiques dédiées aux projets NPNRU d'Orgemont et de la Source Les Presles, la réalisation de 2 films, 2 expositions ainsi que la parution d'un journal de la rénovation urbaine. Ces premières bases seront à conforter et étoffer notamment sur le plan de la concertation et de la synergie avec l'ensemble des partenaires (création d'atelier, valorisation de la résidence d'artistes, création du forum de la rénovation urbaine, informations régulières sur l'avancé des projets, etc.).

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093030 - Orgemont	93800 - EPINAY SUR SEINE	Quartiers Orgemont / La Source Les Presles

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2022	18

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	428 571,25 €
Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	149 999,94 €

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-21-0002 Démolition de 164 logements EPINAY 27

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-21-0002	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	58214281600310 SEQENS SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE	Intitulé de l'opération	Démolition de 164 logements EPINAY 27
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Régionale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Démolition d'un ensemble immobilier composé de 2 immeubles comprenant 164 logements et 5 locaux commerciaux d'une SHON de 792m2 bâti sur un terrain d'une contenance de 4000m2. Cette démolition a été envisagée suite à une consultation des locataires de ces deux immeubles en Juillet 2018 majoritairement favorables à une démolition.</p>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP093029 - Centre Ville	93800 - EPINAY SUR SEINE	11 et 15 rue Dumas	

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2021	8
Date de prise en compte des dépenses	20/01/2020	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Autres recettes ou autres dépenses sur avis CE/ décision DG ou dépenses d'achat d'immeubles	Opération validée par le CE du 20/01/2020 au taux de 50% eu égard aux financements mobilisables pour les projets d'intérêt régional.

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	13 483 814,02 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	6 741 907,01 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	0,00 %

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-21-0005 Démolition 36 logements

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-21-0005	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	27930019800041 SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	Intitulé de l'opération	Démolition 36 logements
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Nationale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>L'opération de démolition de Seine Saint Denis habitat s'inscrit dans les objectifs du schéma directeur du projet urbain Plus précisément, l'objectif de cette démolition est de permettre d'ouvrir le quartier sur la partie Nord avec le démarrage de l'aménagement et de la trame paysagère Nord/Sud. Les 36 logements à démolir sont répartis sur 4 cages d'escalier situées au 35 à 41 rue de Dunkerque.</p>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP093030 - Orgemont	93800 - EPINAY SUR SEINE	35-41 rue de Dunkerque	

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2021	6
Date de prise en compte des dépenses	20/01/2020	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	Majoration du taux de subvention pour soutenabilité financière difficile accordé par le CE du 20/01/2020 (+20%).

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 900 930,46 €
Taux max NPNRU	100,00 %
Subvention ANRU NPNRU	1 900 930,46 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	20,00 %

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-21-0017 Démolition de la barre K "Rameau" - 96 logts

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

N° IDTOP (IODA)	C0958-21-0017	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	48274107100021 OPH COMMUNAUTAIRE DE PLAINE COMMUNE	Intitulé de l'opération	Démolition de la barre K "Rameau" - 96 logts
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux		

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

le quartier La Source-les-presles a bénéficié d'une première série d'interventions dans le cadre du PNRU, dont la démolition de la tour F. Afin de poursuivre la transformation du quartier, PCH s'engage dans le cadre du NPNRU à démolir la barre K (96 logements) dans la perspective de la création d'une voie par Plaine Commune, et la réhabilitation et résidentialisation des autres bâtiments (en cours depuis 2017)

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093031 - La Source-Les Presles	93800 - EPINAY SUR SEINE	2-4-6-8-10-12, avenue Jean Philippe Rameau

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	Majoration du taux de subvention pour soutenabilité financière accordée par le CE du 20/01/2020.

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2023	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	4 526 052,56 €
Taux max NPNRU	100,00 %
Subvention ANRU NPNRU	4 526 052,56 €

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
 Opération : C0958-21-0032 ÉPINAY 05 CDT BOUCHET : DÉMOLITION DE 175 LOGEMENTS

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-21-0032	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	60205235900042 IN'LI	Intitulé de l'opération	ÉPINAY 05 CDT BOUCHET : DÉMOLITION DE 175 LOGEMENTS
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Nationale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Le projet prévoit la démolition de 175 logements (dont 72 occupés au 31/12/2018) et la reconstruction de 93 logements (25% PLS et 75% LLI) répartis en 4 bâtiments avec des places de stationnement en sous-sol. La construction répondra aux enjeux de composition urbaine et environnementale du futur quartier NPNRU La Source-Les Presles. In'li a obtenu une dérogation lors du CE de Janvier pour reconstituer uniquement l'offre réellement occupée, soit 72 logements. Sur ces 72 logements à reconstituer, in'li réalisera 35 logements au 160 avenue de la République et les 37 logements sociaux restants seront réalisés par ICF dans le cadre du projet Cœur de Ville.</p> <p>La demande de subvention a par ailleurs été proratisée au regard de l'occupation des 72 logements sur les 175 du bâtiment. Le projet prévoit également la cession à l'euro symbolique d'une partie de la parcelle auprès de Plaine Commune afin de permettre la réalisation et l'aménagement d'une voie nouvelle ainsi qu'un futur square public.</p>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP093031 - La Source-Les Presles	93800 - EPINAY SUR SEINE	38-50 Rue du Commandant Bouchet	

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2020	10
Date de prise en compte des dépenses	20/01/2020	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Autres recettes ou autres dépenses sur avis CE/ décision DG ou dépenses d'achat d'immeubles	Taux de subvention validé à 32,91% par le CE du 20/01/2020 (proratisation au nombre de logements occupés au 31/12/2018)

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	4 957 030,94 €
Taux max NPNRU	32,91 %
Subvention ANRU NPNRU	1 631 358,88 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	0,00 %

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-21-0033 Démolition des 354 logements SARVILEP conventionnés de la rue de Marseille et 19 commerces

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-21-0033	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	52370573900077 SARVILEP	Intitulé de l'opération	Démolition des 354 logements SARVILEP conventionnés de la rue de Marseille et 19 commerces
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Nationale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Le nord de la rue de Marseille constitue le secteur d'Orgemont le plus en proie aux difficultés. Il concentre la population la plus fragile socialement ainsi que des bâtiments les plus vétustes par rapport au reste du quartier. Il s'agit également du secteur le plus éloigné de la gare de RER et du Tram. Ce constat se conjugue avec une situation d'insécurité omniprésente : la trafic de drogue est enkysté sur la rue de Marseille et ses 3 squares (Aix, Anglaises et Pépinières) et contribue à dégrader le cadre de vie des habitants.</p> <p>La SARVILEP y possède 354 logements conventionnés ainsi que 19 cellules commerciales. Le traitement de ce patrimoine constitue un axe prioritaire d'intervention dans le cadre du NPNRU tant par la situation de son occupation sociale que de son l'état technique.</p> <p>Le projet urbain implique sa démolition afin de renouveler complètement la rue de Marseille jusqu'à la Seine. Une programmation en logement neuf diversifié, un grand parc et des équipements neufs doivent permettre à Orgemont faire valoir ses atouts et de redevenir un quartier attractif.</p> <p>Les discussions encore en cours pour la future convention ANRU ont permis de formaliser un projet urbain comportant 1127 démolitions à réaliser sur le patrimoine de la SARVILEP. Ces démolitions constituent un défi opérationnel majeur tant par leur nombre que par leur phasage dans le cadre du NPNRU. Pour assurer la bonne réalisation du projet, il apparaît tant au porteur de projet qu'au bailleur que la démolition des 354 démolitions est prioritaire et urgente.</p> <p>Il est également à noter la participation complémentaire d'ICADE, permettant de ne pas modifier le montant de subvention ANRU validé en CE sur les démolitions, malgré l'augmentation des contre parties Action Logement. En effet, ICADE ne modifiera pas sa valorisation foncière suite aux modifications des contreparties Action Logement, permettant ainsi de conserver un montant de subvention de 11,42M.</p>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP093030 - Orgemont	93800 - EPINAY SUR SEINE	Rue de Marseille (Nord)	

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2021	6
Date de prise en compte des dépenses	24/06/2019	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Autres recettes ou autres dépenses sur avis CE/ décision DG ou dépenses d'achat d'immeubles	Plafonnement de la subvention (CE du 20/01/2020) : la démolition des 354 logements de la SARVILEP et des 19 commerces (coût travaux de la démolition des commerces ramené à 190 K€ tel qu'estimé par le maître d'ouvrage au stade synthèse) est validée dans la limite d'un coût de 21,85 M€, équivalent à 61 k€/logement+commerces, soit 11.42 M€ de subvention.
Date de prise en compte anticipée des dépenses	Autorisation de démarrage anticipée au 24/06/2019 validée en CE du 20/01/2020

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	14 281 187,76 €
Taux max NPNRU	80,00 %
Subvention ANRU NPNRU	11 424 950,21 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	0,00 %

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
 Opération : C0958-21-0036 QUARTIER GROS BUISSON - DEMOLITION DU BATIMENT E - RUE D'ARMENTIERES

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-21-0036	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	58598002200016 CLESENCE	Intitulé de l'opération	QUARTIER GROS BUISSON - DEMOLITION DU BATIMENT E - RUE D'ARMENTIERES
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Nationale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p> CLESENCE est propriétaire de l'immeuble depuis le 2 juillet 2012 (rachat du patrimoine ICADE). Le coût de l'acquisition s'élève à 33 millions d'euros HT. L'opération concerne la démolition de 30 logements collectifs familiaux. L'immeuble composé de 3 entrées ne souffre d'aucune vacance. La démolition de cet immeuble permettrait le désenclavement de l'îlot grâce au prolongement de la rue d'Armentières jusqu'à la route d'Argenteuil, le réadressage de l'école maternelle Gros Buisson sur rue, avec la possibilité de faire un parvis et le prolongement de la rue de Lille sur la route d'Argenteuil (en fonds de parcelles des pavillons), pour permettre également le désenclavement du secteur du Gros Buisson La surface habitable de l'immeuble est de 1960 m². - La valeur nette comptable de l'immeuble est de 2 148 577,17 €. </p> <p> Cet immeuble a fait l'objet d'une réhabilitation importante finalisée en 2016 coût total 7 442 000 € Une réhabilitation récente justifiant le coût de l'opération : - Remplacement des menuiseries : 2 692 110 € Remplacement des fenêtres aluminiums existantes par des menuiseries PVC avec volets roulants électriques - Réfection électrique complète : 1 164 712 € Logements et remplacement du contrôle d'accès interphonie en parties communes - Remplacement des ballons d'eau chaude : 1 420 750 € - Chauffage et plomberie : 566 633 € Pose de robinets thermostatiques sur les radiateurs Pose d'une arrivée d'eau et d'une évacuation : lave-linge et lave-vaisselle Création d'une ventilation mécanique contrôlée Travaux de rénovation et modernisation des 10 sous stations et de la chaufferie - VRD : 33 000 € - Toitures terrasses : 502 908 € Réfection complète isolation + protection collective - Parties communes et espaces extérieurs : 435 860 € Peintures, remplacement du faux plafond des halls / fermetures des locaux encombrants et vides ordures / pose de portes blindées celliers / création zone OM extérieures - Façades : 423 864 € Réparation des façades dégradées + ITE partielle - Travaux complémentaires bâtiment F : 125 389 € Pose de cabine de douche, réfection des peintures et revêtements de sols des pièces humides </p> <p> La FAT intitulée QUARTIER GROS BUISSON - DEMOLITION DU BÂTIMENT E - RUE D'ARMENTIÈRES affiche un taux de subvention de 45.05% en raison d'une VNC très importante dont le calcul a été revu conformément au RGA (72 000€/logement du fait d'une réhabilitation en 2016). </p>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP093030 - Orgemont	93800 - EPINAY SUR SEINE	1-3-5 RUE D'ARMENTIERES	

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2021	7
Date de prise en compte des dépenses	20/01/2020	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
VNC- cas des réhabilitations Anru antérieures- application du dispositif applicable pour l'achat	Le taux de subvention validé par le CE du 20/01/20 pour cette opération est de 36,49% en raison d'une VNC élevée dont le caclul a été revu conformément au RGA (72 000 €/lgt du fait d'une réhabilitation en 2016)

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	4 603 417,31 €
Taux max NPNRU	36,49 %
Subvention ANRU NPNRU	1 680 000,02 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	0,00 %

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-24-0021 Aménagement en régie des espaces publics de La Source-Les Presles

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-24-0021	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	20005786700018 PLAINE COMMUNE	Intitulé de l'opération	Aménagement en régie des espaces publics de La Source-Les Presles
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble		
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Requalification d'espaces publics et d'espaces verts dans le quartier de La Source - Les Presles à Epinay : aménagement du square Jarrow ; aménagement du square des Platanes et création de la voirie Eugène Delacroix en cœur d'îlot du Commandant Bouchet ; requalification de la sente IN'LI (entre l'allée des Platanes et la rue de la Justice) ; requalification du square du Petit Bois ; requalification rue de la Justice segment sud (du centre Commercial à l'av. Bouchet) et segment nord (de la future école maternelle à l'Avenue de la Marne). Voir carte du montage opérationnel dans le dossier et plans-masse projet/extraits des plans projets par secteur.</p> <p>Ces aménagements permettront la création de deux squares en réponse à la forte minéralisation du quartier, la requalification de voiries publiques dans l'optique d'une réorganisation de la trame viaire, et une requalification et élargissement d'une sente piétonne afin d'amorcer une trame verte sur le quartier.</p>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP093031 - La Source-Les Presles	93800 - EPINAY SUR SEINE		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2023	13

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	5 528 690,60 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	2 764 345,30 €

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-24-0022 Requalification de l'esplanade

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

N° IDTOP (IODA)	C0958-24-0022	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	20005786700018 PLAINE COMMUNE	Intitulé de l'opération	Requalification de l'esplanade
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble		

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

L'opération a pour objectif principal la requalification de l'esplanade de l'hôtel de ville, cœur du projet PRIR, avec un double enjeu : 1/ Urbain (reconnecter la rue de Paris aux berges de Seine) ; 2/ Social (favoriser l'accès aux services et au droit). L'ouverture de ce secteur passe par l'éviction ou le transfert d'activités commerciales et la démolition des "hémicycles" qui obstruent la lisibilité de la place, ainsi que par la reprise de la dalle. La requalification de ce secteur passe pour rappel par plusieurs secteurs d'interventions au regard des compétences de chacune des maîtrises d'ouvrage : 1/ Requalification de l'esplanade et espaces publics (Plaine Commune - objet de la présente FAT) - 2/ Intervention sur les locaux qui bordent l'esplanade (Ville d'Epinay-sur-Seine) - 3/ Intervention par Seqens sur la restructuration d'un hall d'immeuble et la déplacement d'une rampe parking à coordonner avec l'intervention de Plaine Commune. Une mission de coordination régissant l'ensemble et un protocole foncier sera contractualisé pour entériner les échanges / acquisitions entre les différentes MOA. Le chiffrage du projet a été effectué à partir de différentes études menées dans le cadre du protocole de préfiguration : 1/ Diagnostic technique et foncier de l'existant (diagnostic structure et portance de la dalle; diagnostic amiante, étude de faisabilité architectural et structurelle de démolition / reconstruction (niveau esquisse), vérification des domanialités existantes); 2/ Projet de reconfiguration commerciale (en lien avec Pivadis); 3/ Vérification des chiffrages de l'étude de faisabilité (recours à un économiste); 4/ Mission d'appui au montage opérationnel pour définir le mode opératoire. Outre le secteur de l'esplanade, cette opération intègre également la reprise des espaces publics aux abords de l'école Georges Martin restructurée.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093029 - Centre Ville	93800 - EPINAY SUR SEINE	Esplanade François Mitterrand

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2023	15

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	6 472 573,55 €
Taux max NPNRU	38,62 %
Subvention ANRU NPNRU	2 499 966,81 €

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-24-0037 Concession d'aménagement du quartier d'Orgemont

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-24-0037	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	79029815200014 SPL PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT	Intitulé de l'opération	Concession d'aménagement du quartier d'Orgemont
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble	Mode et source de financement	NPNRU Nationale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Plaine Commune réalisera l'opération d'aménagement d'Orgemont dans le cadre d'une concession d'aménagement adossée à une ZAC. Ce montage permet de garantir une cohérence et une lisibilité opérationnelle à l'échelle de l'ensemble de l'opération d'aménagement d'Orgemont. En plus des subventions, les recettes sont constituées de participations financières versées par les constructeurs et/ou par des ventes de charges foncières. L'aménageur aura notamment en charge :</p> <p>1/ La maîtrise foncière nécessaire à la réalisation du projet (acquisitions nécessaires à la réalisation des espaces publics à l'échelle de l'ensemble de la concession et acquisition de l'ensemble des emprises foncières relatives aux secteurs 2 - Nord Marseille / ilot 1A et secteur 5 - Ecoles). Une DUP globale sera prise à l'échelle du quartier (y compris Gros Buisson), déléguée par Plaine Commune à l'aménageur pour permettre la restructuration commerciale du CC Lille et F. Merlin et acquérir les emprises nécessaires aux aménagements de voirie.</p> <p>2/ La démolition et mise en état des sols Sur le secteur 5, l'aménageur assurera en particulier la démolition de 210 logements du secteur 5 dit des Écoles, acquis auprès de la SARVILEP (après relogements des ménages correspondants par SARVILEP).</p> <p>3/ La cession des biens acquis pour la réalisation de programmes de logements</p> <p>4/ La réalisation des équipements publics d'infrastructure</p> <p>A l'exception du secteur du Gros Buisson - secteur 1, dont la maîtrise d'ouvrage des travaux d'espaces publics sera assurée en régie par Plaine Commune, l'aménageur aura en charge la réalisation des espaces publics nécessaires au fonctionnement et à la commercialisation de la zone et destinés à être remis au concédant.</p> <p>Les travaux réalisés par l'aménageur et inscrits au bilan de l'opération d'aménagement correspondent aux secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - secteur 2 - Nord Marseille (ANRU) - secteur 3 - Centre Reims (hors ANRU) - secteur 4 - Merlin Parc (ANRU) - secteur 5 - Ecoles (ANRU) - secteur 6 - Obélisque (ANRU) <p>Cette opération d'ensemble vise à améliorer les conditions de vie des habitants par l'aménagement d'espaces publics structurants et en lien avec les équipements du quartiers et les futurs logements, notamment autour d'un parc urbain le long du quartier, de la future polarité commerciale au nord du quartier, au secteurs des écoles sur sa frange sud. Elle a aussi bien pour objectif de permettre le désenclavement du secteur du Gros Buisson grâce à une nouvelle offre d'espaces publics (parc, création de voiries) ainsi que la redynamisation commerciale du centre commercial Obélisque.</p> <p>Le total du coût d'acquisition se ventile comme suit (hors frais d'acquisition, BET,...):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4,4 M€ acquisition de fonciers SARVILEP - 2 M€ acquisition de fonciers privés - 5,1 M€ de coût d'acquisition et frais d'évictions/transferts de commerces <p>Les Parties signataires du Protocole ont convenu de s'accorder lors des signatures des cahiers des charges de cession de terrain, des promesses de vente et des conventions de participation pour déterminer les montants de charges foncières, participation constructeurs et prix de sortie qui doivent y figurer, en fonction de l'évolution des conditions économiques et des contraintes réglementaires. Les prix de vente moyens définis sont les suivants (Parking compris) :</p> <p>Secteur Nord Marseille :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accession libre : 2 917 € HT/m Shab • Locatif social : 2 600 € HT/m Shab • Intermédiaire : 2 727 € HT/m Shab <p>Secteur Merlin Parc et secteur Ecoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accession libre : 3 367 € HT/m Shab • Locatif social : 2 600 € HT/m Shab • Intermédiaire : 2 727 € HT/m Shab 			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	

QP093030 - Orgemont	93800 - EPINAY SUR SEINE	
---------------------	--------------------------	--

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2021	20
Date de prise en compte des dépenses	20/01/2020	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Autres dépenses ou autres recettes sur avis du CE / décision du DG	Majoration de 10 points accordée par le CE du 14/01/2021, mais choix de maintenir un taux de subvention à 54,54% en cohérence avec les données financières du traité de concession.
Autres dépenses ou autres recettes sur avis du CE / décision du DG	La prise en compte des coûts de dépollutions estimés à hauteur de 6 074 388€ ainsi que les frais de gardiennage pour un montant de 500 K€ ont été validés lors du CE du 14/01/2021.
Autres dépenses ou autres recettes sur avis du CE / décision du DG	Le CE du 14/01/2021 valide également un complément de charge foncière pour les LLS de 120€/m ² supplémentaires.

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	26 756 382,31 €
Taux max NPNRU	54,54 %
Subvention ANRU NPNRU	14 592 930,91 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	4,54 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
 Opération : C0958-24-0038 AMÉNAGEMENT CŒUR DE QUARTIER LA SOURCE-LES PRESLES (EN CONCESSION)

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-24-0038	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	79029815200014 SPL PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT	Intitulé de l'opération	AMÉNAGEMENT CŒUR DE QUARTIER LA SOURCE-LES PRESLES (EN CONCESSION)
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble	Mode et source de financement	NPNRU Nationale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Montage opérationnel du cœur de quartier nécessitant une restructuration foncière en concession d'aménagement. Aménagement du square promenade et du square central autour duquel les commerces et les équipements publics seront requalifiés. Création ou requalification de plusieurs voiries : création de la voie est-ouest ; requalification rue Jean-Philippe Rameau ; requalification du centre de la rue de la Justice et du centre de l'Avenue de la Marne autour du square central. Aménagement de plusieurs parvis : parvis du centre commercial des Presles ; parvis de la Maison du Théâtre et de la Danse ; parvis de l'école maternelle relocalisée ; parvis des locaux associatifs intégrés à la centrale de mobilité ; parvis du gymnase Jean Jaurès ; parvis du centre socioculturel Nelson Mandela. Aménagement d'un parking public adossé au square central et destinés aux usagers des commerces et des divers équipements du cœur de quartier. Ces aménagements permettront le désenclavement du cœur de quartier et une amélioration de l'accessibilité des commerces et des équipements, une mise en valeur des équipements structurants du quartier par la création des parvis (centre socioculturel et Maison du Théâtre et de la Danse), et enfin une amélioration du cadre de vie par la création de deux squares publics sur un cœur de quartier qui en est aujourd'hui dépourvu. Opération validée au taux de 50% par le CE du 20/01/2020.</p> <p>Le total du coût d'acquisition se ventile comme suit (hors frais d'acquisition, BET,...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3,4 M€ acquisition de fonciers privés - 500 K€ acquisition de fonciers publics (prix de revient ville notamment) 			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP093031 - La Source-Les Presles	93800 - EPINAY SUR SEINE	Cœur de quartier	

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2021	20
Date de prise en compte des dépenses	20/01/2020	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	19 102 999,26 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	9 551 499,63 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
 Opération : C0958-24-0041 Aménagement des espaces publics du quartier d'Orgemont (en régie)

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-24-0041	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	20005786700018 PLAINE COMMUNE	Intitulé de l'opération	Aménagement des espaces publics du quartier d'Orgemont (en régie)
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble		

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

L'intervention de la maîtrise d'ouvrage des espaces publics de Plaine Commune concerne la requalification ou la création d'espaces publics dans le secteur "Gros Buisson" au nord d'Orgemont.

Dans le secteur "Gros Buisson", les opérations prévues sont ainsi :

- la requalification de la rue de Lille et son prolongement jusque route d'Argenteuil ;
- la requalification de la rue d'Armentières entre la rue de Lille et le square d'Ostheim, et son prolongement jusque route d'Argenteuil ;
- la requalification (et création partielle) de la rue du Havre entre la route d'Argenteuil et la rue des Carrières ;
- ainsi que la création du parvis de l'école Gros Buisson et de l'aire de jeux pour enfants attenante.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093030 - Orgemont	93800 - EPINAY SUR SEINE	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2021	20

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	4 184 871,43 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	2 092 435,72 €

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
 Opération : C0958-33-0004 Réhabilitation 366 logements

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-33-0004	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	27930019800041 SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	Intitulé de l'opération	Réhabilitation 366 logements
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

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

Le patrimoine de Seine Saint Denis habitat se situe au Nord du quartier d'Orgemont. Il est situé dans le périmètre du projet NPNRU. Une partie de ce patrimoine (366 logements) est concerné par un projet de réhabilitation visant un label BBC Rénovation induisant une majoration du taux de base de la subvention.

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093030 - Orgemont	93800 - EPINAY SUR SEINE	zone 1

Caractéristiques de l'opération	
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement	146

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2022	6
Date de prise en compte des dépenses	20/01/2020	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	Majoration pour fragilité financière (20%) accordée par le CE du 20/01/2020.

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	13 637 966,35 €
Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	5 455 186,54 €
Prêt bonifié AL NPNRU	4 890 706,83 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Label BBC	10,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	20,00 %

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-33-0007 Ilot du Marché - Réhabilitation (98 logements)

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-33-0007	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	27930019800041 SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	Intitulé de l'opération	Ilot du Marché - Réhabilitation (98 logements)
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Régionale

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

Seine Saint Denis est un partenaire du PRIR du centre ville et s'inscrit pleinement dans le renouvellement de ce quartier aux côtés de la ville, Plaine Commune et des autres partenaires.
Dans la poursuite de l'ANRU 1, après la réhabilitation de l'Ilot Gendarmerie, SSDh porte un projet de réhabilitation de l'Ilot Marché avec plusieurs interventions :

- une intervention au niveau des RDC et des commerces
- une intervention au niveau de RDC intermédiaire et du rez de dalle
- une intervention au niveau des étages supérieures

Ces interventions se concentrent sur l'enveloppe du bâtiment, les parties communes et les parties privatives.
Cette opération répondra aux exigences du label BBC Rénovation 2009 induisant une majoration du taux de base de la subvention.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093029 - Centre Ville	93800 - EPINAY SUR SEINE	41/47 rue de Paris

Caractéristiques de l'opération

Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement	34
--	----

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2021	6
Date de prise en compte des dépenses	21/12/2018	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Date de prise en compte anticipée des dépenses	Autorisation de prise en compte des dépenses à compter du 21 décembre 2018 accordé par le CE du 20/01/20
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	Majoration pour fragilité financière (20%) accordée par le CE du 20/01/2020.

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	3 033 535,05 €
Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	1 213 414,02 €
Prêt bonifié AL NPNRU	1 194 707,01 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Label BBC	10,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	20,00 %

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-33-0014 REQUALIFICATION DE 587 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-33-0014	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	55202210500357 ICF LA SABLIERE SA D'HLM	Intitulé de l'opération	REQUALIFICATION DE 587 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux		

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

Cette réhabilitation de 587 logements répartis dans 10 bâtiments est la poursuite d'une transformation et d'une requalification entamée dans le cadre de l'ANRU 1 puisque ce patrimoine a bénéficié d'une résidentialisation dans le 1er programme de renouvellement urbain (réaménagement des espaces extérieurs, aires de jeux mobilier urbain, terrassement important pour améliorer les accès aux résidences, sécurisation des accès sur l'espace public). L'opération de réhabilitation proposée s'inscrit dans une stratégie urbaine globale et vise à pérenniser le patrimoine en apportant des améliorations techniques ambitieuses. une attention particulière sera apportée au traitement des façades en particulier sur le patrimoine donnant sur les voies ferrées car il constitue l'entrée de Ville depuis la gare.

587 logt répartis dans 10 batiments et dans 3 résidences

- HP54 : 40 logements, 1 barre
- HP87 : 200 logements, 5 tours
- HP132 : 347 logements, 3 tours et 1 barre

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093031 - La Source-Les Presles	93800 - EPINAY SUR SEINE	152 Av. J. Jaurès ; 8-16 Rue de l'avenir ; 31-31 bis et 33 rue de l'Avenir ; 35-41 rue de l'Avenir

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2021	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	15 619 906,90 €
Taux max NPNRU	20,00 %
Prêt bonifié AL NPNRU	9 972 719,62 €
Subvention ANRU NPNRU	3 123 981,38 €

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-33-0015 Réhabilitation lourde des 215 logements CDC Habitat Social

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-33-0015	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	55204648400325 CDC HABITAT SOCIAL SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE	Intitulé de l'opération	Réhabilitation lourde des 215 logements CDC Habitat Social
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Nationale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>"Le parc de logements à l'échelle du quartier est assez homogène et n'a jamais fait l'objet de réelle réhabilitation. Il nécessite aujourd'hui une forte intervention (que ce soit en termes de démolitions ou réhabilitations lourdes). Le patrimoine de CDC Habitat Social est de plus de mauvaise qualité technique, souffrant d'une mauvaise isolation thermique, une mauvaise isolation acoustique, ainsi que des surfaces moyennes très petites. Il s'agira en premier lieu d'améliorer la performance thermique des bâtiments, en portant tout le parc au standard BBC. De plus, les réhabilitations des logements contribueront au renouvellement de l'offre de logements à l'échelle du quartier, dans une perspective de diversification de l'habitat, en cohérence avec les objectifs du nouveau projet de rénovation urbaine d'Orgemont.</p> <p>Les 4 bâtiments inscrits dans la présente FAT, tous localisés autour de la gare, font l'objet d'un programme de restructuration lourde (restructurations typologiques, création de logements PMR, augmentation des superficies des logements, etc.) afin de porter l'attractivité du quartier.</p> <p>Pour rappel, un coût travaux différent a été pris en compte pour le calcul de la subvention et du prêt bonifié, selon l'avis CE du 20/01/2020 : "L'ensemble des réhabilitations sont validées en l'état. Le financement de la réhabilitation des 215 logements PLUS par CDC Habitat est limité à une assiette de coût de 60 000€/logement en moyenne pour les subventions (au taux de 20%), tel que présentée dans le dossier initial. Le bailleur pourra solliciter un montant de prêt complémentaire sur la base du coût global de 84 000€/logement." Pour prendre en compte cette double assiette et les enveloppes financières allouées par le CE du 20/01/2020, la FAT a été montée de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cout / logt : 80 k€ • Calcul du taux de sub de base déduit du montant de sub calculé à 20% d'une assiette de 60 k€/lgt (2 150 K€ au total) • Conduit à un volume de prêt de 6,8 M€. <p>Le programme de restructuration lourde des 4 bâtiments en question sera adapté aux caractéristiques techniques de ces derniers, à savoir, selon les grands principes suivants :</p> <p>Bâtiments 9029 et 9030 :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Suppression des T5 afin d'augmenter le nombre de typologies inférieures -Augmentation des superficies des logements : agrandissement des blocs humides, ajout de balcons d'hiver et/ou de balcons -Création d'ascenseurs <p>Bâtiment 9037 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajout de balcons - Restructuration des blocs humides - Utilisation des coursives pour épaissir les bâtiments - Installation d'une rampe PMR pour l'accès aux ascenseurs <p>Bâtiment 9042 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajout de balcons - Restructurations internes afin de simplifier les parcours au sein des logements" 			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP093030 - Orgemont	93800 - EPINAY SUR SEINE	"1-3 square de Reims : 000 R 193 ; 1-21 rue de Strasbourg : 000 X 274 ; 1-3 rue du 8 mai 1945 : 000 Z 301 ; 7-9-11 rue du 8 Mai 1945 : 000 Z 376, 000 Z 377 1-5 rue de Nancy : 000 R 179"	

Caractéristiques de l'opération

**Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de
réservation pour action logement**

86

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2024	6
Date de prise en compte des dépenses	20/01/2020	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Autres dépenses sur avis du CE / décision du DG	Double assiette de financement (subvention / prêts) allouée par le CE du 20/01/2020 - Cf. rubrique "Objectifs et éléments clés de l'opération".

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	15 050 000,00 €
Taux max NPNRU	14,30 %
Subvention ANRU NPNRU	2 152 150,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU	6 877 850,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Label BBC	10,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	0,00 %

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-33-0019 Réhabilitation de 284 logements EPINAY-SUR-SEINE

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

N° IDTOP (IODA)	C0958-33-0019	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	48274107100021 OPH COMMUNAUTAIRE DE PLAINE COMMUNE	Intitulé de l'opération	Réhabilitation de 284 logements EPINAY-SUR-SEINE
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux		

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

La réhabilitation de cette résidence de 284 logements s'intègre pleinement dans les objectifs urbains du NPNRU, visant à renouveler l'habitat et requalifier certaines résidences afin de mettre à disposition des locataires des logements modernisés et de qualité.
Au regard de la pathologie du bâtiment et notamment de la façade composée d'un mur rideau défaillant, Plaine Commune Habitat propose une réhabilitation technique et thermique visant le label BBC Rénovation et permettant de résoudre les quelques dysfonctionnements repérés lors de l'étude technique.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093031 - La Source-Les Presles	93800 - EPINAY SUR SEINE	21-23-27-29 -31-33-35-37-39-41 rue de la Justice

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2024	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	13 386 930,77 €
Taux max NPNRU	20,00 %
Prêt bonifié AL NPNRU	7 676 772,31 €
Subvention ANRU NPNRU	2 677 386,15 €

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-33-0035 REQUALIFICATION DU QUARTIER GROS BUISSON

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-33-0035	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	58598002200016 CLESENCE	Intitulé de l'opération	REQUALIFICATION DU QUARTIER GROS BUISSON
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux		
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Le secteur du Gros Buisson a été racheté à Icade par Clésence en 2012. Il a déjà fait l'objet d'une première phase de réhabilitation sur fonds propres mais doit encore faire l'objet d'une seconde phase de requalification, accompagnée d'une résidentialisation.</p> <p>Les immeubles sont assez imposants, allant de R+4 à R+14.</p> <p>1ère phase réalisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fenêtres : Remplacement des fenêtres aluminium existantes par des menuiseries PVC avec volets roulants électriques - Electricité : Mise aux normes de l'électricité dans les logements - Remplacement du contrôle d'accès interphonie - Réfection des installations de plomberie - Remplacement des ballons d'eau chaude - Pose de robinets thermostatiques sur les radiateurs - Pose d'une arrivée d'eau et d'une évacuation : lave-linge et lave-vaisselle - Création d'une ventilation mécanique contrôlée <p>Les logements situés 1 à 7 square de Cambrai ont bénéficié des travaux complémentaires suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pose d'une douche - Pose d'un évier, compris meuble - Pose d'un lavabo sur colonne - Pose d'un bloc WC complet - Remplacement des sols dans le SDB, WC et CUISINE - Travaux de peinture dans la SDB, WC et CUISINE <p>Externalisation des locaux poubelles, réfection de l'étanchéité, isolation des toitures terrasses et remplacement des exutoires de fumée.</p> <p>Le coût au logement de cette première phase de réhabilitation est de 15 034 €.</p> <p>Le classement énergétique des immeubles est C.</p> <p>La conception d'ensemble des logements est de bonne qualité. Il n'est donc pas envisagé de restructuration intérieure des cellules. Les travaux sont donc envisagés en site occupé.</p> <p>2ème phase :</p> <p>La seconde phase des travaux prévoit entre autre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le ravalement des immeubles avec ITE, - Le remplacement des sanitaires, - La peinture et le remplacement des sols pièces humides, - La réfection peinture cages d'escalier et des halls, 			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP093030 - Orgemont	93800 - EPINAY SUR SEINE	RUES DE CAMBRAI, DE LILLE, D'ARRAS, DE BETHUNE, D'ARMENTIERES ET SQUARE D'OSTHEIM	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2022	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	4 589 937,40 €
Taux max NPNRU	3,12 %
Prêt bonifié AL NPNRU	6 157 604,22 €
Subvention ANRU NPNRU	143 170,98 €

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-34-0001 Résidentialisation du groupe immobilier EPINAY 24 (100 logements)

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-34-0001	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	58214281600310 SEQENS SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE	Intitulé de l'opération	Résidentialisation du groupe immobilier EPINAY 24 (100 logements)
Nature de l'opération :	34 - Résidentialisation de logements		

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

L'opération consiste à accompagner la restructuration du secteur esplanade et contribuer à l'attractivité du sud de la rue de Paris, en déplaçant l'accès du parking souterrain rue de Paris et en restructurant le hall d'entrée de l'immeuble situé sur l'esplanade François Mitterrand .L'intervention sur l'esplanade de la Mairie est une opération de restructuration d'ensemble avec3 MOA:
-Plaine Commune pour le réaménagement de l'esplanade
-La Ville pour la restructuration des locaux attenants à l'esplanade
-Seqens pour la résidentialisation de l'ensemble immobilier attachant à l'esplanade

Il s'agit d'un projet d'ensemble (programmation sous MOA ville et projet d'espaces publics PCO),qui se caractérise par un enjeu fort d'interface et d'imbrications opérationnelles.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093029 - Centre Ville	93800 - EPINAY SUR SEINE	8 rue maréchal MAISON

Caractéristiques de l'opération

Nature des logements résidentialisés	Logement locatifs sociaux	Cadre d'intervention	
--------------------------------------	---------------------------	----------------------	--

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2023	5

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	322 000,00 €
Taux max NPNRU	29,81 %
Subvention ANRU NPNRU	95 988,20 €

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-34-0003 Résidentialisation 366 logements

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-34-0003	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	27930019800041 SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	Intitulé de l'opération	Résidentialisation 366 logements
Nature de l'opération :	34 - Résidentialisation de logements	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

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

Le projet de résidentialisation de 366 logements de Seine Saint Denis habitat a pour objectifs de :

- Clarifier la domanialité
- Mettre à distances les halls de l'espace public et marquer la limite.
- Hiérarchiser les espaces de circulation.
- Réorganiser et privatiser les places de parking, en adéquation avec le nouvel aménagement paysager et les propositions urbaines (parking aérien/silo)
- Mettre en valeur le végétal et conserver la tranquillité du cœur d'îlot.
- Création de voies pompier pour garantir la desserte incendie de chaque immeuble.
- Désenclaver l'îlot : création d'une voirie nord-sud à statut public
- Réorganiser la collecte des ordures ménagères.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093030 - Orgemont	93800 - EPINAY SUR SEINE	Zone 1

Caractéristiques de l'opération

Nature des logements résidentialisés	Logement locatifs sociaux	Cadre d'intervention	
---	---------------------------	-----------------------------	--

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2022	6
Date de prise en compte des dépenses	20/01/2020	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Majoration pour les MO en CGLLS	Opération validée par le CE du 20/01/2020. Majoration du taux de subvention de 20 points pour fragilité financière.

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	3 657 000,00 €
Taux max NPNRU	60,00 %
Subvention ANRU NPNRU	2 194 200,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	0,00 %

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-34-0008 Ilot du Marché - Résidentialisation (98 logements)

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-34-0008	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	27930019800041 SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	Intitulé de l'opération	Ilot du Marché - Résidentialisation (98 logements)
Nature de l'opération :	34 - Résidentialisation de logements		

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

Seine Saint Denis est un partenaire du PRIR du centre ville et s'inscrit pleinement dans le renouvellement de ce quartier aux côtés de la ville, Plaine Commune et des autres partenaires.

SSDh porte une intervention globale sur l'Ilot du marché à la fois avec un travail de clarification de la domanialité publique / privé mais aussi une intervention pour recréer un confort et une sécurité à la résidence.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093029 - Centre Ville	93800 - EPINAY SUR SEINE	41/47 rue de Paris

Caractéristiques de l'opération

Nature des logements résidentialisés	Logement locatifs sociaux	Cadre d'intervention	
--------------------------------------	---------------------------	----------------------	--

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2021	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	980 000,00 €
Taux max NPNRU	60,00 %
Subvention ANRU NPNRU	588 000,00 €

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-34-0018 Résidentialisation de 284 logements Les Presles - La Source

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-34-0018	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	48274107100021 OPH COMMUNAUTAIRE DE PLAINE COMMUNE	Intitulé de l'opération	Résidentialisation de 284 logements Les Presles - La Source
Nature de l'opération :	34 - Résidentialisation de logements		

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

La résidentialisation de cette résidence de 284 logements, accompagnée d'une réhabilitation du bâti, s'intègre pleinement dans les objectifs urbains du NPNRU, visant à renouveler l'habitat et requalifier certaines résidences afin de mettre à disposition des locataires des logements modernisés et des espaces extérieurs de qualité. > le programme travaux est le suivant: >réfection Espaces verts, mobiliers, petites structures, création cheminement PMR, création de nouveaux points de collecte de tri sélectif, reprise maçonnerie rampe parking, création local vélo, reprise peinture des boxes, réfection complète de l'interphonie,

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093031 - La Source-Les Presles	93800 - EPINAY SUR SEINE	21-23-27-29 -31-33-35-37-39-41 rue de la Justice

Caractéristiques de l'opération

Nature des logements résidentialisés	Logement locatifs sociaux	Cadre d'intervention	
--------------------------------------	---------------------------	----------------------	--

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2024	4

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	690 000,00 €
Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	276 000,00 €

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-34-0034 RESIDENTIALISATION 465 LOGEMENTS QUARTIER DU GROS BUISSON

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-34-0034	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	58598002200016 CLESENCE	Intitulé de l'opération	RESIDENTIALISATION 465 LOGEMENTS QUARTIER DU GROS BUISSON
Nature de l'opération :	34 - Résidentialisation de logements		

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

La résidentialisation du quartier du Gros Buisson vise à réorganiser et aménager les espaces extérieurs et redistribuant le stationnement aérien et à désenclaver la rue d'Armentières et le Square d'Ostheim.

Cette résidentialisation s'appuie sur les postulats de départ suivant :

- Démolition du bâtiment E sis 1,3 et 5 rue d'Armentière
- Démolition des commerces situés entre la rue de Béthune et la rue de Lille.

Ainsi cette résidentialisation prévoit :

- Le prolongement des rues de Cambrai vers la rue de Lille et de la rue d'Armentières vers la RN 11 afin de désenclaver le quartier.
- La création de stationnement aérien en lieu et place des commerces rue de Béthunes, à l'arrière du bâtiment D et le long de la rue de Lille.
- La réorganisation des stationnements existants
- L'aménagement d'un parvis au droit de l'école
- La mise en place de la collecte de déchets par B.A.V.
- La création d'une aire de retournement Square d'Ostheim pour les véhicules de secours et de collecte.
- La réaménagement de la voie pompier rue de Cambrai.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093030 - Orgemont	93800 - EPINAY SUR SEINE	RUES DE CAMBRAI, DE LILLE, D'ARRAS, DE BETHUNE, D'ARMENTIERES ET SQUARE D'OSTHEIM

Caractéristiques de l'opération

Nature des logements résidentialisés	Logement locatifs sociaux	Cadre d'intervention	
--------------------------------------	---------------------------	----------------------	--

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2022	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	4 654 050,00 €
Taux max NPNRU	40.00 %
Subvention ANRU NPNRU	1 861 620,00 €

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-37-0024 RESTRUCTURATION DE L'ÉCOLE MATERNELLE GROS BUISSON

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-37-0024	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	21930031600011 COMMUNE D EPINAY SUR SEINE	Intitulé de l'opération	RESTRUCTURATION DE L'ÉCOLE MATERNELLE GROS BUISSON
Nature de l'opération :	37 - Equipement public de proximité	Mode et source de financement	NPNRU Nationale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Le plan urbain d'origine du grand ensemble d'Orgemont ne positionnait pas les équipements publics comme des éléments structurants et marquants du quartier. Les écoles, notamment, ont été la plupart du temps implantées en second rideau, peu perceptibles et mal desservies. L'école maternelle Gros Buisson est dans cette configuration. La démolition d'une barre de 30 logements rue d'Armentières permettra le retournement de l'entrée de l'école vers la rue, sur un large parvis créé. Mieux connectée aux espaces publics, plus accessible, l'école reconfigurée pourra reprendre sa place d'élément structurant du quartier.</p> <p>L'école maternelle Gros Buisson accueille : six classes, un accueil de loisirs (accueil périscolaire et mercredis/vacances), une salle de motricité, un dortoir, une bibliothèque/salle multimédias, une salle à manger et un office de réchauffage. Les travaux suivants sont prévus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modification de l'accès : ouverture de l'école sur la rue d'Armentières - Création d'une extension pour créer des locaux spécifiques à l'accueil périscolaire, la mise aux normes de la restauration et la création d'une salle de repos supplémentaire - Amélioration de sa performance énergétique, en passant de 203 kWhep/m².an à 96 kWhep/m².an, en réalisant l'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) des façades, la réfection de l'étanchéité des toitures, le remplacement des menuiseries extérieures, la mise en place d'une ventilation mécanique double flux, l'optimisation de l'éclairage et la mise en place d'un plan de comptage. Le label E3C1 sera atteint sur l'extension et le label Effinergie sur la rénovation. - Accessibilité PMR, - Restauration scolaire : gestion des flux. <p>Les travaux ne pouvant se réaliser seulement sur la période des congés d'étés, ils nécessitent l'installation de structures provisoires de type "algéco". La Ville cherchera par ailleurs à optimiser le financement de l'opération en essayant de mobiliser d'autres partenaires tels que l'Etat à travers le fond DPV ou le Conseil Régional sur des Appels à Projets par exemple.</p> <p>Opération validée en CE du 20/01/2020.</p>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP093030 - Orgemont	93800 - EPINAY SUR SEINE	Rue d'Armentières	

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2022	12
Date de prise en compte des dépenses	20/01/2020	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	5 014 178,20 €
Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	1 754 962,37 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
 Opération : C0958-37-0025 RESTRUCTURATION EXTENSION DU PÔLE ÉDUCATIF JEAN-JACQUES ROUSSEAU

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-37-0025	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	21930031600011 COMMUNE D EPINAY SUR SEINE	Intitulé de l'opération	RESTRUCTURATION EXTENSION DU PÔLE ÉDUCATIF JEAN-JACQUES ROUSSEAU
Nature de l'opération :	37 - Equipement public de proximité	Mode et source de financement	NPNRU Nationale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Le plan urbain d'origine du grand ensemble d'Orgemont ne positionnait pas les équipements publics comme des éléments structurants et marquants du quartier. Les écoles, notamment, ont été la plupart du temps implantées en second rideau, peu perceptibles et mal desservies. Le groupe scolaire ROUSSEAU en est l'archétype: les écoles ne sont accessibles que par l'arrière. Le nouveau plan urbain prévoit de réadresser l'ensemble du groupe scolaire directement sur la rue de Marseille, grâce à l'espace libéré par la démolition d'une barre de logements. Cela impose une restructuration lourde de l'ensemble des éléments constituant ce groupe scolaire. Cela permettra de bien réaffirmer la place et le rôle de l'école comme élément structurant du quartier d'Orgemont. Le groupe scolaire ROUSSEAU est constitué : de deux écoles élémentaires de 11 classes chacune avec un service de restauration mutualisé, d'une école maternelle de Rousseau de 7 classes et qui accueillera 1 classe supplémentaire, d'un centre de loisirs élémentaires ouvert les mercredis et les vacances et d'un gymnase accessible depuis les élémentaires qui accueille également du public extérieur.</p> <p>Dans le cadre de son remaniement pour l'ouvrir sur le quartier, la Ville souhaite offrir aux élèves des équipements sains et de qualité en effectuant les travaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Déconstruction reconstruction du centre de loisirs élémentaire, - Agrandissement de la maternelle pour accueillir une classe supplémentaire et un accueil périscolaire, - Amélioration de la performance énergétique des écoles en passant de 163 kWh/m².an à 56 kWh/m².an, soit 66 % d'économie d'énergie, en réalisant l'isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) des façades, la réfection de l'étanchéité des toitures, le remplacement des menuiseries extérieures, la mise en place d'une ventilation mécanique double flux, l'optimisation de l'éclairage et la mise en place d'un plan de comptage. Pour la construction neuve (Centre de loisirs) : E3C1 <p>Réhabilitation/restructuration de l'existant : Label Effinergie Rénovation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Désamiantage des deux élémentaires, - Accessibilité PMR, - Restauration scolaire : gestion des flux. <p>La Ville cherchera par ailleurs à optimiser le financement de l'opération en essayant de mobiliser d'autres partenaires tels que l'État à travers le fond DPV ou le Conseil Régional sur des Appels à Projets par exemple.</p> <p>Opération validée en CE du 20/01/2020.</p>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP093030 - Orgemont	93800 - EPINAY SUR SEINE	1 Square de Cherbourg, 93800 Épinay-sur-Seine	

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2022	16
Date de prise en compte des dépenses	20/01/2020	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Autres dépenses sur avis du CE / décision du DG	Dépenses exceptionnelles pour structures temporaires pour un montant de 2 250 000 € HT validées lors du CE du 13/07/2021.

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	21 677 761,40 €
Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	7 587 216,49 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
 Opération : C0958-37-0026 RECONSTRUCTION GROUPE SCOLAIRE DUMAS/FRANCE

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-37-0026	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	21930031600011 COMMUNE D EPINAY SUR SEINE	Intitulé de l'opération	RECONSTRUCTION GROUPE SCOLAIRE DUMAS/FRANCE
Nature de l'opération :	37 - Equipement public de proximité	Mode et source de financement	NPNRU Nationale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Le plan urbain d'origine du grand ensemble d'Orgemont ne positionnait pas les équipements publics comme des éléments structurants et marquants du quartier. Les écoles, notamment, ont été la plupart du temps implantées en second rideau, peu perceptibles et mal desservies. La nouvelle organisation du quartier permet de repositionner les écoles au plus près du grand axe végétal, épine dorsale du quartier. Le groupe scolaire DUMAS/FRANCE sera démolé et reconstruit sur cet axe. L'emprise libérée sur la rue Félix Merlin permettra une recomposition urbaine forte le long du tramway et de l'avenue Félix Merlin.</p> <p>La Ville a pour objectif pour chacun de ses nouveaux équipements, scolaires notamment, d'atteindre des exigences environnementales fortes. Ainsi, toutes les nouvelles écoles devront être passives (soit une consommation ne dépassant pas les 15 kWh/m².an). Il est visé un niveau E3C1.</p> <p>Le groupe scolaire DUMAS/FRANCE sera constitué : d'une école maternelle de 10 classes (2 classes supplémentaires) avec un accueil de loisirs, une élémentaire de 13 classes (1 classe supplémentaire) et une autre de 14 classes (2 classes supplémentaires).</p> <p>La Ville cherchera par ailleurs à optimiser le financement de l'opération en essayant de mobiliser d'autres partenaires tels que l'Etat à travers le fond DPV ou le Conseil Régional par exemple.</p>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP093030 - Orgemont	93800 - EPINAY SUR SEINE	Entre la rue Félix Merlin et la rue d'Orgemont	

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2023	16
Date de prise en compte des dépenses	20/01/2020	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Majoration pour excellence	Majoration pour excellence environnementale de 15 points accordée en CE du 20/01/2020.
Autres dépenses sur avis du CE / décision du DG	Dépenses exceptionnelles pour structures provisoires d'un montant de 4 500 000 € HT accordé lors du CE du 13/07/2021.

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	28 398 127,25 €
Taux max NPNRU	45,60 %
Subvention ANRU NPNRU	12 949 063,26 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	10,60 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
 Opération : C0958-37-0027 CONSTRUCTION DE L'ÉQUIPEMENT PUBLIC CENTRAL

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-37-0027	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	21930031600011 COMMUNE D EPINAY SUR SEINE	Intitulé de l'opération	CONSTRUCTION DE L'ÉQUIPEMENT PUBLIC CENTRAL
Nature de l'opération :	37 - Equipement public de proximité	Mode et source de financement	NPNRU Nationale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Aujourd'hui, plusieurs équipements publics du quartier d'Orgemont sont dispersés dans différents locaux, pénalisant leur visibilité et leur rôle dans le quartier. Le projet urbain prévoit le regroupement de ces équipements dans un grand équipement central pour le quartier, permettant d'affirmer leur rôle, d'appuyer la centralité du quartier, de mixer les publics et les populations. Cela entraîne la déconstruction de plusieurs équipements sur le quartier avec nécessité de les relocaliser dans un nouvel équipement : CSC Félix Merlin, salle polyvalente et dojo, halte jeux Félix Merlin, espace Jeunesse, mairie annexe et bibliothèque, qui prendront place dans le nouvel équipement. Le nouvel équipement permettra une grande mutualisation des activités et des locaux entre l'ensemble des fonctions qui le composeront. Ce nouvel équipement sera également un équipement modèle en termes d'excellence environnementale.</p> <p>Pour ses nouvelles constructions d'équipements, la Ville a l'objectif que les bâtiments soient passifs. Il est visé un niveau E3C2 pour cet équipement plus souple dans son aménagement intérieur que les groupes scolaires dont les usages sont plus normés.</p> <p>D'une part nous porterons une attention forte aux qualités du bâtiment telles qu'une conception "Low Tech" (faibles consommation et charge en gestion, ventilation naturelle, orientations, etc.), l'utilisation d'un maximum de matériaux biosourcés, l'intégration du métabolisme urbain adapté aux différentes filières, le traitement de la toiture (source d'énergie, végétalisation, usages à destination des habitants, etc.). D'autre part nous travaillerons les abords en cohérence avec la stratégie globale de plantation massive d'arbres et de rafraîchissement de la ville avec notamment la gestion des eaux de pluies à la parcelle, la création de cours de récréation îlots de fraîcheurs comme nous le déployons dans toutes nos rénovations actuelles.</p> <p>Le programme envisagé comprend : DES LOCAUX COMMUN ET FONCTIONNEMENT de 367 m², UN CENTRE SOCIO-CULTUREL de 454 m², UN ESPACE JEUNESSE de 169 m², LA MAIRIE ANNEXE de 44 m², UNE BIBLIOTHÈQUE de 195 m², UN CLUB SÉNIOR de 230 m², UNE LUDOTHÈQUE de 220 m² et DES ESPACES EXTÉRIEURS de 1 050 m². La Ville cherchera par ailleurs à optimiser le financement de l'opération en essayant de mobiliser d'autres partenaires tels que l'Etat à travers le fond DPV ou le Conseil Régional sur des Appels à Projets par exemple.</p> <p>Opération validée en CE du 20/01/2020.</p>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP093030 - Orgemont	93800 - EPINAY SUR SEINE	Rue Félix Merlin	

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2024	9
Date de prise en compte des dépenses	20/01/2020	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Majoration pour excellence	Majoration du taux de subvention pour excellence environnementale validée par le CE du 20/01/2020.

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	6 480 695,08 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	3 240 347,54 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	15,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-37-0028 Relocalisation et rénovation des locaux jeunesse du quartier de La Source - Les Presles

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-37-0028	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	21930031600011 COMMUNE D EPINAY SUR SEINE	Intitulé de l'opération	Relocalisation et rénovation des locaux jeunesse du quartier de La Source - Les Presles
Nature de l'opération :	37 - Equipement public de proximité	Mode et source de financement	NPNRU Nationale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Les locaux jeunesse du quartier La Source Les Presles sont actuellement situés au RDC de la barre rameau qui va être démolie. La Ville d'Épinay-sur-Seine souhaite donc proposer de nouveaux locaux jeunesse à sa population et profiter de l'occasion pour améliorer significativement l'offre de ces locaux aujourd'hui peu qualitative. La rénovation prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bureau direction - 16m² - Espace rangement et bureautique + espace rendez-vous - Bureau open space pour l'équipe - 32m² - Accueil inscription / Réunion d'équipe / Espace rangement et bureautique - Salle polyvalente d'activités avec possibilité de cloison coulissante - 80m² - Grand espace pour minimum 40 jeunes / Possibilité de créer 2 à 3 espaces d'activités pour 12/15 jeunes / Lavabo pour matériel / Mur pour rétroprojecteur / Grand espace de rangement pour matériel pédagogique extérieur et intérieur - Salles d'activité - 70m² - Lavabo pour matériel / Espace pour 15/20 jeunes - Espace Multimédia - 35m² - Espace pour 15 à 20 jeunes - Espace Information Jeunesse en espace cosy - 40m² - Point presse + Tv + point conférence / Espace pour 15 à 20 jeunes - Espace cuisine aménagée avec ilot - 25m² Plan de travail et de cuisson accessible sur minimum 2 côtés / Espace pour 15 jeunes - Toilettes public - 10m² - Toilettes pour le personnel - 10m² - Régie structure - 15m² - Régie administrative de la direction (archives) - 30m² - Régie pour du matériel fragile (type vaisselle) de la direction - 15m² - Casier pour Femme de ménage - Espace extérieur aménagé - 50m² - Espace Barbecue + de repas / Espace jeux extérieur (Ping- Pong) / Espace détente (transat) <p>La Ville cherchera par ailleurs à optimiser le financement de l'opération en essayent de mobiliser d'autres partenaires tels que l'Etat à travers le fond DPV par exemple.</p> <p>Les travaux interviennent sur une propriété du bailleur PCH en rez de chaussé d'un immeuble d'habitation. Une convention spécifique a été signée entre la Ville et le Bailleur pour permettre la réalisation.</p> <p>Opération validée en CE du 20/01/2020.</p>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP093031 - La Source-Les Presles	93800 - EPINAY SUR SEINE	Rue Maurice Ravel	

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2021	7
Date de prise en compte des dépenses	20/01/2020	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	484 371,40 €
Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	169 529,99 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-37-0029 RECONSTRUCTION ÉCOLE MATERNELLE JEAN JAURÈS NORD

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-37-0029	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	21930031600011 COMMUNE D EPINAY SUR SEINE	Intitulé de l'opération	RECONSTRUCTION ÉCOLE MATERNELLE JEAN JAURÈS NORD
Nature de l'opération :	37 - Equipement public de proximité	Mode et source de financement	NPNRU Nationale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Dans le cadre du NPNRU, la démolition de l'école maternelle Jean Jaurès Nord (9 classes + accueil de loisirs pour une vingtaine d'enfants) est rendue nécessaire par l'ambition de créer une centralité forte du quartier, alliant équipements, logements, commerces et espaces publics. Le déplacement de l'école plus au Nord permet de créer une voirie desservant l'ouest du quartier, et de composer une place centrale avec une mixité d'usage, garante de son animation.</p> <p>Dans le cadre de la démarche BDF, la Ville souhaite envisager une Certification et accompagnement BEPOS Effinergie 2017, HQE BD 2016 EXCELLENT, BDF ARGENT.</p> <p>La nouvelle école maternelle, intégrant un accueil de loisirs, comprendra : 1 PÔLE COMMUN ET FONCTIONNEMENT de 165 m², DES LOCAUX ADULTES de 95 m², DES LOCAUX ENFANTS de 925 m², UN SERVICE DE RESTAURATION de 155 m², LE PÉRISCOLAIRE/ACCUEIL DE LOISIRS de 75 m² et DES ESPACES EXTÉRIEURS de 1 760 m².</p> <p>Comme indiqué plus haut, la Ville affiche une ambition forte en matière d'environnement et travaillera à la construction d'un bâtiment hautement qualitatif sur le plan de la performance énergétique et des matériaux utilisés. De plus l'évolution de l'école selon les besoins à venir du territoire sera un point important de sa conception. La Ville cherchera par ailleurs à optimiser le financement de l'opération en essayant de mobiliser d'autres partenaires tels que l'Etat à travers le fond DPV ou le Conseil Régional sur des Appels à Projets par exemple.</p> <p>Opération validée en CE du 20/01/2020.</p>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP093031 - La Source-Les Presles	93800 - EPINAY SUR SEINE	Rue de la Justice	

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2023	13
Date de prise en compte des dépenses	20/01/2020	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	6 702 945,60 €
Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	2 346 030,96 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-37-0039 Création d'un pôle administratif et de cellules commerciales

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-37-0039	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	21930031600011 COMMUNE D EPINAY SUR SEINE	Intitulé de l'opération	Création d'un pôle administratif et de cellules commerciales
Nature de l'opération :	37 - Equipement public de proximité	Mode et source de financement	Hors NPNRU ou hors QF Non Applicable
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>La Ville engage la requalification du bâtiment de l'ancienne poste, friche du centre-ville, afin de consolider le projet de rénovation de l'Esplanade de la Mairie apportant ainsi un programme cohérent et des usages en adéquation avec les moyens prévus pour l'amélioration du cadre de vie et des espaces publics. Ainsi la ville prévoit l'acquisition du bâtiment et sa réhabilitation complète proposant 3 destinations complémentaires : - 755 m² d'accueil du public en RDC rassemblés en un seul lieu pour plus de visibilité et d'ergonomie (pôle cadre de vie, famille, sociale, etc.) - 1 500 m² de bureau en R+1 pour les équipes associées aux accueils - 1 000 m² de cellules commerciales en RDC sur le linéaire de la rue de Paris et venant jusqu'à l'angle de l'Esplanade pour renforcer le tissu commercial, dialoguer avec l'Ilo Auchan, offrir plusieurs usages autour de l'Esplanade.</p> <p>Opération non financée par l'ANRU mais participation financière de la Région au titre de la Convention Régionale de Développement Urbain (CRDU).</p>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP093029 - Centre Ville	93800 - EPINAY SUR SEINE	14 bis rue de Paris	

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2023	5
Date de prise en compte des dépenses	20/01/2020	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	0,00 €
Taux max NPNRU	0,00 %
Subvention ANRU NPNRU	0,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-37-0040 Relocalisation de la crèche-PMI Les Presles

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-37-0040	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	22930008201453 DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS	Intitulé de l'opération	Relocalisation de la crèche-PMI Les Presles
Nature de l'opération :	37 - Equipement public de proximité		

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

Malgré une intervention dans le cadre de l'ANRU 1, les urbanisations successives se sont faites sans relations entre îlots, ce qui a engendré un maillage très faible du quartier et l'enclavant par conséquent. La faiblesse du maillage étant très marquée d'est en ouest, le projet proposé serait de recréer une polarité de quartier en restructurant à la fois le pôle commercial et les équipements publics de proximité.

La relocalisation de la crèche-PMI La Source-Les Presles participera à la mise en oeuvre de ce nouveau maillage urbain. En effet, d'une part la démolition de la crèche existante, située au 17, rue de la Justice, permettra la réalisation d'une nouvelle voirie ainsi que le repositionnement d'une école municipale. Par ailleurs, la démolition d'un parking silo existant avenue de la Marne permettra une opération conjointe ICF la Sablière/Département de Seine Saint Denis pour la création de logements sociaux et la relocalisation de la crèche départementale en rez-de-chaussée de l'immeuble de logements.

Cette opération complexe nécessite non seulement une recombinaison foncière importante via des acquisitions foncières et également des opérations tiroirs.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093031 - La Source-Les Presles	93800 - EPINAY SUR SEINE	Au niveau du 75 avenue de la Marne

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2023	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	4 273 140,00 €
Taux max NPNRU	32,11 %
Subvention ANRU NPNRU	1 372 182,00 €

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-38-0011 Construction d'un parking silo avec offre de mobilités et locaux associatifs

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0958-38-0011	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	55202210500357 ICF LA SABLIERE SA D'HLM	Intitulé de l'opération	Construction d'un parking silo avec offre de mobilités et locaux associatifs
Nature de l'opération :	38 - Immobilier à vocation économique		

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

La reconstitution du parking silo actuel d'ICF Habitat La Sablière et des locaux associatifs est la première étape des opérations tiroirs à mettre en œuvre pour assurer la qualité du renouvellement urbain du quartier de la Source-Les presles. La reconstitution de l'offre de stationnement démolie va être réalisée au sein d'une centrale de mobilité. cette centrale de mobilité sera construite sur du foncier propriété ICF Habitat La Sablière. La programmation prévisionnelle de la centrale de mobilité prévoit une offre de stationnement d'environ 190 places de stationnements pour véhicules motorisés mais elle prévoit également une offre favorisant la mobilité douce au travers de stationnements pour vélos, trotinettes, bornes de recharges pour véhicules électriques, espace de réparations vélos, station de pompage, dispositif d'autopartage (à l'étude). Elle accueillera également 240 m² de locaux associatifs ou à destination d'EESS en lien avec la mobilité en RDC. ICF Habita La Sablière sera le gestionnaire de cette centrale de mobilité. des études de faisabilité en cours permettront de définir, en fonction des contraintes techniques et urbanistiques, la volumétrie du bâtiment. cette opération donnera lieu à un marché de conception réalisation. le quittancement des places de stationnement est fixé à 40€/mois

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093031 - La Source-Les Presles	93800 - EPINAY SUR SEINE	AY 151

Caractéristiques de l'opération

Type d'opération	Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives		
------------------	---	--	--

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2022	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	2 237 147,33 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	1 118 484,85 €

Contrat : C0958 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Epinay
Opération : C0958-38-0031 RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL LES PRESLES

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

N° IDTOP (IODA)	C0958-38-0031	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	60205235900042 IN'LI	Intitulé de l'opération	RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL LES PRESLES
Nature de l'opération :	38 - Immobilier à vocation économique		

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

Le projet prévoit la démolition d'un ensemble mixte de 16 logements et d'environ 1944 m² de commerces, destinée à la reconstruction de 54 logements mixtes sociaux (25% PLS) et intermédiaires (75% LLI) répartis sur deux îlots et la reconstruction de 1635 m² de locaux commerciaux en pied d'immeuble. L'opération prévoit également la cession d'une partie de la parcelle (environ 2.937 m²) afin de permettre la réalisation d'une voie nouvelle et l'aménagement de nouveaux espaces publics dont un square et un parking public.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093031 - La Source-Les Presles	93800 - EPINAY SUR SEINE	16 rue de la Justice - 65 avenue de la Marne

Caractéristiques de l'opération

Type d'opération	Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives		
-------------------------	---	--	--

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2021	18

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	2 935 360,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	1 467 680,00 €

A - Présentation du projet :

A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville

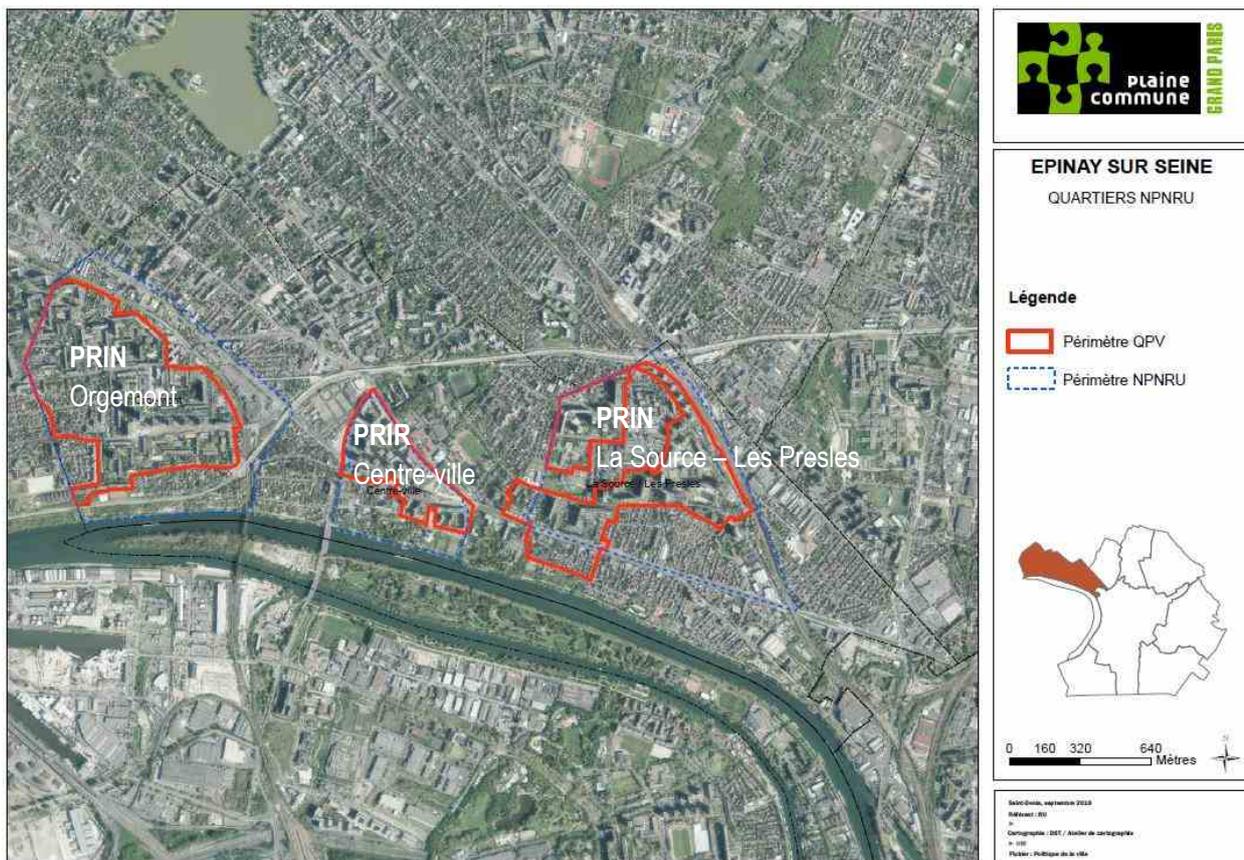


Figure 1: Répartition des quartiers en QPV sur le territoire d'Épinay-sur-Seine (Plaine Commune)

A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants

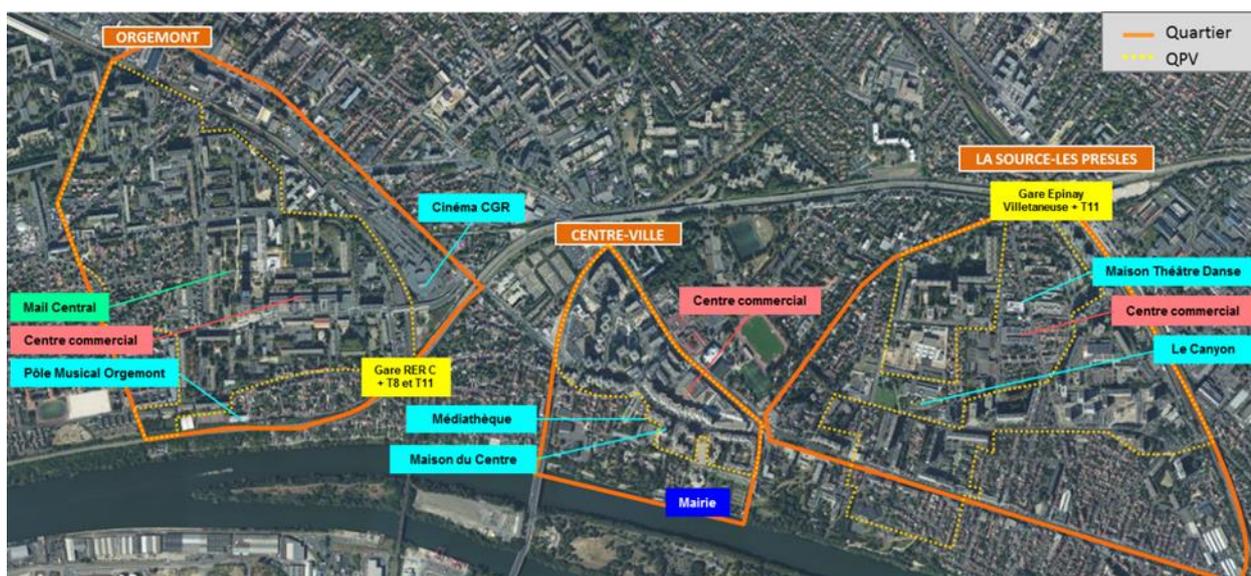


Figure 2: Répartition des QPV sur le territoire d'Épinay-sur-Seine (UT-RU)

A2bis Carte du patrimoine HLM sur Épinay-sur-Seine

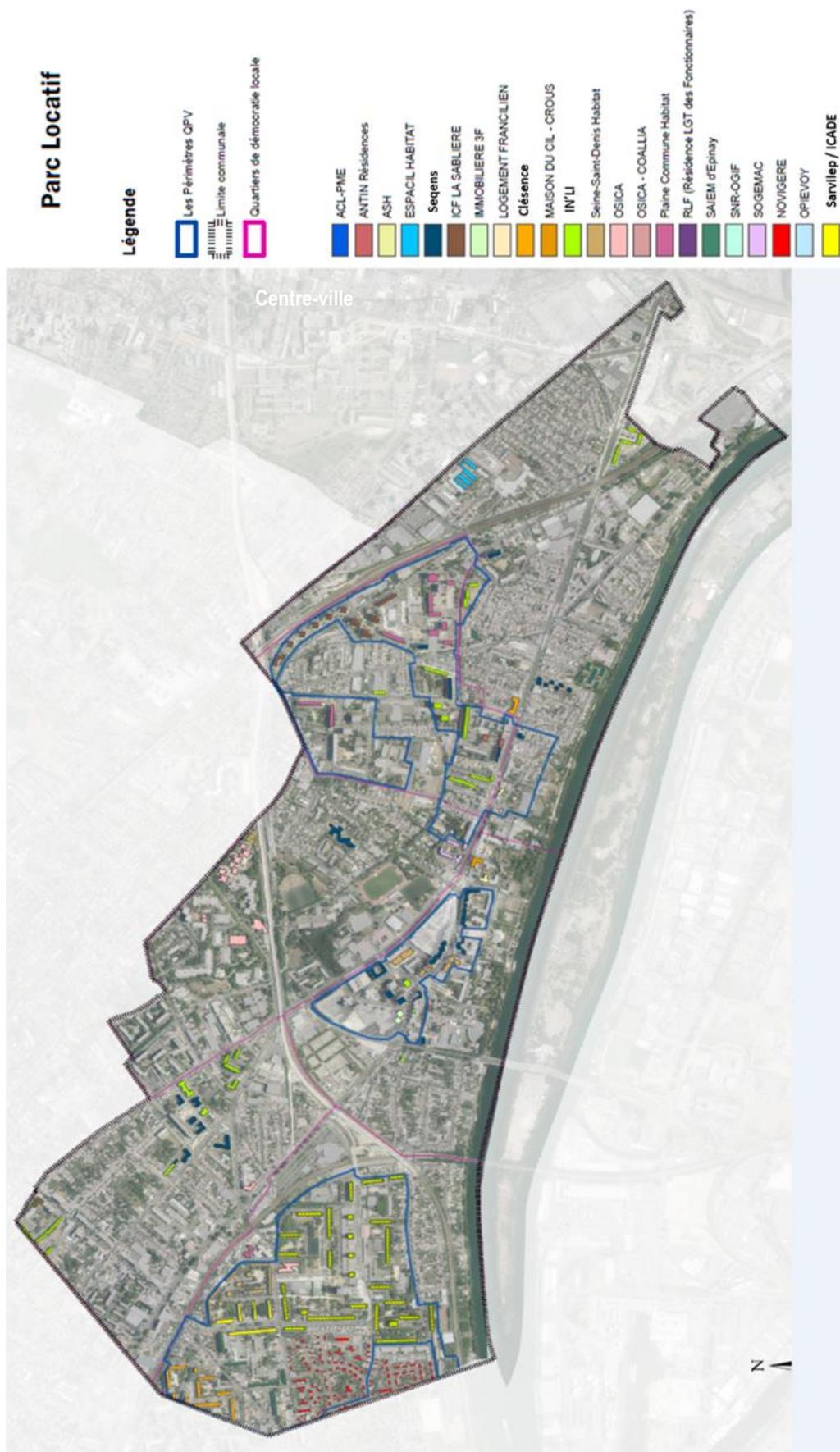


Figure 3: Répartition du parc locatif social sur la commune (Ville d'Épinay-sur-Seine)

A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

La Source – Les Presles

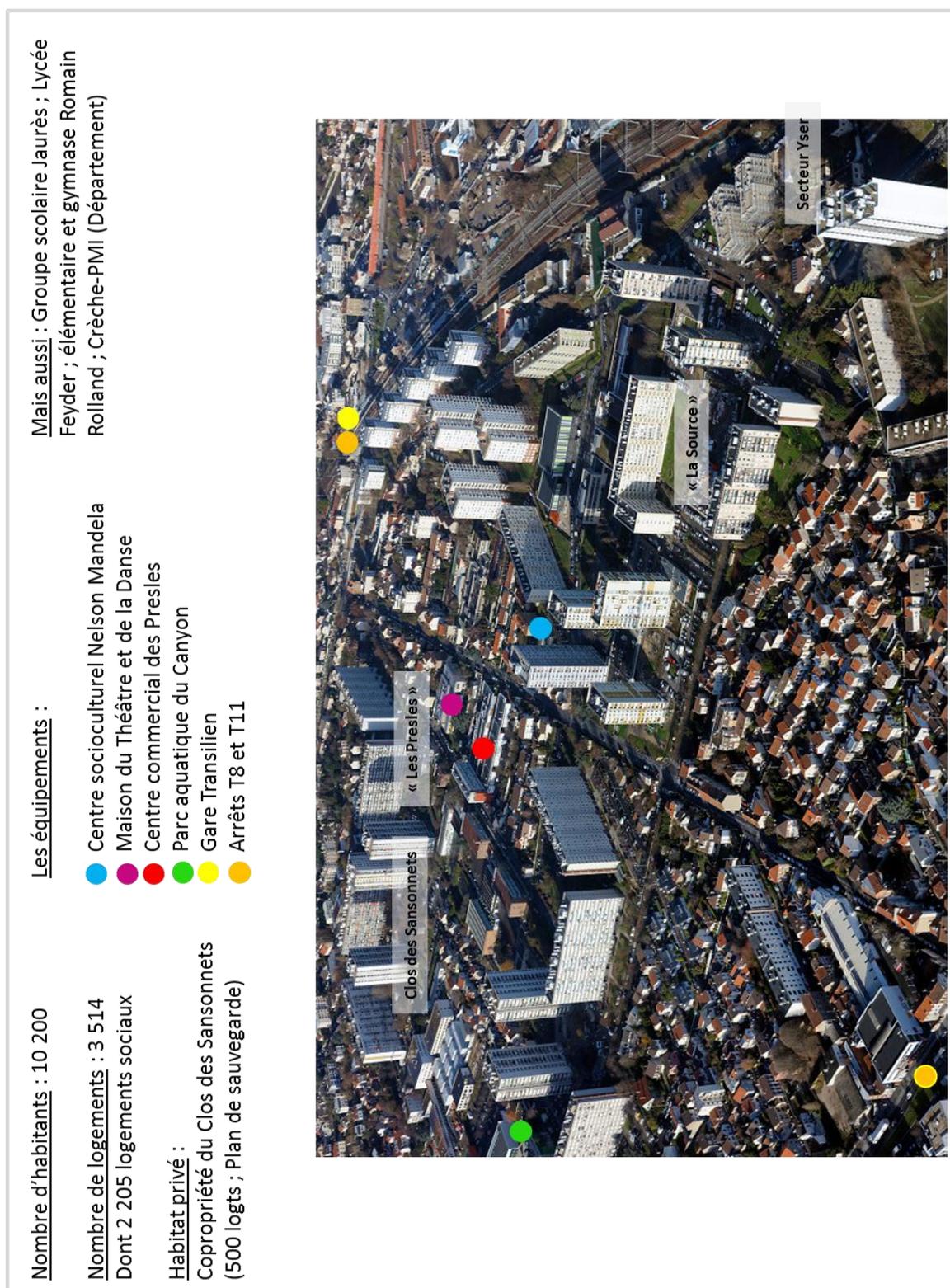


Figure 4: Caractéristiques du quartiers La Source- Les Presles (UT-RU)

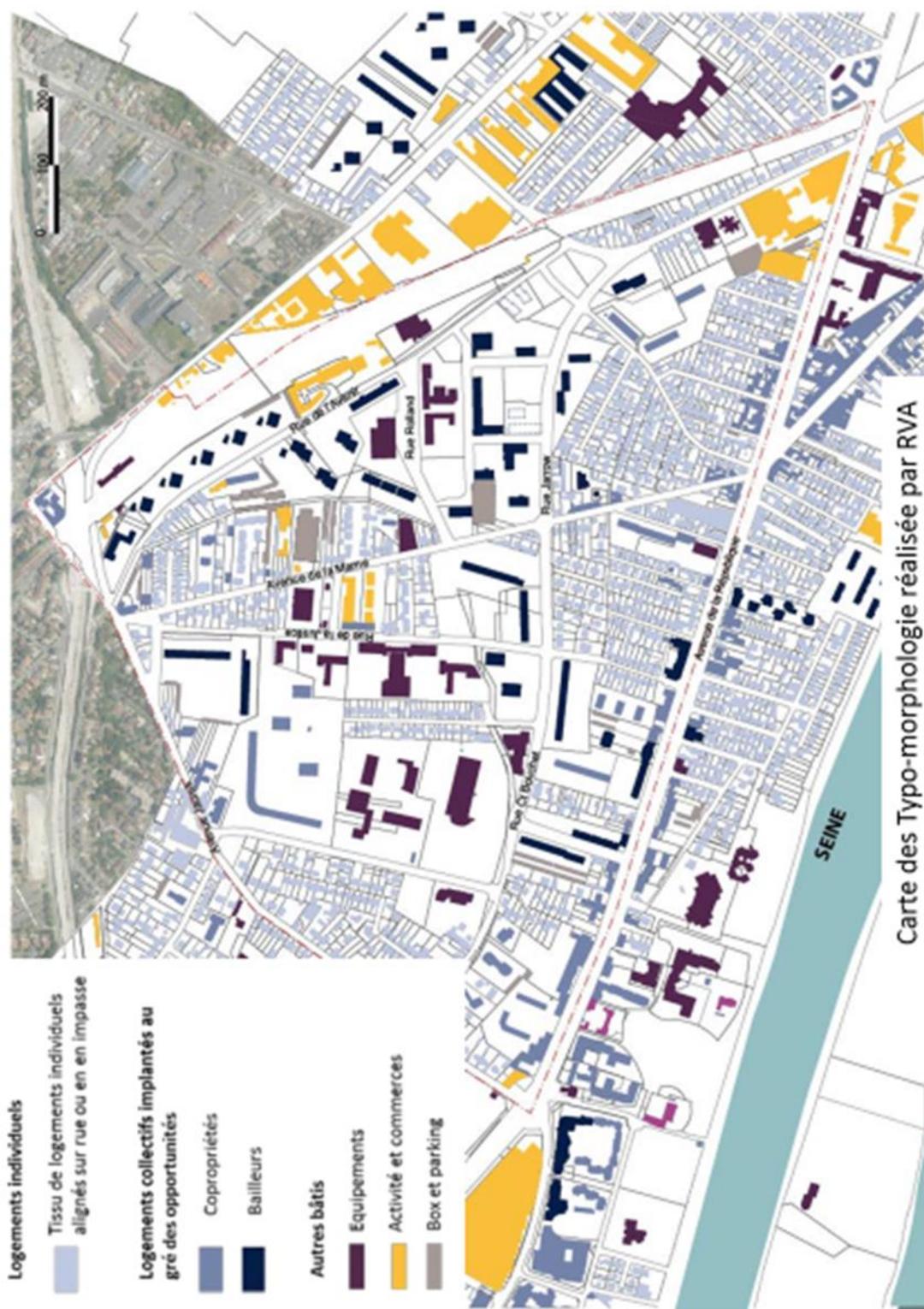


Figure 5: Répartition des morphologies urbaines sur le quartier La Source- Les Presles (RVA)

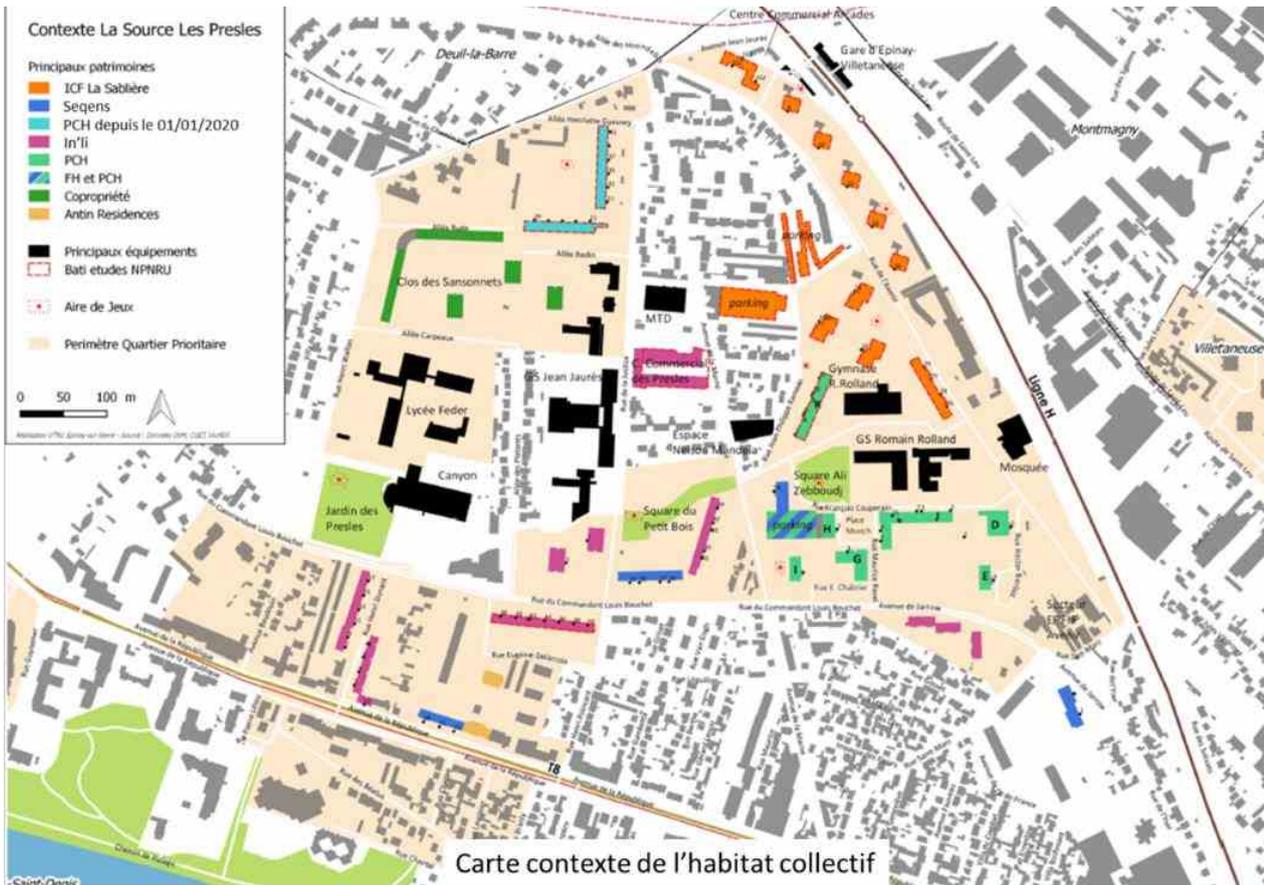


Figure 6: Réparation du parc locatif social sur le quartier La Source- Les Presles (UT-RU)

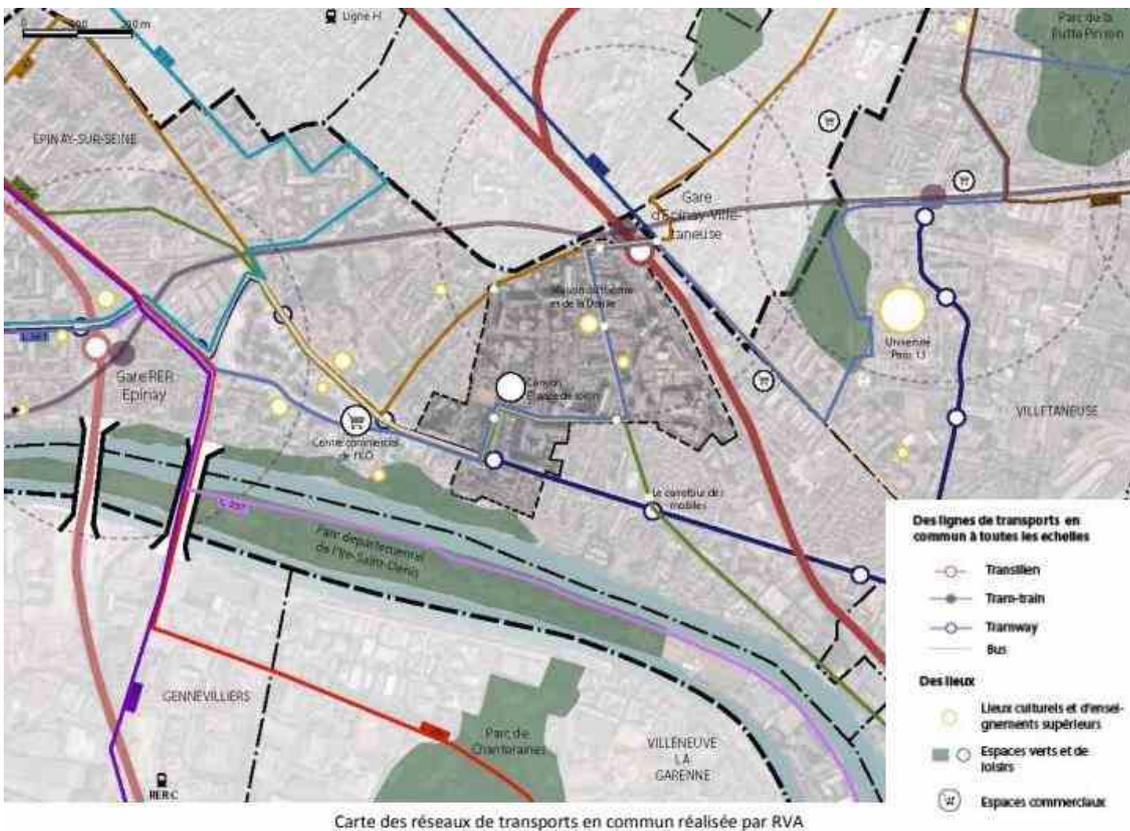


Figure 7: Structuration du réseau de transport (RVA)

Hierarchie des voiries

- █ Réseau Intercommunal
- █ Réseau Inter-quartier
- █ Voirie de quartier
- █ Voirie de desserte
- █ Liaison piétonne

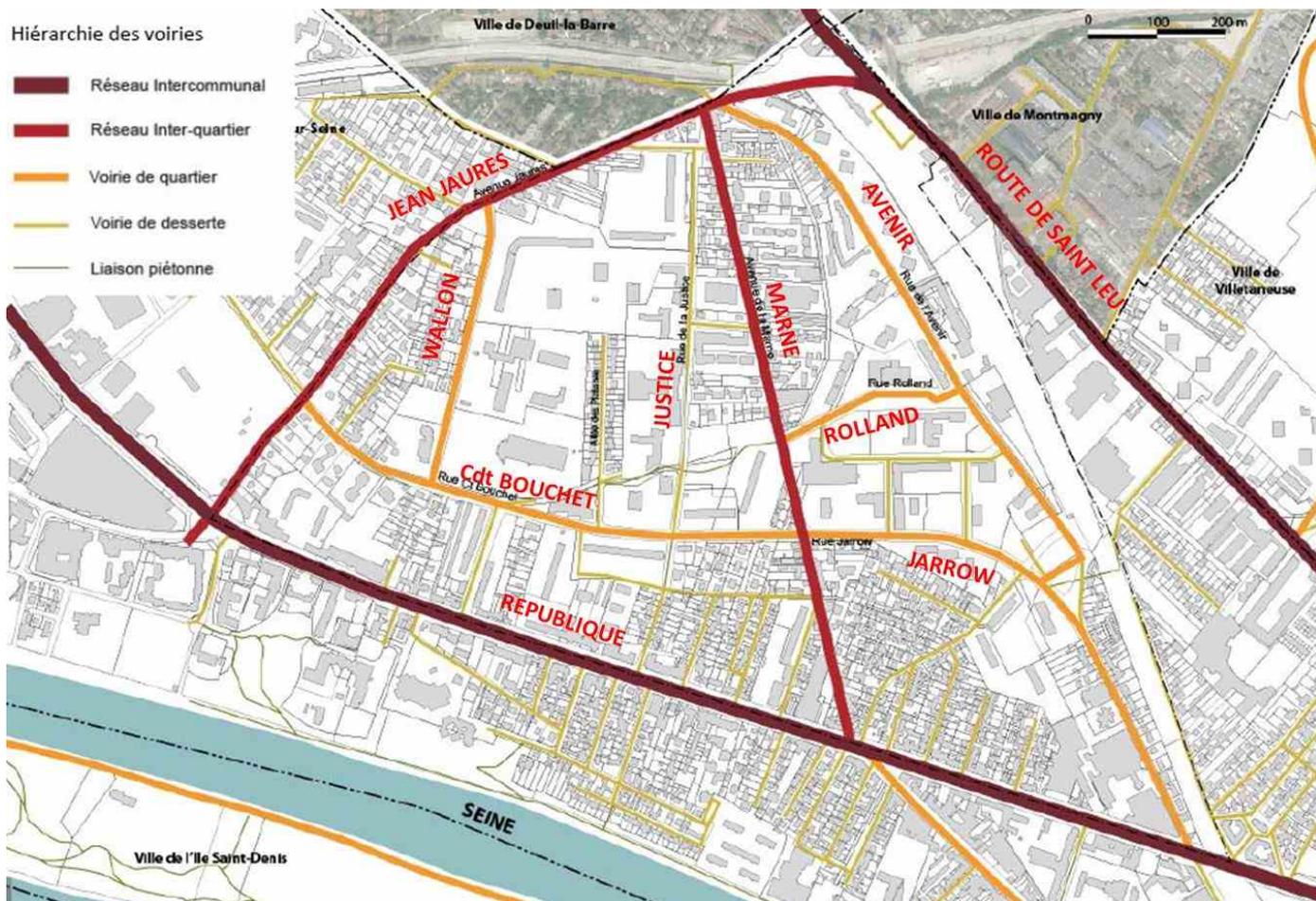


Figure 8: Structuration des principaux axes routiers (RVA)

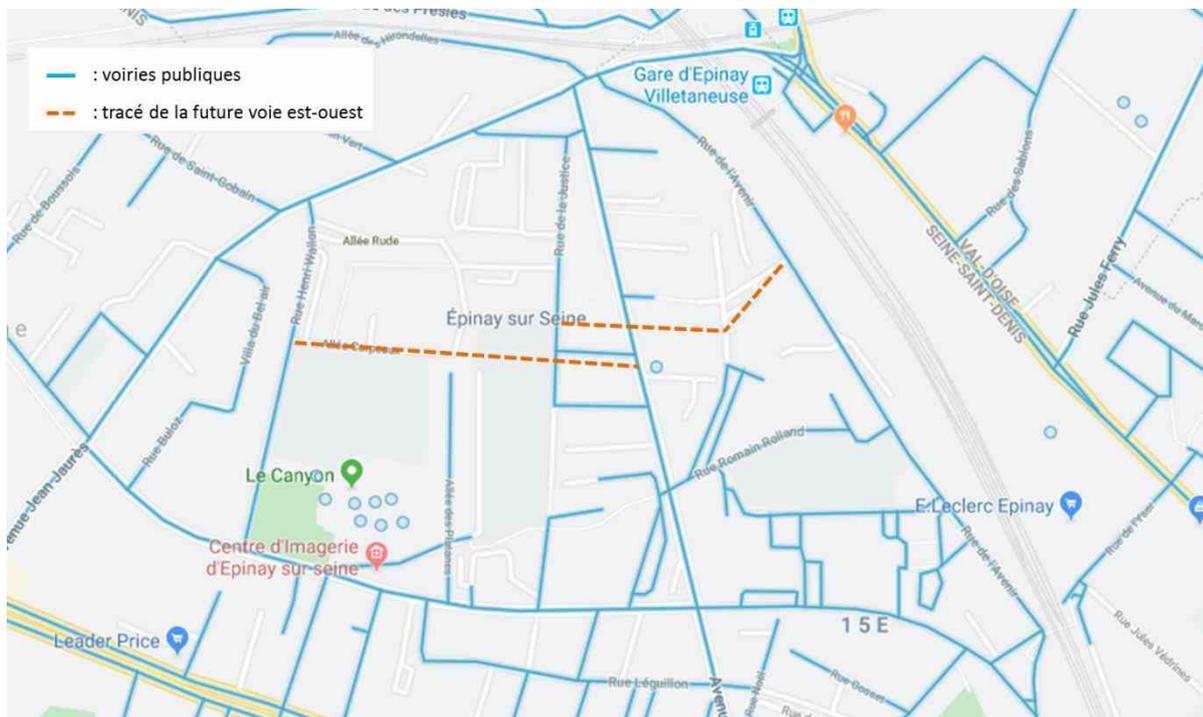


Figure 9: Trame viaire actuelle et projetée du quartier La Source- Les Presles (UT-RU)

Un manque de cohérence dans la structure urbaine

Des dysfonctionnements résultants d'une construction sans la cohérence d'un plan guide en 1965/70

Une centralité sans identité

- Un réseau viaire déstructuré et non hiérarchisé
- Une structure commerciale dispersée et obsolète
- De nombreux équipements mal desservis

Une trame viaire insuffisante

- 13.8 Ha de domaine public (rues, impasses et places) soit 16.6% de la superficie du site

Une trame paysage inexistante

- 1.8 Ha d'espaces verts publics (2% du quartier) soit 1.8 m² par habitant

Une densité trop contrastée

- Des grands ensembles très denses, embolisés par les stationnements
- Des espaces verts privés peu visibles depuis l'espace public
- Une forte confrontation avec le tissu pavillonnaire préexistant

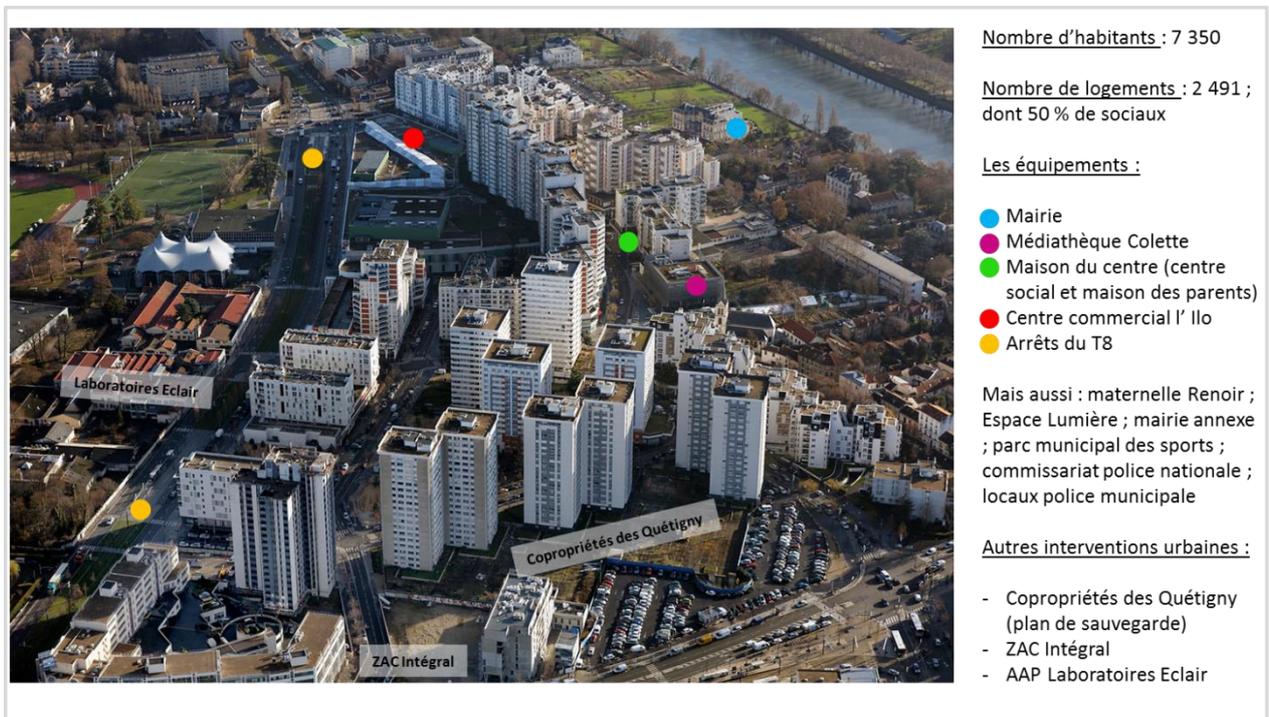


RVA Epinay-sur-Seine – La Source Les Presles – Présentation complémentaire 15 11 2019

7

Figure 10: Diagnostic du quartier La Source- Les Presles (RVA)

Centre-Ville



Nombre d'habitants : 7 350

Nombre de logements : 2 491 ;
dont 50 % de sociaux

Les équipements :

- Mairie
- Médiathèque Colette
- Maison du centre (centre social et maison des parents)
- Centre commercial l' Ilo
- Arrêts du T8

Mais aussi : maternelle Renoir ;
Espace Lumière ; mairie annexe ;
parc municipal des sports ;
commissariat police nationale ;
locaux police municipale

Autres interventions urbaines :

- Copropriétés des Quétigny (plan de sauvegarde)
- ZAC Intégral
- AAP Laboratoires Eclair

Figure 11: Caractéristiques du quartier Centre-Ville (UT-RU)

Avant



Après



Rue de Paris, abaissement au rez-de-chaussée des halls d'entrée des immeubles de la copropriété Les Episcopes et de France Habitation (anciennement au niveau +1)
Transformation des coursives en bureaux (niveau +1) et commerces (RDC)



Figures 12: Exemples de réalisations dans le cadre du PRU sur le quartier Centre-Ville (Ilot Gendarmerie)

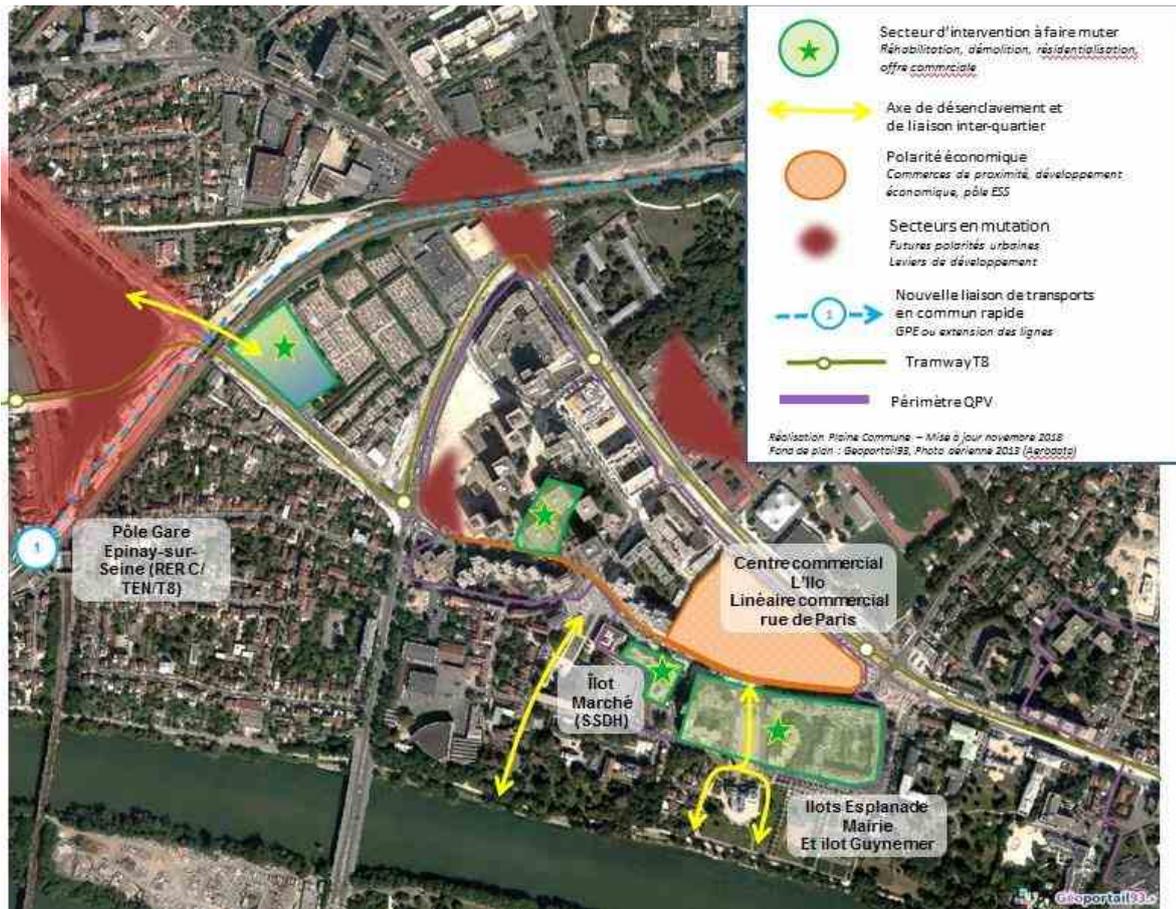


Figure 13. Synthèse des enjeux urbains du PRIR (Plaine Commune)

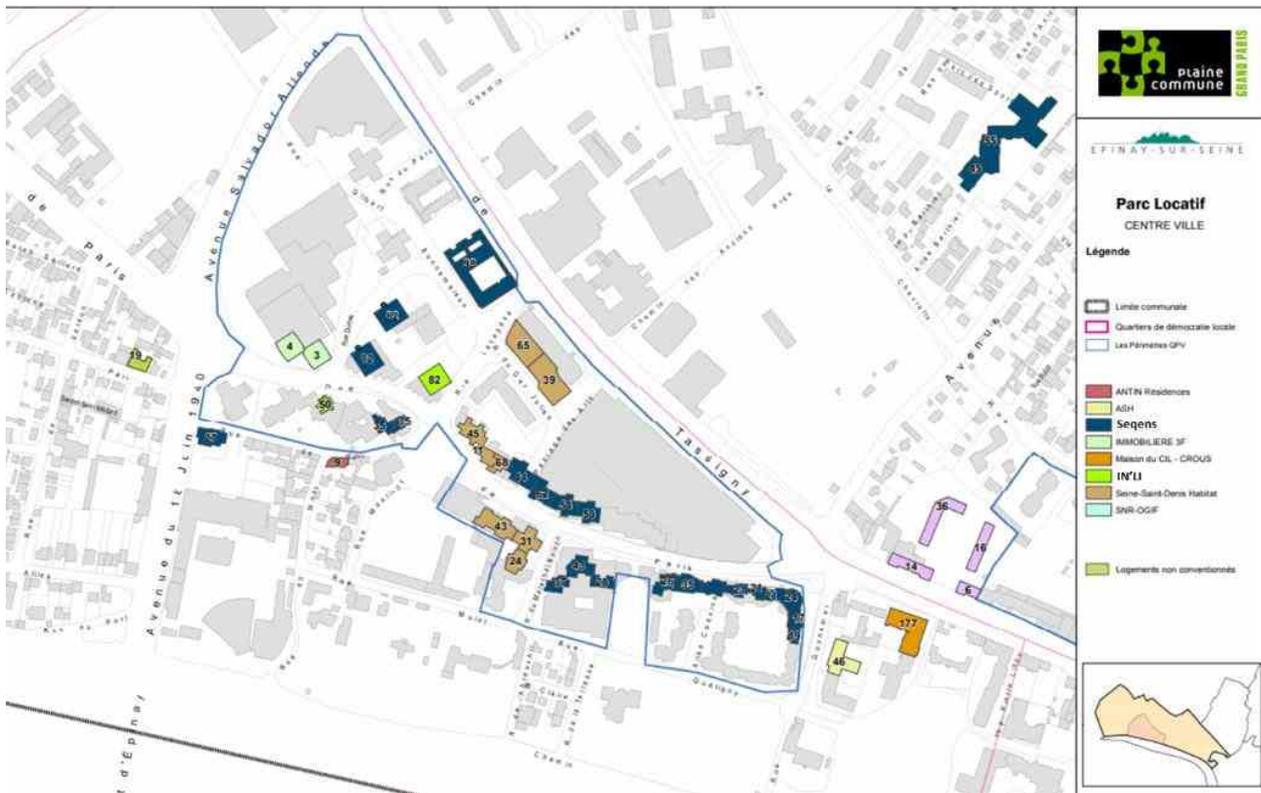


Figure 14: Répartition du parc locatif social sur le quartier Centre-Ville (Plaine Commune)

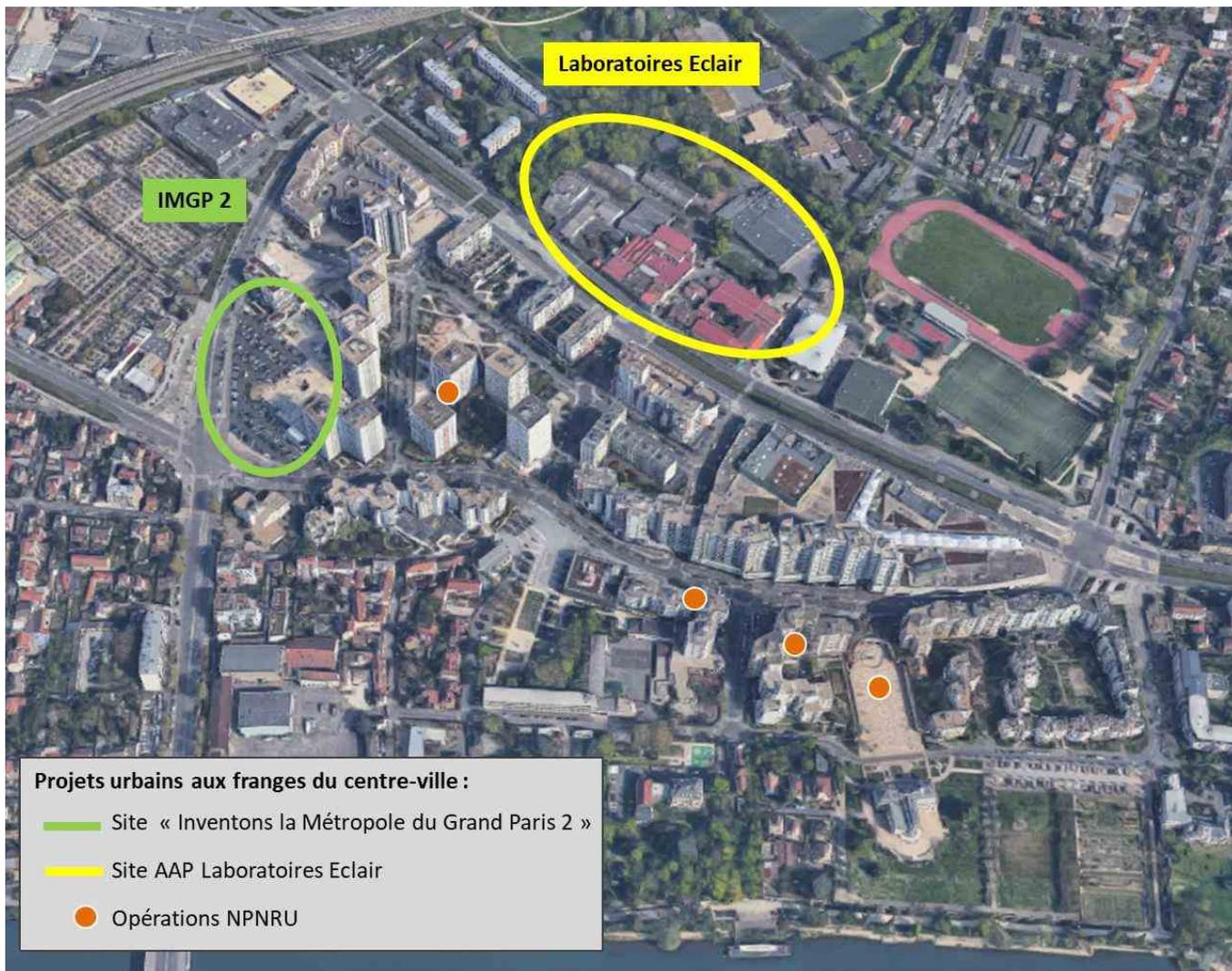


Figure 15 : Grands projets urbains aux franges du centre-ville

Orgemont

Nombre d'habitants : 12 300

Nombre de logements : 5 005
Dont 2145 logements sociaux
et 1 860 logements sociaux de
fait

Les équipements :

- Centre socioculturel Félix Merlin
- Médiathèque Albert Camus
- Pôle Musical d'Orgemont
- Parc central d'Orgemont
- Gare RER C
- Arrêts T8 et T11

Mais aussi : Groupes scolaires Dumas / France / Rousseau ;
maternelle Gros Buisson ; Espace jeunesse ; Crèche PMI
(département) ; Gymnases ; tennis des plâtrières ; nouveau
dojo ; Mairie annexe

Habitat privé :

- Copropriété Oberürsel
- Copropriété square des Crédos

Secteurs commerces de proximité :

- Centre commercial Obélisque
- Pied d'immeuble rue de Marseille
- Centre commercial Gros Buisson

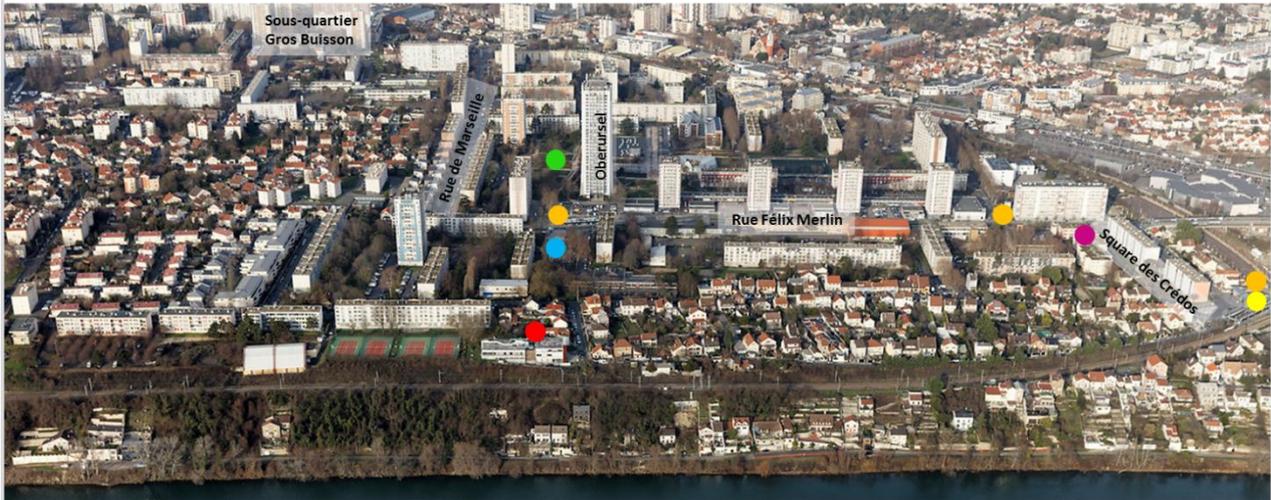


Figure 16: Caractéristiques du quartier Orgemont (UT-RU)

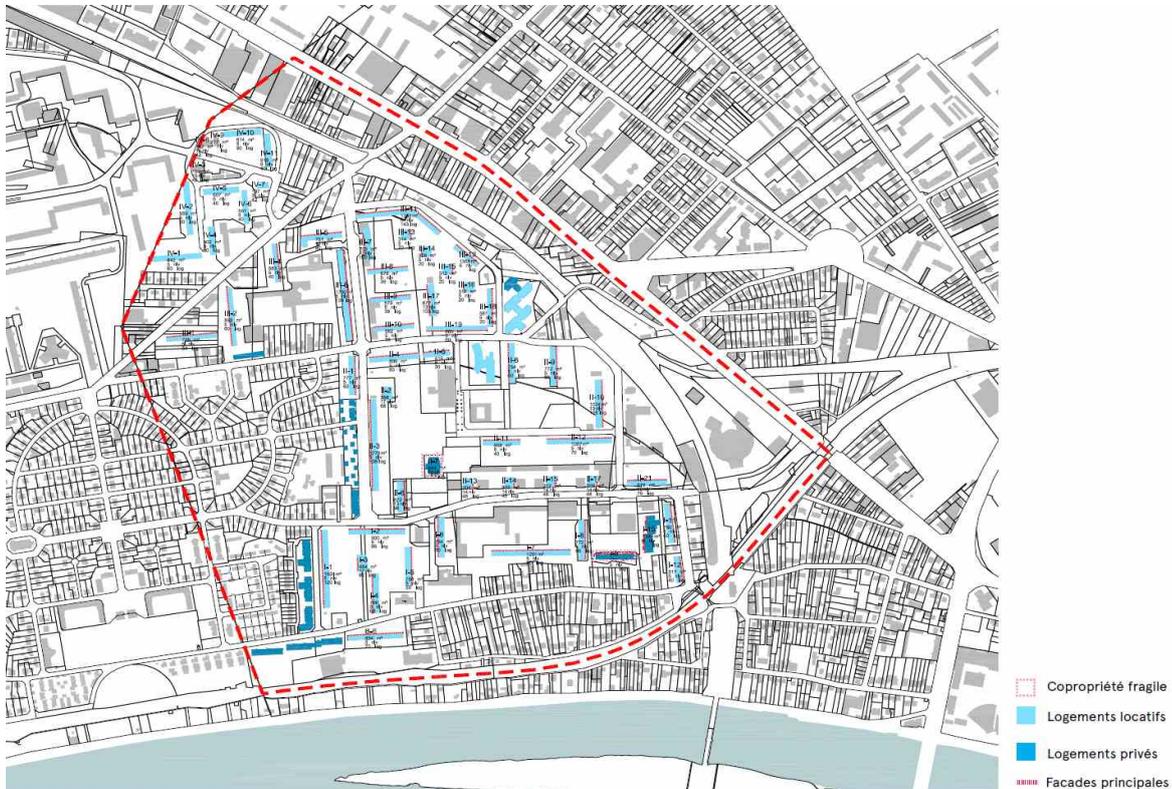


Figure 17. Diagnostic étude urbaine Orgemont, novembre 2017 – carte des logements locatifs/privés (RSA)

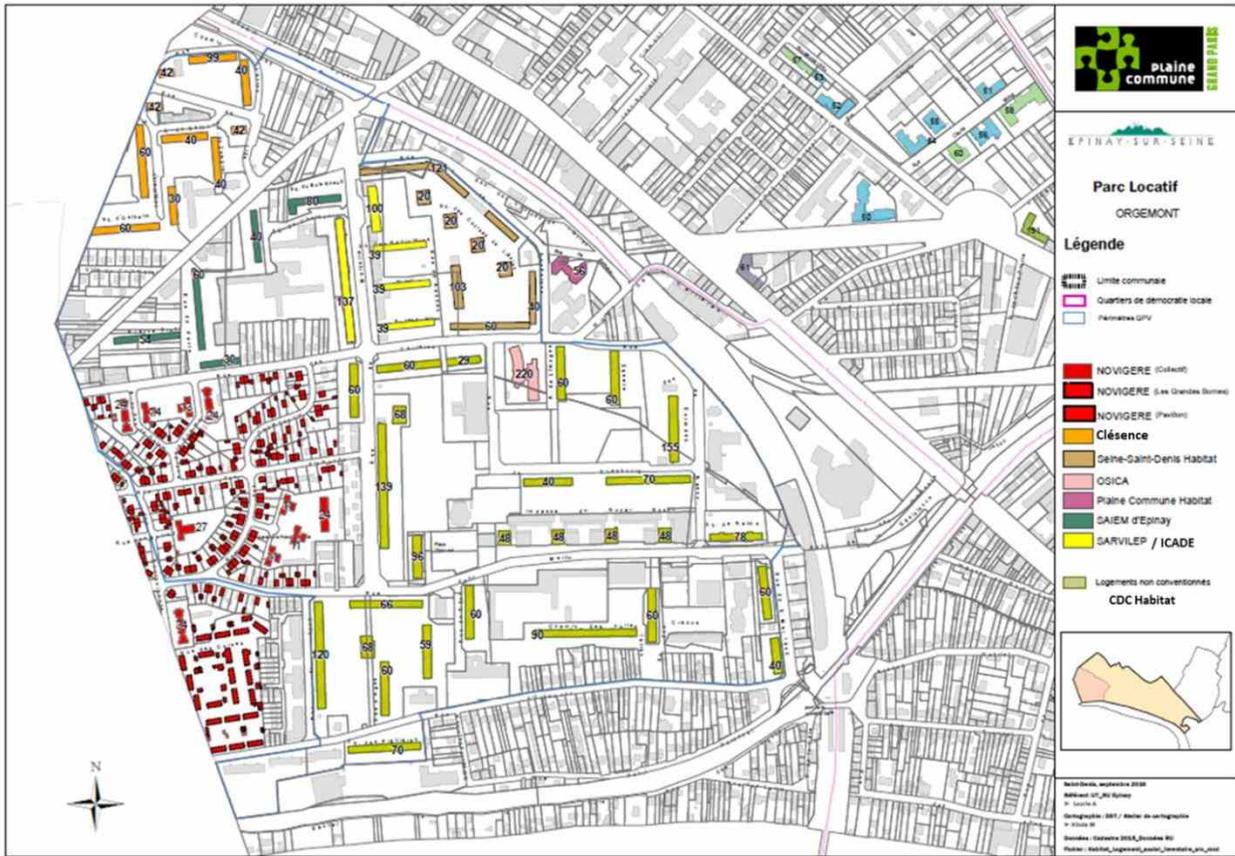


Figure 18. Répartition du parc locatif d'Orgemont (Plaine Commune)

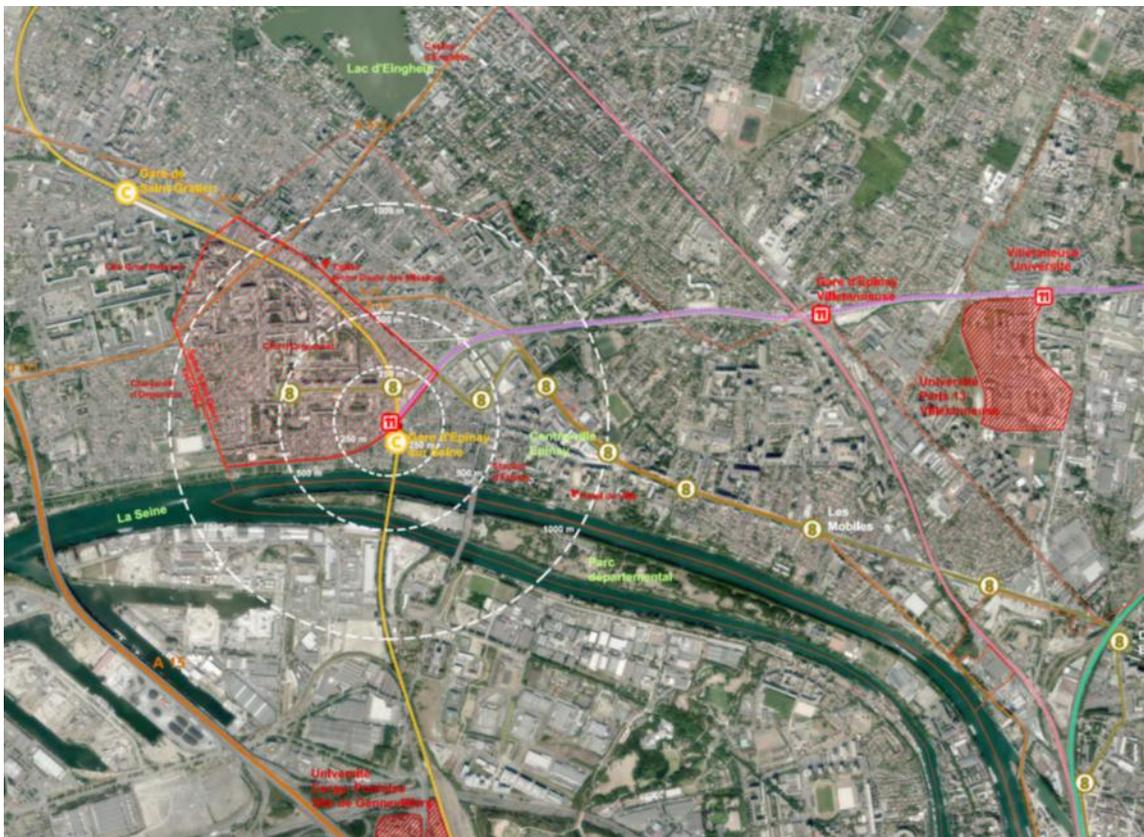


Figure 19. Diagnostic étude urbaine Orgemont, novembre 2017 – carte mobilité et connexions (Plaine Commune)

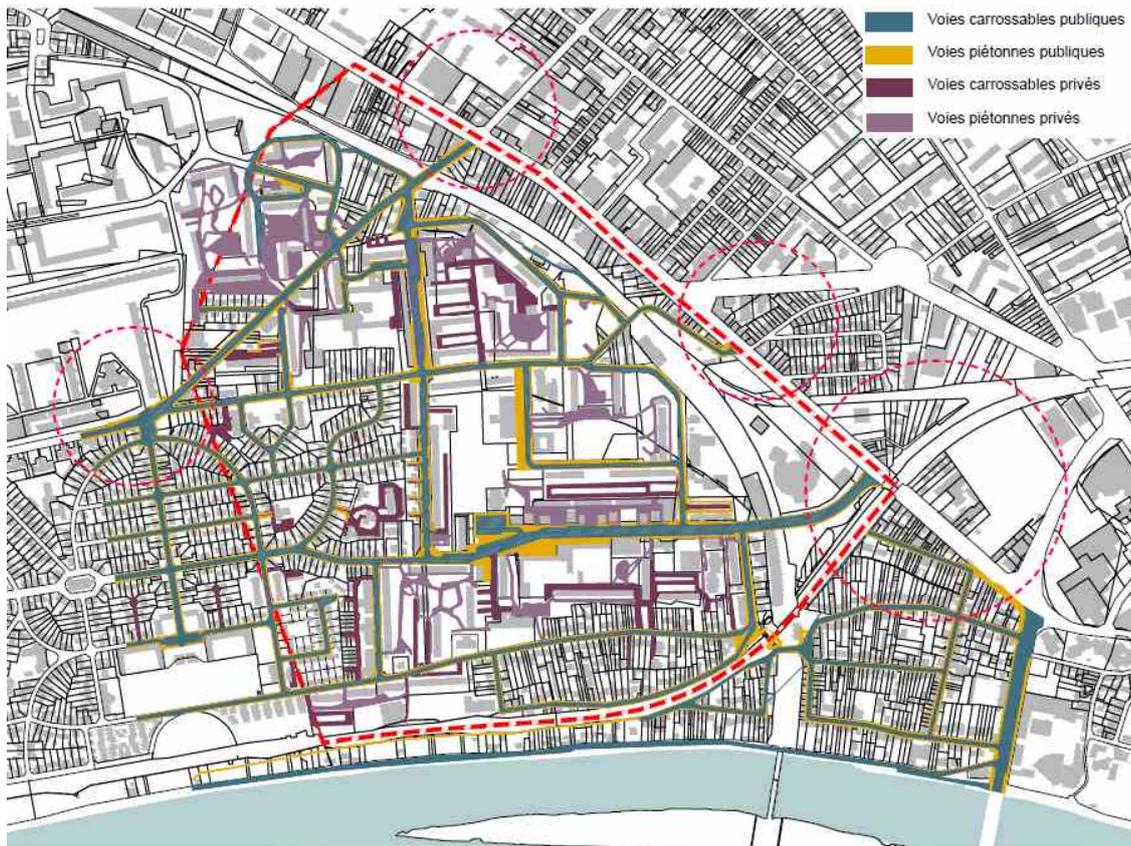


Figure 20. Diagnostic étude urbaine Orgemont, novembre 2017 – Un maillage distendu (RSA)

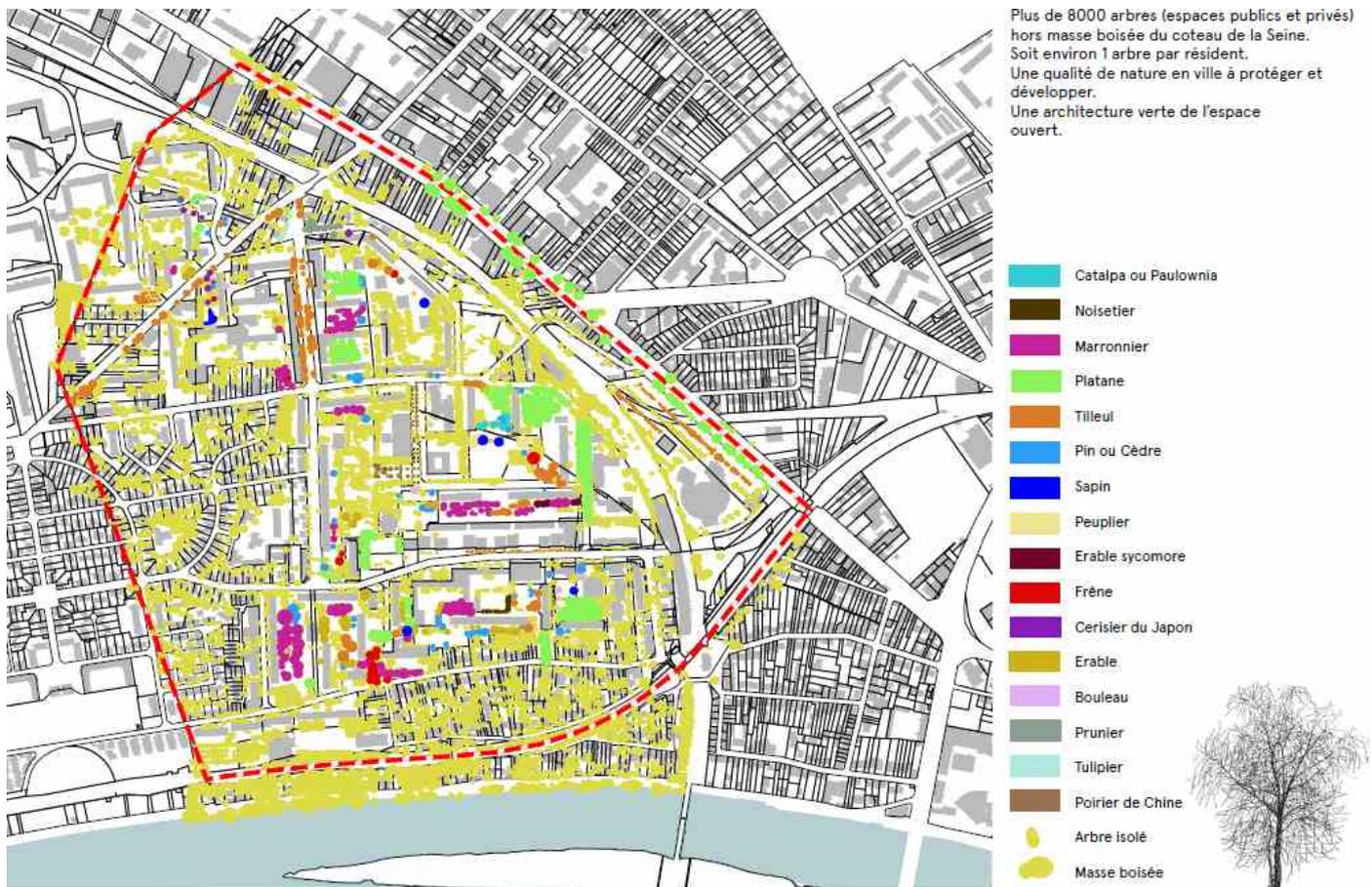


Figure 21. Diagnostic étude urbaine d'Orgemont, novembre 2017 – carte des essences d'arbres présentes sur le quartier d'Orgemont. Le patrimoine végétal : une richesse à préserver (RSA)

- A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)

La diversité des études menées dans le cadre du protocole de préfiguration a permis de définir des projets intégrés visant une synergie entre les champs sociaux, urbains, économiques et environnementaux. Les études urbaines menées à l'échelle de chaque quartier se sont en effet nourries d'études transversales menées au niveau du territoire mais déclinées localement (étude sur les dynamiques, l'attractivité et les potentialités du marché immobilier de l'étude bien-être dans l'espace public, étude de développement économique, métabolisme urbain), comme d'études techniques (amiante, structure, stationnement / circulation), programmatiques (équipements) ou d'enquêtes sociales mandatées directement par les parties prenantes du projet de renouvellement d'Épinay-sur-Seine.

- A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU

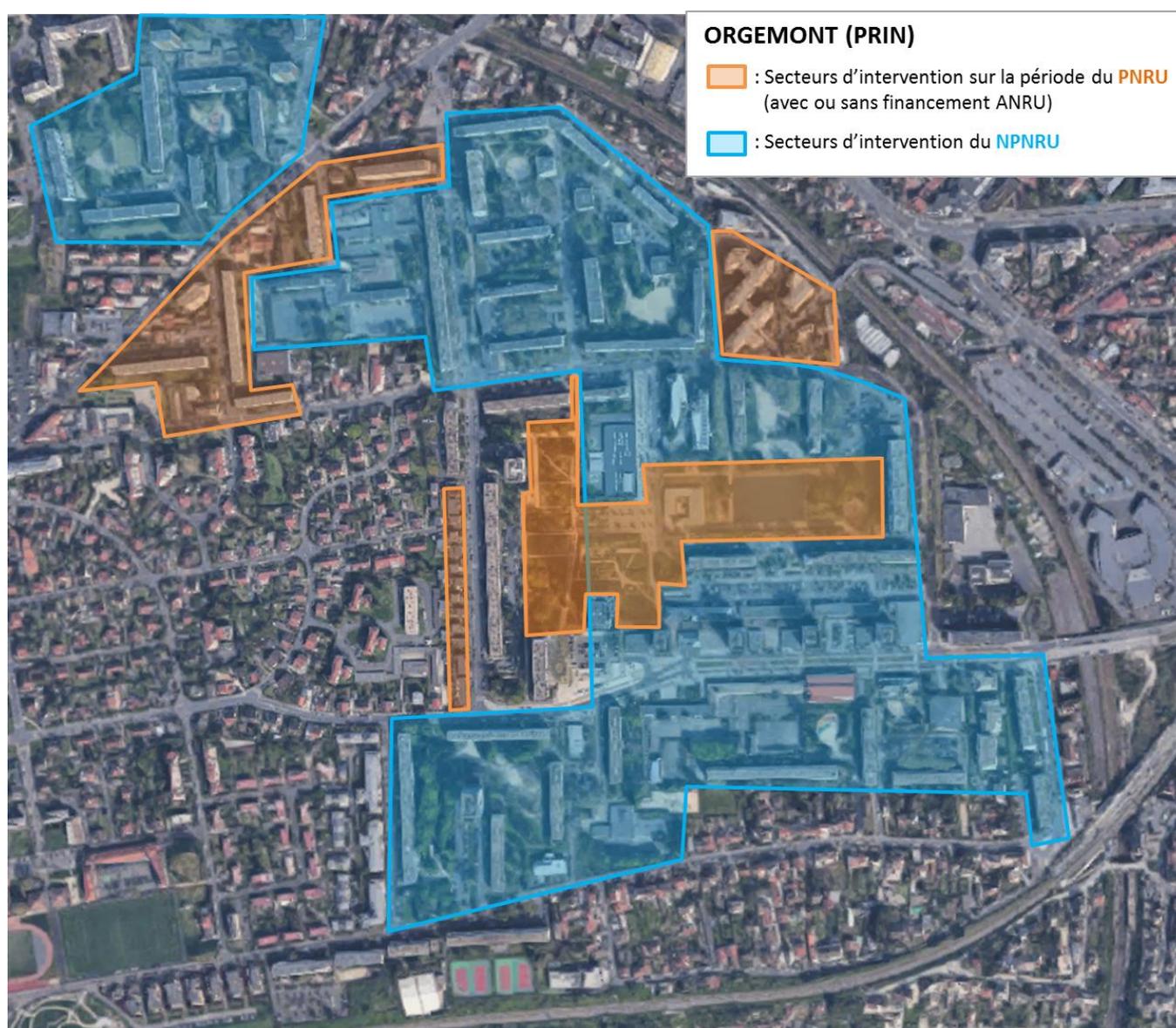


Figure 22: Périmètres PRU et NPNRU sur le quartier Orgemont (UT-RU)

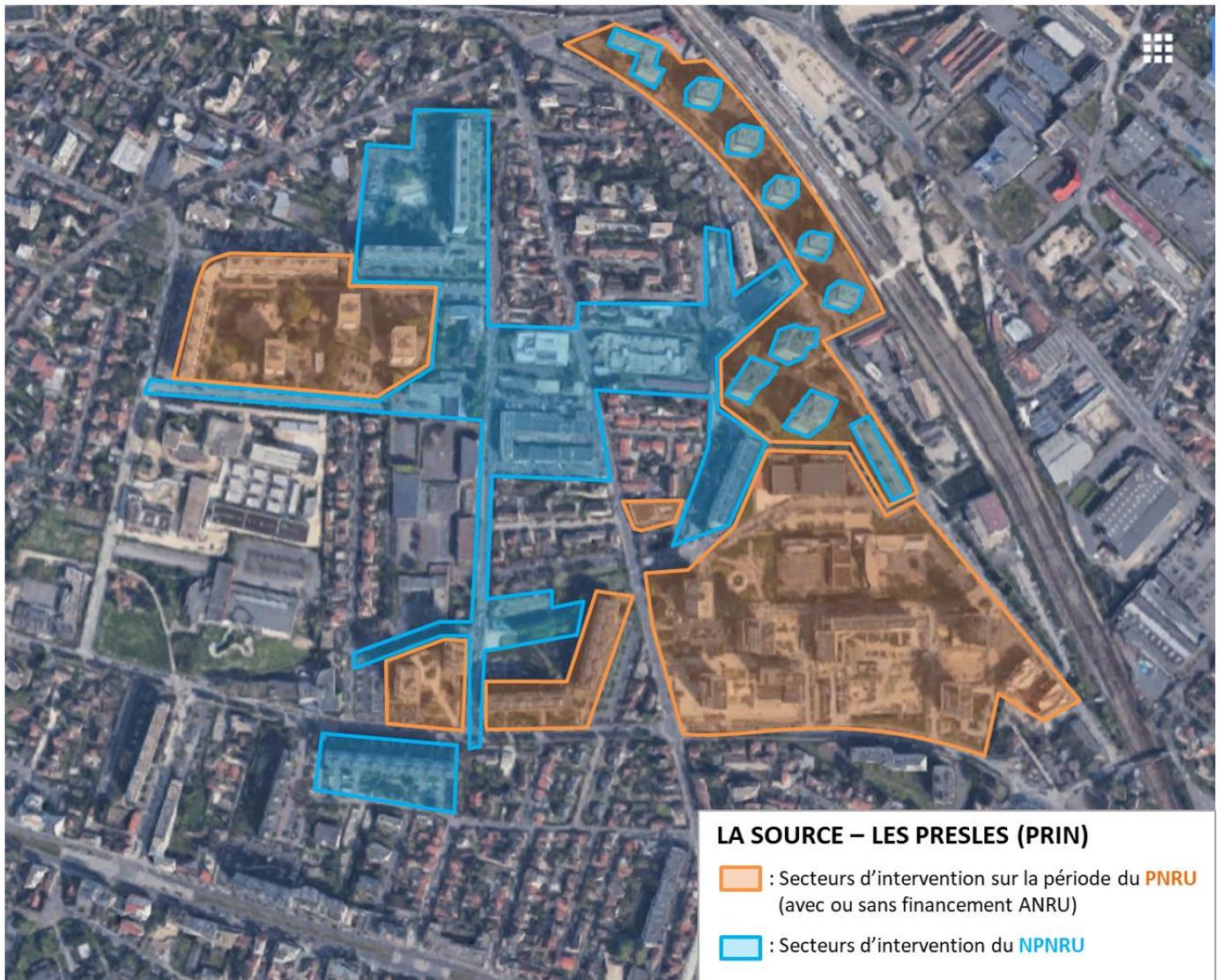
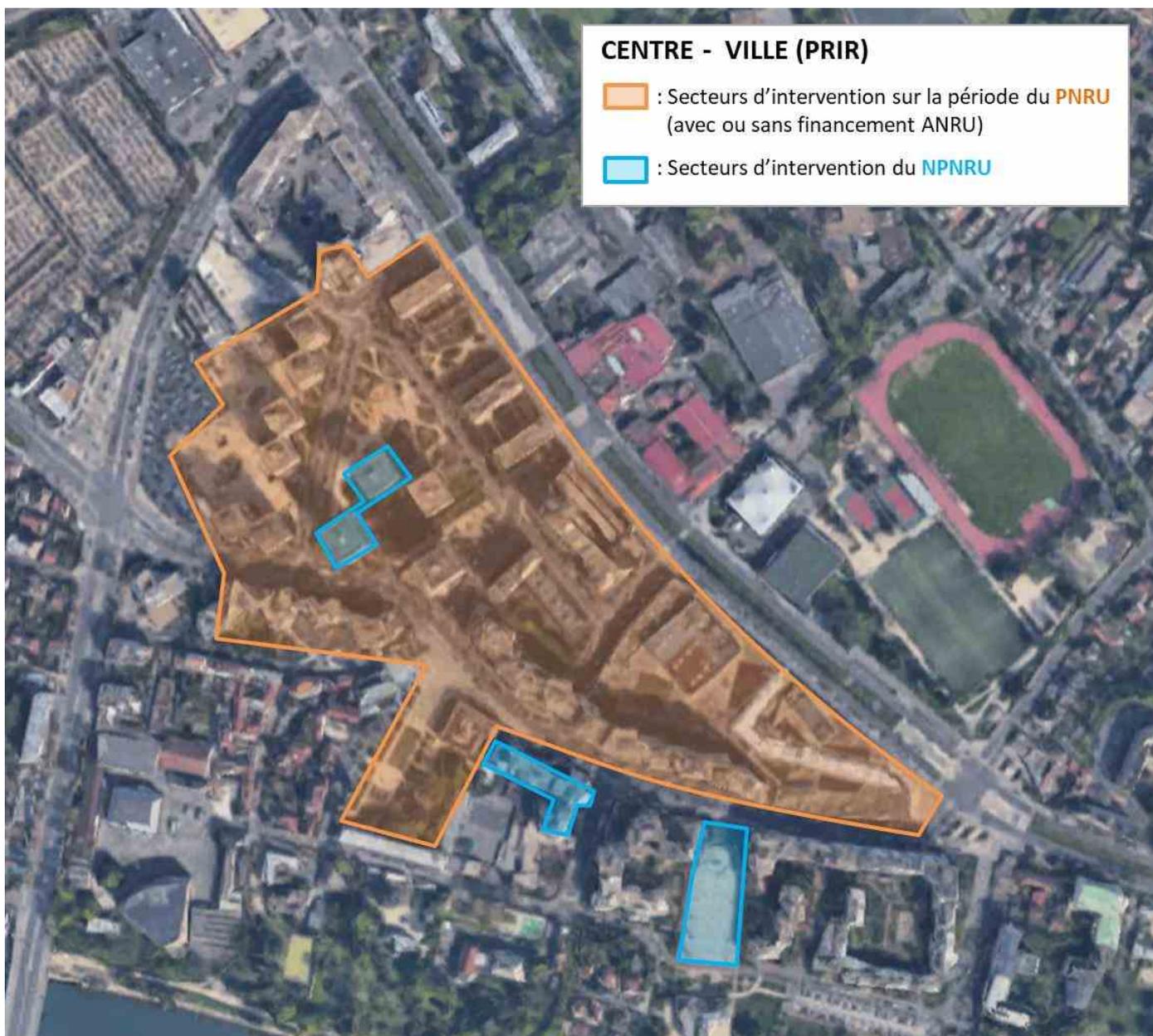


Figure 23: Périmètres PRU et NPNRU sur le quartier La Source- Les Presles (UT-RU)



Figures 24. Périmètres PRU et NPNRU sur le quartier (UT-RU)

A6 Tableau de bord des objectifs urbains

En application de l'article 2.2 de la convention pluriannuelle, les tableaux de bord déclinés ci-après formalisent, pour chaque quartier concerné par la convention et de façon hiérarchisée, les objectifs urbains recherchés par le projet. Des indicateurs quantitatifs retenus par le porteur de projet permettent d'objectiver les cibles visées pour la fin de la convention. Ces indicateurs alimenteront le suivi tout au long du projet de l'atteinte de ces objectifs.

Ce tableau de bord est élaboré par le porteur de projet en suivant les étapes ci-après :

1^{ère} étape : le porteur de projet définit quel est le périmètre adéquat pour suivre les objectifs du projet : l'intégralité du quartier ou un périmètre restreint au sein du quartier. Pour ce faire, il sélectionne les IRIS sur le périmètre desquels les indicateurs de suivi de ces objectifs seront calculés.

2^{ème} étape : le porteur de projet formalise et hiérarchise les objectifs urbains recherchés par le projet. Le cas échéant, il indique l'objectif incontournable du NPNRU auquel se rapporte la problématique abordée (cf. les objectifs incontournables décrits à l'article 3.2. du titre I du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU).

3^{ème} étape : le porteur de projet identifie, pour chacun des objectifs urbains recherchés, un (ou des) indicateur(s) de suivi quantitatif qui lui semble(nt) le plus à même de traduire les évolutions attendues au regard des objectifs urbains recherchés.

Ces indicateurs sont soit sélectionnés parmi le « panier d'indicateurs NPNRU » mis à disposition par l'ANRU soit proposés à l'initiative du porteur de projet.

4^{ème} étape : pour les indicateurs sélectionnés parmi le « panier d'indicateurs NPNRU », pour simplifier le travail demandé aux acteurs locaux, les valeurs initiales sont le plus souvent mises à disposition par l'ANRU dans l'outil numérique sur le périmètre retenu par le porteur de projet. Pour certains de ces indicateurs, l'ANRU n'a pas les ressources statistiques pour mettre cette information à disposition des acteurs locaux. Ces indicateurs sont donc accompagnés d'une méthode de calcul qui doit être suivie par le porteur de projet s'il souhaite retenir l'un de ces derniers. Le respect de cette méthode permettra à l'ANRU de disposer de valeurs comparables les unes aux autres sur l'ensemble des projets ayant retenu ces indicateurs.

5^{ème} étape : pour chacun des indicateurs de suivi quantitatif retenu, le porteur de projet définit des cibles visées par le projet. Les cibles à atteindre d'ici la fin de la convention sont indiquées en valeur chiffrée, les cibles à atteindre à plus long terme peuvent être indiquées en tendances (flèches). Le porteur de projet explicite, de manière synthétique, le choix de la cible visée au regard du contexte local et des moyens qu'il est prévu de mettre en œuvre dans la convention. Il pourra utilement s'appuyer sur la fiche de contextualisation mise à disposition par l'ANRU et synthétisant des données utiles à la compréhension du contexte local.

Le tableau sera saisi sous format numérique dans l'outil mis à disposition par l'ANRU dont un export en PDF sera annexé à la convention.

Annexe à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain

Tableau de bord de suivi des objectifs urbains du projet d'intérêt régional pour le quartier du Centre-Ville

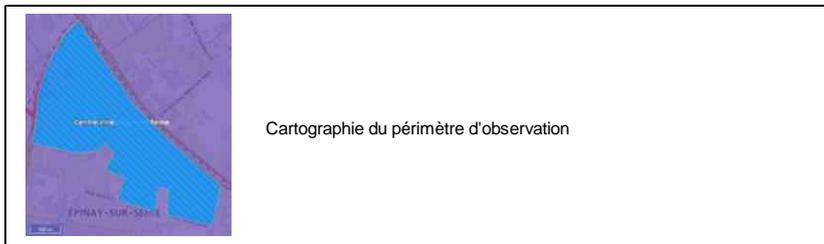
La vocation du quartier à 10-15 ans dans son territoire

code quartier : QP001006

Le quartier du Centre-Ville d'Épinay-sur-Seine a vocation à élargir son rayonnement au sein de la commune par la poursuite de son rayonnement commercial et économique, la reconnexion aux berges de Seine et le développement de projets aux franges du quartier (laboratoires Eclair, projet IMGP2 sur la ZAC Intégrale).

Le périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis

Il se compose des IRIS listés ci-après :



IRIS n°xxx01
IRIS n°xxx03
IRIS n°xxx04
...

Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés

1. Asseoir le rayonnement du Centre-Ville et son désenclavement en le connectant davantage à son environnement.

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Consolider l'armature commerciale du sud de la rue de Paris - Nb de m ² de locaux commerciaux	82 m ²	1000 m ²		Finalisation du projet urbain entamé avec le PNRU : curage des coursives sur dalle, requalification de l'armature commerciale le long de la rue de Paris, reconnexion du quartier aux berges de Seine. [Les superficies de délaissé des anciennes coursives à traiter seront chiffrées lors des études de maîtrise d'oeuvre]	
Favoriser la reconnexion aux berges de Seine - Superficie des espaces publics aménagés	0 m ²	2000 m ²			
Superficie des projets aux franges du quartier visant à renforcer la mixité fonctionnelle (culture, activités, autre)	0 m ²	environ 9 000 m ²			
Remédier aux dysfonctionnements des anciennes coursives par traitement ou transformation des usages	X m ² de délaissé	X m ² de transformation des usages ou traitement			

2. Poursuivre l'amélioration et la diversification de l'offre d'habitat

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Part des logements locatifs sociaux	50%	44,80%		Finalisation du renouvellement de l'habitat entamé avec le PNRU.	
Nombre de logements sociaux réhabilités	0	98			
Evolution de la performance énergétiques de logements réhabilités	0	BBC rénov.			

2. Amélioration du cadre de vie

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :

Cadre de vie

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Surface de locaux à vocations culturelles et associatives	3076	4217		L'amélioration du cadre de vie sur le quartier portera principalement sur le prolongement du parc central d'Orgemont, épine dorsale végétale du quartier.	
Superficie de parcs, jardins et aires de jeux créés	0	18019m ²	22769 m ²		
Nombre d'aires de jeux publiques	1	4			

3. Efficacité énergétique et transition écologique

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :

Qualité environnementale

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Nombre d'équipements bénéficiant d'un label écologique	0	4	5	Le projet NPNRU d'Orgemont porte de fortes ambitions environnementales, portant à la fois sur les réhabilitations de logements sociaux et sur les nouvelles constructions d'équipements publics.	
Nombre de logements bénéficiant d'un label écologique	0	2387	4699		
Nombre de stationnement vélo					
Niveau moyen de consommation énergétique des équipements publics neufs	0	Maximum 15kWh EP/m ² /an			

Figure 25: Tableau de bord de suivi des objectifs du PRIR Centre-Ville

Annexe à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain

Tableau de bord de suivi des objectifs urbains du projet d'intérêt national pour le quartier Orgemont

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

code quartier : QP001006

Le NPNRU du quartier d'Orgemont a pour vocation de désenclaver ce secteur et de le rendre davantage attractif, notamment par des interventions fortes sur l'habitat et les équipements publics, structurés autour d'un mail central paysager.

Le périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis

Il se compose des IRIS listés ci-après:



IRIS n°8 (930310301)
IRIS n°9 (930310302)
IRIS n°10 (930310303)
IRIS n°11 (930310304)

Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés

1. Diversité et qualité de l'habitat

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :

Diversité et qualité de l'habitat

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Part des logements sociaux et sociaux de fait dans le quartier	80%	61%	56%	Ces données sur l'habitat intègrent les opérations financées par l'ANRU ainsi que les opérations menées en propre par les maîtrises d'ouvrage, mais s'intégrant pleinement dans le projet urbain global du quartier.	
Nombre de logements neufs dans le quartier	0	1455	1750		
Nombre de logements réhabilités dans le quartier	0	1046	2949		

2. Amélioration du cadre de vie

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :

Cadre de vie

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Surface de locaux à vocations culturelles et associatives	3076	4217		L'amélioration du cadre de vie sur le quartier portera principalement sur le prolongement du parc central d'Orgemont, épine dorsale végétale du quartier.	
Superficie de parcs, jardins et aires de jeux créés	0	18019m ²	22769 m ²		
Nombre d'aires de jeux publiques	1		4		

3. Efficacité énergétique et transition écologique

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :

Qualité environnementale

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Nombre d'équipements bénéficiant d'un label écologique	0	4	5	Le projet NPNRU d'Orgemont porte de fortes ambitions environnementales, portant à la fois sur les réhabilitations de logements sociaux et sur les nouvelles constructions d'équipements publics.	
Nombre de logements bénéficiant d'un label écologique	0	2387	4699		
Linéaire de piste cyclable sur le quartier (en m)	0				
Niveau moyen de consommation énergétique des équipements publics neufs	0	Maximum 15kWh EP/m ² /an			

Figure 26: Tableau de bord de suivi des objectifs du PRIN Orgemont

Annexe à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain

Tableau de bord de suivi des objectifs urbains du projet d'Épinay-sur-Seine pour le quartier La Source-Les Presles

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

code quartier : QP093031

Le quartier de La Source-Les Presles fera l'objet d'une requalification importante de son cœur de quartier, lui favorisant une meilleure accessibilité et une meilleure attractivité résidentielle et commerciale. L'offre de logements sera diversifiée par le NPNRU et ces nouvelles constructions, situées à proximité de la gare d'Épinay-Villetaneuse ou du tramway T8, ont vocation à attirer sur le quartier une population plus mixte. A l'horizon 15 ans, le quartier sera doté de plusieurs espaces verts publics et d'une trame verte continue destinés à améliorer le cadre de vie général sur le quartier.

Le périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis

Il se compose des IRIS listés ci-après:



IRIS n°12
IRIS n°13
IRIS n°15
IRIS n°16

Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés

1. Diversifier et renouveler l'habitat et les formes urbaines

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Part de logements locatifs sociaux parmi l'habitat collectif sur le quartier	75,50%	67,80%		Le volume de logements locatifs sociaux comprend les logements sociaux "de fait". Pour l'habitat collectif privé, seuls les copropriétés les plus significatives du quartier sont prises en compte.	
Part de logements locatifs sociaux réhabilités sur le quartier depuis le PNRU	11%	32,60%			
Part de logements locatifs intermédiaires parmi l'habitat collectif sur le quartier	0,00%	4,40%			
Part de logements collectifs neufs parmi l'habitat collectif sur le quartier depuis le PNRU	1,10%	14,00%			
Niveau moyen de consommation énergétique des logements locatifs sociaux réhabilités	187 kWh EP/m²/an	101 kWh EP/m²/an		Le niveau de consommation énergétique s'intéresse à la "Consommation Énergétique Primaire".	

2. Restructurer le cœur de quartier comme une polarité structurante

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Part des locaux commerciaux neufs ou réhabilités en cœur de quartier	0%	100%	100%	La restructuration du cœur de quartier doit permettre de proposer aux habitants-usagers une offre renouvelée d'équipements et de commerces.	
Nombre d'équipements publics neufs ou réhabilités depuis le PNRU	2	6	7		
Surface de nouveaux locaux à vocation associative développée	0 m ²	240 m ²	240 m ²		

3. Développer une trame verte et améliorer le cadre de vie

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Nombre de m ² d'espace vert public par habitant	1,7 m ² /hab	2,8 m ² /hab		Le projet vise à développer plusieurs espaces verts publics sur ce quartier très minéral, ainsi que des espaces publics apaisés favorisant le repos, la rencontre et les liens sociaux. D'importants objectifs environnementaux sont déclinés dans une charte de renouvellement urbain soutenable, mais ne pourront être chiffrés que lors des études de maîtrise d'œuvre.	
Total de la surface des squares et parcs publics dans le quartier	17 000 m ²	28 364 m ²			
Nombre d'aires de jeux sur le quartier	4	7			

4. Hiérarchiser et restructurer le réseau viaire

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Linéaire en m ² de voies nouvelles développées sur le quartier	0	7247 m ²		Le quartier nécessite une restructuration de son réseau viaire pas la réouverture à la circulation de certaines voies, et surtout par la création d'une voie est-ouest invitant le cœur de quartier.	
Linéaire en m ² de voies requalifiées sur le quartier	0	12 054 m ²			
Nombre de points de stationnement vélo sur l'espace public	8	A préciser dans les études de maîtrise d'œuvre			

Figure 27: Tableau de bord de suivi des objectifs du PRIN La Source- Les Presles

A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV

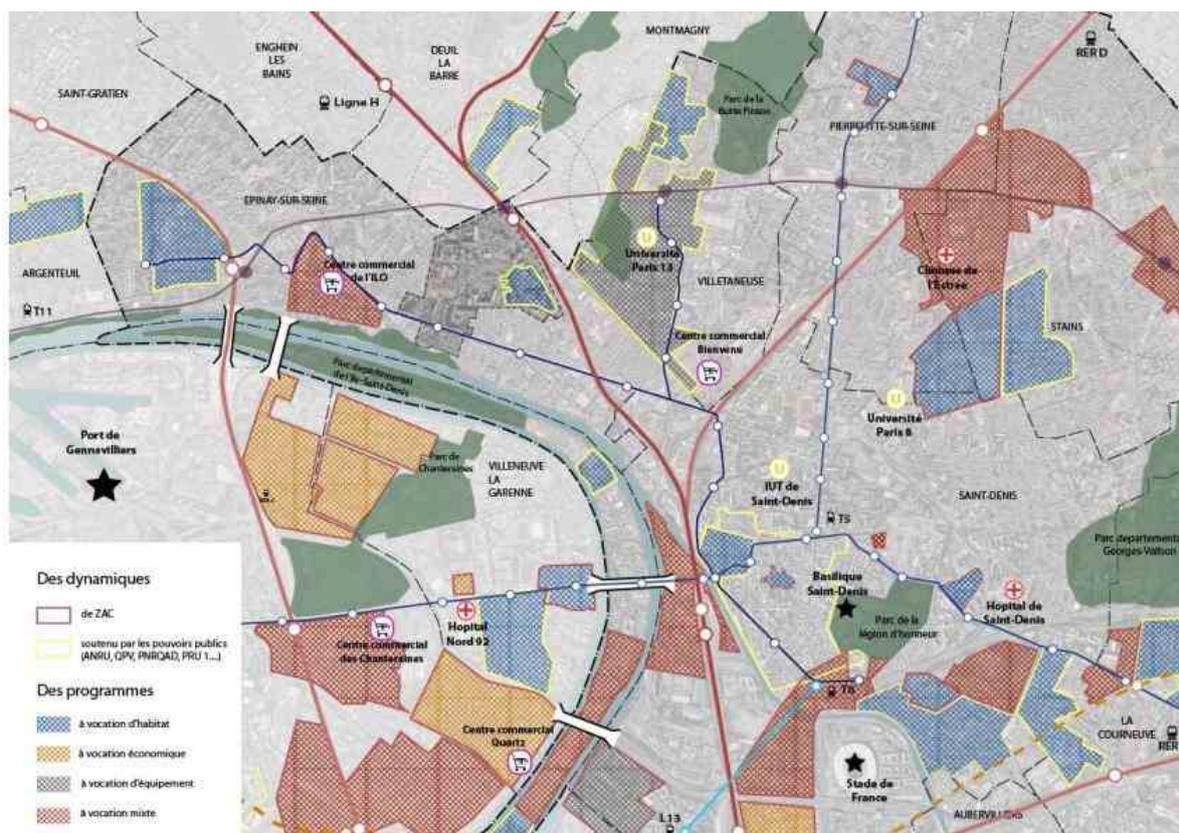


Figure 28: Carte des programmatiques et projectuelles dans l'Arc Nord (Plaine Commune)

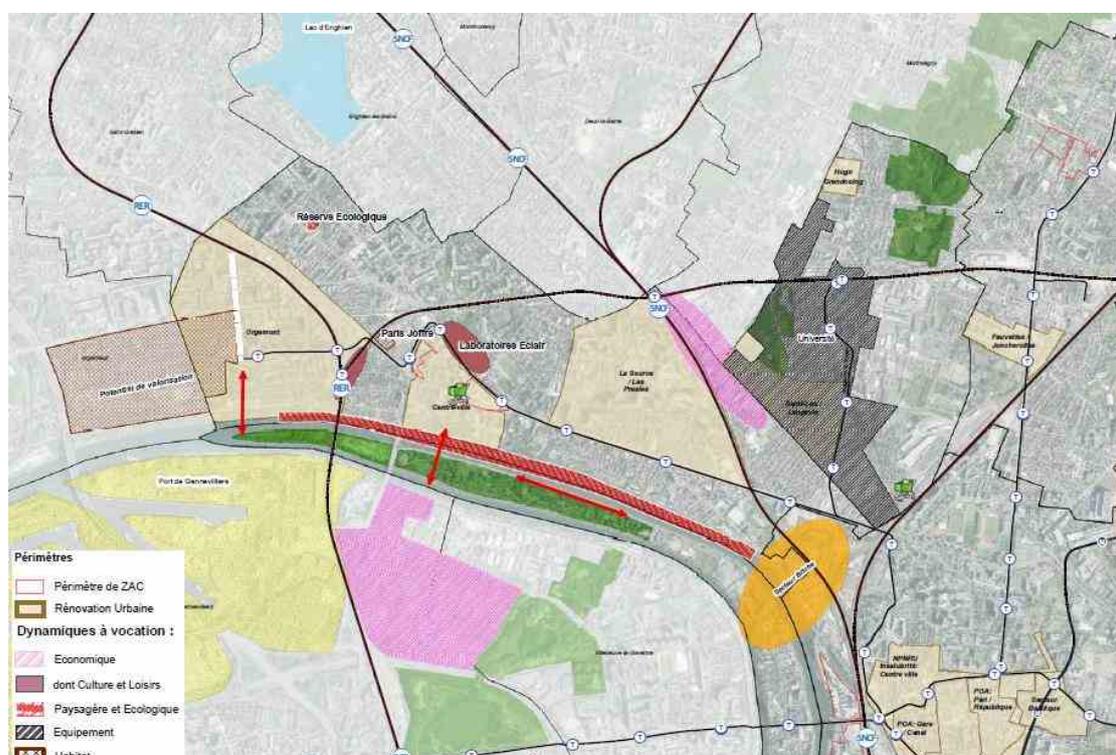


Figure 29. L'inscription des quartiers NPNRU au sein des dynamiques territoriales (Plaine Commune)

1/ Schémas directeurs / plans guide

La Source – Les Presles



Figure 30 : Situation actuelle du quartier de La Source – Les Presles (RVA)



Figure 31 : État projeté – Plan guide du quartier de La Source – Les Presles (RVA)



Figure 32 : État projeté sur le temps de l'ANRU du quartier de La Source – Les Presles (RVA)

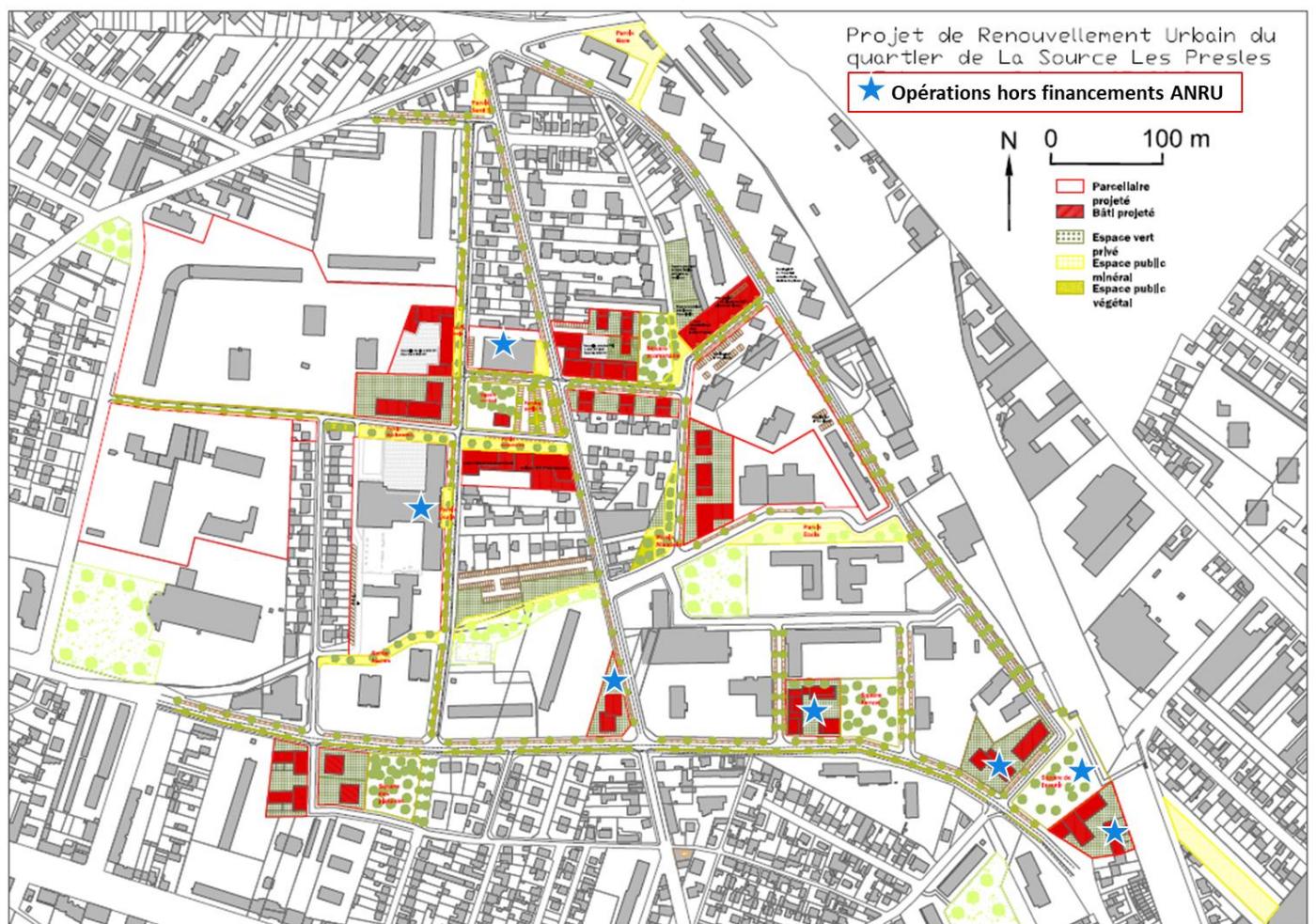


Figure 33 : Carte projet ANRU (RVA)

Centre-ville



Figure 34. Centre-ville – Situation actuelle (Germe&JAM)



Figure 35. Centre-ville – Projet ANRU (Germe&JAM)

Orgemont

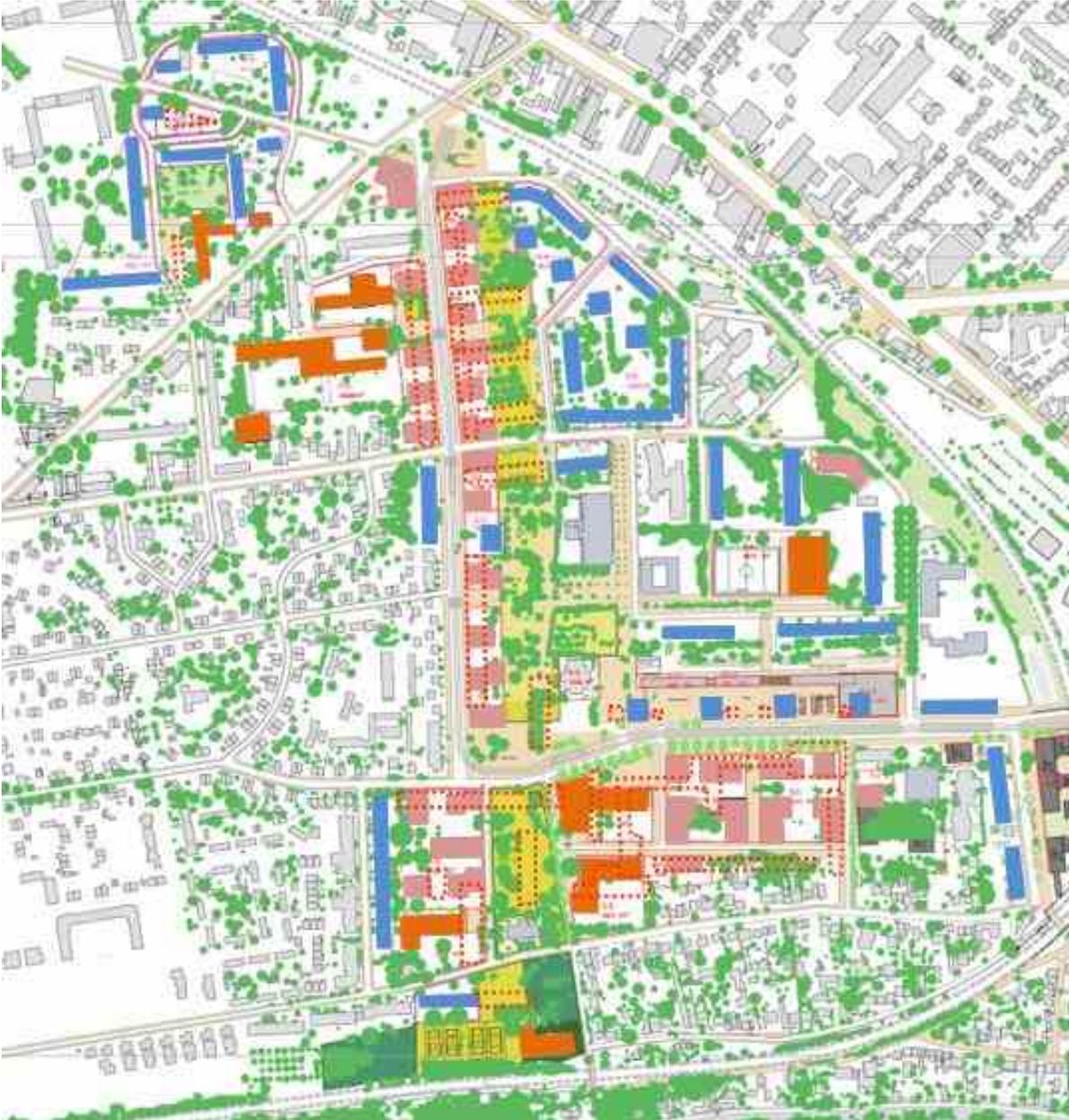


Figure 36 : Avant-après du projet urbain d'Orgemont (RSA)

2. Les interventions du projet de renouvellement urbain

La Source – Les Presles

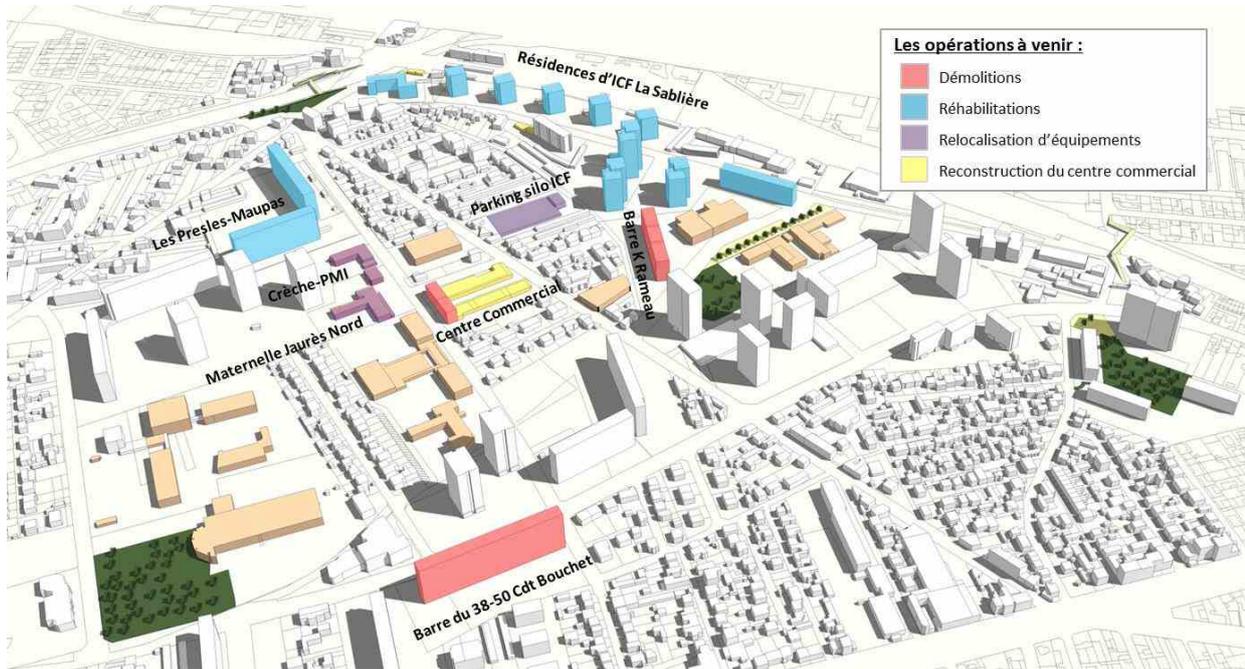


Figure 38. La Source-Les Presles – Situation actuelle et opérations à venir (RVA / UT-RU)

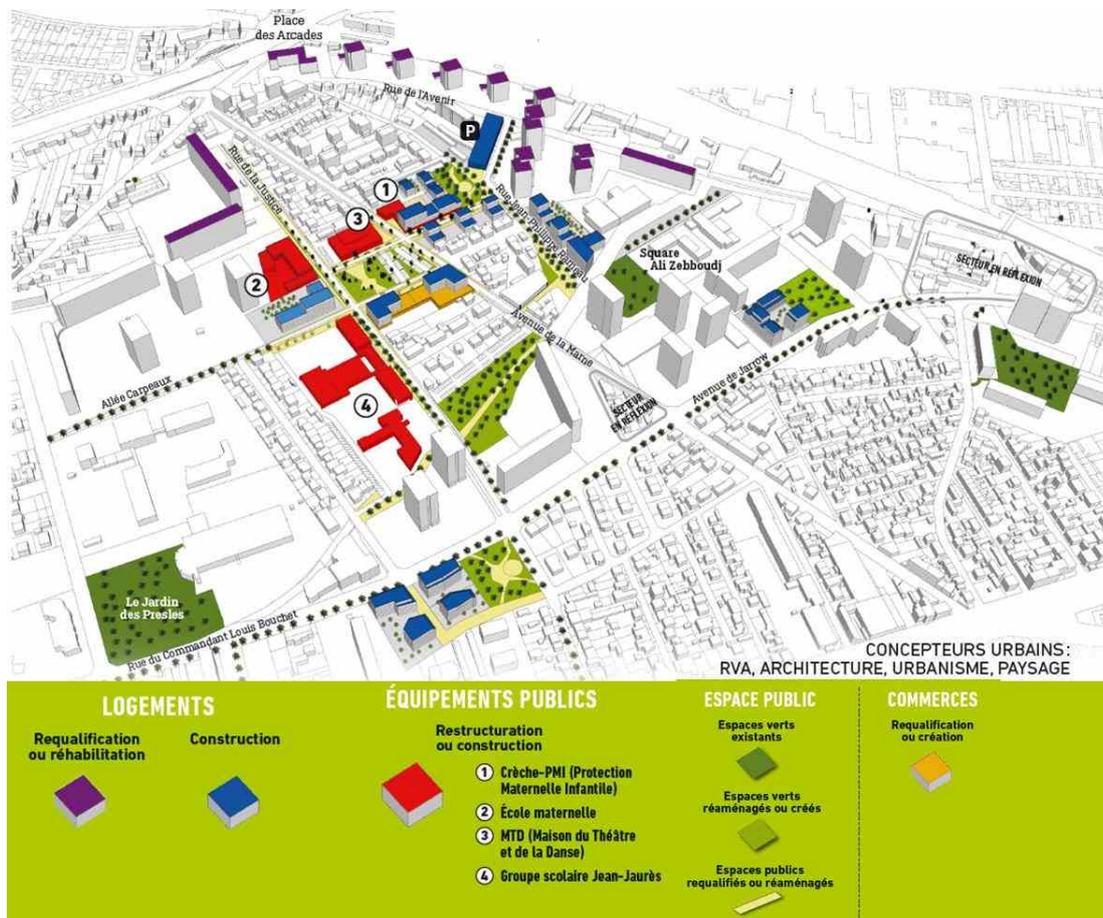


Figure 39: Projet urbain de La Source Les Presles (A vrai dire la ville)

Centre-Ville

Légende :

- Démolition du 11-15 Dumas
Baillieur Sogetis
- Réhabilitations de l'îlot Marché
Baillieur Seine-Saint-Denis, Habitat
- Ouverture des arcades qui séparent
la rue de Paris de l'esplanade
- Rénovation de l'esplanade de la
Mairie



Figure 40: Impact du projet urbain sur l'existant au Centre-Ville (UT-RU)



Figure 41: Projet urbain du PRIR Centre-Ville (À vrai dire la ville)

Orgemont

Les démolitions de logements :

- Clésence, 30 logements
- SARVILEP, 818 logements (dont 464 hors financements ANRU)
- Seine-Saint-Denis Habitat, 36 logements

Les réhabilitations de logements :

- Clésence, 465 logements réhabilités et résidentialisés
- Seine-Saint-Denis Habitat, 366 logements réhabilités dont 366 résidentialisés
- CDC Habitat, 1.072 logements réhabilités

Les pôles commerciaux au nord du quartier et sur le cour Félix Merlin feront l'objet de **restructurations** au cours du projet

Les équipements publics démolis et reconstruits :

- Ecoles élémentaires Anatole France et Alexandre Dumas : démolition – reconstruction sur un autre site
- Ecole maternelle Dumas : démolition – reconstruction sur site
- Centre socio-culturel Félix Merlin, démolition puis construction sur site d'un centre des services publics (centre socio-culturel, mairie annexe, antenne jeunesse)
- Gymnase Félix Merlin, démolition – reconstruction sur un autre site

Les équipements publics réhabilités :

- Groupe scolaire Jean-Jacques Rousseau : requalification et agrandissement
- Ecole maternelle Gros Buisson, requalification et restructuration
- Annexe du centre socioculturel Félix Merlin, réhabilitation, 35 route d'Argenteuil



Actuel

Figure 42: Les interventions du projet de rénovation urbaine dans les temps de l'ANRU (UT-RU)

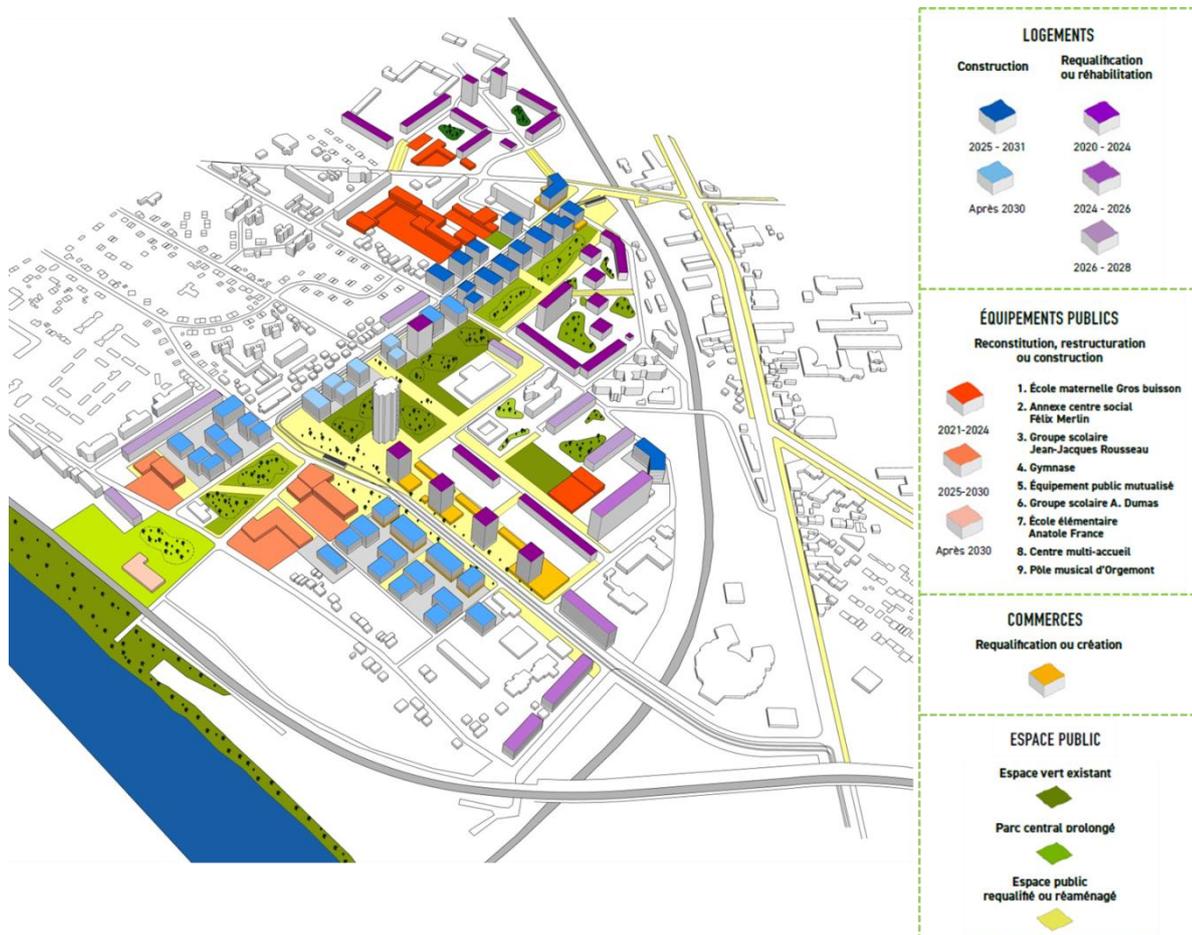


Figure 43: Projet urbain d'ensemble du quartier d'Orgemont (NPNRU et post NPNRU) (À vrai dire la ville)

A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique...) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées

1/ Équilibres résidentiels

Répartition de l'offre de logements – NPNRU

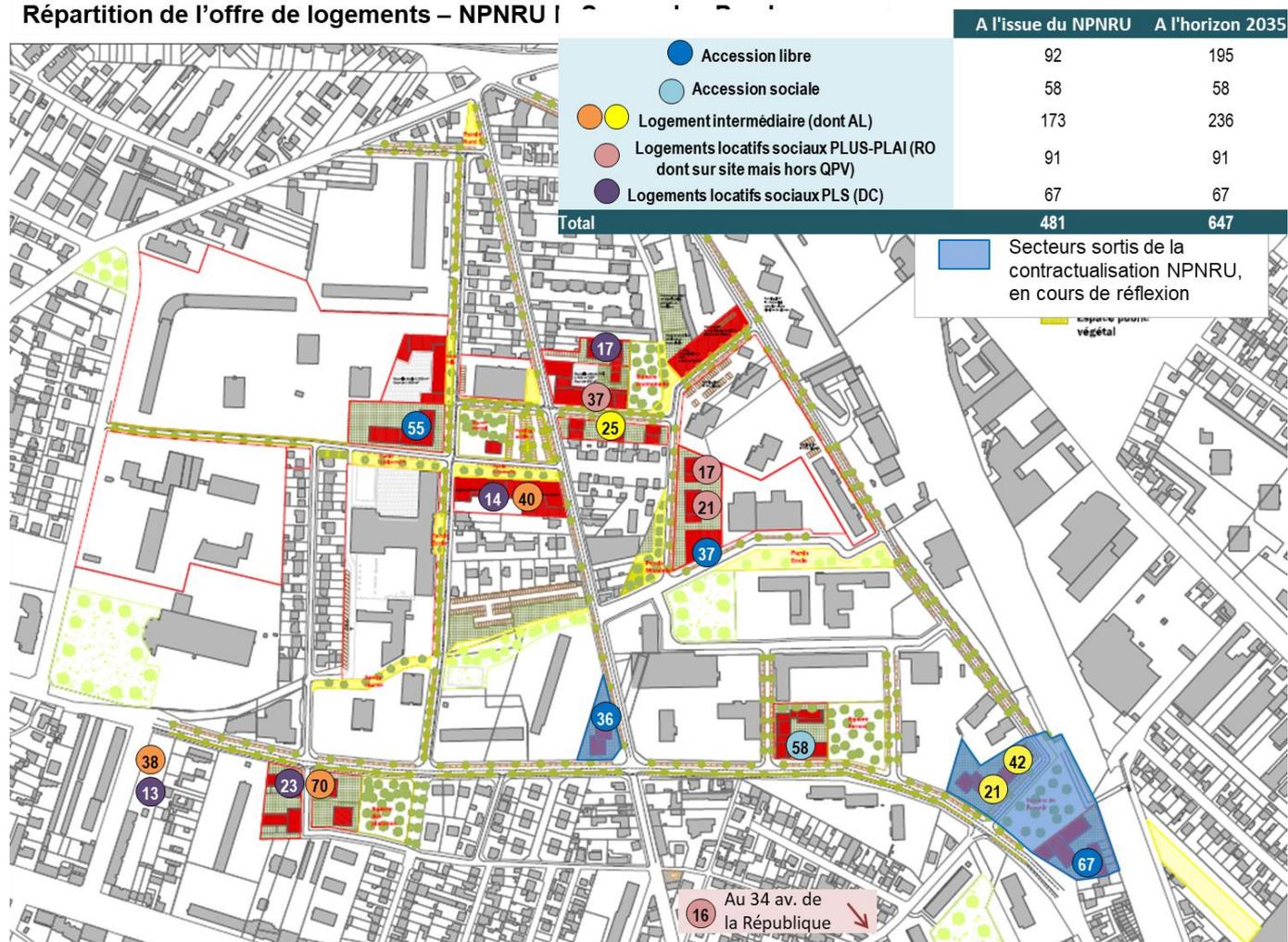


Figure 44: Programmation habitat sur le quartier de La Source-Les Presles (UT-RU)

Rappel de la programmation « habitat »

Avec intervention de l'ANRU

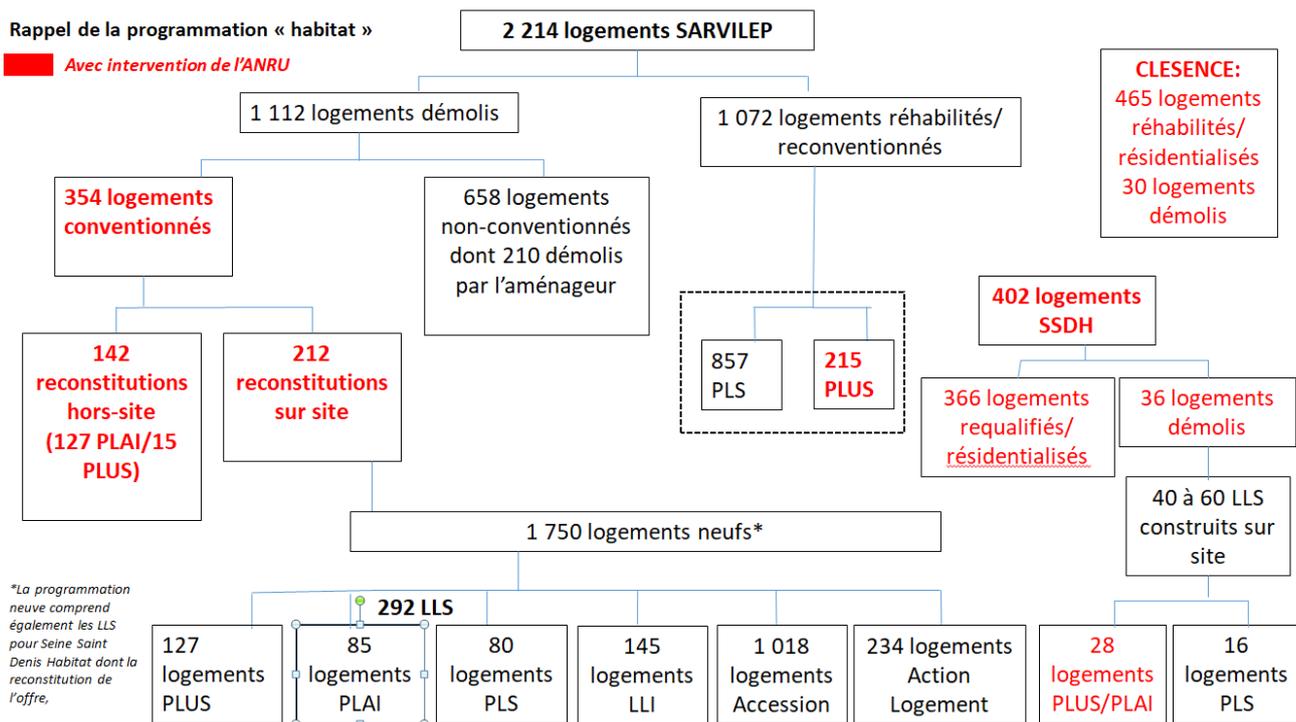


Figure 45: Synthèse des interventions sur l'habitat du quartier d'Orgemont (UT-RU)

2/ Plans de secteurs

La Source-Les Presles



Figure 46 : Vue du cœur de quartier avant (Vectuel)



Figure 47: Vue du cœur de quartier après(Vectuel)

Les objectifs du projet de Cœur de quartier :

Désenclaver et réorganiser les équipements scolaires, culturels, sportifs, et les commerces de proximité pour les rendre enfin visibles, accessibles et, agencés autour d'un espace public de vie sociale.

Requalification générale du Cœur de quartier afin d'en faire la polarité structurante de La Source-Les Presles.



Les opérations du Cœur de quartier :

- Diversification de l'offre de logement
- C Reconstruction de nouveaux commerces de proximité
- S Création d'un square public
- 1 Relocalisation de la maternelle Jaurès Nord
- 2 Relocalisation de la Crèche-PMI
- ← Création d'une nouvelle rue est-ouest
- P Relocalisation du parking silo d'ICF Habitat



Figure 48: Présentation des interventions en cœur de quartier La Source-Les Presles (UT-RU)



Figure 49 : Barre du 38-50 Commandant Bouchet (Vectuel)



Figure 50 : Vue de l'ilot Commandant Bouchet après NPNRU (Vectuel)



Figure 51 : Vue de la Barre K rue J-P. Rameau ((Vectuel)



Figure 52: Vue de l'îlot Rameau après NPNRU (Vectuel)



Figure 53 : Vue du parking silo avant (Maps)



Figure 54. Vue des opérations NPNRU secteur parking silo (crèche-PMI, logements ICF, contreparties Action Logement) (RVA)

Orgemont



Figure 55: Perspectives avant/après du secteur "Merlin parc" et "Merlin écoles"(Vectuel)



Figure 56: Perspectives avant/après du secteur "Marseille nord" (Vectuel)



Figures 57 : Perspectives avant/après de l'entrée nord du quartier (Vectuel)



Figure 58: Perspectives avant/après du secteur Gros Buisson (Vectuel)

3/ Plans fonciers

La Source – Les Presles

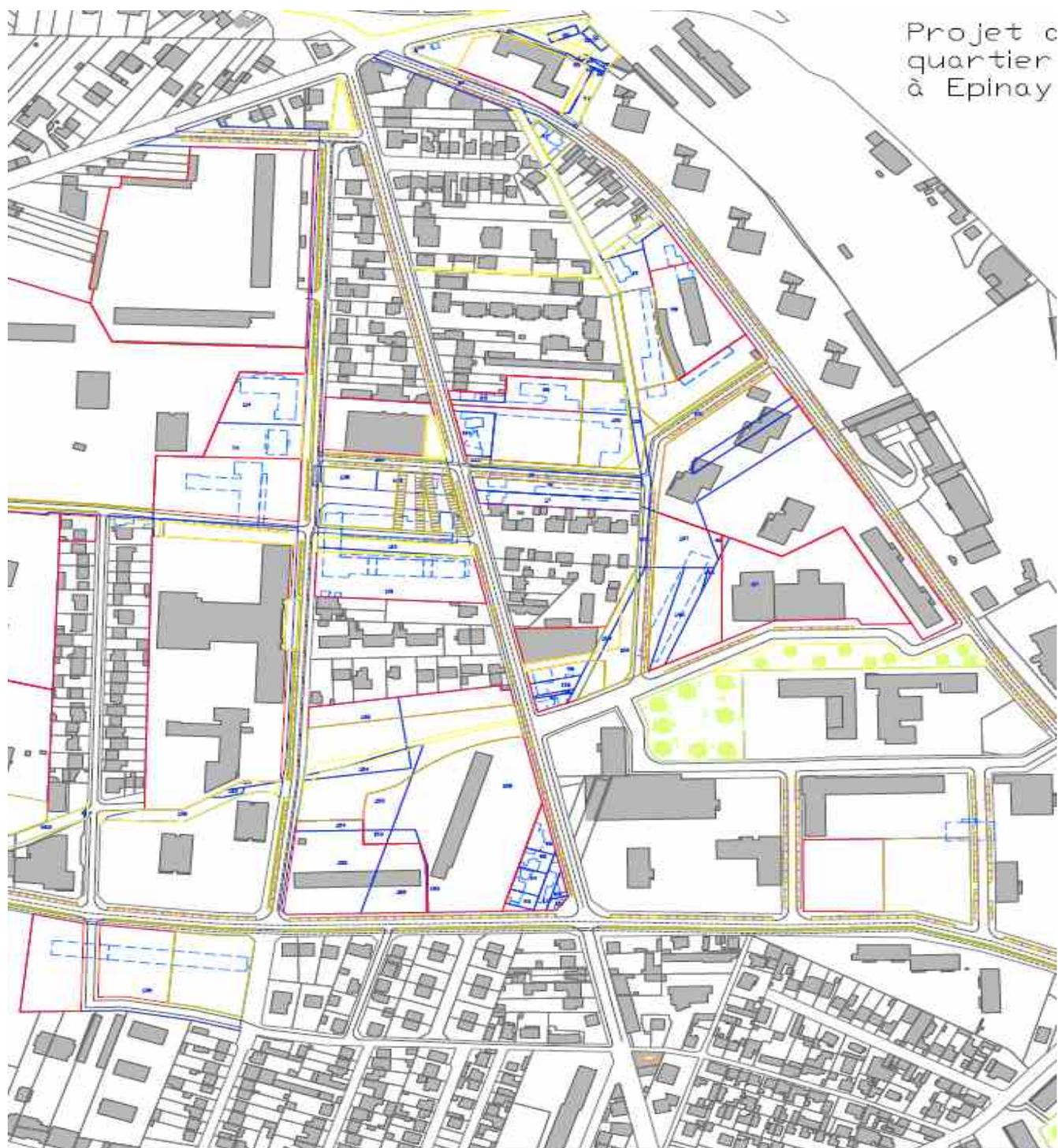


Figure 59: La Source – Les Presles - Parcelle avant / après (RVA)

 Démolitions nécessaires à la mise en œuvre du projet

Centre-Ville



Figure 60: Centre-ville – Foncier actuel (Germe&JAM)



Figure 61: Centre-ville – Foncier futur (Germe&JAM)

Orgemont

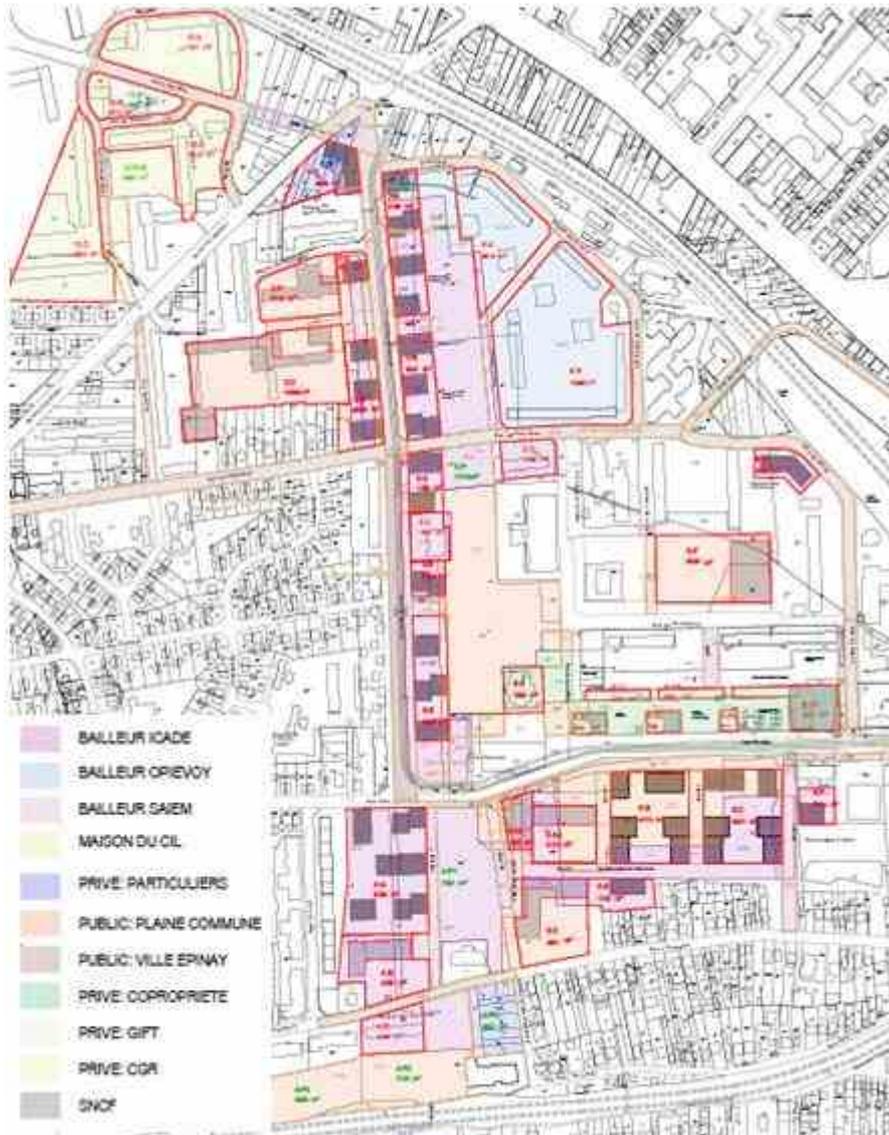


Figure 62: Orgemont - Parcellaire avant / après (RSA=

4/ Montages opérationnels

La Source – Les Presles

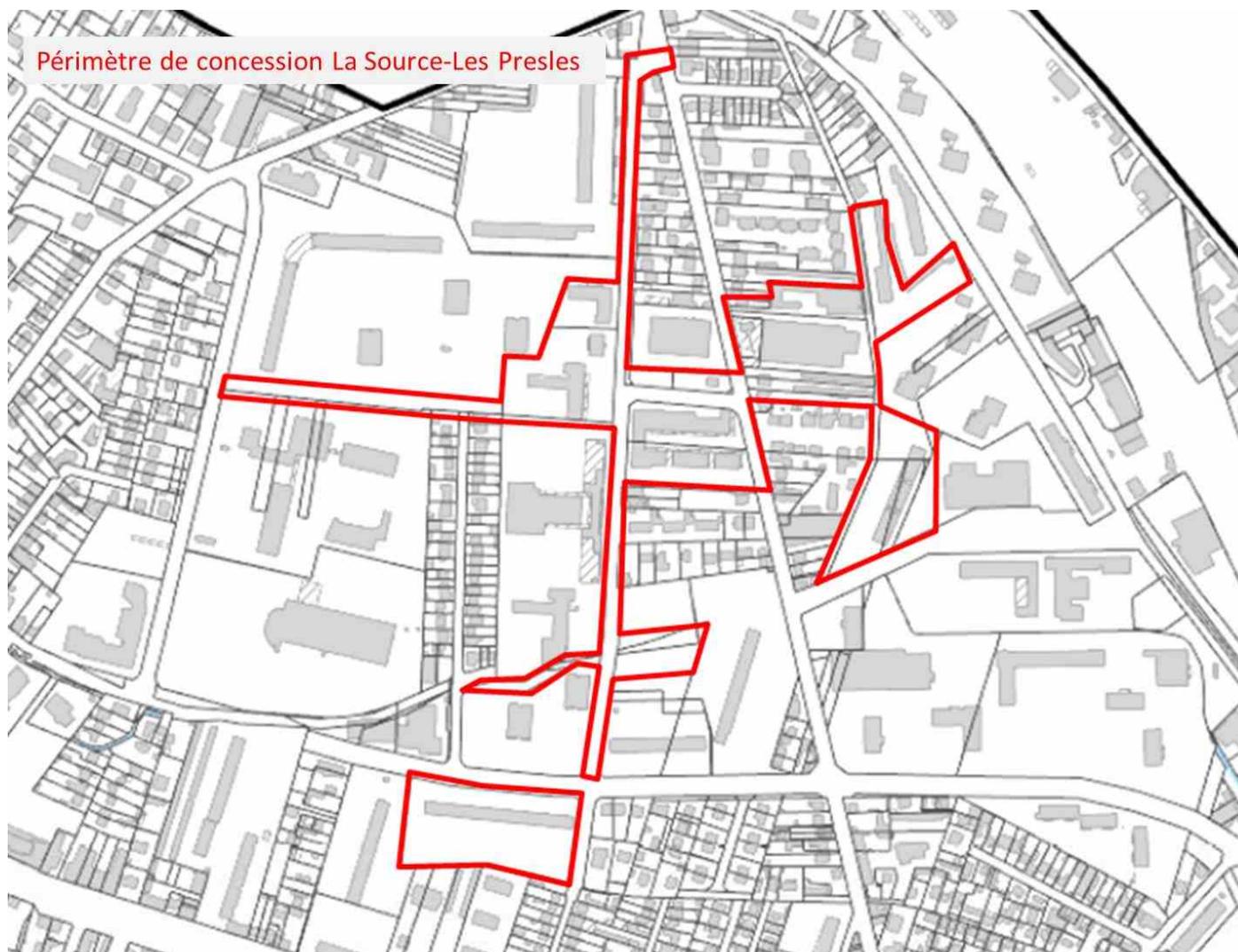


Figure 63 : Périmètre de concession La Source - Les Presles

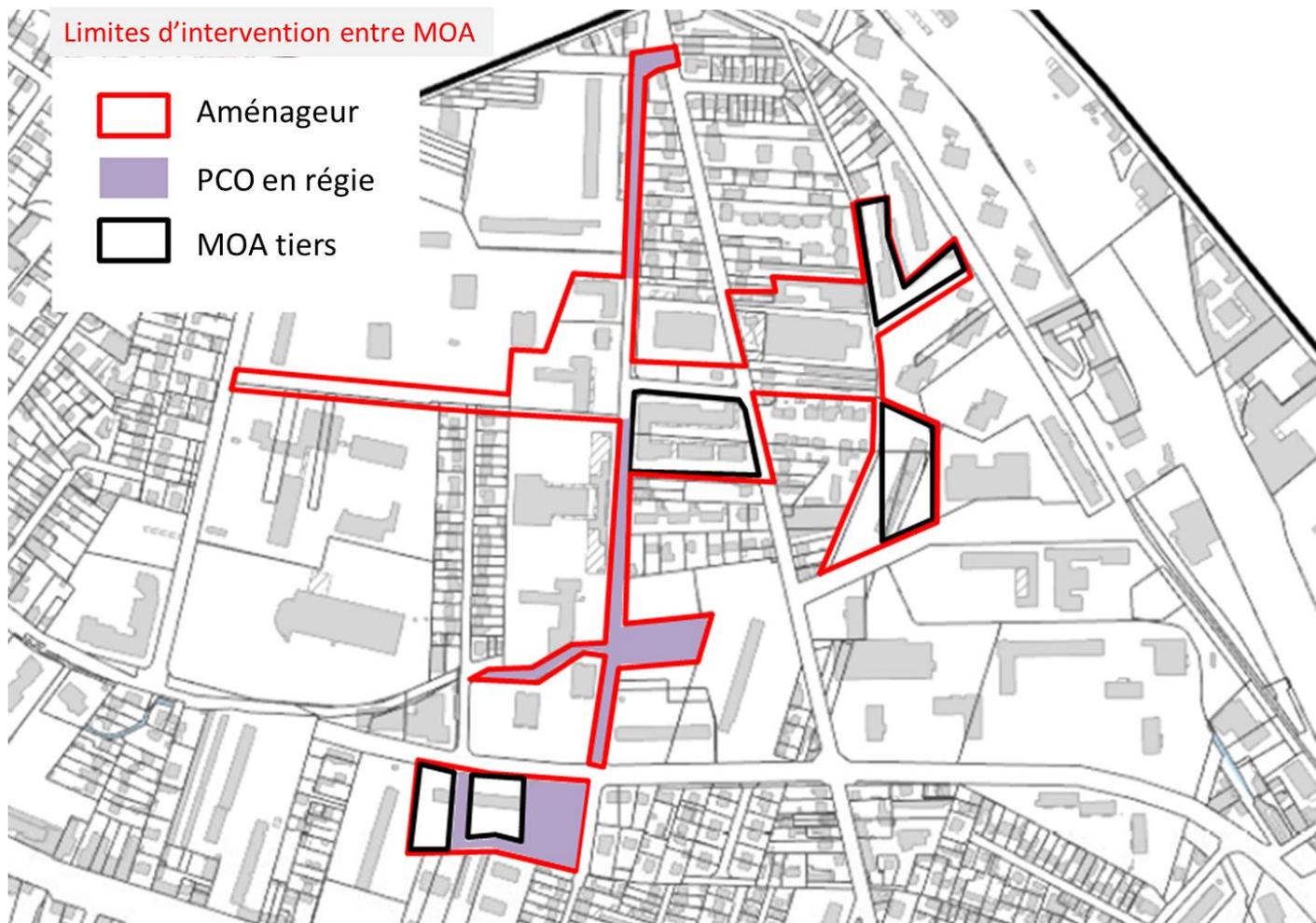
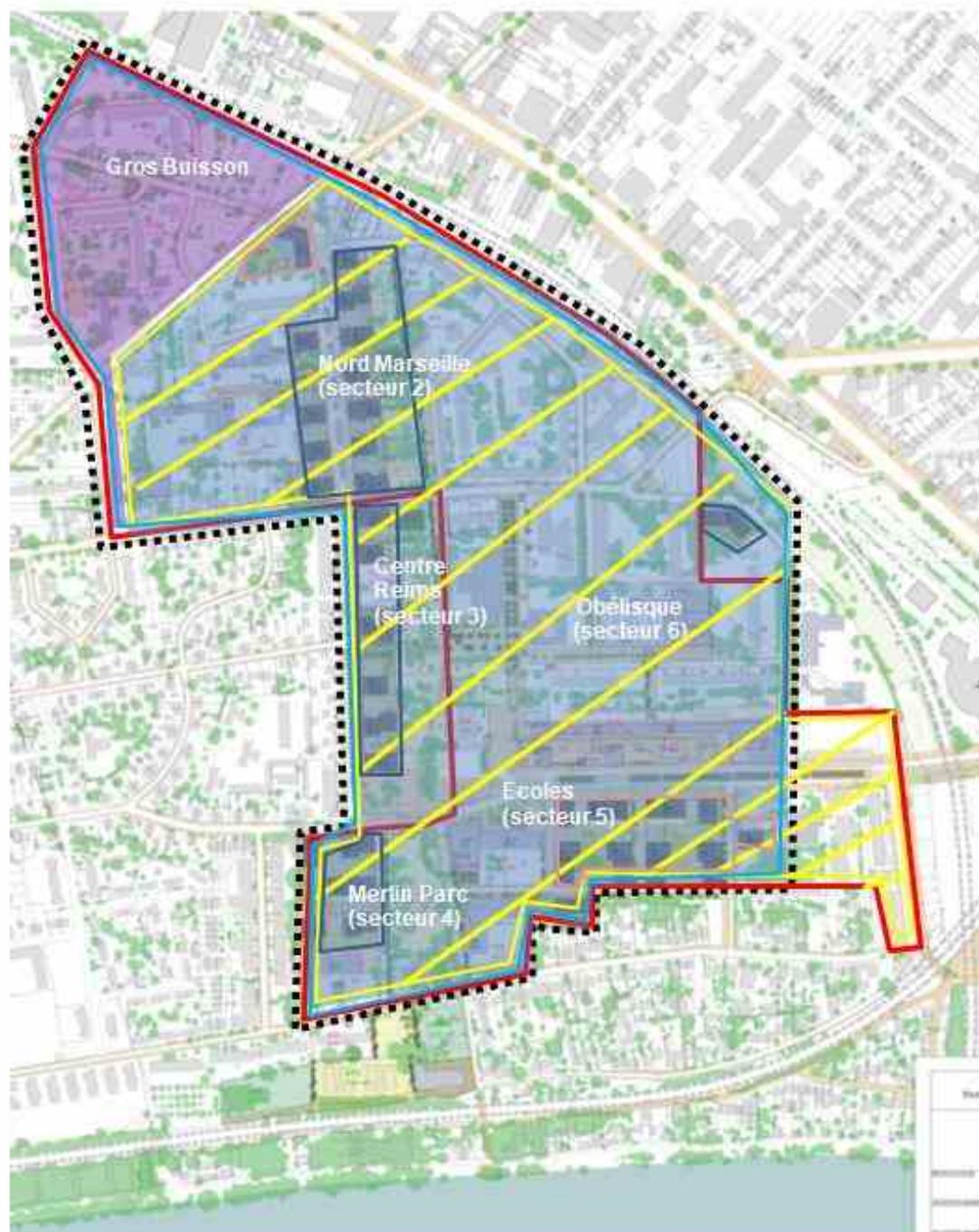


Figure 64 : Limites d'intervention par MOA sur La Source - Les Presles

Orgemont – Synthèse des différents périmètres



	Périmètre ANRU		Périmètre concession aménagement (à ajuster) + périmètre DUP (à ajuster)
	Secteur de travaux réalisés en régie		Périmètre de ZAC (à ajuster)
	Secteur de travaux réalisés par l'aménageur		Périmètre protocole Icade
	Secteur à participation constructeur		Secteur à charge foncière

Figure 65 : Périmètres opérationnels du projet urbain d'Orgemont

A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre

Cette annexe sera intégrée dans la convention cadre territoriale de Plaine Commune.

A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification

La Source – Les Presles

EXISTANT							PROJETE		
Parcelles Mobilisées	Superficie M ²	Statut/propriétaire	Fonciers privés récupérés	Fonciers publics mobilisés	Fonciers non mobilisés	Démolition (m ²)	Destination	Superficie M ²	
AU110	35818	Privé (Copro)	1573		34245		voirie espace public minéral espace public végétale Stationnement public foncier valorisable	1573 0 0 0 0	
AT199	667	Région (Lycée)		13	654		voirie espace public minéral espace public végétale Stationnement public foncier valorisable	13 0 0 0 0	
AT204	1 025	Région (Lycée)		31	994		voirie espace public minéral espace public végétale Stationnement public foncier valorisable	31 0 0 0 0	
AT255	20 821	Région (Lycée)		295	20 526		voirie espace public minéral espace public végétale foncier valorisable	295 0 0 0	
AV1	197	Public (Plaine Commune)		197		1 maison de 64 m ²	voirie espace public minéral espace public végétale Stationnement public foncier valorisable	197 0 0 0 0	
AU74	5 490	Public (Ville)		5490		1750 m ² d'équipement (Ecole de 9 Classe) + 1 immeuble de 4 logements de 408 m ² et 4 garage de 204 m ²	voirie espace public minéral espace public végétale Fonciers équipement foncier valorisable	498 0 0 1350 3640	
AU114	1695	Public (Departement)		1695		1550 m ² d'équipements (PMI + Crèche)	voirie espace public minéral espace public végétale Fonciers équipement foncier valorisable	37 0 0 1658 0	
AV173	16 740	Public (Ville)		1490	15 250		voirie espace public minéral espace public végétale foncier valorisable	700 790 0 0	
Domaine public	4 713			4713			voirie espace public minéral espace public végétale foncier valorisable	4713 0 0 0	
AY109	3540	Public(Ville)		1210	2330		voirie espace public minéral espace public végétale Stationnement public foncier valorisable	915 256 18 21 0	
AY113	2796	INL'I	2796			2 200 m ² de commerces + un immeuble de 16 logements de 1840 m ²	voirie espace public minéral espace public végétale	767 862 699	
AY131	3 369	INL'I	3369				Stationnement public foncier valorisable	617 3220	
AY138	480	Privé	480				voirie espace public minéral espace public végétale foncier valorisable	480 0 0 0	
AY139	655	Privé	655			1 maison de 58 m ²	voirie espace public minéral espace public végétale Stationnement public foncier valorisable	185 471 0 0	
Domaine public	1 873			1873			voirie espace public minéral espace public végétale Stationnement public foncier valorisable	900 496 477 0	
							TOTAL	voirie espace public minéral espace public végétale stationnement public foncier valorisable Equipement	8057 790 0 3640 3008
							TOTAL	voirie espace public minéral espace public végétale stationnement public foncier valorisable	2582 1118 1878 1586 3220

Figure 66 : Tableau transferts fonciers LS-LP ; secteur Cœur de quartier

EXISTANT							PROJETE			
Parcelles Mobilisées	Superficie M ²	Statut/propriétaire	Fonciers privés récupérés	Fonciers publics mobilisés	Fonciers non mobilisés	Démolition (m ²)	Destination	Superficie M ²		
AY19	780	Privé	780			300 m ² de box	voirie espace public minéral espace public végétale foncier valorisable	780		
AY22	1825	Privé	1825			1 400 m ² d'activités et 1 maison de 150 m ²	voirie espace public minéral espace public végétale foncier valorisable	17 615 1193		
AY23	215	Privé	215			25 m ² d'abri et 1 maison de 138 m ²	voirie espace public minéral espace public végétale foncier valorisable	215		
AY122	107	Public (Ville)		107		107 m ² de garage	voirie espace public minéral espace public végétale foncier valorisable	74 33	TOTAL	voirie espace public minéral espace public végétale foncier valorisable à It
AY124	630	Public (Ville)		630		370 m ² de garage + 140 m ² de bureaux	voirie espace public minéral espace public végétale foncier valorisable	630		2946
AY 130	1 440	IcF la sablière	498		942	450 m ² de Box	voirie espace public minéral espace public végétale foncier valorisable	205 293		585
AY150	3 919	IcF la sablière	3919			5 343 m ² de parking silo sur 2,5 niveaux (171 places) + un bâtiment public de 450 m ²	voirie espace public minéral espace public végétale foncier valorisable	510 155 1130 2124		1745
AY151	8 930	IcF la sablière	4 712		4 218	775 m ² de box	voirie espace public minéral espace public végétale Foncier Parking silo foncier valorisable à long term	1377 120 0 1580 1635		7646
AY17	990	Privé	990			320 m ² de boxes + 1 Maisons 130m ²	voirie espace public minéral espace public végétale foncier valorisable	0 0 990		1635
AY18	881	Privé	881			40 m ² de garages + 1 Maisons 180m ²	voirie espace public minéral espace public végétale foncier valorisable	881		0

Figure 67 : Tableau transferts fonciers LS-LP ; secteur ICF

Orgemont

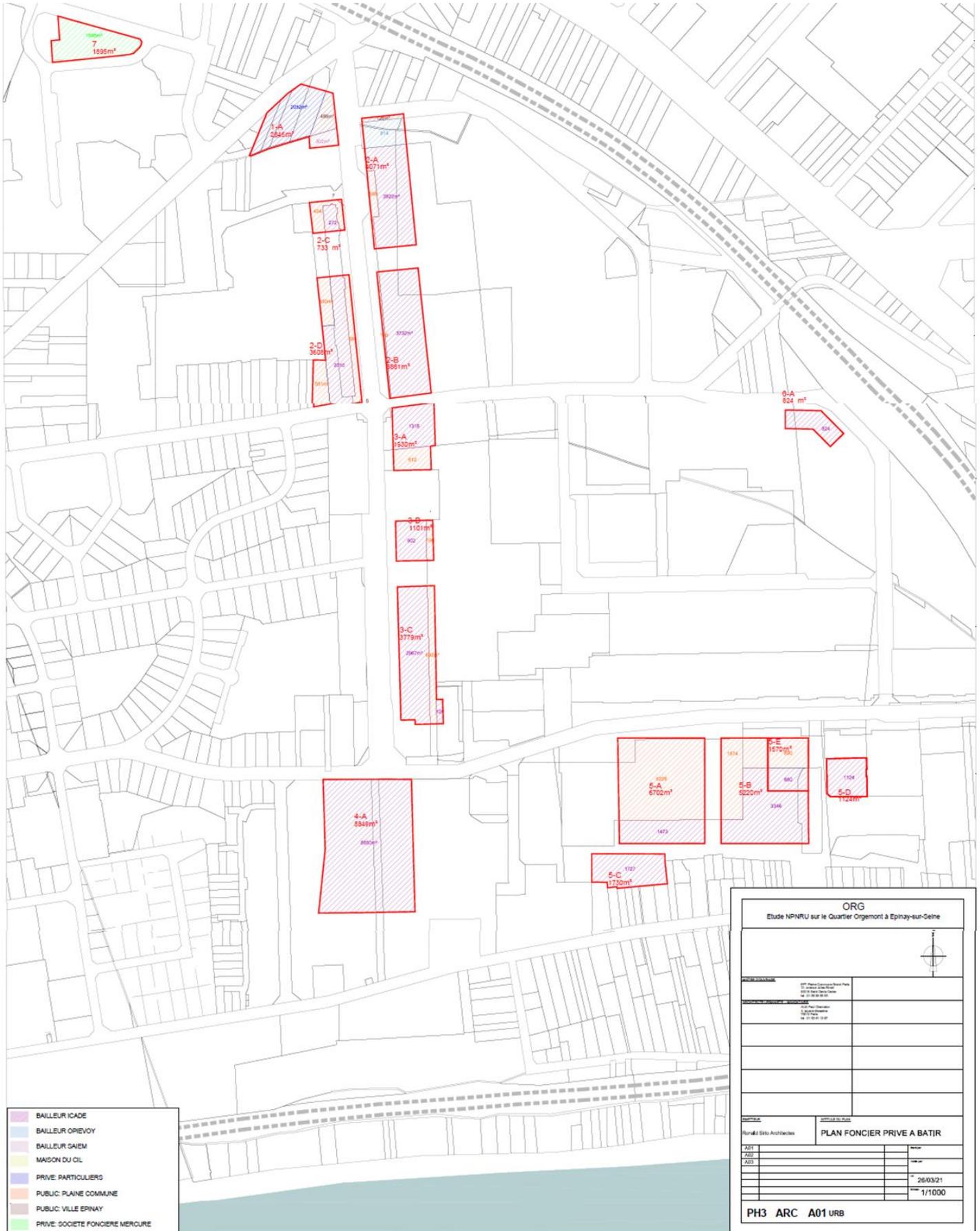


Tableau Parcelles privées à bâtir

SECTEUR	ILOTS		PARCELLES	FONCIER					
SECTEUR	ILOT	EMPRISE ILOT	NOMS	PUBLIC - PLAINE COMMUNE	PUBLIC - EPINAY	BAILLEUR - OREVOY	BAILLEUR - ICADE	SOCIETE FONCIERE MERCIERE	PRIVE - PARTICULIERS
TOTAL 1	1A	2846	OT : 71,97,150,151, 152, 162,166		489 m ²				2052 m ²
2	2A	4071 m ²	OT : 156, 168, 184, 185, 187 OS : 163, 195, 196,197	308 m ²	125 m ²	813 m ²	2822 m ²		0 m ²
	TOTAL 2A	4071 m²		308 m²	125 m²	813 m²	2822 m²		0 m²
	2B	3881 m ²	OT : 184, 185 OS : 195	149 m ²			3732 m ²		
	TOTAL 2B	3881 m²		149 m²			3732 m²		
	2C	733 m ²	OT : 181,183	454 m ²	7 m ²		272 m ²		
	2D	3608 m ²	OT : 181, 182, 183, 205	1596 m ²	5 m ²		2010 m ²		
TOTAL 2D	3608 m²		1596 m²	5 m²		2010 m²		0 m²	
TOTAL 2		12293 m²		2507 m²	137 m²	813 m²	8836 m²		0 m²
3	3A	1930 m ²	OX : 264, 268	612 m ²			1318 m ²		
	TOTAL 3A	1930 m²		612 m²			1318 m²		
	3B	1101 m ²	OX : 263,264	199 m ²			902 m ²		
	3C	3779 m ²	OX : 219, 253, 263, 264, 273	692 m ²			3087 m ²		
TOTAL 3		6810 m²		1503 m²		5307 m²			
4	4A	8849 m ²	OY : 65, 67, 118				8850 m ²		
	4B								
	4C								
TOTAL 4		8849 m²					8850 m²		
5	5A	6704 m ²	OZ : 365, 390, 381	5228 m ²			1473 m ²		
	TOTAL 5A	6704 m²		5228 m²			1473 m²		
	5B	5220 m ²	OZ : 359, 365,380, 382	1874 m ²			3346 m ²		
	TOTAL 5B	5220 m²		1874 m²			3346 m²		
	5C	1730 m ²	OZ : 365				1727 m ²		
	5D	1124 m ²	OZ : 211				1124 m ²		
5E	1570 m ²		890 m ²			680 m ²			
TOTAL 5		15224 m²		7992 m²			7670 m²		
TOTAL 6	6A	824 m ²	OX : 207 OR:179				824 m ²		
TOTAL 7	7A	1895 m ²	OU:193,209					1895 m ²	
TOTAUX		48741 m²		12002 m²	626 m²	813 m²	31487 m²	1895 m²	2052 m²



Convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au NPNRU pour les quartiers d'intérêt national Orgemont et La Source-Les Presles et pour le quartier d'intérêt régional Centre-ville d'Epinay-sur-Seine
Version approuvée dans son économie générale par le CA du 24 novembre 2020

Tableau Emprise public

ZONE			FONCIER								PROJET		
NOM DE LA ZONE	EMPRISE AU SOL m ²	PARCELLES noms	PUBLIE - PLAINES COMMUNES m ²	PUBLIC - EPINAY m ²	BAILLEUR - MAISON DUCIL m ²	BAILLEUR - SELEN m ²	BAILLEUR - OPIVOY m ²	BAILLEUR - ICADE m ²	PRIVE - PARTICULIERS m ²	PRIVE - COPROPRIETE m ²	AMENAGEMENTS NEUFS	VOIES REGUALIFIEES	VOIES RETROCEDEES
											m ²	m ²	m ²
Ilot 1													
Voie 1-Route de Lille	752	OT : 89, 90,191, 195, 188, 196, 197,199							752		752		
Placette d'Orgemont	2040	OT:181,192,193		1705					339		2040		
TOTAL Ilot 1	2792		0	1705	0	0	0	0	1091	0	2 792	0	0
ANRU Ilot 1	2792			1705		0			1091		2 792		
Ilot 2													
2P-PARC	9735	OT : 154, 185 OS : 153, 195, 196, 197		117			1466	8151			9735		
Parvis Ecole	1061	OT : 181, 183,205	619					443			1061		
Rue de Marseille NORD	6236	OT : 154,168, 184,187	1787	4409			42					6236	
allée 1	714	OT : 184, 185 OS : 195	31					683			714		
Prolongement Allée 1	726	OT : 205	726								726		
Rue de Havre	1169	OU : 168		33		1136					82	1087	
Rue des Carrières OUEST	4485			4486								4485	
TOTAL Ilot 2	24126		3163	9045	0	1136	1508	9277	0	0	12318	11808	0
ANRU Ilot2	24126		3163	9045	0	1136	1508	9277	0	0	12 318	11808	
Ilot 3													
3P-PARC	17631	OX : 210, 218, 219, 225, 249, 253, 263,264,265, 267, 268, 273, 282	15065					2222		347	2729		
Allée 2	703	OX : 263, 264	130					575			703		
Rue de Marseille SUD	7013	OX : 175, 263, 264, 268	184	4710				2118				7013	
Place Oberusel (4577m ² totale)	1762	OX : 218,253,263,264	156					1605			1762		
TOTAL Ilot 3	27109		15 535	4710	0	0	0	6520	0	347	5194	7013	0
ANRU Ilot 3	27109		15535	4710	0	0	0	6520	0	347	5 194	7013	
Ilot 4													
4P1-PARC	7381	OY : 68, 118, 119, 120, 121, 122	560					6820			7381		
4P2-PARC	7128	AB : 97,110,112,113	4878						2249		7128		
4P3-PARC	3968	AB :97,112,113	3968								3968		
4P4-PARC	2932	AB : 37,38,39,40,41,61,62,71,76,112	81					2851			2932		
Parvis Ecole Anatole France	373	OY : 118						373			373		
Voie 4-01	1634	OY : 118						1634			1634		
Rue d'Orgemont	1550			1550								1550	
Parvis 4 -Rue de Dijon	1176	OY : 75,116,118,120,121,122	754					419			1176		
Voie 4-02	1701	OY : 68, 76, 118, 120, 121, 122	1037					651			1701		
TOTAL Ilot 4	27843		11278	1550	0	0	0	12748	2249	0	26293	1550	0
ANRU Ilot 4	27843		11278	1550	0	0	0	12748	2249	0	26 293	1550	

Tableau Emprise public

ZONE			FONCIER									PROJET		
NOM DE LA ZONE	EMPRISE AU SOL M ²	PARCELLES	PUBLIC - PLANE COMMUNE	PUBLIC - EPINAY	BAILLEUR - MAISON DU CIL	BAILLEUR - SALEM	BAILLEUR - OPIEVOY	BAILLEUR - ICADE	PRIVE - PARTICULIERS	PRIVE - COPROPRIETE	AMENAGEMENTS NEUFS	VOIES REGULARISEES	VOIES RETROCEDEES	
			m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Ilot 5														
Parvis Ecole élémentaire A dumas	1370	OY: 116,117 OZ: 362,365,380,381	980	111					280		1370			
Cours Felix Merlin (18490m ² totale)	3921	OX: 217,218,248,249,251,252,255,254, 256,269,265 OR: 136,137,140,144,145,193,194 OZ: 353,370,372,385,384 OQ: 111 OY: 117 OZ: 362,370,372,374,377,379,381,382, 384,385	2021	1868					17		3921			
Voie 5-01	2174	OY: 116 OZ: 359,366,380	103						2070		2174			
Voie 5-02	2086	OZ: 359,364,365,366,367	35						2053		2086			
Voie 5-03	1333	OZ: 365,380,381	1248						85		1333			
Voie 5-04	1272	OZ: 365,380	983						289		1272			
TOTAL Ilot 5	12156		5370	1979	0	0	0	0	4794	0	12156	0	0	
ANRU Ilot 5	12156		5370	1979	0	0	0	0	4794	0	12156	0	0	
Ilot 6														
3 placettes	4956	OX: 257		101						4856		4956		
Pied de Tour Obelisque	1944	OX: 210,222,255,267	902							1042		1944		
Rue de Nancy + Elargissement	4930	OR: 189,190,194,195,196,197 OX: 274	34	4348					289	258	649	4281		
Prolongement Rue de Limoges	788	OX: 177,207	644						143		788			
Voie 6	791	OX: 374							791		791			
TOTAL Ilot 6	13409		1580	4449	0	0	0	0	1223	0	6156	2228	11181	0
ANRU Ilot 6	13409		1580	4449	0	0	0	0	1223	0	6156	2228	11181	0
Ilot 9														
Rue de Rennes	2304	OS: 170,185,195,196						1602	702		1115	1190		
Rue des Carrières EST 1	3122			3122								3122		
Rue des Carrières EST 2	2079			2079								2079		
Rue de Dunkerque	3970			4002								3970		
TOTAL Ilot 9	11475		0	9203	0	0	0	1602	702	0	1115	10361	0	
ANRU Ilot 9	11475		0	9203	0	0	0	1602	702	0	1115	10361	0	
Ilot 10														
Voie 10-Rue d'Armentières	1930	OU: 10,1207		1483	415					32	540	1390		
Rue de Béthune	755			755									755	
Rue d'Arras	1867			1867									1867	
Parvis Ecole maternelle du Gros Buisson	759	OU: 207			759						759			
Route de Lille	2510			2510								2510		
10PJE - Jeux pour enfants	2860	OU: 207		176	2689						2860			
TOTAL Ilot 10	10681		0	6791	3863	0	0	0	32	0	4159	3900	2622	
ANRU Ilot 10	10681		0	6791	3863	0	0	0	32	0	4159	3900	2622	
TOTAL ANRU	129591		36926	39432	3863	1136	3110	35264	3372	6503	66255	45813	2622	



Convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au NPNRU pour les quartiers d'intérêt national Orgemont et La Source-Les Presles et pour le quartier d'intérêt régional Centre-ville d'Épinay-sur-Seine
Version approuvée dans son économie générale par le CA du 24 novembre 2020

Réhabilitation / Reconstruction

ZONE			FONCIER				
NOM DE LA ZONE	EMPRISE AU SOL M ²	PARCELLES	PUBLIC - PLAINE COMMUNE	BAILLEUR - MAISON DU CIL	BAILLEUR - OPIEVOY	BAILLEUR - ICADE	PRIVE - COPROPRIETE
	m ²	noms	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Ilot 2							
Lot 2-E Ecole Maternelle JJ. Rousseau	10616	OT : 205 OU : 169	10616				
Lot 2-F Ecole Elementaire JJ. Rousseau	3707	OT : 183,205	3707				
TOTAL Ilot 2	14323		14323	0	0	0	0
ANRU Ilot2	14323		14323	0	0	0	0
Ilot 3							
Lot 3-D	1541	OX : 266				1539	
Lot 3-E	1748	OX : 283,284				1748	
TOTAL Ilot 3	3289		0	0	0	3287	0
ANRU Ilot 3	3289		0	0	0	3287	0
Ilot 4							
Lot 4-B	4203	OY : 45, 65, 67, 118				4203	
Lot 4-C	2244	AB : 110				2244	
TOTAL Ilot 4	6447		0	0	0	6447	0
ANRU ilot 4	6447		0	0	0	6447	0
Ilot 5							
Lot 5-Fa Equipement central	3453	OY : 116 OZ : 363, 380	2005			1445	
Lot 5-Fb Ecole A. Dumas	1262	OY: 75, 116, 117, 120, 121, 122, 123	725			534	
Lot 5-G Ecole A. Dumas	4831	OY : 68, 116, 122 OZ: 365	3 777			1051	
TOTAL Ilot 5	9546		6507	0	0	3030	0
ANRU Ilot 5	9546		6507	0	0	3030	0

Réhabilitation / Reconstruction

ZONE			FONCIER				
NOM DE LA ZONE	EMPRISE AU SOL M ²	PARCELLES	PUBLIC - PLAINE COMMUNE	BAILLEUR - MAISON DU CIL	BAILLEUR - OPIEVOY	BAILLEUR - ICADÉ	PRIVE - COPROPRIETE
Ilot 6							
Lot 6-B1	606	OX : 257					305
Lot 6-B2	611	OX : 257					611
Lot 6-B3	311	OX : 257					311
Lot 6-B4	60	OX : 257					60
Lot 6-C1	546	OX : 257					546
Lot 6-C2	558	OX : 257					558
Lot 6-C3	2431	OX : 257,258 OR: 195					2431
Lot 6-D Tour Obélisque	1559	OX : 210, 266	183				1376
Lot 6-E Gymnase	6676	OX : 167, 180, 208	6676				
TOTAL Ilot 6	13358		6859	0	0	0	6198
ANRU Ilot 6	7282		6676	0	0	0	305
Ilot 9							
Lot 9-A	6615	OS : 163 195 196 197			6228	387	
Lot 9-B	16895	OS : 170, 196			16895		
TOTAL Ilot 9	23510		0	0	23123	387	0
ANRU Ilot 9	23510		0	0	23123	387	0
Ilot 10							
Lot 10-A	7317	OU : 205, 206		7317			
Lot 10-B	686	OU : 193, 209, 210		686			
Lot 10-C	5310	OU : 207, 208		5310			
Lot 10-D	9922	OU : 81, 202,207		9922			
TOTAL Ilot 10	23235		0	23235	0	0	0
ANRU Ilot 10	23235		0	23235	0	0	0
TOTAL ANRU	87632		27506	23235	23123	13151	305

La Source – Les Presles

**LA SOURCE – LES PRESLES :
1 700 m² de SDP : Cœur de quartier – secteur est**

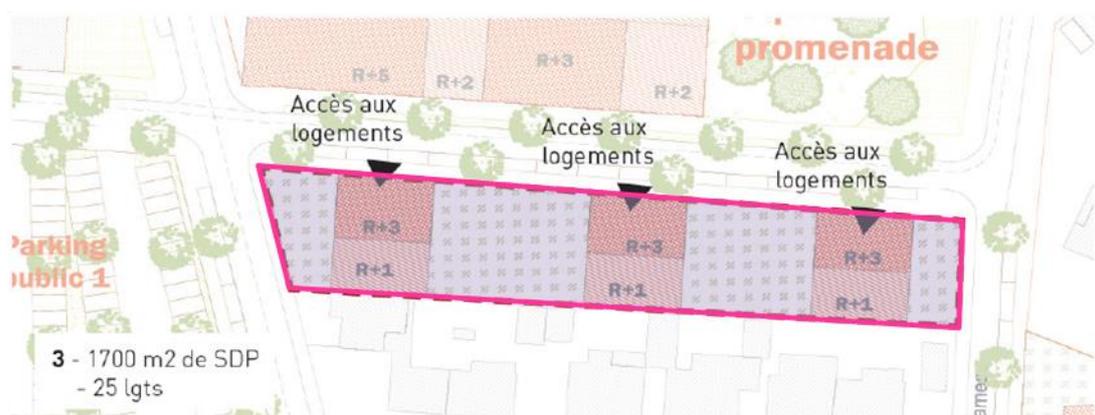


Figure 70: Localisation des contreparties foncières AL sur le cœur de quartier La Source-Les Presles (RVA)

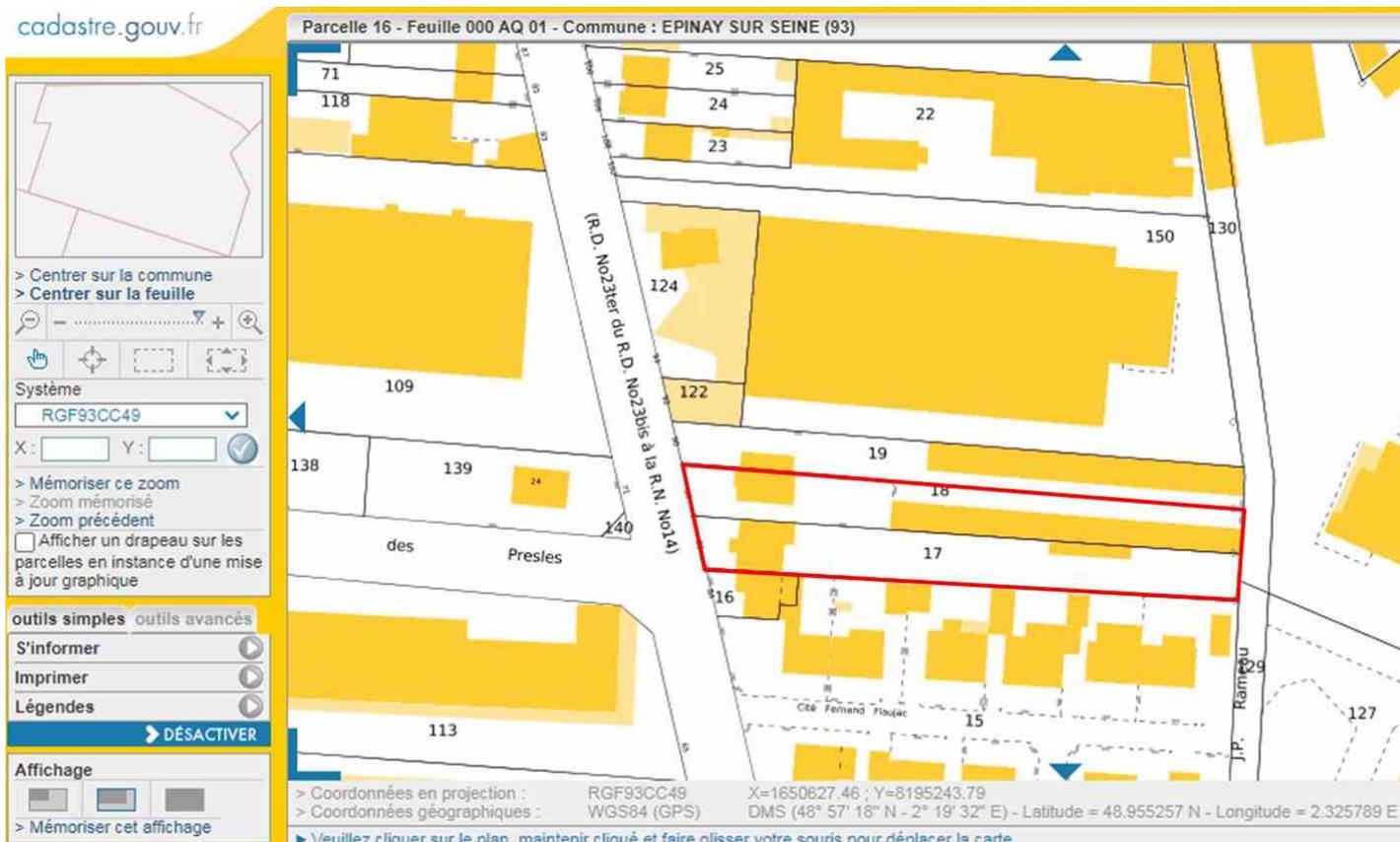


Figure 71: Localisation sur le plan cadastral des contreparties foncières AL sur le cœur du quartier La Source- Les Presles

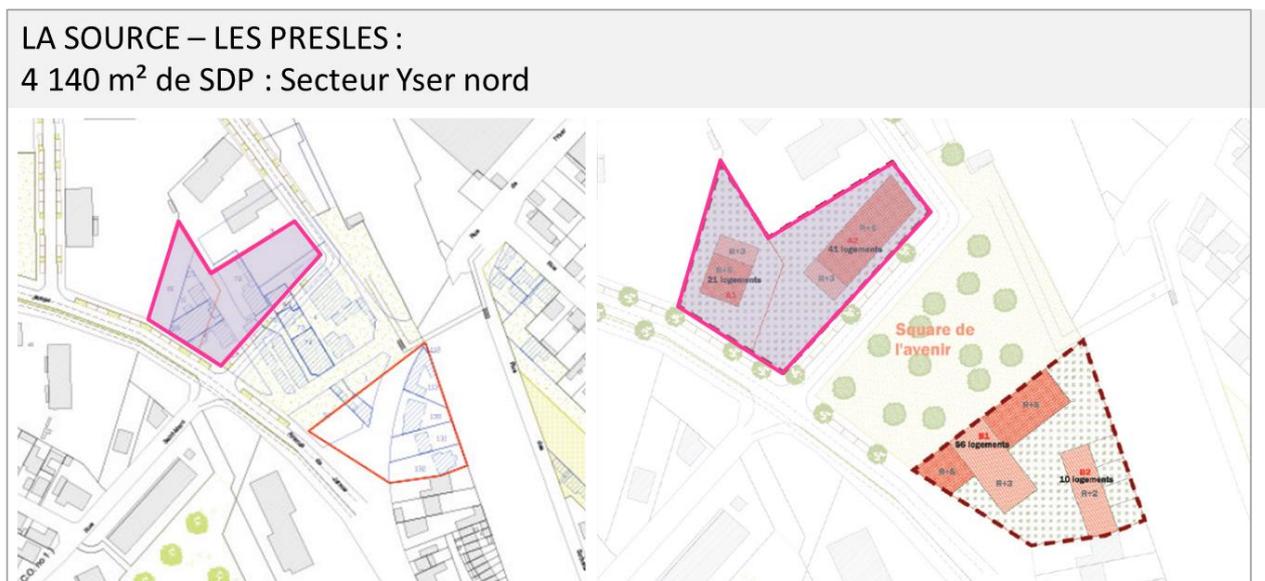


Figure 72: Localisation des contreparties foncières AL sur le secteur Yser nord, quartier La Source- Les Presles (RVA)

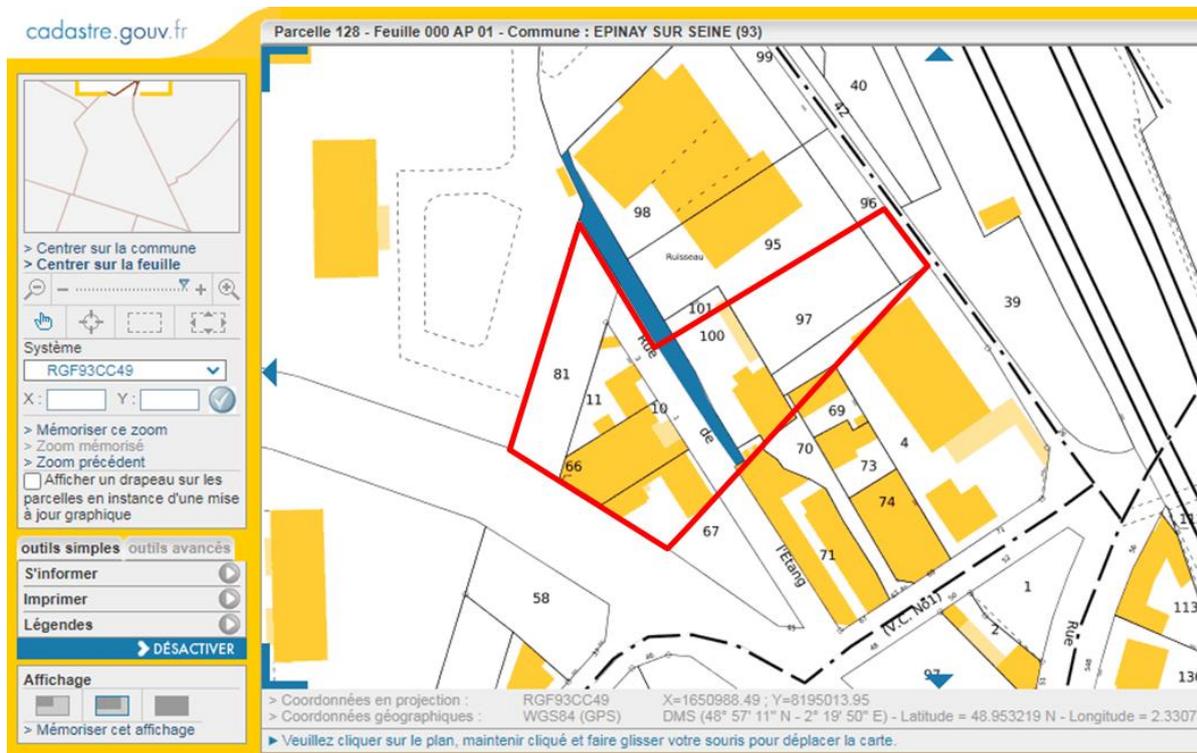


Figure 73: Localisation sur le plan cadastral des contreparties foncières AL sur le secteur Yser nord du quartier La Source- Les Presles

CENTRE-ILOT DUMAS

3.882 m² sdp – Parcelle N0179 et N0175 partielle

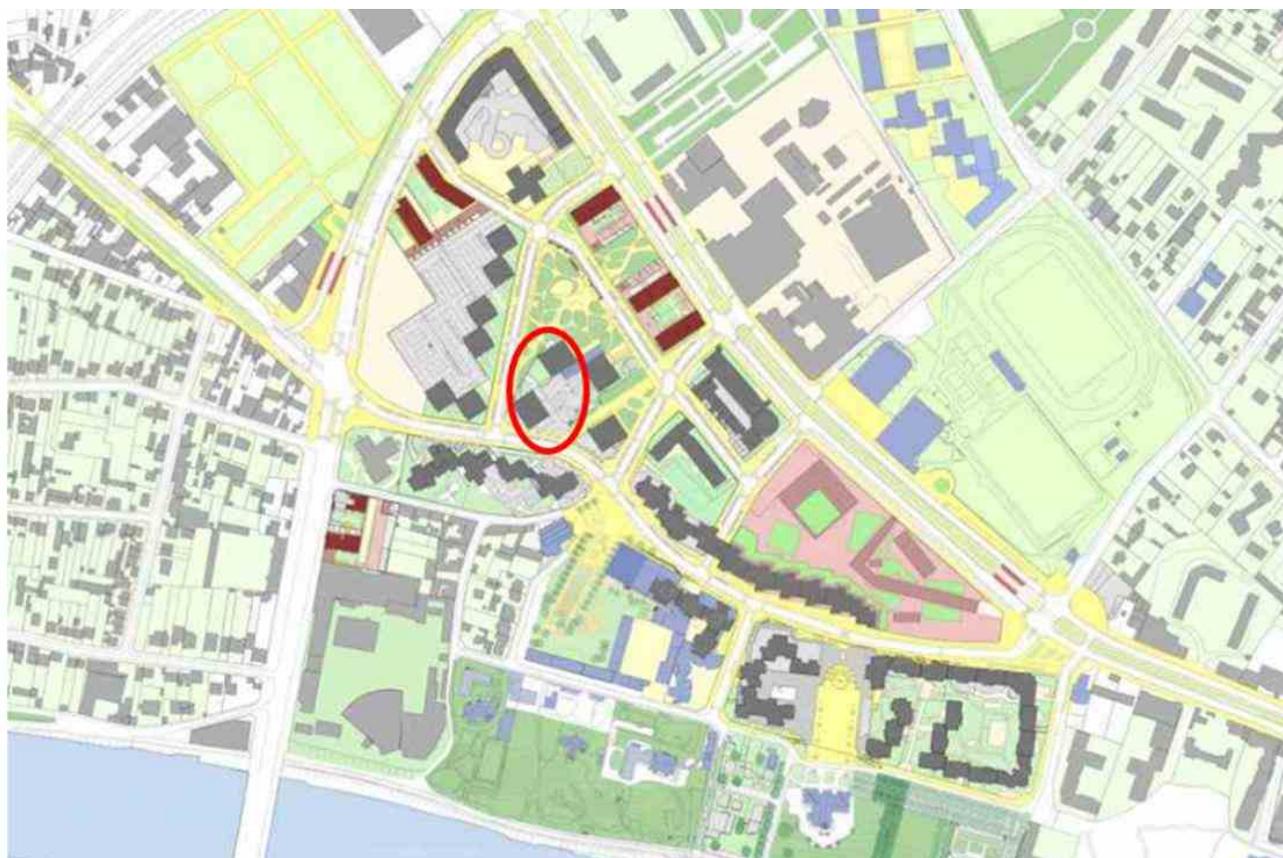


Figure 74 : Localisation des contreparties foncières AL sur le quartier Centre-Ville

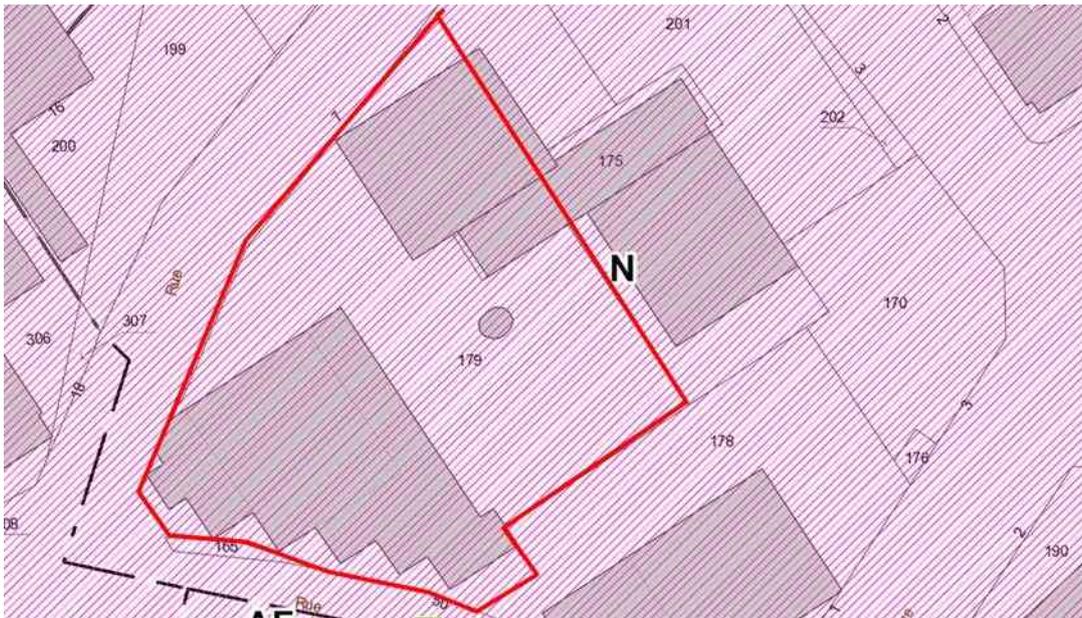


Figure 75: Localisation des contreparties foncières AL sur le quartier Centre-Ville

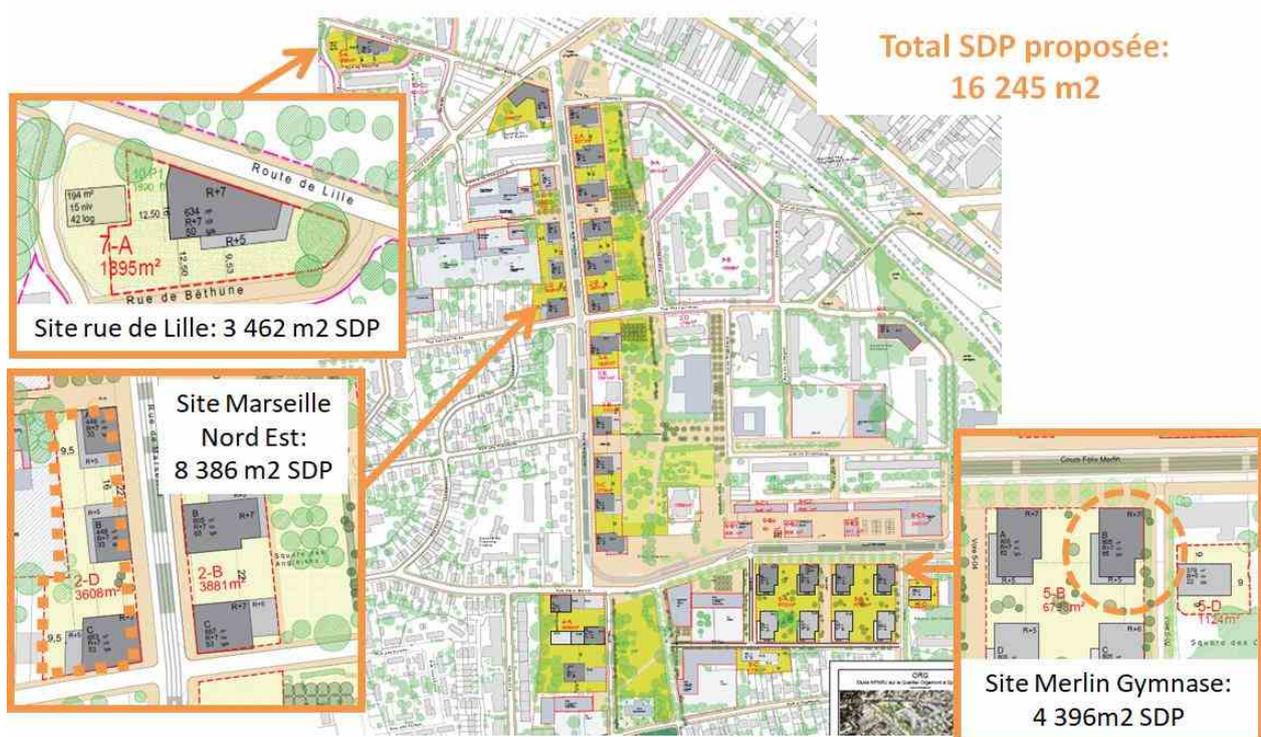


Figure 76: Localisation des contreparties foncières AL sur le quartier Orgemont

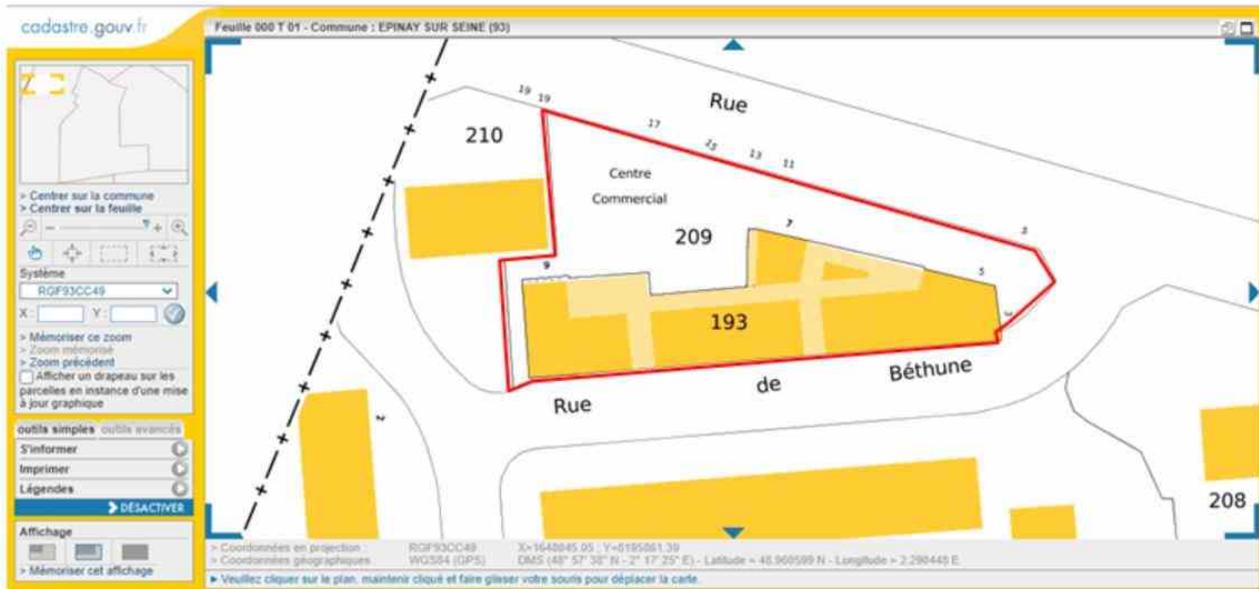


Figure 77: Localisation sur le plan cadastral des contreparties foncières AL sur la rue de Lille du quartier d'Orgemont

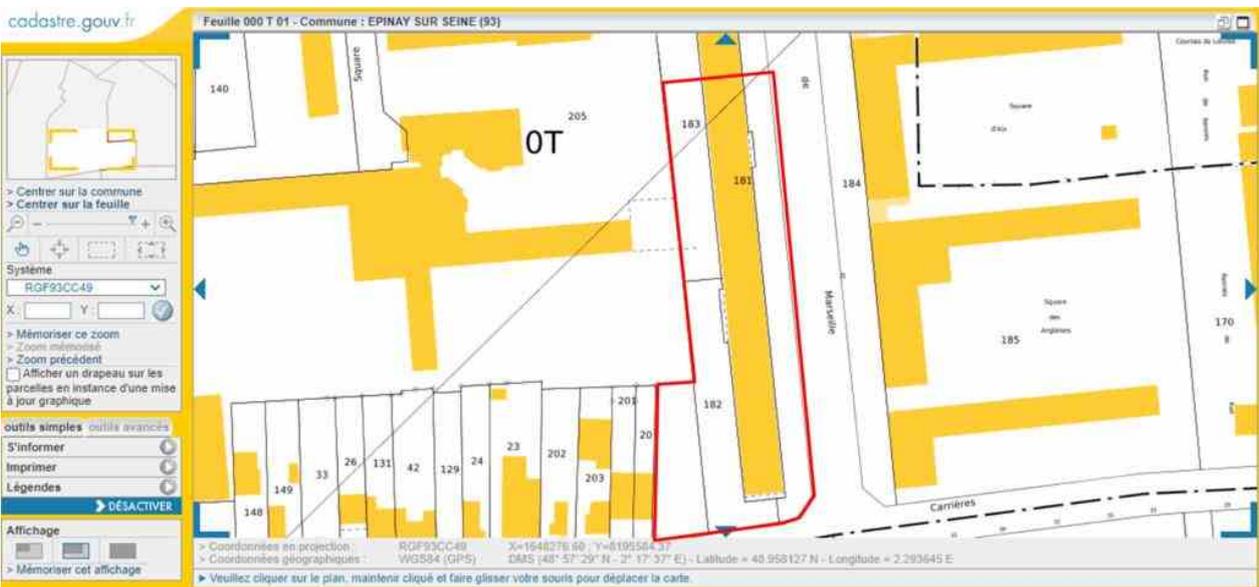


Figure 78: Localisation sur le plan cadastral des contreparties foncières AL sur la rue de Marseille du quartier d'Orgemont

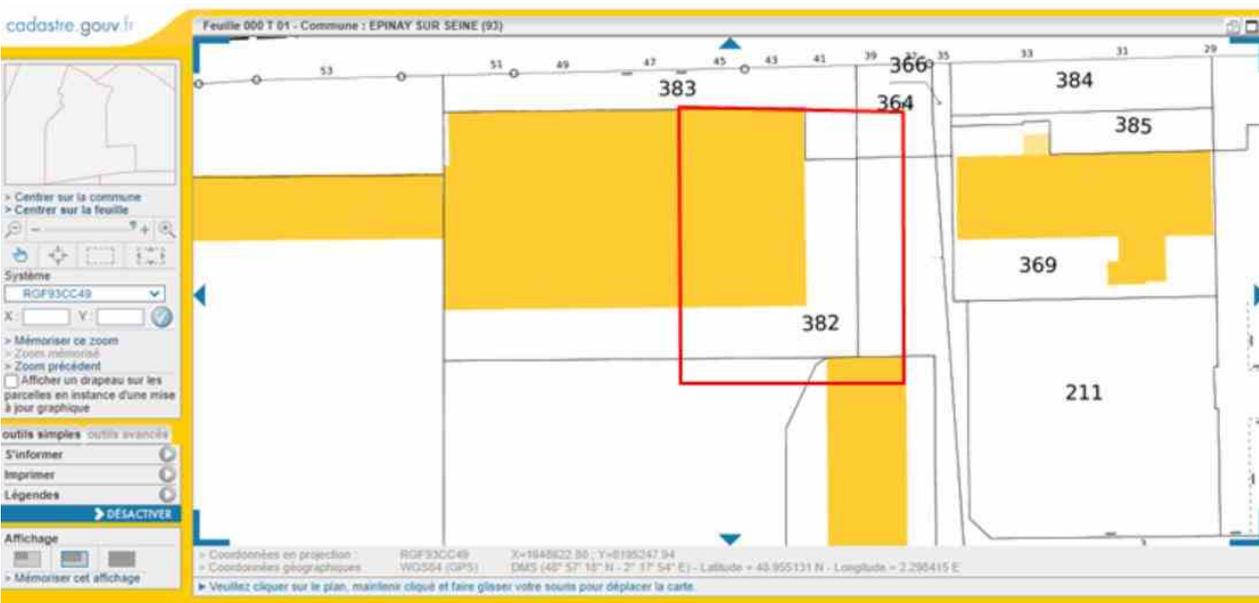


Figure 79: Localisation sur le plan cadastral des contreparties foncières AL sur la rue Felix Merlin du quartier d'Orgemont

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

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

I. Attributaires des contreparties foncières

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

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

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : 25.967 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à l'attributaire.

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

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

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

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

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

Les contreparties foncières destinées à l'attributaire sont constituées de 6 terrains dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Site 1	Site 2
Adresse	88-90 avenue de la Marne	Ilot Yser nord : angle de l'av. Jarrow, rue Saint Marc et Rue de l'Avenir
Nom du QPV (préciser national/régional)	La Source-Les Presles QP093031 - national	La Source-Les Presles QP093031 - national
Propriétaire(s) du terrain avant cession	Propriétaires privés	Ville d'Épinay-sur-Seine et 1 propriétaire privé
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Boxes et deux pavillons	Hangars, garages pour la plupart inoccupés et maîtrisés par la collectivité, excepté un garage
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	A réaliser avant cession	A réaliser avant cession
Surface du terrain (m ²)	Env. 1 750 m ²	Env. 3 059 m ²
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m ²)	1 700 m ² de SDP	4 140 m ² SDP
Nombre de logements prévus selon ces m ² de surface de plancher	Env. 21	Env. 52
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	2025	2025
Références cadastrales (préciser si possible +joindre un plan au 1/1000)	Parcelles 17 et 18 - Feuille 000 AY 01	Voir plan au 1/1000 en annexe A 12
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * : - Logements locatifs à loyer libre - Logements en accession à la propriété « libre », - Logements en accession sociale à la propriété	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer la programmation précise et la nature de l'opération développée	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer la programmation précise et la nature de l'opération développée
Nombre de logements individuels / collectifs *	Env. 21 collectifs (CC AL)	Env. 52 collectifs (CC AL)
Viabilisation du terrain	Aménageur de la concession d'aménagement	À déterminer par la Ville d'Épinay-sur-Seine
<i>Autres informations et contraintes spécifiques.</i>		

	Site 3
Adresse	11-15 Dumas
Nom du QPV (préciser national/régional)	Centre-Ville OP 093029 - Régional
Propriétaire(s) du terrain avant cession	SEQENS
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Logements (164, dont la démolition est financée par l'ANRU)
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	A réaliser avant cession
Surface du terrain (m²)	À préciser
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m²)	3.882 m²
Nombre de logements prévus selon ces m² de surface de plancher	Env. 48
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	2024
Références cadastrales (préciser si possible +joindre un plan au 1/1000)	N0179 et N0175 partielle
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * : - Logements locatifs à loyer libre - Logements en accession à la propriété « libre », - Logements en accession sociale à la propriété	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer la programmation précise et la nature de l'opération développée
Nombre de logements individuels / collectifs *	Env. 48 collectifs (CC AL)
Viabilisation du terrain	SEQENS
<i>Autres informations et contraintes spécifiques.</i>	Projet compatible au PLUI actuel Immeubles à démolir

	Site 4	Site 5	Site 6
Adresse	19 rue de Lille	27-39 rue de Marseille	51 rue Félix Merlin
Nom du QPV (préciser national/régional)	6093030 Orgemont-PRIN	6093030 Orgemont-PRIN	6093030 Orgemont-PRIN
Propriétaire(s) du terrain avant cession	Proximitis (ex GIFT)	SARVILEP	VILLE/SARVILEP

	Site 4	Site 5	Site 6
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Centre commercial (acquisition, transferts/évictions et démolition financées par l'ANRU avant cession)	Logements (137 logements dont les démolitions sont financées par l'ANRU avant cession)	Gymnase et une partie d'une barre de 60 logements (démolition avant cession financée par l'ANRU)
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	A réaliser avant cession	A réaliser avant cession	A réaliser avant cession
Surface du terrain (m ²)	1 895 m ²	3 608 m ²	1 570 m ²
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m ²)	3 462 m ²	8 387 m ²	4 396 m ²
Nombre de logements prévus selon ces m ² de surface de plancher	Env. 43	Env. 105	Env. 55
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	2025	2024	2025
Références cadastrales (préciser si possible +joindre un plan au 1/1000)	UO193/UO209	TO181/TO182/TO183	OZ359/380/382
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * : - Logements locatifs à loyer libre - Logements en accession à la propriété « libre », - Logements en accession sociale à la propriété	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer, la programmation précise et la nature de l'opération développée	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer, la programmation précise et la nature de l'opération développée	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer, la programmation précise et la nature de l'opération développée
Nombre de logements individuels / collectifs *	Env. 43 collectifs (CC AL)	Env. 105 collectifs (CC AL)	Env. 55 collectifs (CC AL)
Viabilisation du terrain	Aménageur de la concession d'aménagement	Sarvilep	Aménageur de la concession d'aménagement
<i>Autres informations et contraintes spécifiques.</i>			

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent dès la signature de ladite convention l'attributaire ou ses ayants droits à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques,

environnementales et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, le coût des travaux et des études environnementales nécessaires à la réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant et les travaux de dépollution exécutés, le cas échéant, selon les modalités ci-dessus décrites au 1).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- un relevé périmétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc ...
- le bornage du terrain (plan et procès-verbal) préalablement à l'acte authentique.

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

Sur la base de ces études de faisabilité, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec le porteur de projet et dans le respect de la cohérence du projet de renouvellement

urbain, les logements réalisés répondront aux objectifs de l'attributaire de diversification de l'habitat, ce dernier se réserve le choix des opérateurs et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

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

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

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

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

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

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

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

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

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

Au total, les contreparties cédées représentent **748 droits de réservation de logements locatifs sociaux**, correspondant à **37 %** du nombre de logements locatifs sociaux dont la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

Ces droits se répartissent comme suit :

- **Pour les premières mises en location des opérations de requalification en milieu vacant**, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :
 - o 17,5 % du nombre total de logements requalifiés dont le coût est inférieur à 45 000 € par logement, soit **0** droits ;
 - o 20% du nombre total de logements requalifiés dont le coût est supérieur à 45 000 € par logement, soit **0** droits.

Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un organisme de logement social financées dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.
- **En dehors des premières mises en location des opérations de requalification en milieu vacant**, le nombre de droits de réservation en droit unique est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droit unique selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €/log	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €/log
1 - Grand pôle IDF	Cf. convention territoriale	Cf. convention territoriale	35% soit 402 droits	40% soit 346 droits

Le volume global de droits de réservation se répartit entre organismes de logement social comme suit :

Organisme de logement social	Nombre de droits de réservation (droits uniques)
Plaine Commune Habitat	114 droits
ICF Habitat	205 droits
CDC Habitat	86 droits
Seine-Saint-Denis Habitat	180 droits
Clésence	163 droits

Les désignations effectuées dans le cadre des premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant seront décomptées du volume d'ensemble.

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

Le porteur de projet, en lien avec les organismes de logement social du territoire concerné, est responsable de l'identification du volume de contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL prévue à l'article L 441-1-5 et la Convention Intercommunale d'Attribution qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

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

A – Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant :

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

Le nombre de contreparties en droits de réservation de logements sociaux relatives aux logements sociaux dont la construction est financée par l'ANRU est précisé dans l'article 5.2 et l'annexe B2 de la convention territoriale de l'EPT Plaine Commune.

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

Le nombre de contreparties en droits de réservation de logements sociaux relatives aux logements sociaux dont la construction est financée par l'ANRU est précisé dans l'article 5.2 et l'annexe B2 de la convention territoriale de l'EPT Plaine Commune.

A.3. Pour les droits de réservation des opérations de requalification réalisées en milieu vacant en QPV

Sans objet dans la présente convention.

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

Au total, 748 droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ces droits sont répartis entre :

- 402 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45 000 € par logement
- 346 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45 000 € par logement.

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

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

C - Dispositions communes

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

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

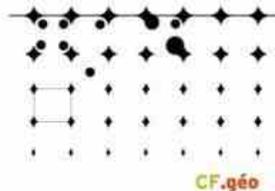
En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les organismes de logement social des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable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

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



CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

CONVENTION INTERCOMMUNALE
D'ATTRIBUTION



CF.géo

17 bis, rue Richard Lenoir
75011 PARIS
Tél. : 01 55 25 88 53
cf.geo@cfgeo.com

Table des matières

1 Rappel des principales dispositions du Document d’Orientation	4
2 Déclinaisons des objectifs par bailleurs et communes	5
3 Un support technique : l’analyse à l’échelle des résidences	10
Eléments de diagnostic	15
Aubervilliers	15
Epinay-sur-Seine.....	15
Île-Saint-Denis	16
La Courneuve.....	16
Pierrefitte-sur-Seine.....	17
Saint-Denis	17
Saint-Ouen.....	18
Stains	18
Villetaneuse.....	19
4 Organisation fonctionnelle de la CIL	21
4.1 Les outils de suivi	21
4.2 Les instances.....	22
6 Annexes.....	25

La Convention Intercommunale d’Attribution territorialise les objectifs d’attribution contenu dans le document cadre d’orientation et fixe les modalités d’organisation des partenaires pour l’atteinte de ces objectifs. C’est une déclinaison opérationnelle et territoriale. Pour le territoire de Plaine Commune, elle s’appuie sur un travail d’analyse à la résidence qui se fonde à la fois sur la mobilisation de données statistiques sur l’occupation du patrimoine social et sur des apports qualitatifs collectés lors d’ateliers territoriaux (un par commune). Ce travail a permis une qualification du parc et des résidences en tenant compte à la fois de la fonction actuelle des résidences (accueil de ménages à faibles ressources), des qualités du patrimoine et des logements et du fonctionnement des résidences. Les objectifs de ce travail qualitatif sont :

- ✓ D’outiller l’ensemble des partenaires et réservataires pour orienter les choix de candidats
- ✓ D’assurer un meilleur équilibre dans l’accueil des ménages à faibles ressources
- ✓ D’enrayer les processus de précarisation dans les QPV en identifiant les résidences pouvant accueillir une population plus diversifiée.

Ces objectifs territorialisés constituent donc un support pour la mise en œuvre des objectifs inscrits au Document d’Orientation et résumés ci-après. Ils constituent aussi le socle d’un Observatoire du Parc Social à l’échelle des résidences pour le territoire de Plaine Commune.

1 Rappel des principales dispositions du Document d'Orientation

<p>Les orientations Stratégiques</p>	<p>1 Infléchir les processus de fragilisation du territoire en réaffirmant la vocation généraliste du logement social</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Préserver le rôle stabilisateur des résidences hors QPV ➤ Appréhender les enjeux de rééquilibrages aux bonnes échelles ➤ Stopper le processus de spécialisation du parc social <p>2 Tendre vers un rééquilibrage en redonnant de l'attractivité aux sites les plus sensibles</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Veiller aux sites les plus sensibles ➤ Agir sur l'offre de logement ➤ Le logement des salariés comme levier de mixité <p>3 Répondre aux besoins locaux et fluidifier les parcours résidentiels</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Lutter contre l'habitat indigne et accompagner les opérations de requalification du territoire ➤ Favoriser les parcours résidentiels ascendants
<p>Les attributions en faveur des ménages prioritaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Consacrer 100% du contingent Etat et 25% des logements des autres réservataires à l'accueil de ménages prioritaires (DALO et CCH). ➔ S'assurer de l'identification des ménages prioritaires dans le fichier des demandeurs (SNE). ➔ Pour une mise en œuvre servant les objectifs locaux de résorption du mal-logement <ul style="list-style-type: none"> • tenir compte des opérations publiques de lutte contre l'habitat indigne (ORI/RHI, Ilots PNRQAD/NPRU Insalubrité, Appels à projets LHI, etc.) et des ménages sortants d'hébergement à reloger, notamment dans le cadre du plan de traitement des hôtels meublés à élaborer sur le territoire. • assurer le parcours résidentiel des ménages du parc social : mutations et décohabitations.
<p>Les objectifs d'attributions relatifs au niveau de ressources des ménages</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Hors QPV et QVA, un objectif de 25% des attributions en faveur de ménages du 1^{er} quartile ou de ménages relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. ➔ En QPV et en QVA : un objectif de 80% minimum d'attributions en faveur de ménages des quartiles 2, 3 et 4 soit 20% en faveur de ménages du 1^{er} quartile. <ul style="list-style-type: none"> • Eléments à prendre en compte pour la mise en œuvre des objectifs. Fiabilisation des données SNE • Intégration (après évolution des outils) d'objectifs portant sur les ménages des quartiles 3 et 4 en QPV. • Suivi des engagements des partenaires sur d'autres aspects de l'accueil des publics en difficulté notamment liées aux sorties d'hébergement, et à l'hébergement d'urgence. • Suivi et bilan à l'échelle de la MGP.
<p>Le relogement des ménages issus des opérations NPRU</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Garantir la maîtrise du reste à charge <ul style="list-style-type: none"> • Rédaction en cours de stabilisation ➔ Pour une stratégie de relogement « positif » Les parcours résidentiels ascendants s'évalueront au regard des critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Relogement prioritairement dans le neuf ou dans des programmes récents (livrés depuis moins de cinq ans). • Relogement dans du patrimoine récemment réhabilité ou bien dont la réhabilitation est programmée à court terme. • Relogement dans un logement correspondant mieux aux besoins des ménages (typologie, adaptation au vieillissement ou au handicap) • Relogement permettant de réduire le temps de transport vers le lieu de travail ➔ Une partie des relogements situés hors QPV (notamment grâce à l'offre reconstituée) permettra d'atteindre à terme l'objectif de 25% des attributions hors QPV mentionnés ci-dessus

2 Déclinaisons des objectifs par bailleurs et communes

Compte tenu des niveaux des seuils d'accueil des publics prioritaires et des ménages du 1^{er} quartile (hors QPV) imposés par la Loi, il est apparu impossible de moduler les objectifs en fonction des communes (dont le niveau de fragilité est relativement similaire) ou des bailleurs. En effet, une modulation à la baisse dans les territoires les plus fragilisés, qui sont très majoritaires (plus 80% du parc social en QPV), conduirait inmanquablement à des objectifs nettement augmentés dans les autres territoires. Il est donc considéré que les modulations territoriales reposent sur la distinction QPV / hors QPV et le taux d'attributions à des ménages du 1^{er} quartile différenciés (25% hors QPV, 20% en QPV). C'est aussi l'analyse à la résidence et les objectifs à cette échelle qui permettent d'introduire des différenciations s'appuyant notamment sur les degrés de fragilités des résidences. Cette analyse à la résidence est un support technique de mise en œuvre opérationnelle qui sera mis à disposition des réservataires et des bailleurs à travers un outil de qualification des résidences.

✓ Concernant les publics prioritaires

- **Dans chaque commune : 100% du contingent Etat mal logés et 25% des réservations Actions Logement et des Collectivités et du parc non réservé des bailleurs.**
- Pour la mise en œuvre, les réservataires disposeront d'un outil de qualification des résidences permettant d'apprécier la situation actuelle de la résidence et les objectifs concernant les attributions. Hormis pour l'Etat dont 100% des réservations « mal logés » sont réservés aux publics prioritaires, chaque réservataire tiendra compte de ses obligations sur son propre contingent, soit une attribution sur quatre en faveur d'un ménage prioritaire (A noter que les ménages du 1^{er} quartile peuvent être comptabilisés par ailleurs au titre de l'objectif public prioritaire s'ils recouvrent d'autres critères que celui des revenus permettant leur labellisation).
- Dans les quartiers prioritaires, une attention particulière sera apportée au profil des ménages prioritaires afin de ne pas accentuer les fragilités. On favorisera notamment dans la mesure du possible les attributions en faveur de ménages ayant un lien à l'emploi.
- Enfin, une attention particulière sera portée concernant les attributions à des ménages prioritaires extérieurs au territoire. Considérant d'une part que les besoins locaux pour répondre aux situations de mal logement du territoire sont très importants et, d'autre part, que les risques d'accentuation de la fragilité du territoire sont élevés, les objectifs d'attribution en faveur de ménages prioritaires seront prioritairement couverts par la réponse aux besoins locaux. A ce titre, le suivi annuel fera un bilan sur le profil et l'origine des ménages prioritaires ayant bénéficié d'une attribution, et sur le profil des ménages prioritaires du territoire n'ayant pas bénéficié d'une attribution.

La définition des critères du CCH

Rappel des critères du CCH

- Personnes en situation de handicap
- Personnes sortant d'un appartement thérapeutique
- Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons : financières, tenant à leurs conditions d'existence ou avec un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion
- Sorties d'hébergement ou de logement transitoire
- Reprise d'activité après période de chômage de longue durée
- Situations d'habitat indigne
- Conjoints victimes de violences, pers. menacées de mariage forcé
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme
- Pers. ayant à leur charge un enfant mineur et logées en situation de sur-occupation ou en logement non décent
- Pers. dépourvues de logement y compris hébergées par des tiers
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou aux abords lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs interdictions ; à savoir une interdiction de se rendre dans certains lieux, endroits ou zones définis dans lesquelles la victime se trouve ou fréquente et/ou une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime.

Des discussions vont devoir être engagées entre les réservataires pour aboutir à des définitions partagées et des critères de recevabilité (pièces justificatives) communs pour les critères du CCH, ménages prioritaires pour l'accès au logement social qui s'ajoutent aux DALO dont l'identification est liée aux décisions de la COMED.

Le territoire appelle d'une part la nécessité d'une discussion associant l'ensemble des réservataires, et d'autre part, celle de donner des définitions aux publics prioritaires permettant de répondre à des situations sociales urgentes et répondant à des enjeux majeurs pour le traitement du mal-logement dans le territoire et concernant les catégories suivantes du CCH :

- Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons : financières, tenant à leurs conditions d'existence ou avec un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion ;

Faciliter la comptabilisation des ménages du 1er quartile dans cette catégorie lorsqu'une situation de mal logement est avérée.

Justificatif : Avis IR, tout élément attestant la situation de mal logement, Justificatifs délivrés par la CAF

- Situations d'habitat indigne

Comptabiliser

- **les ménages vivant dans des logements ou immeubles frappés d'arrêtés**

Justificatif : Arrêté d'insalubrité ou de péril portant sur le logement occupé, l'immeuble du logement occupé ou ses parties communes dont la nature des travaux nécessite un relogement définitif des occupants

- **les ménages vivant aux adresses programmées à la démolition dans le cadre de dispositif de lutte contre l'habitat indigne dès lors que cette démolition procède avant tout d'un objectif de suppression des causes d'habitat indigne et non d'une opération d'aménagement**

Justificatif : Justificatif de domicile à une adresse promise à la démolition dans le cadre d'une opération de lutte contre l'habitat indigne : RHI-THIRORI et ilots listés dans les conventions Appel à projet LHI, PNRQAD Saint-Denis et Aubervilliers, NPRU Insalubrité Saint-Denis, NPRU Villette 4 Chemins et PRIR Saint-Ouen.

- Sorties d'hébergement ou de logement transitoire

Comptabiliser les ménages sortants d'hébergement à reloger dans le cadre du plan de traitement des hôtels meublés¹.

- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées en situation de sur-occupation ou en logement non décent

Enfin, compte tenu de la structure démographique de la population, les phénomènes de sur-occupation se sont développés y compris dans le parc social.

¹ Ce plan recensera les hôtels meublés signalés comme dangereux par la commission de sécurité et élaborera des propositions d'accompagnement et de traitement, dont notamment des fermetures. Ces orientations s'inscrivent par ailleurs dans le cadre du projet de Plan Métropolitain de l'Habitat et d'Hébergement qui prévoit un rééquilibrage de l'offre de l'hébergement notamment par la baisse du recours aux nuitées d'hôtels sur le territoire de Plaine Commune, comptabilisées à 3063 lors de la dernière enquête de novembre 2016 (soient 12% des nuitées hôtelières de la Métropole).

Déterminer les situations de sur-occupation dans le parc social à partir des normes d'attributions du logement social permettant ainsi de rendre prioritaire les mutations internes et les parcours résidentiels des ménages. Cette intégration permettra de libérer de plus petits logements mieux adaptés au profil des demandeurs prioritaires.

Justificatif: Avis IR (nombre de personnes du foyer fiscal) et nombre de pièces du logement actuel.

L'identification des ménages du CCH

A ce jour, le repérage systématique des ménages du SNE relevant des critères du CCH n'est pas encore mis en place mais l'orientation retenue est une labellisation a priori et en flux des publics prioritaires (c'est-à-dire au moment de l'instruction du dossier). Les modalités précises de labellisation seront précisées à l'ensemble des partenaires courant 2019.

- ✓ **Concernant les ménages du 1^{er} quartile (et ménages relogés) ou les ménages des quartiles supérieurs**
 - **Les objectifs de 25% hors QPV pour les ménages du 1^{er} quartile ou relogés dans le cadre du NPNRU et de 80 % en QPV pour les ménages des quartiles supérieurs sont appliqués dans chaque commune sans modulation** liée à la répartition du parc en QPV et hors QPV (élevé dans toutes les communes mais avec des différences internes au territoire). En se basant sur les « objectifs » de 25% hors QPV et 20% en QPV, les taux d'attributions en faveur des ménages du premier quartile varient de 20 à 22,5% selon les communes.

Toutes les communes disposent d'une offre à bas loyers suffisante hors QPV pour atteindre les objectifs de 25% mais cela supposera des taux de mobilisation de ce parc variant de plus de 30% à 57% à La Courneuve commune dont le parc hors QPV (très réduit) présente des loyers plus élevés.

Chaque réservataire assure son objectif :

 - **Une attribution sur quatre à un ménage du 1^{er} quartile hors QPV ;**
 - **En QPV, au maximum une attribution sur cinq à un ménage du 1^{er} quartile en QPV.**

Tous les réservataires seront amenés à contribuer à cet objectif mais il reviendra aux bailleurs dans des modalités de suivi qui restent à définir de suivre et éventuellement d'alerter les réservataires sur des difficultés d'atteinte des objectifs.
 - Comme l'a montré le diagnostic, la production de logements sociaux hors QPV sera dans les prochaines années à des niveaux importants. **Considérant les enjeux d'équilibre de l'occupation des résidences au moment de la première commercialisation, une attention particulière sera portée par les réservataires sur le profil des attributaires.** Des commissions de pré-attributions inter-réservataires pourront être mises en place dans le cadre des instances de la CIL.

EVALUATION DES OBJECTIFS PAR COMMUNES

Evaluation des objectifs d'attributions aux ménages du premier quartile

	Patrimoine			Attributions			Objectifs			
	En QPV ou QVA	Hors QPV et QVA	Total	En QPV ou QVA	Hors QPV et QVA	Total	< à 20% en QPV	25% ou + hors QPV	Total obj.	Soit en % des attrib.
Aubervilliers	10 957	631	11 588	608	34	642	122	9	130	20,3%
Courneuve (La)	6 640	855	7 495	301	50	351	60	13	73	20,7%
Épinay-sur-Seine	4 924	1 096	6 020	232	76	308	46	19	65	21,2%
Île-Saint-Denis (L')	1 793	45	1 838	69	0	69	14	0	14	20,0%
Pierrefitte-sur-Seine	2 301	1 229	3 530	127	80	207	25	20	45	21,9%
Saint-Denis	16 573	3 068	19 641	764	158	922	153	40	192	20,9%
Saint-Ouen	4 329	4 663	8 992	208	203	411	42	51	92	22,5%
Stains	6 127	1 445	7 572	250	70	320	50	18	68	21,1%
Villetaneuse	2 155	307	2 462	117	14	131	23	4	27	20,5%
Total général	55 799	13 339	69 138	2 676	685	3 361	535	171	706	21,0%

Evaluation des objectifs d'attributions aux ménages du premier quartile hors QPV et parc à bas loyer libéré

	Nombre de logements à bas loyers libérés	Objectifs d'attributions ménages du 1 ^{er} quartile	Taux de mobilisation
Aubervilliers	19	9	44,7%
Courneuve (La)	22	13	56,8%
Épinay-sur-Seine	60	19	31,7%
Île-Saint-Denis (L')			
Pierrefitte-sur-Seine	57	20	35,1%
Saint-Denis	71	40	55,6%
Saint-Ouen	113	51	44,9%
Stains	50	18	35,0%
Villetaneuse	11	4	31,8%
Total général	403	171	42,5%

Source : RPLS 2015

EVALUATION DES OBJECTIFS PAR BAILLEURS

Evaluation des objectifs d'attributions aux ménages du premier quartile (bailleurs disposant d'un patrimoine d'au moins 50 logements)

	Patrimoine			Attributions			Objectifs			Soit en % des attrib.
	En QPV ou QVA	Hors QPV et QVA	Total	En QPV ou QVA	Hors QPV et QVA	Total	< à 20% en QPV	25% ou + hors QPV	Total obj.	
OPH communautaire de Plaine Commune	15 815	1 626	17 441	657	66	723	131	17	148	20,5%
OPH de Seine-Saint-Denis	8 999	729	9 728	313	26	339	63	7	69	20,4%
OPH d'Aubervilliers	7 021	437	7 458	402	23	425	80	6	86	20,3%
OPH de Saint-Ouen	3 000	2 129	5 129	150	91	241	30	23	53	21,9%
France Habitation	3 719	852	4 571	181	48	229	36	12	48	21,0%
Immobilière 3F	2 620	499	3 119	118	25	143	24	6	30	20,9%
OSICA	2 147	455	2 602	117	22	139	23	6	29	20,8%
LOGIREP	2 195	17	2 212	107	0	107	21	0	21	20,0%
SEMISO	814	1 092	1 906	37	35	72	7	9	16	22,4%
Régie immobilière de la ville de Paris	926	199	1 125	63	12	75	13	3	16	20,8%
La Plaine de France	585	523	1 108	28	20	48	6	5	11	22,1%
SA HLM du département de l'Aisne	808	287	1 095	62	17	79	12	4	17	21,1%
Antin Résidences	967	117	1 084	45	5	50	9	1	10	20,5%
La Sablière	869	158	1 027	58	8	66	12	2	14	20,6%
OPID HLM de l'Essonne du Val-d'Oise et des Yvelines	871	136	1 007	41	8	49	8	2	10	20,8%
Logement francilien	693	147	840	34	7	41	7	2	9	20,9%
SCI Foncière	263	518	781	26	40	66	5	10	15	23,0%
Espacil Habitat	382	389	771	65	50	115	13	13	26	22,2%
Efidis	259	508	767	17	25	42	3	6	10	23,0%
Résidences le logement des fonctionnaires	169	487	656	11	36	47	2	9	11	23,8%
Logis Transports	167	458	625	22	27	49	4	7	11	22,8%
Cités-Jardins de la RP	344	248	592	22	8	30	4	2	6	21,3%
VILOGIA	411	158	569	6	8	14	1	2	3	22,9%
SA HLM Domaxis	549	12	561	31	0	31	6	0	6	20,0%
SA HLM Toit et Joie	285	62	347	19	3	22	4	1	5	20,7%
SAEM d'Épinay-sur-Seine	265		265	7		7	1	0	1	20,0%
OPH de Paris	141	112	253	7	13	20	1	3	5	23,3%
SA HLM Pierres et Lumières		251	251		12	12	0	3	3	25,0%
Immobilière du Moulin Vert	77	117	194	3	5	8	1	1	2	23,1%
SCP d'HLM La Chaumière		163	163		13	13	0	3	3	25,0%
Gestion maintenance aménagement construction	41	110	151	3	8	11	1	2	3	23,6%
Sofilogis	114	32	146	5	3	8	1	1	2	21,9%
Espace Habitat Construction		126	126		11	11	0	3	3	25,0%
Erigère	84	37	121	5	2	7	1	1	2	21,4%
Société Nationale Immobilière	12	94	106	1	6	7	0	2	2	24,3%
Total général	55 799	13 339	69 138	2 676	685	3 361	535	171	706	21,0%

3 Un support technique : l'analyse à l'échelle des résidences

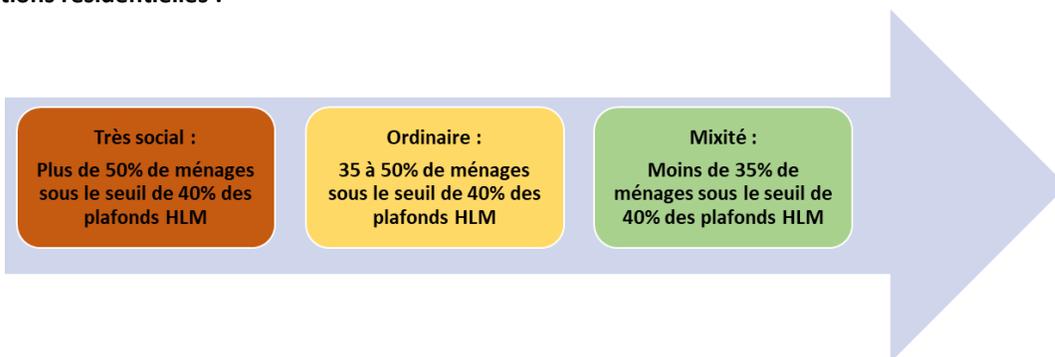
3.1 Rappel de la méthode

Le travail d'analyse à la résidence s'est appuyé sur un bilan mobilisant des données statistiques (Occupations du Patrimoine Social) transmises par les bailleurs conformément aux préconisations de l'AORIF (KIT), ces données à l'échelle de la résidence ne comprennent pas de données concernant les attributions (emménagés récents) qui ne sont disponibles qu'à l'échelle communale (SNE) et avec la distinction QPV, hors QPV pour certains indicateurs (Source : DRIHL). Ces données statistiques ont été complétées par un travail partenarial réunissant lors d'ateliers communaux, les services logement des villes, les bailleurs et les principaux réservataires. Ces ateliers ont permis de classer les résidences en fonction de leur occupation mais aussi :

- Des qualités des logements et de la résidence
- Des qualités de l'environnement.

Ces analyses ont permis de déterminer les fonctions résidentielles des résidences. Trois catégories de résidences ont été distinguées en fonction de leur occupation. Le critère retenu est celui des ressources avec le seuil de 40% des revenus des plafonds HLM (environ 9 400 € par an pour une personne seule) qui est très proche du seuil de pauvreté. Néanmoins, les tableaux de synthèse à la résidence comprennent également les indicateurs suivants : familles monoparentales et grandes familles, personnes âgées.

Les fonctions résidentielles :



Partant de ce diagnostic, les acteurs ont déterminé les possibles évolutions de ces vocations permettant d'identifier notamment :

- Les résidences présentant un potentiel d'accueil des ménages à faibles ressources (hors QPV notamment)
- Les résidences fragiles et présentant des dysfonctionnements appelant une mobilisation et une vigilance des bailleurs et réservataires
- En QPV, les résidences pouvant porter une dynamique de rééquilibrage notamment lorsque des interventions liées au NPNRU constituent un levier.

Si le classement et les objectifs d'attributions sont appuyés sur l'unique indicateur des ressources, il est entendu avec les acteurs que pour beaucoup de résidences, en particulier les plus précarisées et connaissant les dysfonctionnements les plus importants, d'autres profils peuvent être recherchés au-delà de la question des ressources :

- ✓ D'une part les ménages ayant un lien à l'emploi (même avec de faibles ressources)
- ✓ D'autre part, la recherche de profil permettant d'engager un rééquilibrage démographique de l'occupation dans les résidences marquées par une forte proportion de grandes familles et / ou de familles monoparentales se traduisant par un déséquilibre enfants / adultes.

3.2 Le reclassement des résidences : un outil technique pour la mise en oeuvre

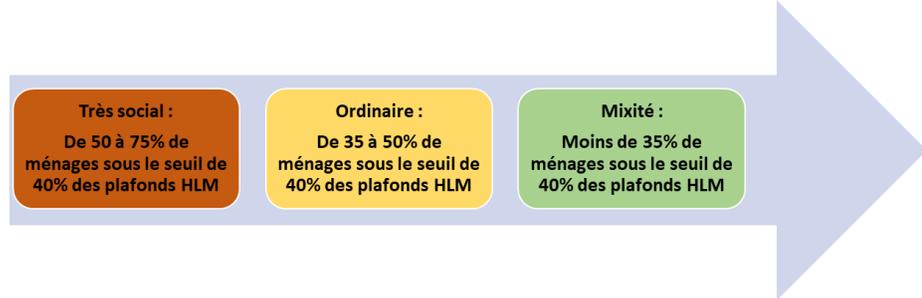
Pour mesurer les effets potentiels de ces interventions ou intentions à l'échelle des résidences, on a réalisé une simulation des effets sur l'occupation en partant des principes suivants :

- Toutes les résidences participent aux objectifs d'accueil des ménages à faibles ressources (et donc des objectifs d'attributions en faveur de ménages du 1^{er} quartile et des ménages prioritaires cumulant une caractéristique de

faibles ressources). Ainsi, même dans les résidences classées dans la catégorie « mixité, la part des ménages à faible ressources sont calibrés de manière à permettre l'atteinte des objectifs réglementaires (jusqu'à 35% de ménages à faibles ressources).

- Dans les résidences caractérisées par une forte concentration de ménages à faibles ressources (plus de 50% dans l'occupation actuelle), on a fixé un seuil maximum de 75% des attributions à des ménages ayant de faibles ressources. Il est important de noter que dans une majorité de ces résidences les taux actuels d'occupants à faibles ressources sont supérieurs à 75%, les attributions presque exclusivement en faveur de ménages à faibles ressources.
- Dans les résidences de la catégorie « ordinaire » qui représente une majorité des résidences, l'objectif est d'attribuer les logements à des ménages à faibles ressources sur des taux compris entre 35 à 50%.

Objectifs d'attributions en fonction de la catégorie de résidence pour la simulation :



Pour mémoire : moyenne régionale d'attribution en faveur de ménages dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds PLUS = 41%

Les objectifs de rééquilibrage sont connus pour 90% des résidences représentant un nombre équivalent de logements soit 372 résidences comptant plus de 51 000 logements. Les résidences non traitées sont soit celles pour lesquelles les données OPS n'étaient pas disponibles soit celles pour lesquelles aucun avis quant au positionnement futur n'a pu être émis.

La répartition des résidences en fonction de leur vocation actuelle est la suivante : 29% de « très social », 33% de « ordinaire » et 28% de « mixité ».

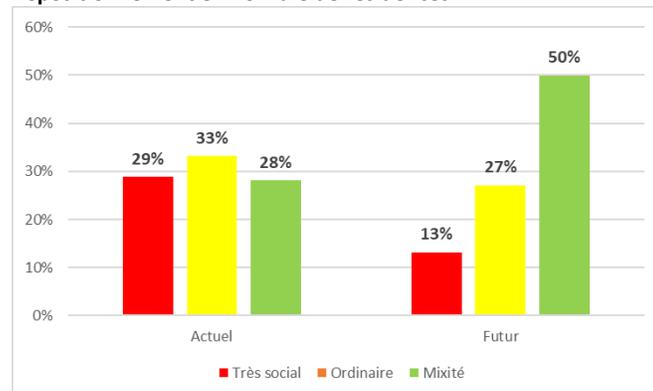
Les repositionnements sont à considérer comme des potentiels d'évolution des fonctions résidentielles actuelles.

Pour les résidences de la catégorie « très sociale » qui sont actuellement caractérisée par une forte concentration de ménages à faibles ressources et souvent des dysfonctionnements, il s'agit en effet des résidences pour lesquelles les qualités propres, celles de l'environnement, ou les projets d'intervention permettant d'envisager un rééquilibrage de l'occupation afin de sortir de la situation d'hyper-spécialisation. Pour les résidences reclassées dans la catégorie « Mixité », il s'agit de résidences constituant des points d'appui dans les QPV, permettant au regard de leur situation, de la qualité des logements et de la résidence et des interventions programmées d'attribuer à des ménages plus diversifiés tendant à un rééquilibrage à l'échelle du quartier.

Le repositionnement conduit à une forte évolution avec 13% en « très sociale », 27% en « ordinaire » et 50% en « Mixité ». Plus de la moitié des résidences ont été repositionnées, soit vers la catégorie « ordinaire », soit vers la catégorie « mixité ».

Le grand nombre de résidences classées initialement « très sociale » explique qu'aucune résidence n'ait été reclassée vers cette catégorie. Les résidences qui se maintiennent dans cette catégorie cumulent généralement une moindre qualité de logements (taille des logements notamment) et des dysfonctionnements dans l'environnement : sécurité, trafics, ...

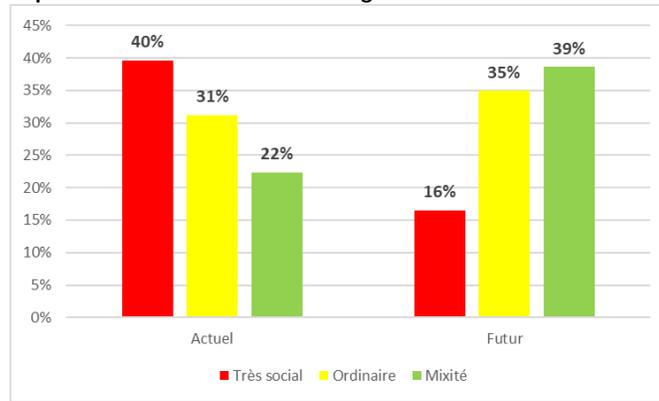
Repositionnement en nombre de résidences



En nombre de logements, les repositionnements concentrent les vocations résidentielles sur les deux catégories « ordinaire » et « mixité » alors que dans la situation initiale plus de 40% des logements étaient situés dans une résidence « très sociale ». Pour les vocations futures, seulement 16% des logements sont situés dans une résidence « très sociale », 35% pour la catégorie « logement ordinaire » et 39% dans la catégorie « mixité ».

Il apparaît donc que le souhait partagé des acteurs est d'éviter les résidences à la vocation très sociale trop marquée pour favoriser un parc social avec des résidences occupées de manière plus mixte.

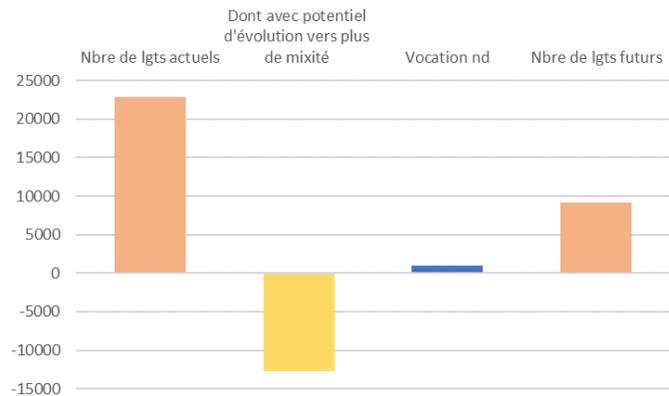
Repositionnement en nombre de logements



Les évolutions des classements témoignent de plusieurs objectifs :

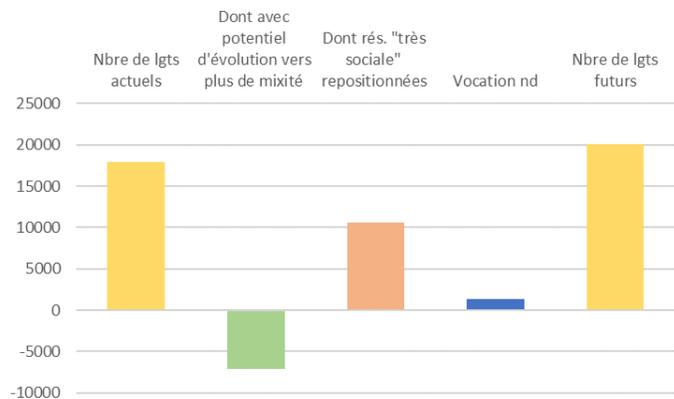
- La réduction des résidences fortement spécialisées dans l'accueil des ménages à faibles ressources. Elles sont en majorité classées en ordinaire, donc des résidences pour lesquelles on vise un meilleur équilibre entre les différents niveaux de ressources des ménages.

Evolution du classement des résidences « très sociale »



- Une stabilité des logements situés dans une résidence « logement ordinaire » car les résidences reclassées en Mixité, sont en grande partie compensées par les résidences initialement « très sociale » et que l'on envisage de faire évoluer vers un positionnement ordinaire.

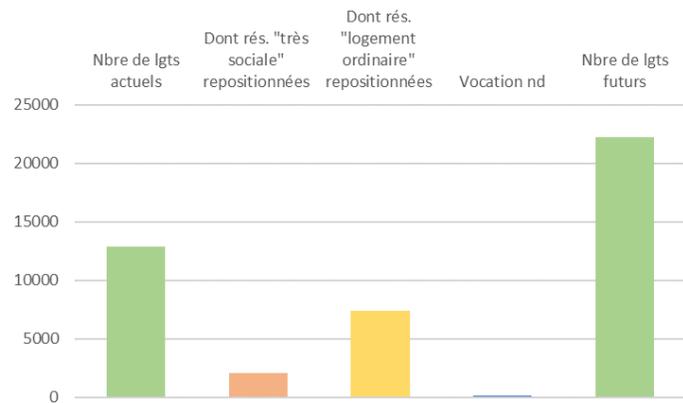
Evolution du classement des résidences « logement ordinaire »



- Une forte augmentation des résidences classées dans la catégorie « mixité ». Il s'agit en grande majorité de résidences situées dans les quartiers prioritaires, pour lesquels soit la situation de la résidence soit des

interventions prévues dans le cadre du NPNRU permettent d'envisager une évolution de l'occupation dans le sens d'une plus grande diversité sociale des quartiers.

Evolution du classement des résidences « mixité »

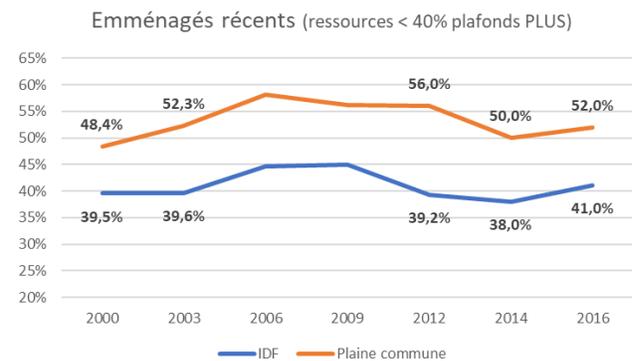
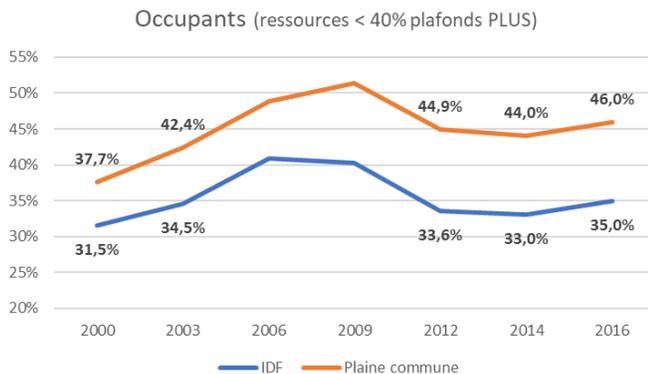


3.3 Simulation des effets sur l'occupation du parc social et la part des ménages à faibles ressources.

Rappel de la situation actuelle du territoire et évolutions de l'occupation et des attributions dans le parc social

L'observation des données sur la période 2000-2016 montre deux caractéristiques de l'occupation et du profil des emménagés récents à Plaine Commune :

- **D'une part un écart par rapport aux moyennes régionales qui témoigne d'une occupation (et d'attributions) plus sociales :**
 - o La part des ménages occupants à très faibles ressources passe de 37,7% à 46% sur le territoire de Plaine Commune, dans le même temps de 31,5% à 35% à l'échelle régionale. La progression est de 11% à l'échelle régionale, 22% pour Plaine Commune. La tendance est similaire pour les emménagés récents : de 48% à 52% pour Plaine Commune, 31,5% à 35% pour l'Île-de-France.
- **D'autre part une accentuation de l'écart au cours des 15 dernières années.**
 - o Concernant l'occupation, l'écart entre Plaine Commune et la moyenne régionale est de 6 points, en 2016 cet écart est de 11 points. Pour les emménagés récents, l'évolution est un peu moins marquée mais l'écart passe de 9 points à 11 points.



Note : les plafonds ayant fortement augmenté sur la période 2003-2009, entraînant une hausse mécanique des ménages dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds APL. Dans le courant de l'année 2019, les plafonds ont été abaissés. Les évolutions entre 2003 et 2009 sont donc fortement influencées par cette évolution. A partir de 2012, le niveau des plafonds revient à un niveau proche de celui de 2003 (par rapport au revenu des ménages). Les évolutions sont donc valides sur la période 2003-2016 hormis les années 2006 et 2009.

Rappel des conditions pour atteindre les objectifs :

Plaine Commune

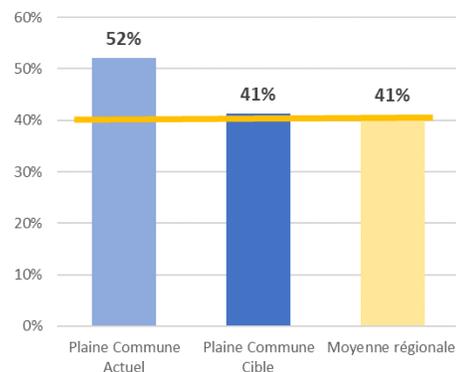
Convention Intercommunale d'Attributions

- Respect des objectifs d'attributions
- Maintien dans le temps long des profils des ménages : en effet, les mobilités étant faibles et le rééquilibrage ne portant que sur les nouveaux habitants, l'impact sur l'ensemble des occupants est nécessairement long.

Concernant les objectifs d'attribution (en flux), le classement des résidences conduirait d'un taux de 52% à des ménages sous le seuil de 40% des plafonds PLUS actuellement à 41% soit au niveau des moyennes régionales. Il s'agit donc de ramener le taux de Plaine Commune à la moyenne sachant que l'effet restera amplifié en raison de la concentration de logements sociaux. Ce taux d'attributions, concernant les ménages à faibles ressources, permet à la fois d'accueillir les ménages du 1^{er} quartile et les ménages prioritaires (de l'ordre de 40% mais pour partie seulement à faibles ressources).

	Objectif attribution à ménages sous le seuil de 40%	Répartition du patrimoine par catégorie	Objectif global d'attribution à des ménages sous le seuil de 40%
Mixité	25%	43%	41%
Ordinaire	48%	39%	
Très social	65%	18%	

Taux actuels et cible



Pour les effets sur l'occupation, ils sont plus difficiles à évaluer :

- 1 / car ils tiennent pour partie à l'évolution de la situation des ménages en place
- 2 / car ils sont liés aux taux de mobilités qui sont très faibles (de l'ordre de 5%).
- 3 / car certaines résidences du territoire sont déjà avec des taux d'attributions inférieurs aux taux cibles.

Les effets des attributions conduiront à une lente baisse du taux actuel de ménages à faible ressources qui est de 46%. En considérant que tous les objectifs sont tenus, il faut de l'ordre de 11 années pour converger au taux de 35%.

Cette évaluation n'intègre pas le parc neuf et ses effets sur l'occupation du parc social. La part des ménages à faibles ressources sera supérieure à 25% (obj. 1^{er} quartile + prioritaires) mais inférieure aux moyennes du territoire et donc contribuer au rééquilibrage.

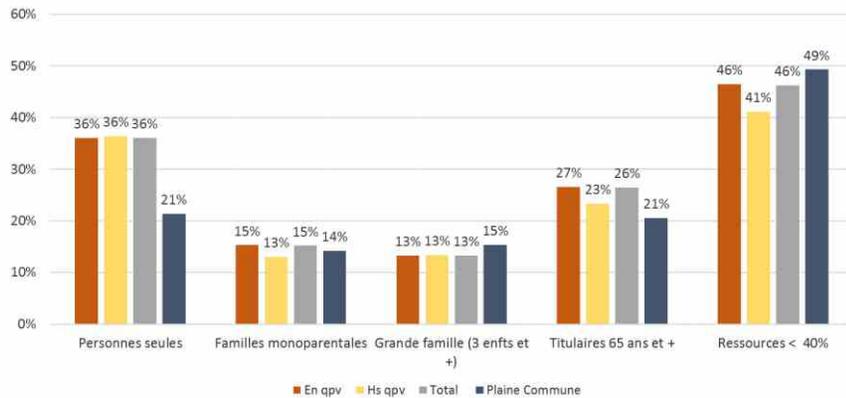
Éléments de diagnostic

Aubervilliers

11 588 logements (RPL) dont 93% en QPV.

45% des ménages sous le seuil de 40%, le parc social de la ville se caractérise par le vieillissement : 26% des logements sont occupés par un ménage dont la personne de référence a 65 ans ou plus. Malgré ce vieillissement, l'occupation est également marquée par les parts élevées de grandes familles et familles monoparentales.

Indicateurs principaux de la population d'Aubervilliers

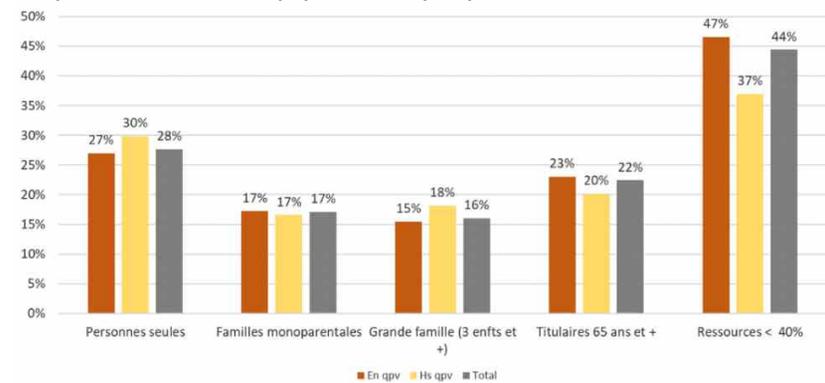


Epinay-sur-Seine

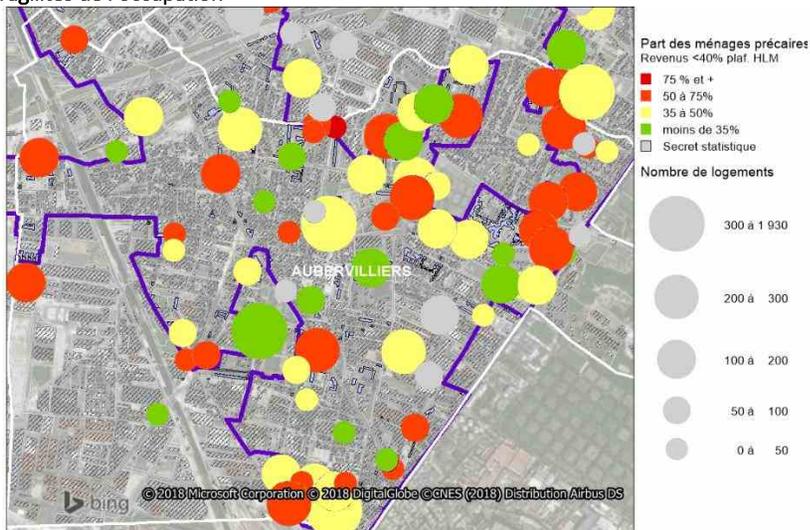
6 020 logements sociaux dont 65% en QPV.

44% des ménages ont des ressources sous le seuil de 40% des plafonds HLM. Près du quart des logements sont occupés par un ménage de 65 ans ou plus mais néanmoins la part des grandes familles et surtout familles monoparentales est élevée.

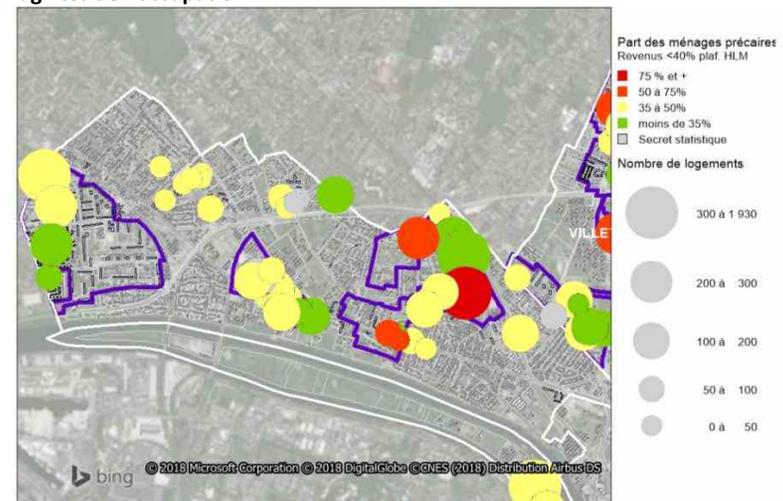
Principaux indicateurs de la population d'Epinay-sur-Seine



Fragilités de l'occupation



Fragilités de l'occupation

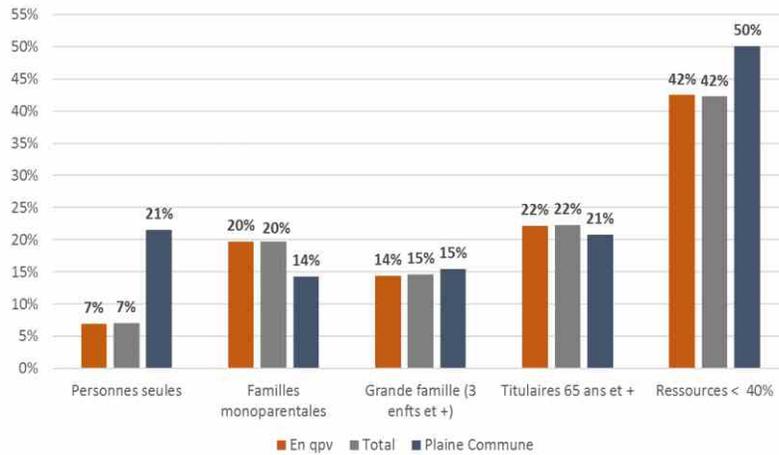


Île-Saint-Denis

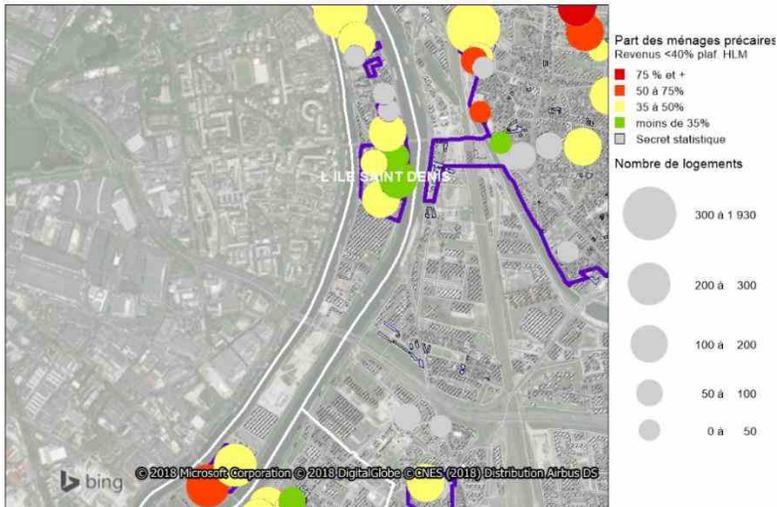
1 838 logements sociaux dont 97% en QPV.

L'occupation du parc est un peu moins fragile que ce qui est constaté à l'échelle de Plaine Commune : 42% des ménages sont sous le seuil de 40%. Le vieillissement est assez marqué mais la part des grandes familles reste élevée. Le taux de familles monoparentales est également élevé.

Principaux indicateurs de la population de l'Île-Saint-Denis



Fragilité de l'occupation



Plaine Commune

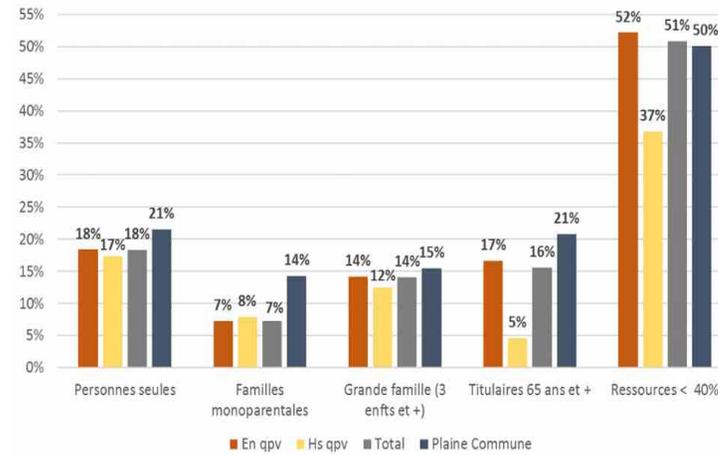
La Courneuve

7 495 logements sociaux (RPLS) dont 89% en QPV.

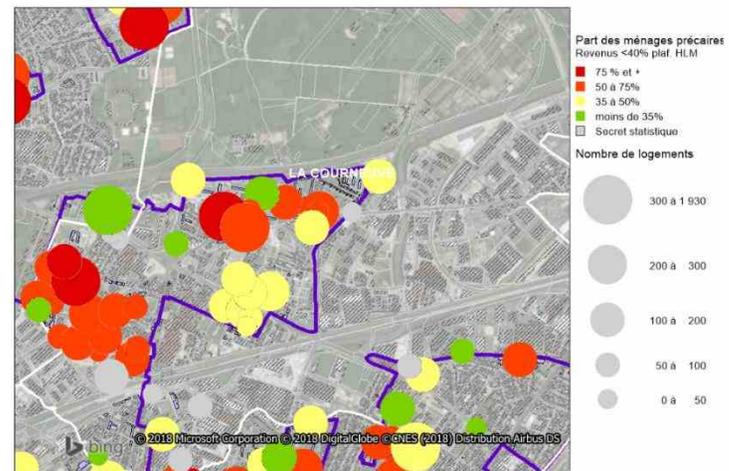
Une population précaire (50% de ménages sous les seuils de 40% des plafonds HLM). Un vieillissement encore peu avancé, près de 15% de grandes familles, seulement 7% de familles monoparentales.

Forte concentration des fragilités sociales dans le secteur 4 000 ouest.

Indicateurs principaux de la population de la Courneuve



Fragilité de l'occupation



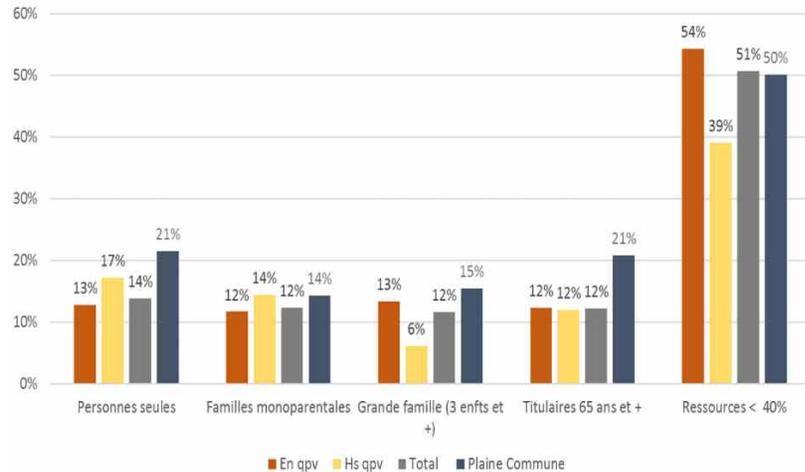
Convention Intercommunale d'Attributions

Pierrefitte-sur-Seine

3 530 logements (RPLS) dont 65% en QPV.

Commune avec une forte précarité de l'occupation : plus de 50% des ménages sous le seuil de 50%. Un vieillissement peu avancé, et une proportion de grande familles et familles monoparentales assez élevée. Seulement 14% de personnes seules.

Indicateurs principaux de la population de Pierrefitte-sur-Seine

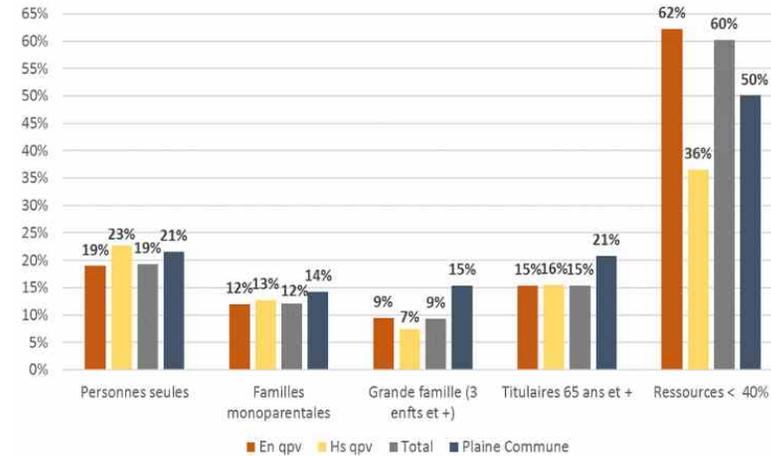


Saint-Denis

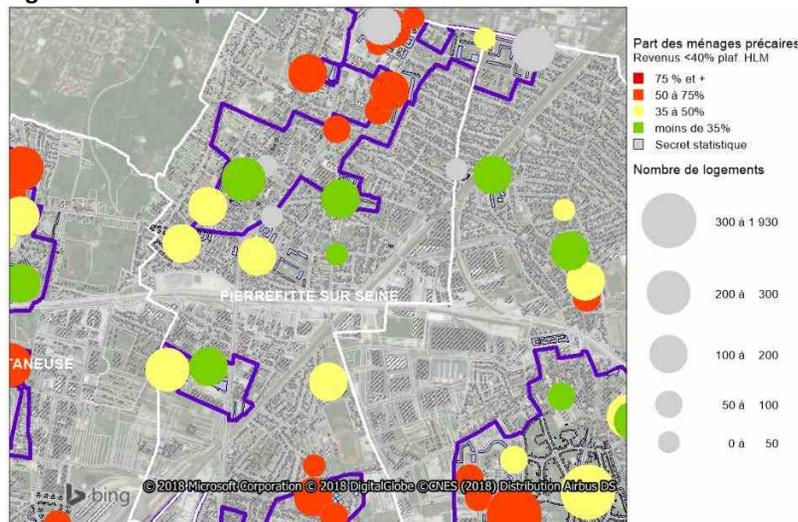
19 641 logements dont 83,7% en QPV.

Une des communes dont la précarité de l'occupation est la plus marquée. Peu d'écart de profils entre QPV et hors QPV. Des taux élevés de personnes seules et de familles monoparentales. Un taux de grande famille en retrait par rapport au reste du territoire de Plaine Commune. Moindre fragilité du secteur Plaine de France.

Indicateurs principaux de la population de Saint-Denis

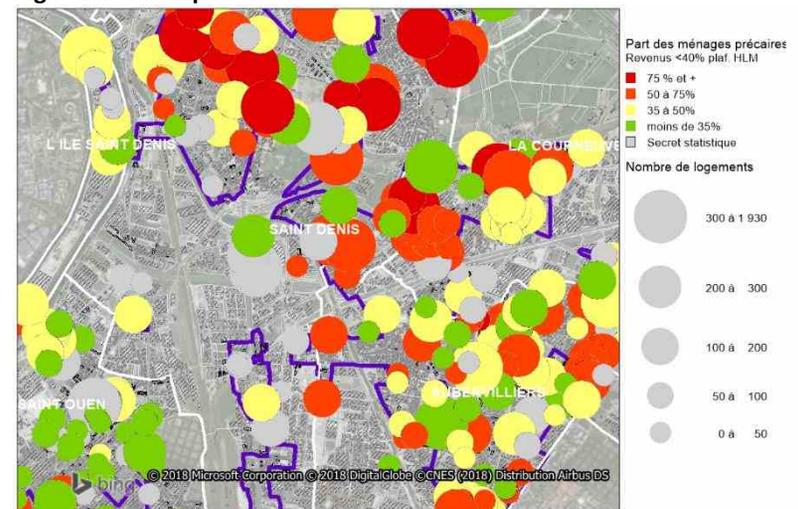


Fragilités de l'occupation



Plaine Commune

Fragilité de l'occupation



Convention Intercommunale d'Attributions

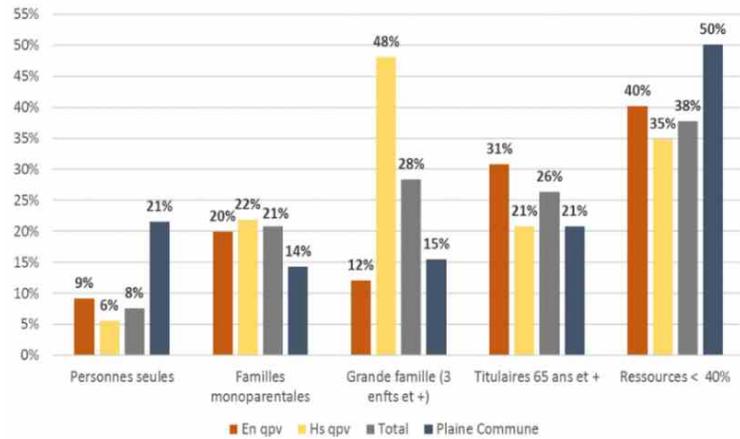
Saint-Ouen

8 992 logements dont 48% en QPV.

Une commune très fragile à l'échelle de l'Île-de-France mais un peu moins que les autres communes de Plaine Commune.

Un enjeu fort de rééquilibrage du peuplement dans le parc privé et dans une moindre mesure dans le parc social.

Indicateurs principaux de la population de Saint-Ouen

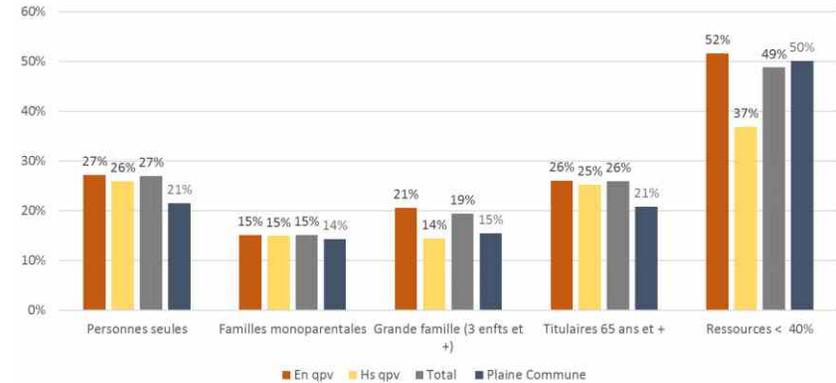


Stains

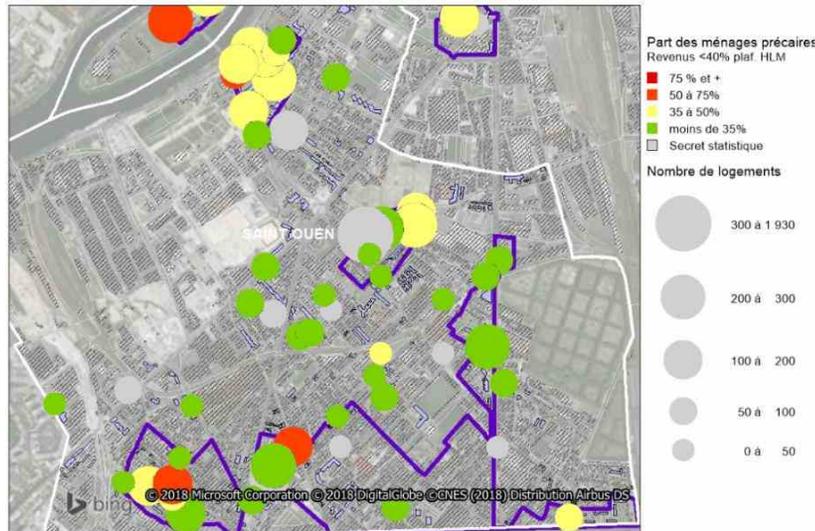
7 572 logements sociaux (RPLS) dont 77% en QPV.

Bien que très marginal, le parc hors QPV présente un profil plus équilibré. L'occupation du parc social est cependant globalement marquée par sa fragilité avec près de 50% des ménages ayant des ressources sous le seuil de 40%. On peut constater deux autres caractéristiques : d'une part le vieillissement de l'occupation du parc social et d'autre par la part élevée de grandes familles et de familles monoparentales.

Indicateurs principaux de la population de Stains

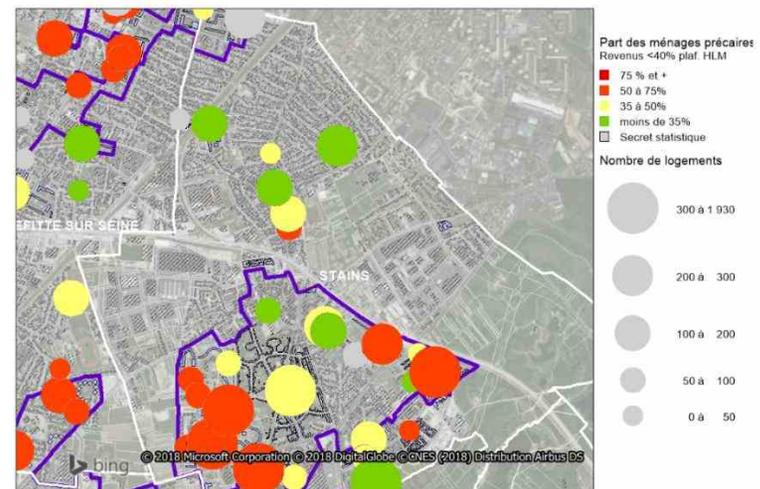


Fragilité de l'occupation



Plaine Commune

Fragilité de l'occupation

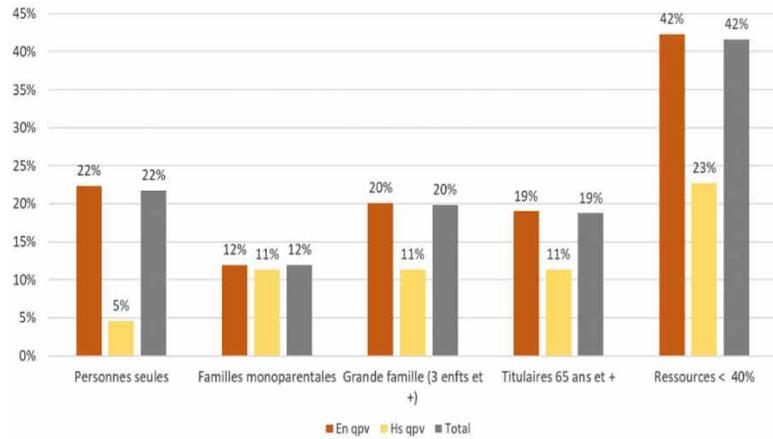


Convention Intercommunale d'Attributions

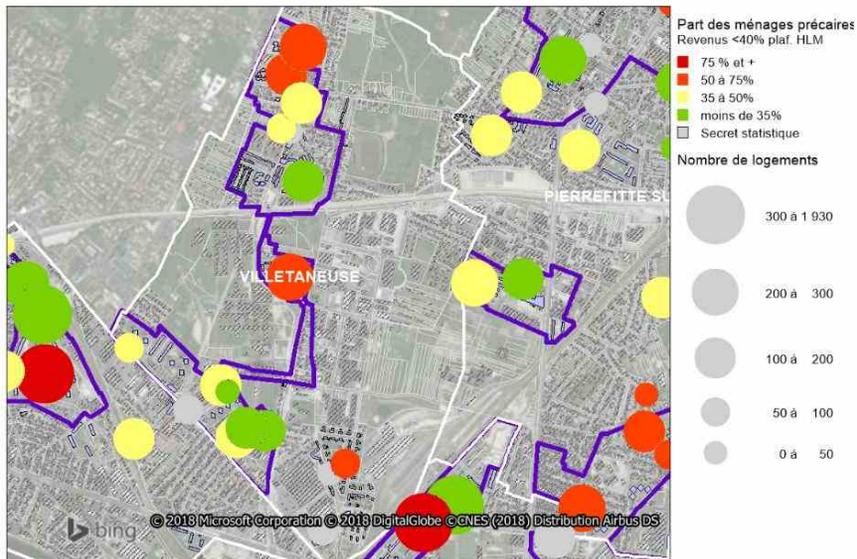
Villetaneuse

2 462 logements (RPLS) dont 87% en QPV.

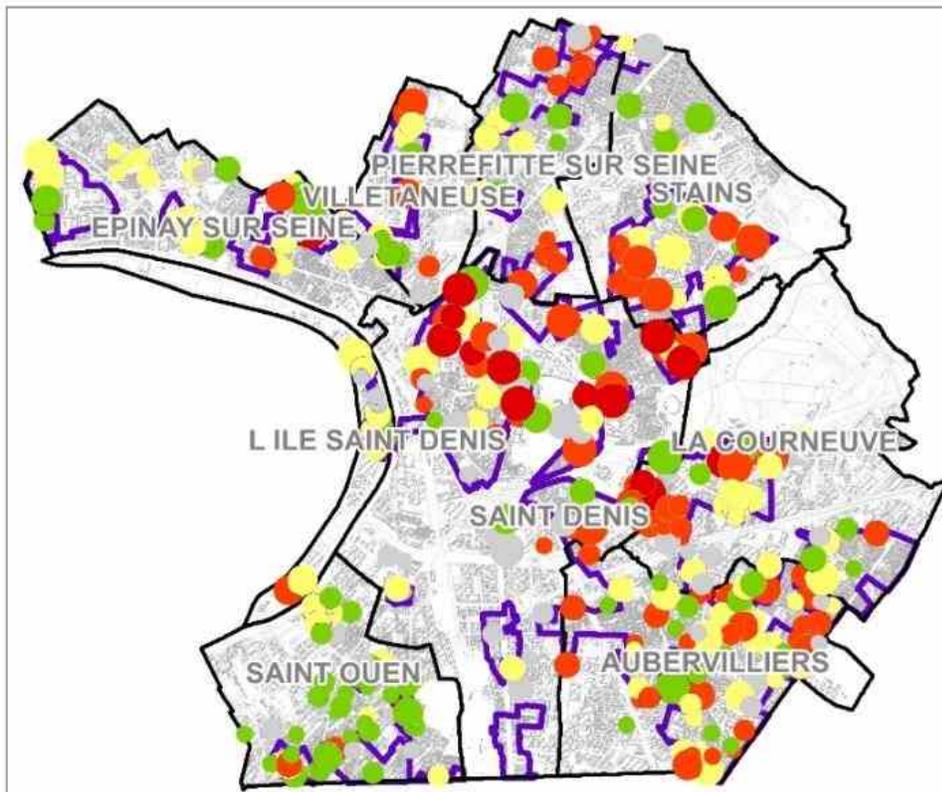
Indicateurs principaux de la population de Villetaneuse



Fragilité de l'occupation



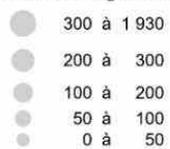
Rappel vocation actuelle des résidences



Part des ménages précaires
Revenus <40% plaf. HLM



Nombre de logements



Source : OPS 2016

4 Organisation fonctionnelle de la CIL

4.1 Les outils de suivi

Un outil de suivi est à prévoir afin de vérifier l'atteinte des différents objectifs :

- Attributions en faveur des publics prioritaires
- Attributions aux ménages en fonction des quartiles de ressources en et hors des quartiers prioritaires et de veille
- Rééquilibrage des attributions par quartiers et résidences

L'ensemble des bases de données ont été collectées pour le périmètre de l'EPT auprès de l'ensemble des bailleurs selon les modalités prévues par le KIT AORIF

→ Une actualisation est à prévoir pour le millésime 2018 avec une actualisation tous les deux ans

Le fichier RPLS : mobilisé dans ce document dans sa version de 2015. Il a permis de qualifier le patrimoine à l'échelle des résidences.

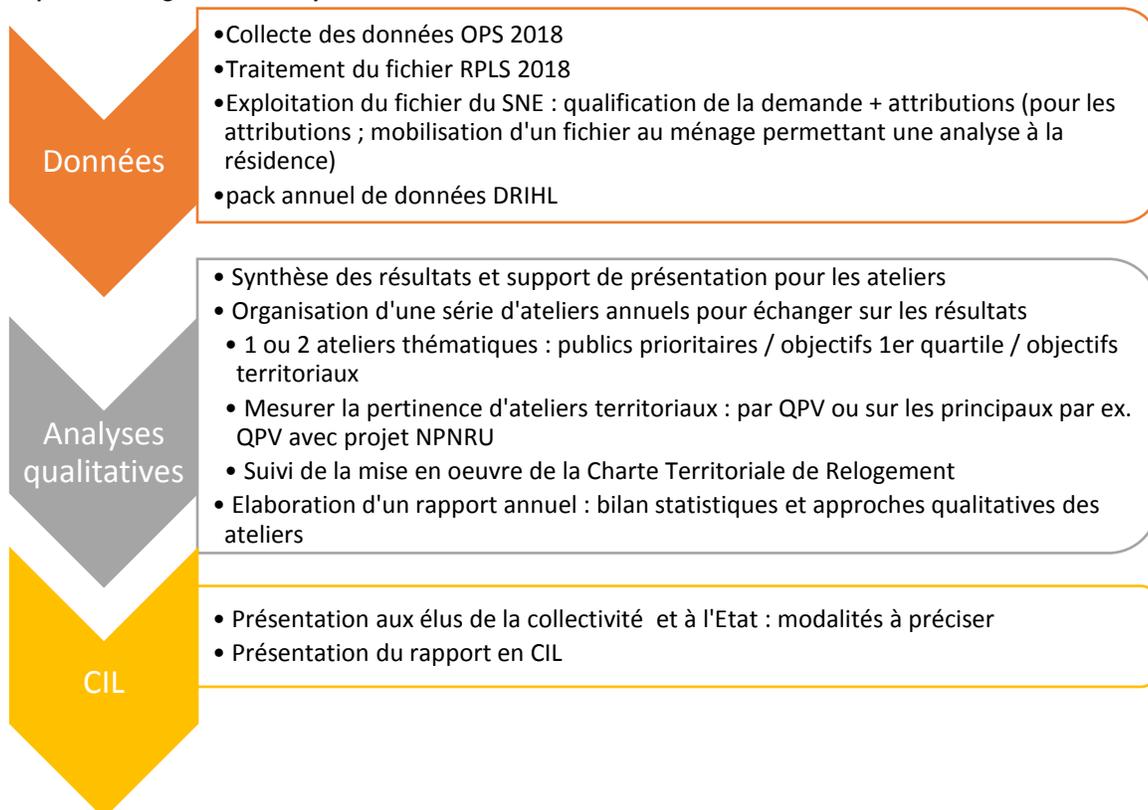
→ Une actualisation est à prévoir pour le millésime 2018 avec une actualisation à caler sur les enquêtes OPS

Le fichier du SNE : mobilisé partiellement pour ce document mais avec des évolutions à prévoir (pour partie liées à des évolutions du module à l'échelle nationale. Le SNE devrait permettre à partir de 2019 de suivre les attributions notamment en faveur des ménages prioritaires et des ménages du 1er quartile. Il faudra mobiliser ce fichier à l'échelle des ménages afin de pouvoir reconstituer une base à l'échelle des résidences permettant un rapprochement des bases OPS et RPLS.

L'ensemble de ces éléments sont intégrés dans un outil SIG permettant les représentations cartographiques avec pour échelle la plus fine les résidences.

Cela constitue un observatoire du Logement Social qui permet de produire les fiches de synthèse à la résidence, il est assorti d'un outil permettant à chacun des réservataires de connaître la situation et les objectifs propres à chaque résidence.

Proposition d'organisation du système d'information :



4.2 Les outils de mise en oeuvre

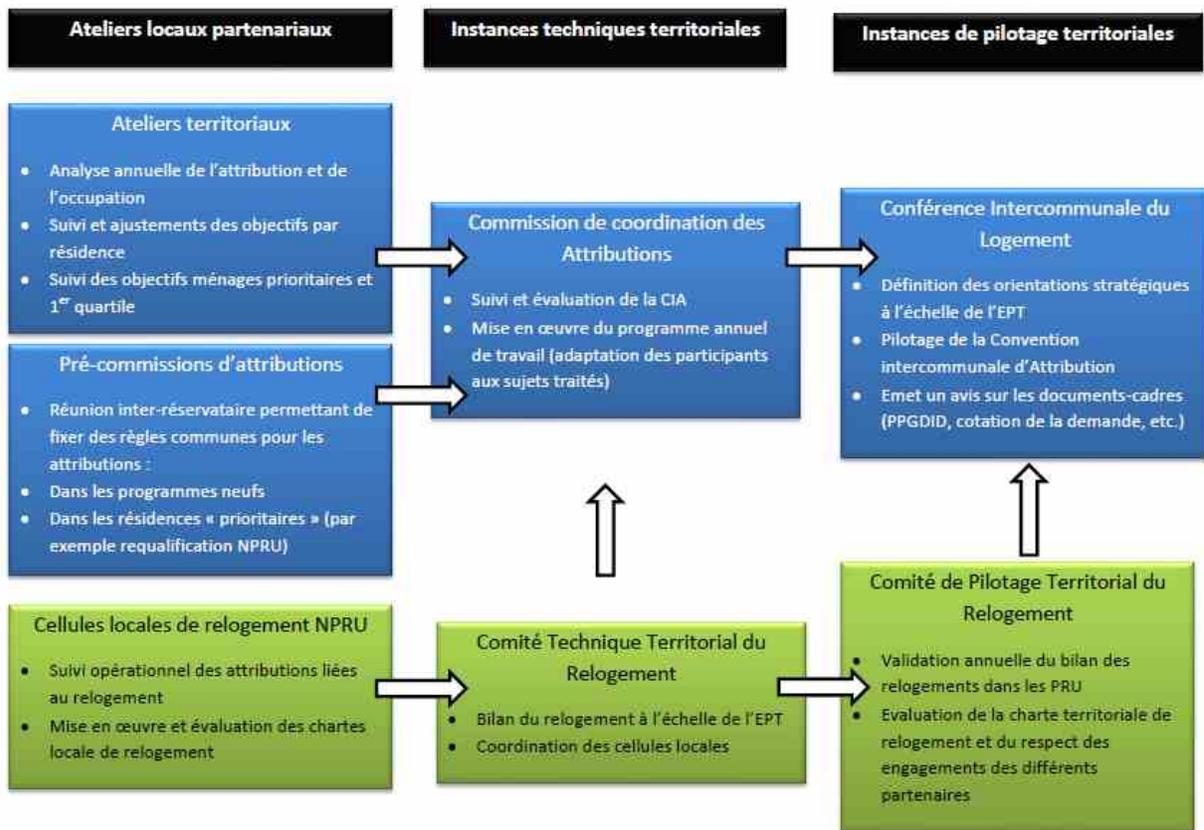
Les diagnostics à la résidence sont formalisés dans un document à l'échelle des communes avec les données à l'échelle des résidences (données statistique et données qualitatives). Ces fiches constituent un document technique qui se traduira par l'élaboration d'un outil permettant aux réservataires et aux bailleurs de connaître, la situation de la résidence, le diagnostic de sa situation sociale et de son fonctionnement, les orientations envisagées. Compte tenu de la nature sensible des informations portant sur les résidences (occupation sociale, dysfonctionnements de diverses nature, ...), il s'agit d'un document technique d'aide à la mise en œuvre qui n'est pas annexé à la Convention Intercommunale d'Attributions. Ces fiches quartier et résidences seront actualisées dans le cadre des instances mises en place pour l'animation de la CIA et en particulier par la Commission de Coordination des attributions.

Descriptif outil :

- Un module partagé par l'ensemble des réservataires et bailleurs
- Par saisie du n° RPLS du logement à attribuer, génération d'une fiche de synthèse de la résidence présentant :
 - o Le contexte quartier
 - o Les caractéristiques de l'occupation sociale de la résidence
 - o Les données qualitatives portant sur le fonctionnement de la résidence et de son environnement
 - o Les interventions patrimoniales prévues notamment NPNRU
 - o Les objectifs concernant les attributions.

4.2 Les instances

Il s'agit de prévoir les instances de suivi et d'animation de la CIA et plus largement des politiques d'attributions et de gestion de la demande avec :



- **des ateliers territoriaux** ayant pour vocation de faire le bilan annuel des attributions et de l'évolution des résidences à l'échelle des villes. Cette échelle d'instance semble la seule apte à permettre une analyse fine à l'échelle des résidences et une bonne intégration des effets de la rénovation urbaine et plus largement des projets de développement. Elle reprendrait le format des ateliers menés dans le cadre de l'élaboration de la CIA et serait pilotée par Plaine Commune :

- ✓ Services logements des villes
- ✓ Principaux bailleurs et réservataires

Ils pourront ajuster la mise en œuvre des objectifs et seraient éventuellement le lieu de développement d'actions particulières et d'ajustement des objectifs inscrits à la CIA. Ces ateliers seraient réunis une fois par année et une synthèse des travaux serait présentée et discutée en Commission de Coordination.

- **des pré-commissions d'attributions**, pourront se tenir autant que de besoin sur des quartiers neufs (ZAC, projets d'aménagements, etc.), afin de fixer des règles communes entre les réservataires sur ces résidences, notamment dans le but de prévenir une concentration trop importante de ménages du 1^{er} quartile et prioritaires.

- **une commission de coordination** prévue par la Loi qui est considérée comme l'instance technique de suivi et permettant de dresser les bilans annuels des attributions. Les participants seraient :

- ✓ L'EPT et les villes
- ✓ L'Etat : DRIHL
- ✓ L'AORIF et Les bailleurs
- ✓ Action Logement
- ✓ Le Département
- ✓ Les associations

Sa vocation est de préparer les travaux de la CIL après bilan annuel de suivi de l'atteinte des objectifs. Elle sera également alimentée par les bilans de relogements NPRU (pour lesquels des instances ad hoc seront mises en place). Elle pourrait se réunir une ou deux fois par an au moins avant chaque CIL pour valider les documents à présenter.

Instances propres au relogement NPRU

- **Les cellules locales de relogement** (une pour chaque opération relogement) veillent à la bonne exécution des opérations de relogement sur les villes concernées. Leurs compositions et modalités d'organisation sont définies dans les chartes locales de relogement. Elles assurent le suivi opérationnel des attributions liées au relogement, en étroite articulation avec les différents dispositifs d'accompagnement des ménages mis en œuvre par les bailleurs démolisseurs ou par les opérateurs des démolitions d'habitat privé indigne.

- Un bilan intercommunal est consolidé et présenté chaque année au **Comité technique Territorial du Relogement**. Il prépare les bilans annuels présentés à la CIL et/ou au comité de pilotage territorial Renouvellement Urbain, en s'assurant du respect des engagements des différents partenaires de la charte territoriale de relogement et de la contribution du relogement aux objectifs de rééquilibrage territorial. Un **Comité de Pilotage Territorial du Relogement** pourra se réunir annuellement afin de valider collectivement le bilan des relogements dans les PRU, si cette validation n'a pas lieu dans la CIL.

4.1 Programme de travail

Pour 2019, les principaux travaux à mener par les instances de la CIL, outre le bilan annuel des objectifs sont :

1. Groupe de travail sur les mutations internes en lien notamment avec le pack Mobilités AORIF / Etat / Action Logement (Bourse d'échange et protocole mutations).
2. Mise en œuvre de la gestion en flux des contingents
3. Cotation de la demande intercommunale

En 2019, Plaine Commune engagera l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande.

6 Annexes

Bilan communal attributions en faveur de ménages prioritaires - 2016

	Aubervilliers	La Courneuve	Épinay-sur-Seine	L'Île-Saint-Denis	Pierrefitte-sur-Seine	Saint-Denis	Saint-Ouen	Stains	Villetaneuse	Plaine Commune
Nombre de demandes actives	7 395	3 577	3 259	519	1 827	8 994	4 248	2 281	811	32 911
Dont résident dans la commune	5 601	2 624	2 500	389	1 434	6 307	3 013	1 788	603	24 259
Dont autres demandeurs "commune"	1 794	953	759	130	393	2 687	1 235	493	208	8 652
Dont ménages prioritaires	680	248	189	37	128	585	318	146	28	2 359
Dont prioritaires qui résident dans la commune	494	163	124	31	94	364	217	101	22	1 610
Dont autres prioritaires " commune"	186	85	65	6	34	221	101	45	6	749
Dont ménages DALO	584	217	143	26	108	454	257	123	22	1 934
Dont DALO qui résident dans la commune	441	150	107	22	81	298	186	90	17	1 392
Dont autres DALO " commune"	143	67	36	4	27	156	71	33	5	542
Nombre attributions	688	403	347	76	286	929	592	573	149	4 043
Dont ménages prioritaires	220	82	89	25	81	186	143	173	49	1 048
Dont prioritaires qui résident dans la commune	173	39	47	9	58	114	81	71	11	603
Dont autres prioritaires " commune"	47	43	42	16	23	72	62	102	38	445
Dont ménages DALO	202	72	74	23	63	145	121	152	39	891
Dont DALO qui résident dans la commune	158	37	40	9	48	90	73	68	11	534
Dont autres DALO " commune"	44	35	34	14	15	55	48	84	28	357
Objectif attribution à mén. prioritaire	289	169	146	32	120	390	249	241	63	1 698
Taux d'attribution à des ménages prioritaires	32,0%	20,3%	25,6%	32,9%	28,3%	20,0%	24,2%	30,2%	32,9%	25,9%
Stock local / objectif	1,71	0,96	0,85	0,97	0,78	0,93	0,87	0,42	0,35	0,95
Taux d'attribution à des ménages DALO	29,4%	17,9%	21,3%	30,3%	22,0%	15,6%	20,4%	26,5%	26,2%	22,0%

Source : SNE 2016



Charte de Rénovation Urbaine Sustainable Quartier d'Orgemont à Epinay-sur-Seine

Janvier 2021

EPINAY-SUR-SEINE



Franck Boutté
Consultants
Conception & Ingénierie Environnementale

0. Introduction

La charte de rénovation urbaine soutenable décline la stratégie de développement durable voulue pour le quartier d'Orgemont à toutes les échelles d'aménagement.

Elle s'inspire du Référentiel d'Aménagement Soutenable du territoire de Plaine Commune, en le déclinant selon les spécificités du quartier d'Orgemont.

Elle regroupe l'ensemble des prescriptions et leviers d'innovation ciblés au regard des particularités du site et du projet urbain, et s'inscrit pleinement dans les objectifs d'exemplarité environnementale ambitionnés par les acteurs territoriaux.

Coconstruite avec les acteurs du territoire (Plaine Commune, Ville d'Epina-sur-Seine, bailleurs et promoteurs), la charte de rénovation urbaine soutenable se veut un document d'ambitions et d'objectifs partagés et portés par tous.

Contexte

Le quartier d'Orgemont est un des trois quartiers de la ville d'Epina-sur-Seine inscrit dans le **Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU)** de l'ANRU. Dans le cadre de cette démarche, une mission de maîtrise d'œuvre urbaine a permis l'élaboration d'un projet urbain détaillé.

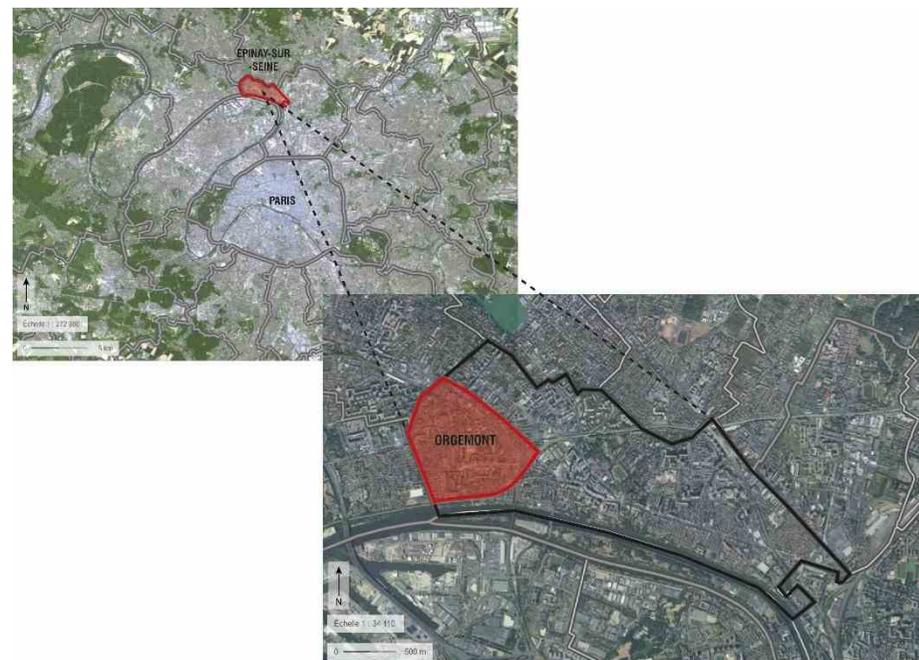
La présente charte de renouvellement soutenable a été rédigée dans la continuité de cette mission de maîtrise d'œuvre. Celle-ci est basée sur la **stratégie d'aménagement soutenable de Plaine Commune** qui est ici déclinée de façon spécifique à l'échelle du quartier d'Orgemont.

Objectifs

La charte a pour objectif d'accompagner et de guider la transformation du quartier d'Orgemont vers l'**exemplarité environnementale**. Elle agit comme un outil prescriptif pour les opérateurs et les concepteurs qui devront s'emparer des objectifs visés et étudier la façon de mettre en œuvre les prescriptions à chaque phase du projet.

Il s'agit également d'un **outil de communication** et d'information à destination de tous les acteurs du projet, mais également d'un **document d'engagement** pour les maîtrises d'œuvre qui devront respecter cette charte afin de garantir la prise en compte de l'ensemble des **enjeux de développement durable** dans le renouvellement du quartier d'Orgemont.

Il est attendu que les opérateurs, promoteurs, bailleurs et leurs équipes de concepteurs s'approprient cette charte et les objectifs qu'elle porte. Ceci implique de se doter de certaines compétences (environnement, énergie, carbone, confort, réemploi...) au sein des équipes de maîtrises d'œuvre et /ou de maîtrise d'ouvrage sur les opérations du quartier Orgemont.



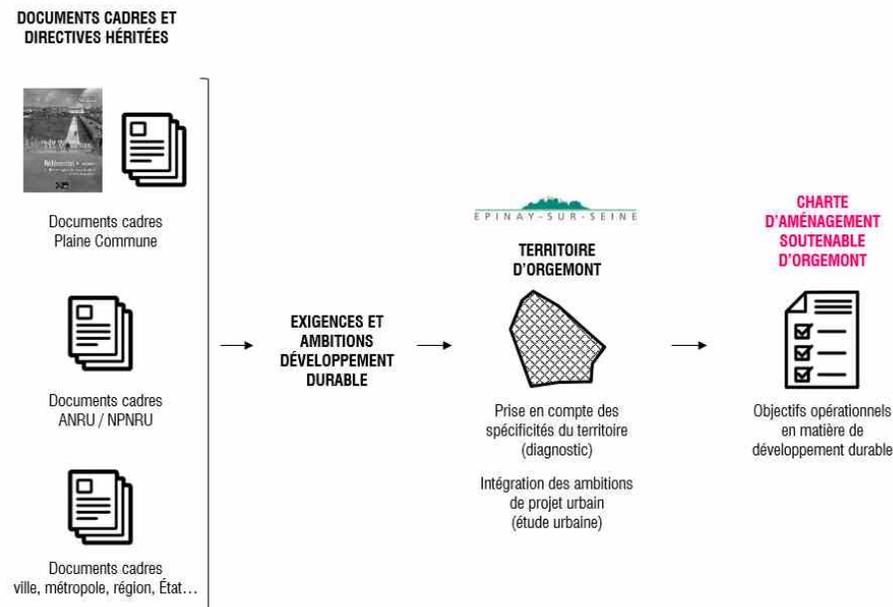
Plan de situation de la ville d'Epina-sur-Seine et du quartier d'Orgemont – FBC

Documents-cadres et démarches territoriales

Un certain nombre de documents-cadres et de démarches présents sur le territoire sont pris en compte au sein de cette charte :

- Référentiel Aménagement Soutenable de Plaine Commune (*en cours de révision*)
- PLUi de Plaine Commune dont l'OAP Santé et Environnement
- PCAET de Plaine Commune
- Convention Qualité des Constructions neuves de Plaine Commune
- Trame Verte et Bleue de Plaine Commune
- Agenda 21 d'Epina-sur-Seine
- PLH de Plaine Commune
- Plan de Prévention du Bruit de l'Environnement de Plaine Commune
- Plan local de déplacements de Plaine Commune (*en cours de révision*)
- Démarche de Métabolisme Urbain de Plaine Commune
- Charte Entreprise-Territoire de Plaine Commune
- Charte Territoriale d'Insertion de Plaine Commune
- Guide d'aménagement des espaces publics de Plaine Commune (*en cours de révision*)
- Schéma Directeur d'Aménagement Lumière de Plaine Commune (*en cours de réalisation*)
- Charte de Relogement de Plaine Commune
- Stratégie fédératrice autour de l'arbre, Ville d'Epina-sur-Seine (*en cours de réalisation*)

NOTE : la charte de rénovation Urbaine Soutenable est un document évolutif, qui sera mis à jour au fur et à mesure des évolutions réglementaires et des mises à jour des différents documents cadres cités ci-dessus.



Démarche de projet - FBC

Structure de la charte

Le document est composé de 7 axes inspirés du référentiel d'aménagement soutenable de Plaine Commune autour de thématiques du développement durable et recontextualisées au territoire d'Orgemont :

1. Orgemont, territoire commun, ouvert et accessible à tous
2. Orgemont, quartier bioclimatique et confortable
3. Orgemont, territoire à énergie globale positive et bas carbone
4. Orgemont, trait d'union naturel du lac d'Enghien à la Seine
5. Orgemont, faire du déchet une ressource
6. Orgemont, pour une cohabitation apaisée de toutes les mobilités
7. Orgemont, projet des Orgemontois

Chacun de ces axes est décliné comme suit :

- Le **Diagnostic** qui permet de rappeler les spécificités du territoire,
- Les **Enjeux**, qui découlent directement des caractéristiques identifiées dans le diagnostic,
- Les **Éléments de projet** qui précisent comment le projet urbain commence à répondre à ces enjeux,
- Les **Objectifs opérationnels**, qui proposent un certain nombre de réponses aux enjeux à mettre en œuvre dans les futurs projets sur le quartier. Ces objectifs se divisent en **Prescriptions opérationnelles** obligatoires qui seront à appliquer par l'ensemble des maîtrises d'œuvre intervenant sur le projet d'Orgemont, et en **Leviers d'innovation**, non obligatoires mais recommandés, qui identifient des pistes « pour aller plus loin » dans la réalisation du projet.

Prescriptions

Elles constituent les règles à respecter obligatoirement par les futurs bailleurs et concepteurs.

P1. Elles sont rédigées en noir et en gras et placées à l'intérieur d'un cadre coloré.

Lorsque cela est nécessaire, un paragraphe en italique détaille ce qui est attendu dans cette prescription à travers des explications ou des exemples.

Leviers d'innovation

Ils constituent des pistes supplémentaires pour les équipes de maîtrise d'œuvre pour s'engager plus loin sur certaines thématiques.

L1. Ils sont rédigés en noir et en gras et placés à l'intérieur d'un cadre en pointillés colorés.

Lorsque cela est nécessaire, un paragraphe en italique détaille ce qui est attendu dans ce levier à travers des explications ou des exemples.

Illustrations

Une partie des prescriptions et leviers d'innovation sont illustrés avec des images de référence ou des cartes.

Chaque image est accompagnée d'un texte descriptif en gris clair.

Ces prescriptions et leviers d'innovation s'appliquent à des **échelles et des temporalités variées**. Certains objectifs opérationnels sont transversaux à toutes les échelles tandis que d'autres sont plus spécifiques à une ou plusieurs échelles de projet (spatiale ou temporelle). D'autres encore sont caractéristiques à un type de programme : logement ou équipement, ou bien à un type d'intervention : neuf ou rénovation.

Ces différentes échelles sont représentées avec les **logos** suivants, situés à gauche des prescriptions et des leviers d'innovation auxquels ils s'appliquent :



NOTE : les mots avec une étoile* sont définis dans le glossaire à la fin du document.

Tableau de suivi des prescriptions

Les prescriptions environnementales déclinées dans ce cahier s'inscrivent dans un processus global à l'échelle de tout le quartier. Il y a donc un enjeu fort à en **garantir la tenue tout au long de la conception** pour s'assurer de la bonne atteinte des objectifs à long terme.

À la fin de chaque axe, un tableau permet de rappeler et synthétiser les prescriptions et les leviers d'innovations visés, ainsi que la ou les échelles concernées. Pour chacune des prescriptions, l'**indicateur de performance** à atteindre est précisé, ainsi que le **niveau de performance** souhaité.

Pour s'assurer du bon suivi des indicateurs, le rendu attendu est identifié pour **chaque phase de projet** : concours/esquisse, avant-projet, projet/dossier de consultation des entreprises, chantier/livraison et exploitation.

Le tableau est structuré de la façon suivante :

Orgemont - Charte d'aménagement soutenable - Tableau de suivi des prescriptions

Axe	Enjeu	Prescription	Indicateur et niveau de performance visés	Echelle concernée

Concours / Esquisse	Avant-Projet	PRO / DCE	Chantier / Livraison	Exploitation / Suivi
<i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	<i>Approfondissement des approches thématiques - Evaluation des performances - Précision des moyens</i>	<i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	<i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	<i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>

Ce tableau a pour vocation de **guider et accompagner les concepteurs** à chaque phase du projet pour évaluer la qualité des réponses apportées.

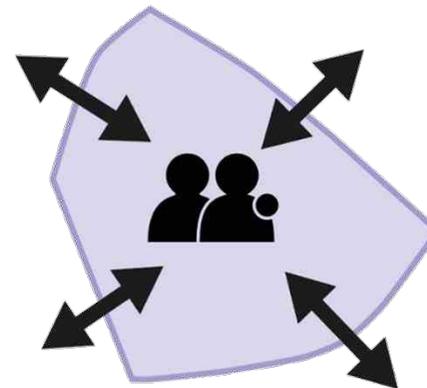
Les éléments indiqués en gris et en italique dans ce tableau sont des pistes supplémentaires pour aller plus loin dans le suivi du projet.

Table des matières

0. Introduction	2	Eléments de projet.....	49
1. Orgemont, territoire commun, ouvert et accessible à tous.....	8	Objectifs opérationnels	50
Diagnostic	9	Tableau de suivi des prescriptions	54
Enjeux	10	5. Orgemont, faire du déchet une ressource.....	59
Eléments de projet.....	11	Diagnostic.....	60
Objectifs opérationnels.....	12	Enjeux.....	61
Tableau de suivi des prescriptions.....	17	Eléments de projet.....	62
2. Orgemont, quartier bioclimatique et confortable.....	21	Objectifs opérationnels	63
Diagnostic	22	Tableau de suivi des prescriptions	67
Enjeux	24	6. Orgemont, pour une cohabitation apaisée de toutes les mobilités.....	70
Eléments de projet.....	25	Diagnostic.....	71
Objectifs opérationnels.....	26	Enjeux.....	72
Tableau de suivi des prescriptions.....	30	Eléments de projet.....	73
3. Orgemont, territoire à énergie globale positive et bas carbone	34	Objectifs opérationnels	74
Diagnostic	35	Tableau de suivi des prescriptions	77
Enjeux	37	7. Orgemont, projet des Orgemontois	80
Eléments de projet.....	37	Diagnostic.....	81
Objectifs opérationnels.....	38	Enjeux.....	82
Tableau de suivi des prescriptions.....	41	Eléments de projet.....	82
4. Orgemont, trait d'union naturel du lac d'Enghien à la Seine	46	Objectifs opérationnels	83
Diagnostic	47	Tableau de suivi des prescriptions	86
Enjeux.....	48	Glossaire	89

1. Orgemont, territoire commun, ouvert et accessible à tous

Ce chapitre s'inscrit dans l'engagement 1 de la charte d'aménagement soutenable de Plaine Commune : Aménager une ville solidaire, attractive et apaisée. Cette partie aborde les thématiques liées à l'ouverture du quartier, à la requalification de ses espaces libres et au développement d'une ville de toutes les mixités.

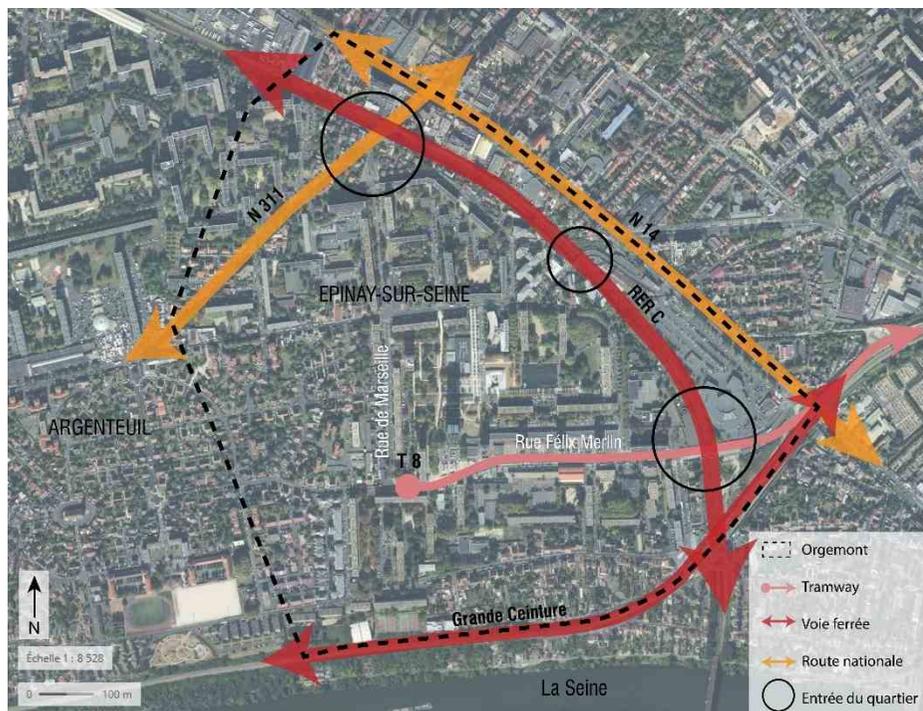


Diagnostic

Une situation enclavée

Au sein de la commune d'Epina-sur-Seine, le quartier d'Orgemont dispose d'une situation particulière, à l'extrême Ouest de la ville et en limite du territoire de Plaine Commune. La présence de la grande ceinture au Sud, de la ligne C du RER à l'Est et de la nationale 311 au Nord contribuent à enclaver le quartier d'Orgemont. Ces frontières physiques sont difficilement franchissables et les trois points d'entrée du quartier sont étroits et peu mis en valeur.

Néanmoins, l'arrivée du Tramway T8 constitue un premier facteur d'ouverture et de lien avec le reste de la ville.



Un quartier enclavé et des entrées peu valorisées – FBC

Un quartier peu lisible

Ce manque d'ouverture et de lisibilité à l'échelle de la ville se retrouve au sein du quartier lui-même : les délimitations entre espaces publics et privés sont floues, la trame viaire est mal hiérarchisée et les équipements publics sont mal identifiés, à l'intérieur comme à l'extérieur d'Orgemont.

De nombreux espaces libres, mais peu valorisés

Le quartier possède des espaces libres généreux et fortement végétalisés et bénéficie d'une situation en surplomb de la Seine, créant un point de vue remarquable sur la ville de Paris. Toutefois, ces espaces libres sont aujourd'hui délaissés, dégradés et peu attractifs.

Une mixité fonctionnelle qui traverse le quartier

Si les logements sont majoritaires à Orgemont, on retrouve en parallèle une bonne diversité dans les fonctions : plusieurs équipements scolaires de la maternelle au collège, des équipements sportifs, culturels et des commerces sont présents au sein du quartier. Les commerces sont bien répartis spatialement avec un pôle au Nord de la rue de Marseille et un autre le long de la rue Félix Merlin. En revanche les équipements sont situés en retrait des axes principaux et bénéficient d'une mauvaise desserte et donc d'un manque de visibilité.

Une population majoritairement jeune et fragile socialement

Avec 55 600 habitants en 2016, la ville d'Epina-sur-Seine accueille une population en croissance constante dont une majorité de jeunes ; 46 % des habitants ont moins de 30 ans. En parallèle, le territoire vieillit : le taux de personnes de plus de 60 ans est également en croissance constante, entre + 12 et 13 % entre 2009 et 2014.

Il est à noter que les familles monoparentales représentent 24,1 % de la population d'Orgemont. Par ailleurs, le revenu mensuel médian disponible des ménages par unité de consommation est le plus faible des trois quartiers NPNRU de la ville.

Enfin, il existe un décalage important entre les emplois proposés et le niveau de qualification des populations. Ainsi, 60 % de la population possèdent un diplôme égal ou inférieur au baccalauréat, alors que les emplois présents sur le territoire concernent en premier lieu des cadres et professions intellectuelles supérieures. En conséquence, la commune d'Epina-sur-Seine possède un taux de chômage d'environ 18 % et un taux de chômage des jeunes entre 15 et 24 ans qui s'élève à 33 %. Le quartier d'Orgemont possède des indicateurs encore plus élevés avec un taux d'emploi des 15-64 ans de 56,3 %.

Certains espaces sujets à des problématiques de tranquillité publique

Des problématiques liées à l'insécurité ont également été identifiées au Nord de la rue de Marseille et au sein du secteur Gros Buisson : la présence de points de deal provoque un sentiment d'inquiétude chez les riverains. Les morphologies urbaines favorisent le sentiment d'intranquillité à travers la multiplication des impasses et de situation d'enclavement propices à l'occupation indésirable des espaces.

Enjeux

Décloisonner le quartier pour l'ouvrir sur la ville et sur lui-même

L'enjeu principal est d'ouvrir le quartier sur la ville en réduisant l'effet de frontière créé par les voies ferrées et les nationales. Le territoire d'Orgemont doit donc repenser ses points d'entrée et la continuité des parcours au sein du quartier.

Requalifier les espaces libres

Le quartier ne doit pas seulement s'ouvrir, il doit également être attractif pour les populations, résidents ou non, à Orgemont. Pour ce faire, il s'agit de proposer un cadre de vie agréable pour les habitants et les usagers et d'affirmer l'identité du quartier, notamment en tant que quartier-parc, aussi bien à l'échelle du bâti que des espaces publics.

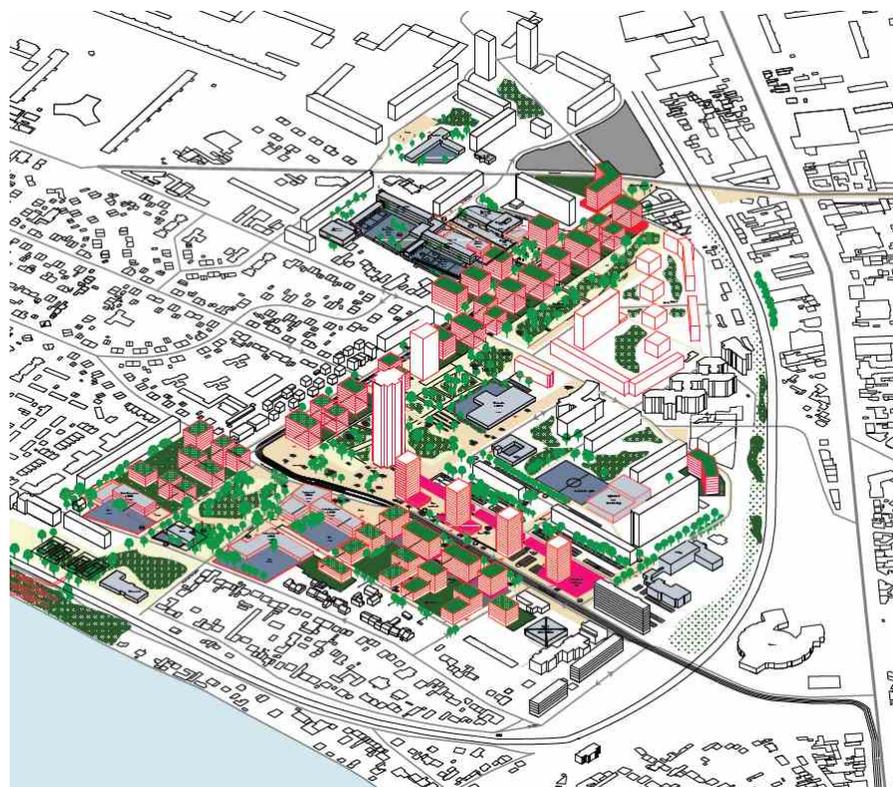
Offrir une ville attractive, accessible, mixte et vivante

Le quartier d'Orgemont doit veiller à générer mixité programmatique, mixité sociale et mixité générationnelle, en proposant des logements, des commerces, des services et des usages ouverts et accessibles à tous.

Éléments de projet

Le plan masse de définition du projet urbain répond à l'enjeu de désenclavement du quartier en proposant des formes urbaines poreuses. Le remplacement de plusieurs barres par des typologies de plots permet une ouverture entre les bâtiments et la multiplication des vues à l'intérieur du quartier.

Le prolongement du parc central en un mail planté allant du Nord du quartier jusqu'à la Seine et la création de liens avec les parvis des équipements contribuent à les rendre plus visibles et à rendre plus attractif le cadre de vie des habitants.



Axonométrie générale du projet – Ronald Sirio Architectes

En plus d'ouvrir le quartier, le plan masse propose une diversité des espaces mais également des fonctions avec des polarités commerciales au nord de la rue de Marseille et de part et d'autre de la rue Félix Merlin.

Une réelle mixité sociale est voulue avec le maintien de logements sociaux existants mais également la diversification de l'offre proposée avec la création de logements neufs en accession ou intermédiaires.

A la fin du projet d'aménagement sur l'ensemble du quartier (après 2040), la répartition entre logements sociaux et logements privés sera presque équilibrée avec des logements sociaux représentant 56% de l'offre de logements, des logements en accession à 41% et des logements intermédiaires 4%.

Objectifs opérationnels

Décloisonner le quartier pour l'ouvrir sur la ville et sur lui-même



P1. Rattacher le quartier à la ville par un travail sur les continuités et les porosités urbaines

Franchissements facilités des infrastructures ferroviaires et routières, signalétique claire d'orientation...

Concevoir des formes urbaines poreuses¹

Limiter les impasses, les recoins, les niches

Cœurs d'îlots traversants, vues lointaines



P2. Proposer une "animation" des RDC sur 25% du linéaire de RDC du bâtiment

Halls traversants vitrés, vues sur le cœur d'îlot, locaux communs ouverts et transparents (locaux vélos, laverie...), commerces, services...

Pour les opérations de rénovation, cet objectif est à intégrer dans la mesure des contraintes de l'existant.

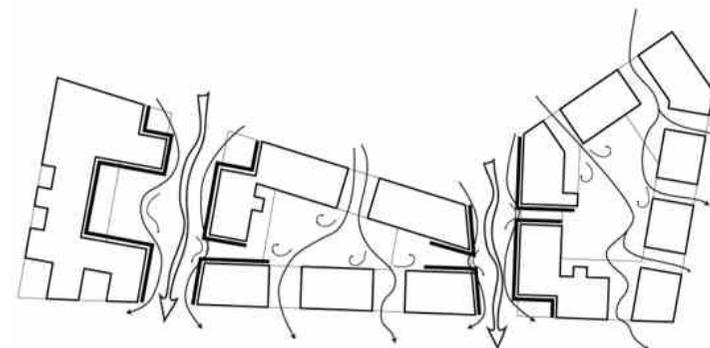
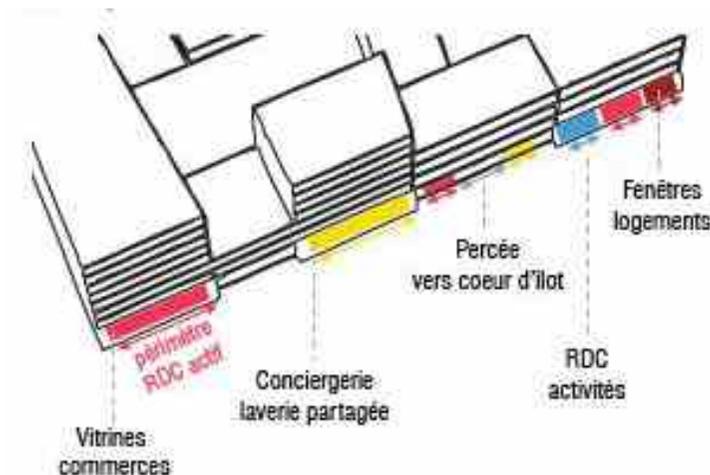
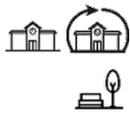


Schéma illustrant le principe de porosité dans les formes urbaines



La part du linéaire « animé » est calculée en faisant le rapport entre le périmètre RDC actif (en couleur) et le périmètre des RDC de l'îlot

¹ Cf. Prescriptions urbaines et paysagères – Diversité morphologique



P3. Ouvrir les équipements sur le quartier

Parvis large et accessible, façades animées et vitrées, vues traversantes, signalétique et affichage des activités et événements, liaison avec le mail central...

Pour aller plus loin :



L1. Rendre tout ou partie des équipements accessibles hors des horaires d'ouverture et au-delà du public habituel

Cour d'école accessible à tous durant les weekends, salle de classe accessible pour les associations le soir en semaine...



Le planétarium de Vaulx-en-Velin (Rhône) dispose d'un parvis généreux, d'une façade vitrée accueillante et d'une signalétique claire

Requalifier les espaces libres



P4. Concevoir des espaces libres pour le bien-vivre ensemble, qualitatifs sur le plan des ambiances, du paysage et des usages

Intégration au projet paysager global du quartier : espaces plantés, sols perméables...

Intégration des enjeux d'ambiances acoustiques (par exemple : aires de jeu animées éloignées des façades), des enjeux de vis-à-vis (par exemple : filtre végétal pour éviter un vis-à-vis entre espaces publics et logements en rez-de-chaussée), des enjeux de mixité (intergénérationnelle, de genre...), des enjeux de bien-être et de tranquillité (par exemple : programmation adaptée) ...



P5. Concevoir des limites poreuses et qualitatives entre espaces privés et espaces publics²

En fonction du contexte, éviter l'installation de clôtures, privilégier les formations végétales, les clôtures basses ajourées

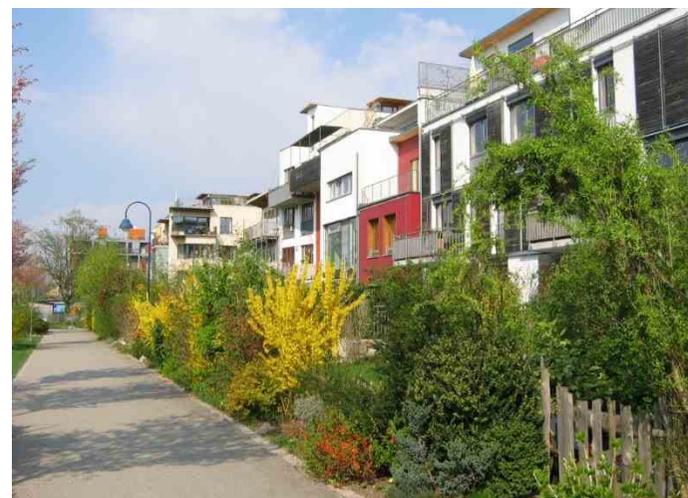
Ne pas créer de volumes privés (parkings) sous des espaces publics

Pour aller plus loin :



L2. Proposer des espaces libres multi-usages et évolutifs³

Parking aérien - terrain de sport ; espaces publics inondables ; escaliers amphithéâtre (ex : Lyon quais du Rhône)...



Délimitation entre les espaces publics et les espaces privés à l'aide de la végétation, - écoquartier Vauban à Fribourg (Allemagne)



Espace libre inondable et support d'usages - Winnenden en Allemagne

² Cf. Prescriptions urbaines et paysagères – Traitement des limites, clôtures

Cf. PLUi Dispositions générales – 4.3 Traitement des clôtures

Cf. OAP Environnement et Santé – 4.2.1 Traiter les clôtures en épaisseur

³ Cf. OAP Environnement et santé – 4.2.2 Permettre l'appropriation des espaces libres

Offrir une ville attractive, accessible, mixte et vivante



P6. Concevoir des rez-de-chaussée évolutifs, aux usages réversibles et modulables⁴

50% de la SDP du RDC évolutive dans ses usages et son aménagement

Structure poteaux-poutres, cloisons démontables, hauteur sous plafond suffisante, planchers adaptés...

Pour les opérations de rénovation, cet objectif est à intégrer dans la mesure des contraintes de l'existant.

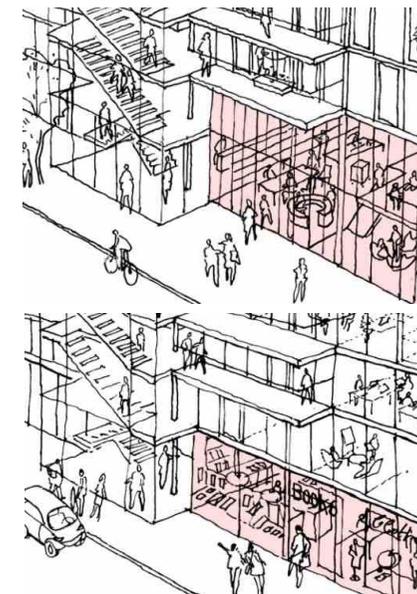


P7. Proposer des typologies (T1, T3, T5...) et des formes d'accès (LLS, PLS, en accession...) au logement adaptées aux besoins de la population actuelle et future

Respecter les exigences de la Convention qualité constructions neuves de Plaine Commune

Respecter les exigences de la charte intercommunale de relogement en respectant notamment les souhaits de relogement des ménages et le maintien du reste à charge par m², et s'engager dans la contractualisation d'une charte locale de relogement

Réaliser une enquête sociale et proposer un accompagnement social avant, pendant et après le relogement



Une grande hauteur sous plafond facilite la réversibilité des espaces en rez-de-chaussée : il devient possible de varier les usages et d'ajouter ou de supprimer un étage selon les besoins

⁴ Cf. Prescriptions urbaines et paysagères – Volumétrie

Pour aller plus loin :



L3. Proposer des typologies résidentielles / commerciales / de services / de locaux atypiques, en cohérence avec les besoins du quartier

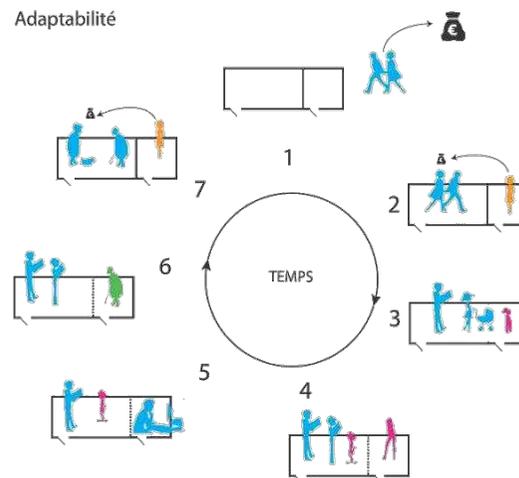
Logements-ateliers, duplex, habitat multigénérationnel, espace de travail partagé entrepreneurs...



L4. Concevoir des logements flexibles et évolutifs

50% de la SDP des logements évolutive dans ses usages et son aménagement

Cloisons démontables, possibilité d'ajouter ou de soustraire une pièce en fonction de l'évolution des besoins du ménage...



La mise en place d'une cloison démontable entre différents appartements permet d'adapter les espaces en fonction de l'évolution du ménage en ajoutant ou retirant une pièce supplémentaire

Tableau de suivi des prescriptions

Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
P1 Rattacher le quartier à la ville par un travail sur les continuités et les porosités urbaines	TOUS	Qualitatif : formes urbaines poreuses	Plan masse Croquis / Perspectives Note d'intention sur l'insertion urbaine	Plan masse détaillé Croquis / Perspectives Note descriptive	Actualisation des documents	-	-
P2 Proposer une "animation" des RDC sur 25% du linéaire de RDC du bâtiment	Op. Neuve Op. Réno	25% du linéaire de RDC actif	Plan RDC Tableau de surfaces Note d'intention et préprogrammation	Plan RDC détaillé Tableau surface détaillé Note descriptive et programmation définitive	Actualisation des documents Description des aménagements à réaliser dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	<i>État des lieux 2 ans après livraison pour évaluer l'usage des RDC et leur évolution si nécessaire</i>
P3 Ouvrir les équipements sur le quartier	Eq. Neuf Eq. Réno Esp. Public	Qualitatif : visibilité des équipements	Plan masse Plan RDC Croquis / Perspective Note d'intention sur l'insertion urbaine	Plan masse détaillé Plan RDC détaillé Croquis / Perspective Note descriptive	Actualisation des documents Description des aménagements à réaliser dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	<i>Enquête usagers 2 ans après la livraison</i>
L1 Rendre tout ou partie des équipements accessibles hors des horaires d'ouverture et au-delà du public habituel	Eq. Neuf Eq. Réno Esp. Public	Qualitatif : horaires et publics élargis	Plans Schéma fonctionnel Note d'intention	Plans détaillés Schéma fonctionnel détaillé Note descriptive	Actualisation des documents	-	<i>Enquête usagers 2 ans après la livraison</i>

Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
P4 Concevoir des espaces libres pour le bien-vivre ensemble, qualitatifs sur le plan des ambiances, du paysage et des usages	TOUS	Qualitatif : intégration des enjeux de projet (bien-être, acoustique, vis-à-vis, mixité...)	Plan masse Plan paysager Note d'intention sur les espaces libres Croquis / Perspectives	Plan masse Plan paysager Note descriptive Croquis / Perspectives	Actualisation des documents Description des aménagements à réaliser dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	<i>Enquête usagers 2 ans après la livraison</i>
P5 Concevoir des limites poreuses et qualitatives entre espaces privés et espaces publics	Op. Neuve Op. Réno	Respect du PLUi Qualitatif : porosité visuelle et division claires en volume entre espaces publics et privés	Plan masse Plan paysager Note d'intention sur le traitement des limites Croquis / Perspectives	Plan masse Plan paysager Note descriptive Croquis / Perspectives	Actualisation des documents Description des aménagements à réaliser dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	-
L2 Proposer des espaces libres multi-usages et évolutifs	TOUS	Qualitatif	Plan masse Plan paysager Note d'intention sur les espaces libres Croquis / Perspectives	Plan masse Plan paysager Note descriptive Croquis / Perspectives	Actualisation des documents Description des aménagements à réaliser dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	-
P6 Concevoir des rez-de-chaussée évolutifs, aux usages réversibles et modulables	Op. Neuve Op. Réno	50% de la SDP du RDC non habité évolutive dans ses usages et son aménagement	Plan RDC Schéma fonctionnel Note d'intention sur l'évolutivité	Plan RDC détaillé Schéma fonctionnel détaillé Note descriptive	Actualisation des documents Intégration des dispositifs architecturaux et techniques à mettre en œuvre dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	Manuel de l'évolutivité <i>Enquête usagers 5 ans après livraison</i>

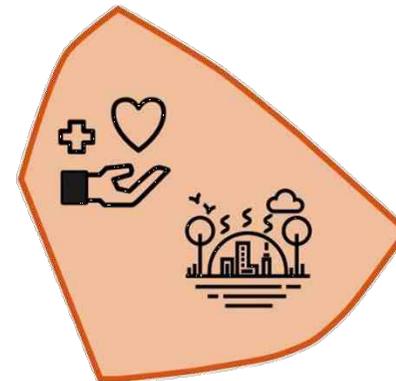
Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
P7 Proposer des typologies (T1, T3, T5...) et des formes d'accès (LLS, PLS, en accession...) au logement adaptées à la population actuelles et futures	Op. Neuve Op. Réno	Qualitatif : respect de la charte qualité construction neuve Respect de la charte intercommunale de relogement Contractualisation d'une charte locale de relogement Enquête sociale et accompagnement social	Note d'intention Préprogrammation et répartition typologique Montage socio-économique	Note descriptive Programmation et répartition définitive des types de logements Montage socio-économique	Actualisation des documents	Accompagnement au relogement	Évaluation post-relogement
L3 Proposer des typologies résidentielles / commerciales / de services / de locaux atypiques, en cohérence avec les besoins du quartier	Op. Neuve Op. Réno	Qualitatif	Note d'intention Plans	Note descriptive Plans détaillés	Actualisation des documents Intégration des dispositifs architecturaux et techniques à mettre en œuvre dans les CCTP	-	<i>Enquête usagers 2 ans après la livraison</i>

Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
L4 Concevoir des logements flexibles et évolutifs	Op. Neuve Op. Réno	50% de la SDP des logements évolutive dans ses usages et son aménagement	Note d'intention sur l'évolutivité Plans de principe Schéma fonctionnel	Note descriptive Plans détaillés des variantes	Actualisation des documents Intégration des dispositifs architecturaux et techniques à mettre en œuvre dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	Manuel de l'évolutivité <i>Enquête usagers 5 ans après livraison</i>

2. Orgemont, quartier bioclimatique et confortable

Ce chapitre s'inscrit dans les engagements 2 et 3 de la charte d'aménagement soutenable de Plaine Commune : Aménager une ville respectueuse de la santé et du bien-être et Aménager une ville engagée face aux défis énergétiques et climatiques.

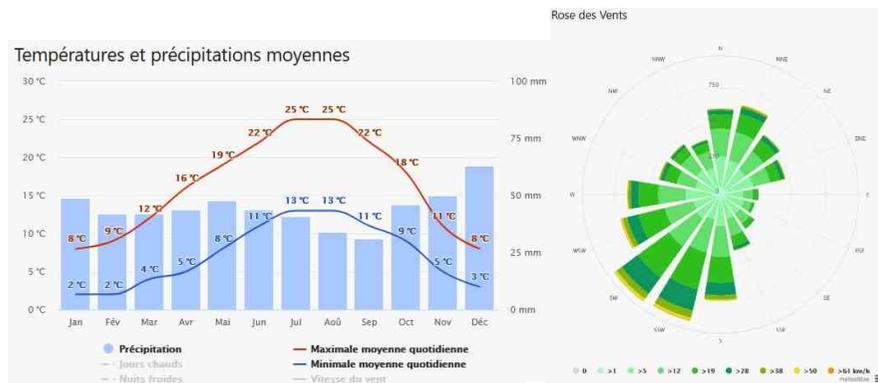
Cette partie aborde les thématiques liées à la lutte contre l'îlot de chaleur urbain, au confort et à la santé.



Diagnostic

Un climat urbain francilien, des qualités bioclimatiques

Le climat d'Epina-sur-Seine est caractéristique de la région Île-de-France : tempéré chaud avec une température moyenne annuelle de 11,5°C et des précipitations régulières toute l'année avec une moyenne mensuelle de 44,5 mm. Les vents dominants sont orientés Sud-Ouest/Nord-Est à Epina-sur-Seine, avec des vitesses pouvant atteindre plus de 60 km/h.



Profil des températures, des précipitations et rose des vents – Meteoblue

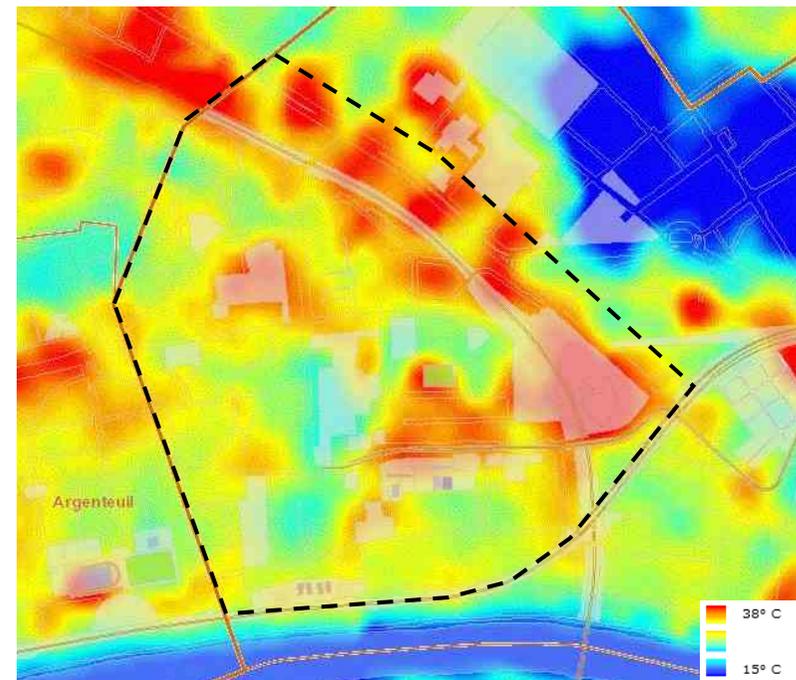
La majorité des espaces libres à Orgemont sont largement ouverts et bénéficient d'un bon ensoleillement à toutes les périodes de l'année. Certaines barres de logements proches créent un effet de masque mutuel sur les façades qui peut être bénéfique en été (fraîcheur) mais poser problème en période hivernale (chauffage). L'orientation Est/Ouest des bâtiments est idéale pour des logements traversants qui bénéficient de ventilation et lumière naturelle tout au long de la journée.

Des zones refuges et des zones sensibles face à l'effet d'îlot de chaleur urbain

L'îlot de chaleur urbain (ICU) correspond à un phénomène d'élévation de température localisée en milieu urbain par rapport aux zones rurales voisines.

À Orgemont, l'évapotranspiration des nombreux arbres ainsi que la présence de la Seine contribuent à réduire ce phénomène de façon très locale en cœur de quartier et le long des berges.

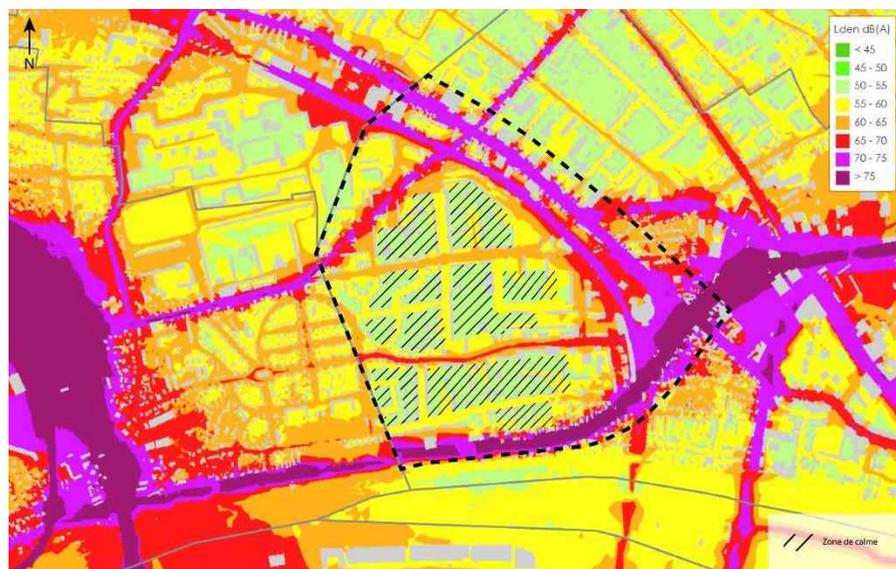
La thermographie aérienne du quartier d'Orgemont caractérise ce phénomène : les espaces fortement imperméabilisés tel que le parking du cinéma et les alentours de la nationale 14 subissent une hausse des températures tandis que les espaces végétalisés en cœur d'îlot sont plus frais, avec un différentiel de température d'environ 10°C.



Thermographie aérienne d'été – APUR

Des infrastructures bruyantes mais des cœurs d'îlot calmes

La nationale 14 au Nord-Est et la nationale 311 au Nord-Ouest, classées respectivement en catégorie 2 et 4, sont les deux infrastructures routières les plus bruyantes du site avec des niveaux sonores dépassant les 70 décibels. Malgré sa situation en dehors du périmètre d'étude à l'Ouest, l'autoroute A15 génère des nuisances sonores importantes qui impactent la zone au Sud-Ouest du quartier. Les infrastructures ferrées sont également sources de bruits importants, notamment la grande ceinture dont les niveaux sonores dépassent les 75 dB. En revanche à l'intérieur du quartier les niveaux sonores sont inférieurs à la limite réglementaire de 68 dB, et de nombreuses zones calmes peuvent être identifiées en cœur d'îlot.



Cartographie des zones calmes à Orgemont – FBC

Une pollution de l'air restreinte mais présente

En lien avec la présence des deux nationales, la pollution de l'air est plus prononcée à proximité immédiate de ces axes routiers principaux. La commune est également touchée par la pollution de fond du contexte francilien (environ $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pour le NO_2 et $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pour le PM_{10}).

Bien que la qualité de l'air soit assez bonne à Orgemont, il est nécessaire de rester vigilant sur ce sujet impactant sur la santé des populations et de l'intégrer à la conception du projet.

Des risques naturels et technologiques moindres

Le quartier d'Orgemont est situé sur une zone moyennement à fortement exposée au risque de retrait gonflement des argiles.

Malgré la proximité de la Seine, la zone d'étude n'est pas soumise au risque d'inondation du fait de sa surélévation par rapport au niveau de l'eau.

Aucun site pollué n'est repéré sur la base de données BASOL, néanmoins une quinzaine d'anciens sites industriels et activités de service sont identifiés sur le quartier d'Orgemont. Il s'agit pour la plupart d'anciennes stations-services, ateliers de réparation automobiles ou d'activités hospitalières.

Trois antennes réseau de téléphonie et internet (Bouygues Telecom, Free, SFR et Orange) sont répertoriées sur le quartier d'Orgemont.

Demain, un quartier en chantier

Le projet urbain d'Orgemont prévoit la démolition de 1 193 logements, 1 918 réhabilitations et 1 575 constructions de nouveaux logements. Des interventions sont également prévues sur les équipements publics avec la restructuration d'une école et d'un groupe scolaire, la démolition/reconstruction d'un groupe scolaire et la création d'un équipement public central. Les chantiers seront donc nombreux et étalés dans le temps entre le début des aménagements ANRU et la fin de la réalisation du projet urbain global prévue après 2040.

Enjeux

Préserver l'îlot de fraîcheur urbain

Dans un contexte global de réchauffement climatique, le quartier d'Orgemont participe à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain en offrant des îlots de fraîcheur, refuges pour les habitants. Leurs qualités doivent être préservées, renforcées et se diffuser au sein des espaces publics et privés du quartier.

Garantir des bâtiments confortables en toute saison, aujourd'hui et demain

Les bâtiments d'Orgemont, neufs ou rénovés, doivent garantir un confort thermique en toute saison. Plus particulièrement, les constructions doivent développer une résilience climatique forte vis-à-vis d'une hausse constante des températures estivales.

Conforter un cadre de vie favorable à la santé et au bien-être

Les espaces exposés aux nuisances doivent bénéficier de protection face aux pollutions acoustiques, d'une bonne qualité de l'air et de la prise en compte des risques naturels et technologiques aussi bien en phase conception, qu'en phase chantier et exploitation.



Zones de refuge à conserver et renforcer – FBC

Éléments de projet

En conservant au maximum les arbres existants et en développant de nouveaux espaces végétalisés qui se diffusent dans les espaces privés jusqu'aux toitures, le projet contribue à préserver et renforcer l'îlot de fraîcheur qu'est Orgemont aujourd'hui.

Le plan masse propose des formes urbaines favorables au bioclimatisme du quartier ; le remplacement de plusieurs barres par des typologies de plots participe à la ventilation naturelle du quartier et l'espacement entre les bâtiments contribue à la limitation des masques solaires.

Les bâtiments sont répartis de telle façon qu'ils constituent un écran de protection face aux nuisances des infrastructures routières et ferroviaires et permettent ainsi de préserver la tranquillité des cœurs d'îlot.

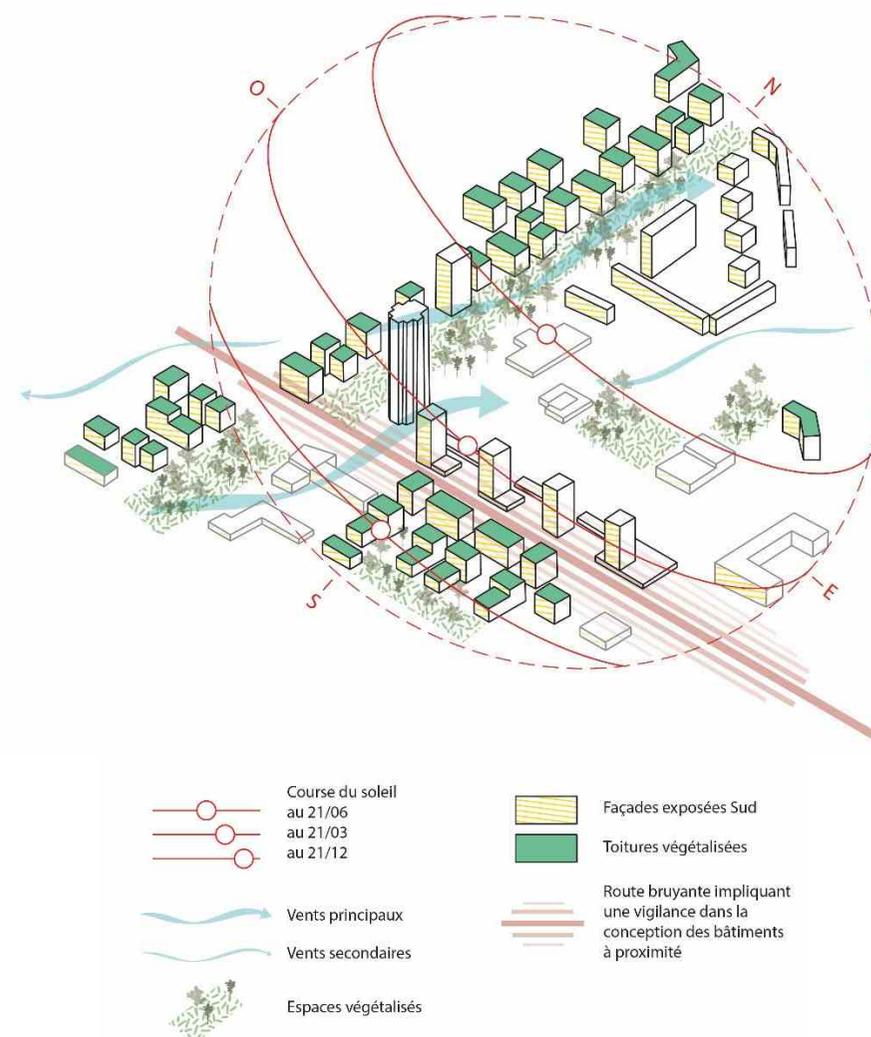


Schéma de principe des éléments de bioclimatisme sur le quartier - FBC

Objectifs opérationnels

Préserver l'îlot de fraîcheur urbain



P1. Garantir la ventilation naturelle du quartier en été⁵

Formes urbaines ouvertes aux vents dominants l'été, espaces publics ouverts et aérés...



P2. Maximiser l'ombre, la présence végétale et de l'eau comme sources de fraîcheur en été⁶

Ombre : formes urbaines protectrices (ombre des bâtiments sur eux-mêmes ou sur les espaces publics), arbres...

Présence végétale : surfaces plantées (pleine terre, terrasses, toitures), arbres...

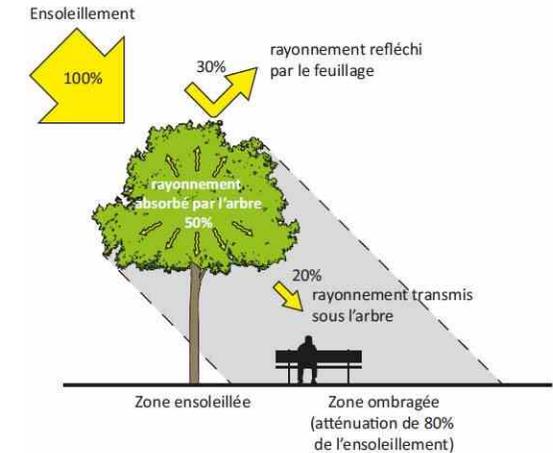
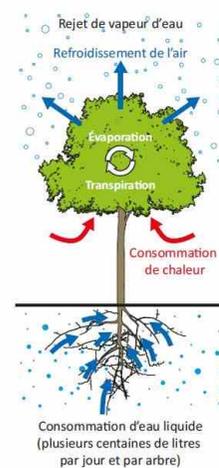
Eau : bassins, fontaine, brumisateurs...



P3. Favoriser des matériaux et revêtements participant à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain

Matériaux à albédo élevé / couleurs claires

Revêtements poreux et perméables⁷



L'arbre contribue à la lutte contre l'ICU notamment grâce à l'évapotranspiration et l'ombrage - APUR

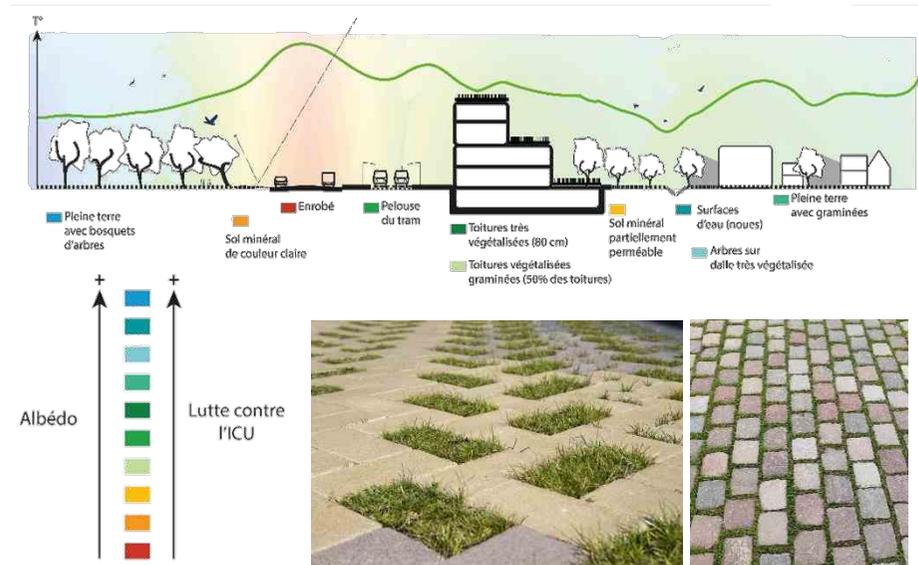


Schéma illustrant l'impact des matériaux sur la température locale et exemples de sols minéraux partiellement perméables - FBC

⁵ Cf. OAP Environnement et Santé – 4.1.4 Améliorer localement la qualité de l'air

⁶ Cf. OAP Environnement et Santé – 4.1.1 Privilégier les matériaux poreux et clairs

⁷ Cf. Prescriptions urbaines et paysagères – Perméabilité des sols



P4. Créer des cours Oasis*

100% des espaces de cours d'écoles, d'établissements scolaires, d'équipements publics, sont traitées selon les principes des cours Oasis : revêtements perméables et clairs, zone végétalisée, de pleine terre, fontaine à eau, zone ombragée, suppression de l'asphalte...

Pour aller plus loin :



L1. Offrir des espaces libres refuges lors des pics de chaleur

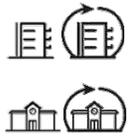
Aménagements sources de fraîcheur, horaires d'ouverture étendus, signalétique / information spécifique, mobilier adapté...



Cours d'école Oasis – Ecole Daumesnil, Paris 12

Revêtement perméable (pavé enherbé, béton poreux), coloré et végétalisation des espaces, présence d'une fontaine à eau

Garantir des bâtiments confortables en toute saison, aujourd'hui et demain



P5. Répondre aux enjeux du confort d'été par une conception bioclimatique* et des stratégies passives

Enveloppe protectrice : protections solaires, vitrages à faible facteur solaire, maîtrise du taux d'ouverture...

Ventilation naturelle des bâtiments : ouverture aux vents dominants, espaces traversants, tirage thermique...

Bonne inertie thermique

Climatiseurs interdits dans les logements

Proposer des systèmes actifs pour le confort d'été en alternative aux climatiseurs : brasseurs d'air, rafraîchissement adiabatique de l'air, plancher chaud-froid...

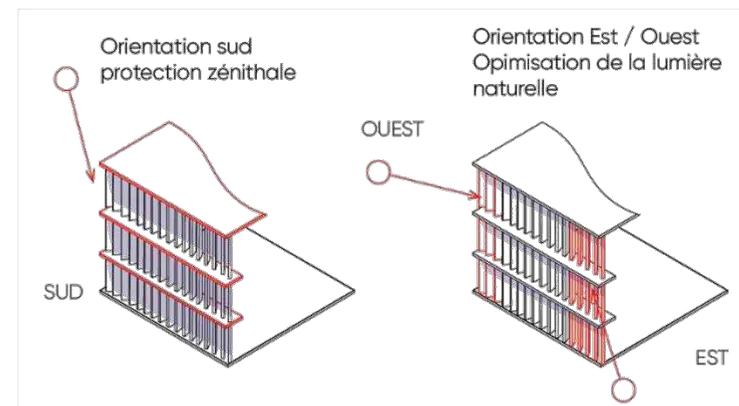
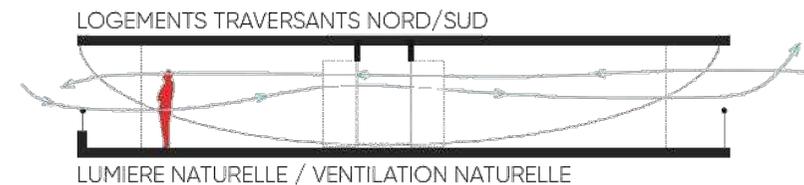
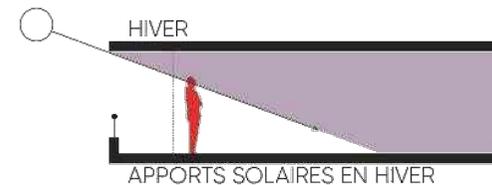
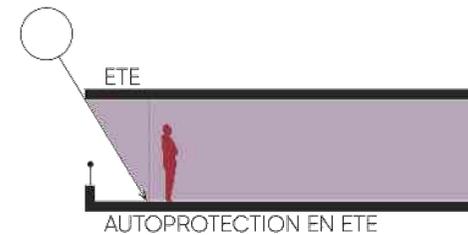
Étudier l'atteinte du confort d'été en climat actuel, en climat 2050 et en climat caniculaire type été 2003 : réaliser des études de Simulation Thermique Dynamique* (STD) sur plusieurs fichiers météorologiques et utiliser les résultats pour arbitrer les choix de conception

Seuil maximal d'inconfort ($T > 28^{\circ}\text{C}$) :

- Logements : limité à 70h d'occupation/an pour un fichier météo actuel et limité à 110h d'occupation/an pour un fichier météo à projection 2050

- Équipements : limité à 50h d'occupation/an pour un fichier météo actuel et limité à 90h d'occupation/an pour un fichier météo à projection 2050.

Note : cette exigence implique d'intégrer une compétence en Thermique – HQE dans l'équipe de maîtrise d'œuvre.



Exemples de stratégies bioclimatiques : protections contre le soleil d'été, logements traversants pour favoriser la ventilation et la lumière naturelle...

- FBC

Conforter un cadre de vie favorable à la santé et au bien-être



P6. Protéger les espaces extérieurs et intérieurs exposés aux nuisances sonores et à la pollution de l'air liées aux infrastructures de transport⁸

Formes urbaines protectrices, bâtiments écrans, programmation adaptée...

Dispositifs paysagers de filtre acoustique et/ou visuel : butte, bosquet...

Isolation acoustique extérieure et intérieure

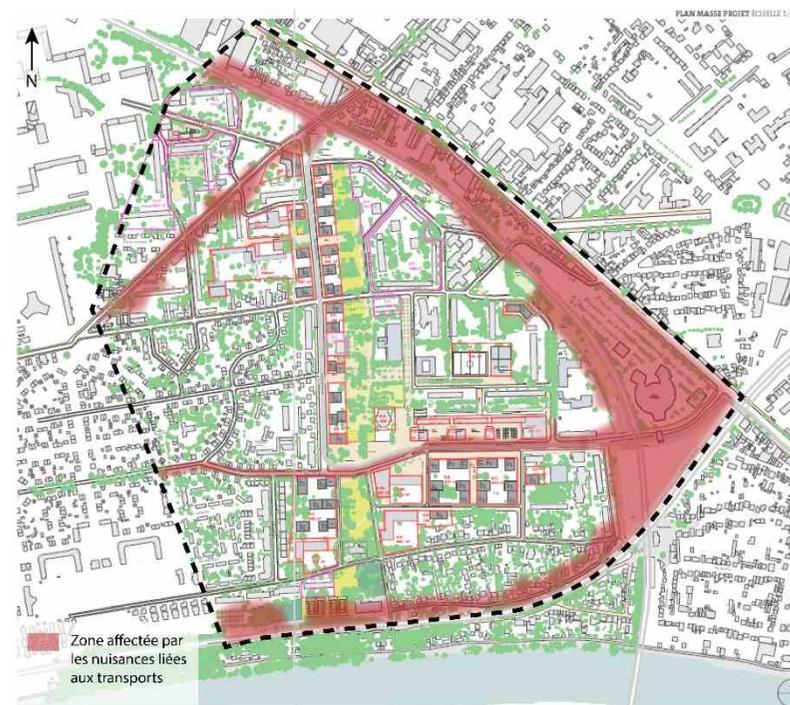
Dispositifs de double peau, d'espaces tampons...

Système de ventilation adapté

Inertie des matériaux de construction, notamment des planchers

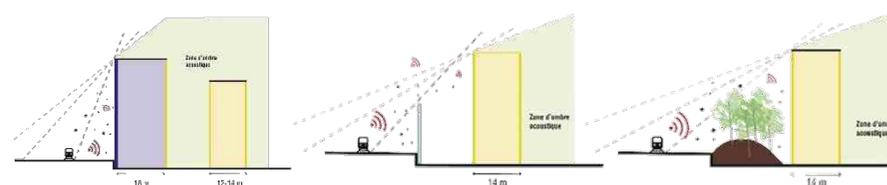


P7. Rédiger et respecter une charte de chantier vert



Identification des zones directement impactées par les nuisances liées aux transports (bruit et pollution de l'air)

Les bâtiments situés à l'intérieur de cette zone devront faire l'objet d'un traitement spécifique - FBC



Différentes stratégies de protection face au bruit et à la pollution de l'air : bâtiment écran, mise en place de dispositifs anti-bruit (merlon, mur), mise à distance grâce à la végétation - FBC

⁸ Cf. OAP Environnement et Santé – 4.1.4 Réduire l'impact des nuisances sonores et améliorer localement la qualité de l'air

Tableau de suivi des prescriptions

Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse	Avant-Projet	PRO / DCE	Chantier / Livraison	Exploitation / Suivi
			<i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	<i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	<i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	<i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	<i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
P1 Garantir la ventilation naturelle du quartier en été	TOUS	Qualitatif : porosité dans les formes urbains	Plan masse Note environnementale Schéma de principe	Actualisation <i>Réalisation d'une étude aéraulique</i>	Actualisation des documents <i>et études</i>	-	-
P2 Maximiser l'ombre, la présence végétale et de l'eau comme sources de fraîcheur en été	TOUS	Qualitatif : part d'espaces ombragés, végétalisés et/ou associés à l'eau	Plan masse Plan paysager Note d'intention aménagements paysagers	Plan masse détaillé Plan paysager détaillé Note descriptive Tableau des surfaces paysagères	Actualisation des documents Description des aménagements à réaliser dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	-
P3 Favoriser des matériaux et revêtements participant à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain	TOUS	Qualitatif : matériaux à fort albédo, poreux, perméables	Plan paysager Note d'intention matériaux / lutte contre la surchauffe	Plan paysager détaillé Note descriptive	Actualisation des documents Description des matériaux à utiliser dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	-
P4 Créer des cours d'école Oasis	Eq. Neuf Eq. Réno	100% des espaces de cours d'écoles, d'établissements scolaires, d'équipements publics, sont traitées selon les principes des cours Oasis	Plan masse Note d'intention sur les espaces de cour	Plan masse détaillé Note descriptive	Actualisation des documents Description des aménagements à réaliser dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	<i>Enquête usagers 2 ans après livraison et évolutions / réaménagements si nécessaire</i>

Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
L1 Offrir des espaces libres refuges lors des pics de chaleur	TOUS	Qualitatif : aménagement source de fraîcheur, horaires d'ouverture étendus, signalétique spécifique	Note d'intention	Note descriptive	Actualisation des documents Description des aménagements à réaliser dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	<i>Signalétique et sensibilisation espaces refuges Enquête usagers 2 ans après livraison</i>

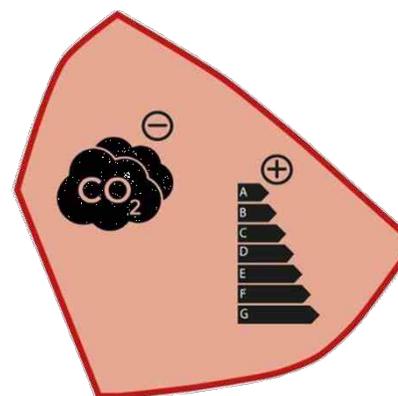
Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
P5 Répondre aux enjeux du confort d'été par une conception bioclimatique et des stratégies passives	Op. Neuve Op. Réno Eq. Neuf Eq. Réno	Seuil maximal d'inconfort (T>28°C) : - <i>Logements</i> : limité à 70h d'occupation/an pour un fichier météo actuel et limité à 110h d'occupation/an pour un fichier météo à projection 2050 - <i>Équipements</i> : limité à 50h d'occupation/an pour un fichier météo actuel et limité à 90h d'occupation/an pour un fichier météo à projection 2050. Calculé par une Simulation Thermique Dynamique	Note justificative de la conception bioclimatique du projet avec les dispositifs architecturaux et techniques mis en œuvre Premiers calculs STD simplifiés sur un local représentatif	Calculs STD et note de présentation des hypothèses et résultats	Actualisation des documents et études Descriptions des dispositifs techniques à réaliser dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	<i>Suivi des performances de confort en phase exploitation Relevés Enquête confort usagers</i>

Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
P6 Protéger les espaces extérieurs et intérieurs exposés aux nuisances et pollutions liées aux infrastructures de transport	TOUS	Qualitatif : attention portée aux ambiances sonores et à la qualité sanitaire des espaces	Note acoustique 1ers calculs d'isolement pour les façades exposées Note d'intention qualité de l'air intérieur (notamment classe sanitaire des matériaux et choix de ventilation)	Note acoustique détaillée, calculs acoustiques consolidés Note descriptive qualité de l'air	Actualisation des documents et études Descriptions des dispositifs techniques à réaliser dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception Mesures de vérification des performances acoustiques du bâti Vérification des matériaux mis en œuvre Vérification sur la ventilation	<i>Mesures acoustiques et qualité de l'air intérieur 2 ans après livraison Enquête usagers</i>
P7 Rédiger et respecter une charte de chantier vert	Chantier	Respect de la charte de chantier vert d'Orgemont	Engagement sur la rédaction et la mise en œuvre d'une charte de chantier vert	Première version de la charte de chantier vert	Actualisation de la charte de chantier vert	Vérification du respect de la charte de chantier vert	-

3. Orgemont, territoire à énergie globale positive et bas carbone

Ce chapitre s'inscrit dans les engagements 3 et 5 de la charte d'aménagement soutenable de Plaine Commune : Aménager une ville engagée face aux défis énergétiques et climatiques et Aménager une ville économe dans l'utilisation des ressources.

Cette partie aborde les thématiques d'un quartier à haute performance énergétique et à faible impact carbone.



Diagnostic

Une ambition territoriale forte

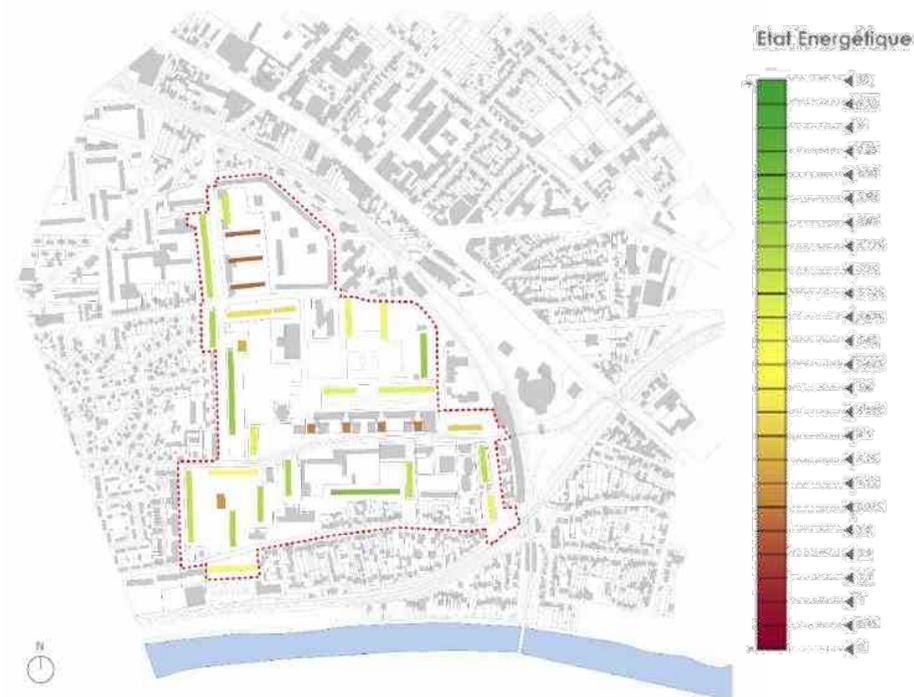
Le territoire de Plaine Commune a été un des premiers à s'engager dans une politique climatique avec l'adoption du Plan Climat Energie Territorial (PCET) sur la période 2010-2020. Les actions engagées sont poursuivies dans le nouveau Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) avec des objectifs chiffrés de réduction des émissions de GES et des consommations énergétiques :

- Réduire les émissions de GES du territoire de 20% d'ici 2020, de 40% d'ici 2030 et de 75% d'ici 2050 sur la base des émissions de 2005,
- Réduire les consommations d'énergie finale de 20% à horizon 2030 et de 40% à horizon 2050 sur la base des consommations de 2005,
- Atteindre 10 % d'énergies renouvelables dans le mix énergétique du territoire à horizon 2030, soit un facteur 4 par rapport à la situation actuelle, et 30 % de l'énergie consommée d'origine renouvelable à horizon 2050.

Un parc existant très énergivore

Le bâti actuellement présent sur le site d'Orgemont a été construit entre 1957 et 1961 et présente de fortes déperditions énergétiques. La consommation énergétique du patrimoine de Clésence, Seine-Saint-Denis Habitat et SARVILEP est évaluée à une étiquette D ou E selon les bâtiments, soit une consommation énergétique située entre 151 et 330 kWh_{ep}/m².an.

Le constat est le même pour les équipements ; les audits énergétiques des différents groupes scolaires présents dans le quartier indiquent des consommation moyennes entre 163 et 187 kWh_{ep}/m².an.



État énergétique du patrimoine SARVILEP - Alterea

Des perspectives de production énergétique locales

Orgemont est aujourd'hui desservi par un réseau de chauffage urbain local alimenté au gaz et géré par une association syndicale libre (ASL). Ce réseau est vétuste et la gestion des équipements n'est pas toujours aisée.

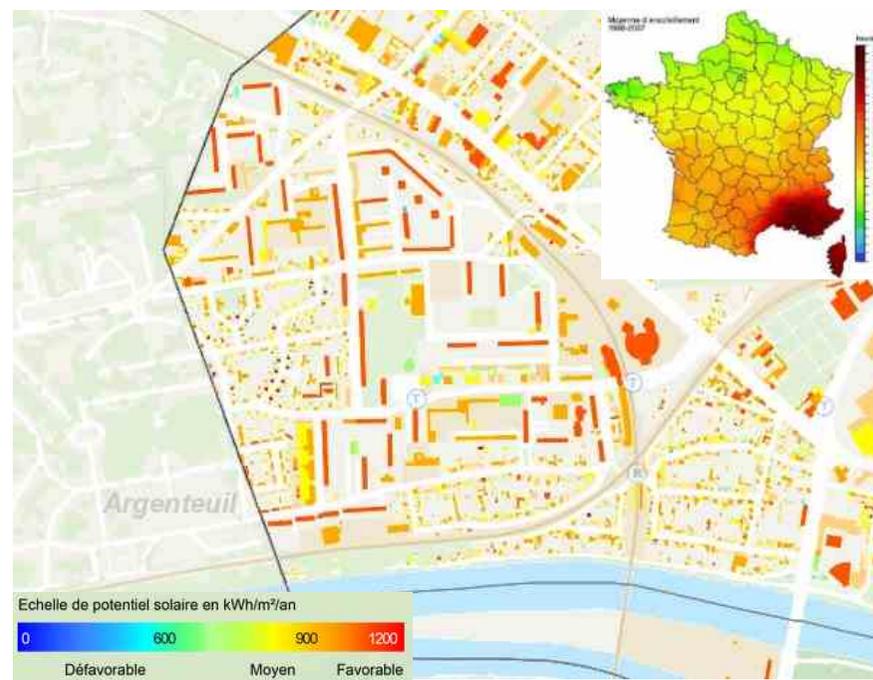
Un réseau de chaleur géré par le SMIREC est présent sur le territoire de Plaine Commune mais est trop éloigné d'Orgemont. Des études ont été réalisées à Villetaneuse et Epinay-sur-Seine pour la création d'un réseau de chaleur en géothermie, néanmoins les surcoûts engendrés ne permettent pas de garantir l'équilibre financier de l'opération. Un déploiement futur est toujours envisageable mais dans une temporalité plus éloignée que celle du NPNRU.

Orgemont est idéalement située pour la production géothermique ; le potentiel est décrit comme fort à très fort sur la cartographie de Géothermie Perspective.

La production d'énergie photovoltaïque en toiture présente également un potentiel important, notamment sur les grandes toitures des immeubles existants. La production moyenne des panneaux solaires présents à proximité d'Orgemont se situe autour de 150 kWh/m².an.

L'association Plaine Energie Citoyenne⁹ est présente sur le territoire de Plaine Commune pour promouvoir et développer la production locale d'énergies renouvelables, en veillant à promouvoir la maîtrise de l'énergie par la sensibilisation à l'efficacité et à la sobriété énergétique et à maximiser les retombées économiques et sociales sur le territoire.

⁹ <https://www.plaine-energie-citoyenne.fr/>



Potentiel photovoltaïque en toiture – APUR

Enjeux

Vers un quartier à énergie positive

L'enjeu de réduction du bilan énergétique du quartier Orgemont est majeur : les rénovations et les constructions neuves doivent s'inscrire dans des objectifs de performances énergétiques ambitieux pour conduire le quartier vers un bilan énergétique plus positif.

Vers un quartier bas carbone

L'amélioration du bilan énergétique du quartier doit être pensée en parallèle d'une amélioration du bilan carbone du quartier : rénovations et constructions neuves doivent viser la réduction des émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique, aux matériaux de constructions, ou encore à la phase chantier.

Éléments de projet

La stratégie de renouvellement urbain d'Orgemont permet une requalification complète du parc de logements :

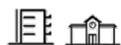
- 1 918 logements vont être réhabilités ce qui permettra de rendre les bâtiments plus performants énergétiquement,
- 1 575 logements vont être créés avec des ambitions élevées en matière de performances énergétiques et de bilan carbone avec l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation thermique,
- Il en va de même avec les équipements rénovés ou reconstruits qui bénéficieront de la dynamique de la ville d'Epina-sur-Seine qui s'est déjà engagée dans des projets innovants, avec par exemple la construction de l'école maternelle Victor Schoelcher certifiée passive et isolée en paille dans le quartier du Cygne d'Enghien.



Vue sur l'école Schoelcher – SCOP d'architecture B-A-Bo

Objectifs opérationnels

Vers un quartier à énergie positive



P1. Viser le niveau E3 du référentiel E+C* pour les bâtiments neufs, sans obligation de labellisation, en garantissant à minima l'atteinte du niveau RT2012-20% pour la réduction des consommations énergétiques

Travail à mener sur la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments (enveloppe, systèmes...), recours éventuel aux EnR ...

Note : les opérations doivent toujours respecter les réglementations thermiques / énergie / carbone qui s'appliquent. L'exigence P1 ci-dessus pourra être revue suite à l'évolution de ces réglementations.



P2. Obtenir le label BBC Effinergie Rénovation* pour les bâtiments rénovés

Travail à mener sur la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments (enveloppe, systèmes...), recours éventuel aux EnR ...

Note : les opérations doivent toujours respecter les réglementations thermiques / énergie / carbone qui s'appliquent. L'exigence P2 ci-dessus pourra être revue suite à l'évolution de ces réglementations.



P3. Limiter les consommations énergétiques de l'éclairage public

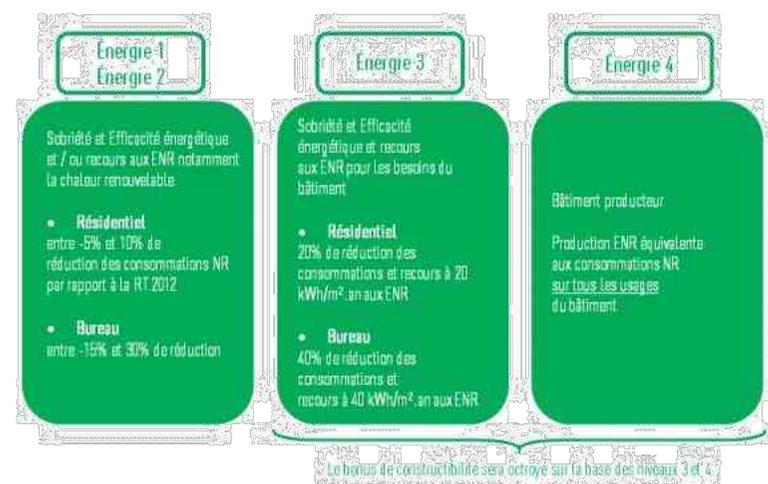
Utiliser des luminaires économes, mettre en œuvre des dispositifs de réduction de la consommation (détecteur de présence, planning ...)

Pour aller plus loin :



L1. Proposer un dispositif de production, de valorisation ou de stockage d'énergie renouvelable et de récupération (EnR&R)

Solaire photovoltaïque, solaire thermique, géothermie, récupération de chaleur sur les eaux usées...



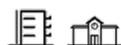
Description des différents niveaux du label E+C-

Les niveaux E1 et E2 correspondent à une amélioration de la performance énergétique du bâtiment, tandis que les niveaux E3 et E4 font appel aux énergies renouvelables - Certivea



Il est possible de mutualiser les usages en toiture comme sur l'image ci-contre où les panneaux solaires sont associés à de la végétation - Acoperis Biosolar, Roumanie

Vers un quartier bas carbone



P1. Viser le niveau C1 du référentiel E+C* pour les bâtiments neufs, sans obligation de labellisation

Réduction de l'empreinte carbone des consommations énergétiques et des matériaux (exemple : matériaux biosourcés, recyclés, de réemploi)
 Note : les opérations doivent toujours respecter les réglementations thermiques / énergie / carbone qui s'appliquent. L'exigence P1 ci-dessus pourra être revue suite à l'évolution de ces réglementations.

Note : cette exigence implique d'intégrer une compétence en Thermique – HQE dans l'équipe de maîtrise d'œuvre



P2. Atteindre le niveau 1 du label Bâtiment Biosourcé* pour les bâtiments neufs, sans obligation de labellisation

Mise en œuvre d'au moins 2 produits de construction biosourcés appartenant ou non à la même famille et remplissant des fonctions différentes : structure, isolation, revêtement de sol...

Taux minimal d'incorporation de matière biosourcée de 18 kg/m² de Surface de Plancher (SDP)



P3. Effectuer un bilan carbone suivant la méthode BBCA* Rénovation pour les bâtiments rénovés, sans obligation de labellisation

Évaluation et réduction de l'empreinte carbone en phase construction et exploitation

Note : les opérations doivent toujours respecter les réglementations thermiques / énergie / carbone qui s'appliquent. L'exigence P3 ci-dessus pourra être revue suite à l'évolution de ces réglementations.

Note : cette exigence implique d'intégrer une compétence en Thermique – HQE dans l'équipe de maîtrise d'œuvre



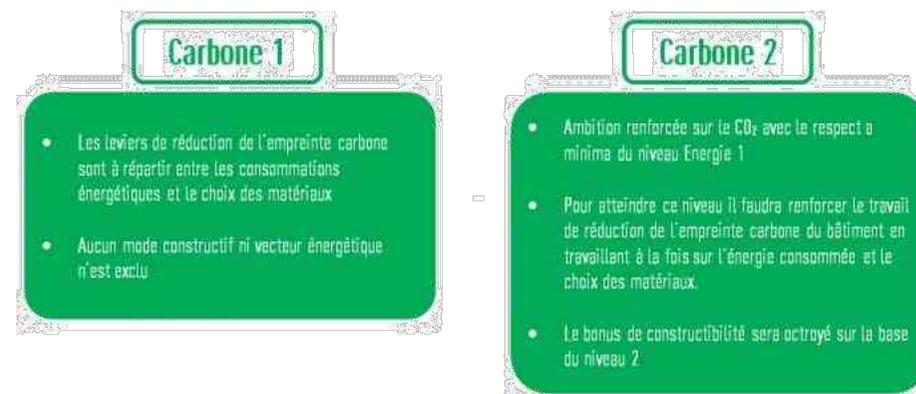
P4. Inclure une section concernant la démarche bas-carbone en phase travaux au sein de la charte de chantier vert

Réduction des consommations énergétiques, d'eau, de matière...
 Limitation des déplacements, recours aux filières locales...



Exemples de matériaux biosourcés : textile recyclé, paille, liège, laine, cellulose, bois...

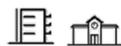
Ces matériaux peuvent se retrouver sous de nombreuses formes : isolant, panneaux, vrac, enduit... - Fédération Française du Bâtiment (FFB)



Description des différents niveaux du label E+C-

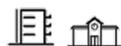
Le niveau C1 se veut accessible à tous les modes constructifs et vecteurs énergétiques, tandis que le niveau C2 vise à valoriser les opérations les plus performantes - Certivea

Pour aller plus loin :



L2. Viser le label niveau C2 du référentiel E+C* pour les bâtiments neufs, sans obligation de labellisation

Réduction de l'empreinte carbone des consommations énergétiques et des matériaux (exemple : matériaux biosourcés, recyclés ou de réemploi)



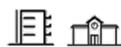
L3. Obtenir le label BBCA* niveau Standard pour les bâtiments neufs

Évaluation et réduction de l'empreinte carbone en phase construction et exploitation



L4. Obtenir le label BBCA* Rénovation niveau Standard pour les bâtiments rénovés

Évaluation et réduction de l'empreinte carbone en phase construction et exploitation



L5. Atteindre le niveau 2 du label Bâtiment Biosourcé* pour les bâtiments neufs, sans obligation de labellisation

Intégration d'au moins 24 kg/m² SDP de matériaux biosourcés et mise en œuvre d'au moins 2 familles de produits de construction biosourcés



Logements collectifs à Saint-Ouen (93), labellisé BBCA 2018 neuf, réalisation Standard



École maternelle Vincent Auriol à Paris 13 (75), labellisé BBCA 2018 neuf, réalisation Excellence

Tableau de suivi des prescriptions

Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
P1 Viser le niveau E3 du référentiel E+C-* pour les bâtiments neufs, sans obligation de labellisation, en garantissant à minima l'atteinte du niveau RT2012-20% pour la réduction des consommations énergétiques	Op. Neuve Eq. Neuf	Atteinte du niveau RT2012-20% Calculs du niveau Energie selon le référentiel E+C-	Première évaluation simplifiée de l'atteinte du niveau E3	Note descriptive Évaluation détaillée de l'atteinte du niveau E3	Actualisation des documents et études Descriptifs des aménagements et des systèmes dans les CCTP Audit initial avant consultation en phase DCE	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception Mise à jour de l'évaluation détaillée de l'atteinte du niveau E3 Audit définitif suite à la réception du projet	<i>Suivi des consommations sur 2 ans après livraison et mesures correctives</i>
P2 Obtenir le label BBC Effinergie Rénovation pour les bâtiments rénovés	Op. Réno Eq. Réno	Atteinte du niveau Effinergie Rénovation et obtention du label	Première évaluation simplifiée de l'atteinte du niveau Effinergie Rénovation	Note descriptive Évaluation détaillée de l'atteinte du niveau Effinergie Rénovation	Actualisation des documents et études Descriptifs des aménagements et des systèmes dans les CCTP Audit initial avant consultation en phase DCE	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception Mise à jour de l'évaluation détaillée de l'atteinte du niveau Effinergie Rénovation Audit définitif suite à la réception du projet	<i>Suivi des consommations sur 2 ans après livraison et mesures correctives</i>

Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
P3 Limiter les consommations énergétiques liées à l'éclairage public	Esp. Public	Qualitatif : estimation des économies réalisées	Note d'intention sur les systèmes et dispositifs Première évaluation simplifiée des consommations d'éclairage	Note descriptive Bilan consolidé des consommations d'éclairage et choix de conception pour les limiter	Actualisation des documents et études Description des systèmes et dispositifs techniques dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	<i>Suivi des performances (une fois par an)</i>
L1 Proposer un dispositif de production d'énergie renouvelable et de récupération (EnR&R) ou de valorisation / stockage d'énergie	Op. Neuve Op. Réno Eq. Neuf Eq. Réno	Qualitatif : justifier de la pertinence par le taux de couverture des besoins énergétiques	Note d'intention Prédimensionnement Première estimation simplifiée de l'énergie produite / valorisée / stockée et de son utilisation dans le projet (% des besoins couverts)	Note descriptive Dimensionnement consolidé Estimation consolidée de l'énergie produite / valorisée / stockée et de son utilisation dans le projet (% des besoins couverts)	Actualisation des documents et études Description des contraintes techniques dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	<i>Suivi des performances réelles du dispositif sur 2 ans après livraison</i>
P4 Atteindre le niveau 1 du label Bâtiment Biosourcé pour les bâtiments neufs, sans obligation de labellisation	Op. Neuve Eq. Neuf	Intégration d'au moins 18 kg/m ² SDP de matériaux biosourcés et mise en œuvre d'au moins 2 produits de construction biosourcés appartenant ou non à la même famille et remplissant des fonctions différentes	Note d'intention sur les matériaux Première estimation du taux de matériaux biosourcés sur le projet	Note descriptive Estimation consolidée du taux de matériaux biosourcés	Actualisation des documents et études Intégration des descriptifs des matériaux prescrits aux CCTP	Vérification des matériaux mis en œuvre	-

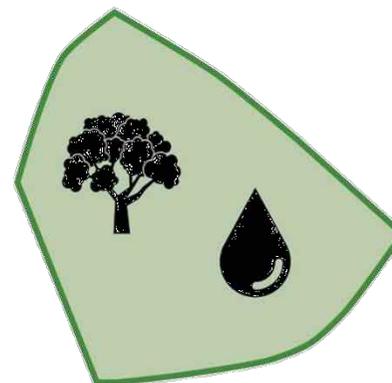
Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
P5 Viser le niveau C1 du référentiel E+C-* pour les bâtiments neufs, sans obligation de labellisation	Op. Neuve Eq. Neuf	Calculs du niveau Carbone selon le référentiel E+C-	Note d'intention Première évaluation simplifiée de l'atteinte du niveau C1	Note descriptive Évaluation détaillée de l'atteinte du niveau C1	Actualisation des documents et études Description des contraintes techniques dans les CCTP Audit initial avant consultation en phase DCE	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception Actualisation de l'évaluation détaillée de l'atteinte du niveau C1 Audit définitif suite à la réception du projet	-
P6 Effectuer un bilan carbone suivant la méthode BBCA Rénovation pour les bâtiments rénovés, sans obligation de labellisation	Op. Réno Eq. Réno	Réalisation d'un bilan carbone selon la méthode BBCA	Note d'intention sur le bilan carbone du projet Premier bilan carbone simplifié	Note descriptive Bilan carbone consolidé	Actualisation des documents et études Description des contraintes techniques dans les CCTP Audit initial avant consultation en phase DCE	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception Mise à jour du bilan carbone Audit définitif suite à la réception du projet	-
P7 Inclure une section concernant la démarche bas-carbone en phase travaux au sein de la charte de chantier vert	Chantier	Description de la démarche bas carbone dans la charte de chantier vert	Engagement sur l'intégration de la démarche bas-carbone à la charte de chantier vert	Intégration à la charte de chantier vert	Actualisation	Vérification de la mise en œuvre de la charte de chantier vert	-

Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
L2 Atteindre le niveau C2 du référentiel E+C pour les bâtiments neufs, sans obligation de labellisation	Op. Neuve Eq. Neuf	Atteinte du niveau C2	Note d'intention Première évaluation simplifiée de l'atteinte du niveau C2	Note descriptive Évaluation détaillée de l'atteinte du niveau C2	Actualisation des documents et études Description des contraintes techniques dans les CCTP Audit initial avant consultation en phase DCE	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception Mise à jour de l'évaluation détaillée de l'atteinte du niveau C2 Audit définitif suite à la réception du projet	-
L3 Obtenir le label BBCA niveau Standard pour les bâtiments neufs	Op. Neuve Eq. Neuf	Atteinte du niveau BBCA Standard et obtention du label	Note d'intention Première évaluation simplifiée de l'atteinte du niveau BBCA Standard	Note descriptive Évaluation détaillée de l'atteinte du niveau BBCA Standard	Actualisation des documents et études Description des contraintes techniques dans les CCTP Audit initial avant consultation en phase DCE	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception Mise à jour du bilan carbone Audit définitif suite à la réception du projet	-

Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
L4 Obtenir le label BBCA Rénovation niveau Standard pour les bâtiments rénovés	Op. Réno Eq. Réno	Atteinte du niveau BBCA Rénovation Standard et obtention du label	Note d'intention Première évaluation simplifiée de l'atteinte du niveau BBCA Rénovation Standard	Note descriptive Évaluation détaillée de l'atteinte du niveau BBCA Rénovation Standard	Actualisation des documents et études Description des contraintes techniques dans les CCTP Audit initial avant consultation en phase DCE	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception Mise à jour du bilan carbone Audit définitif suite à la réception du projet	-
L5 Atteindre le niveau 2 du label Bâtiment Biosourcé pour les bâtiments neufs, sans obligation de labellisation	Op. Neuve Eq. Neuf	Intégration d'au moins 24 kg/m ² SDP de matériaux biosourcés et mise en œuvre d'au moins 2 familles de produits de construction biosourcés	Note d'intention sur les matériaux Première estimation du taux de matériaux biosourcés sur le projet	Note descriptive Estimation consolidée du taux de matériaux biosourcés	Intégration des descriptifs des matériaux prescrits aux CCTP	Vérification des matériaux mis en œuvre	-

4. Orgemont, trait d'union naturel du lac d'Enghien à la Seine

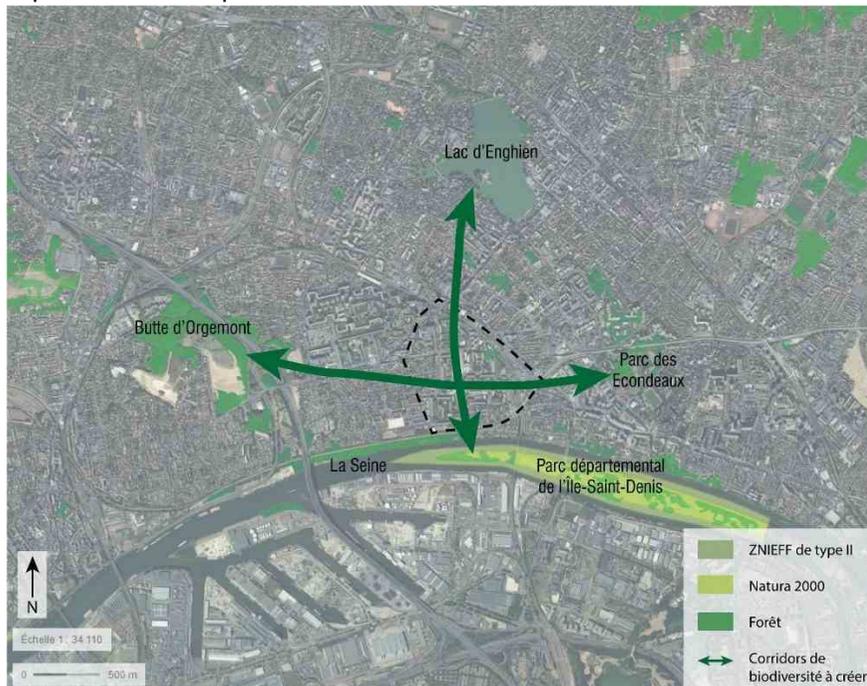
Ce chapitre s'inscrit dans l'engagement 4 de la charte d'aménagement soutenable de Plaine Commune : Aménager une ville qui fait plus de place à la nature. Cette partie aborde les thématiques de l'intégration de la nature en ville et de la gestion alternative des eaux pluviales.



Diagnostic

Des espaces naturels majeurs présents à proximité du quartier, mais peu connectés

Des espaces de nature majeurs sont présents à proximité du quartier ; la butte d'Orgemont, le parc de l'île Saint-Denis identifié comme ZNIEFF de type II et zone Natura 2000 ou encore le parc des Saules en centre-ville d'Epina-sur-Seine. Aujourd'hui peu de connexions existent entre ces différentes entités naturelles qui constituent une trame Nord/Sud entre le lac d'Enghien et la Seine et une trame Est/Ouest entre la butte d'Orgemont et le parc des Econdeaux. Le quartier d'Orgemont se place au centre de ces divers espaces, qui traversent le quartier en suivant les grands axes du plan d'aménagement mais subit la présence de coupures marquées avec les espaces alentours.

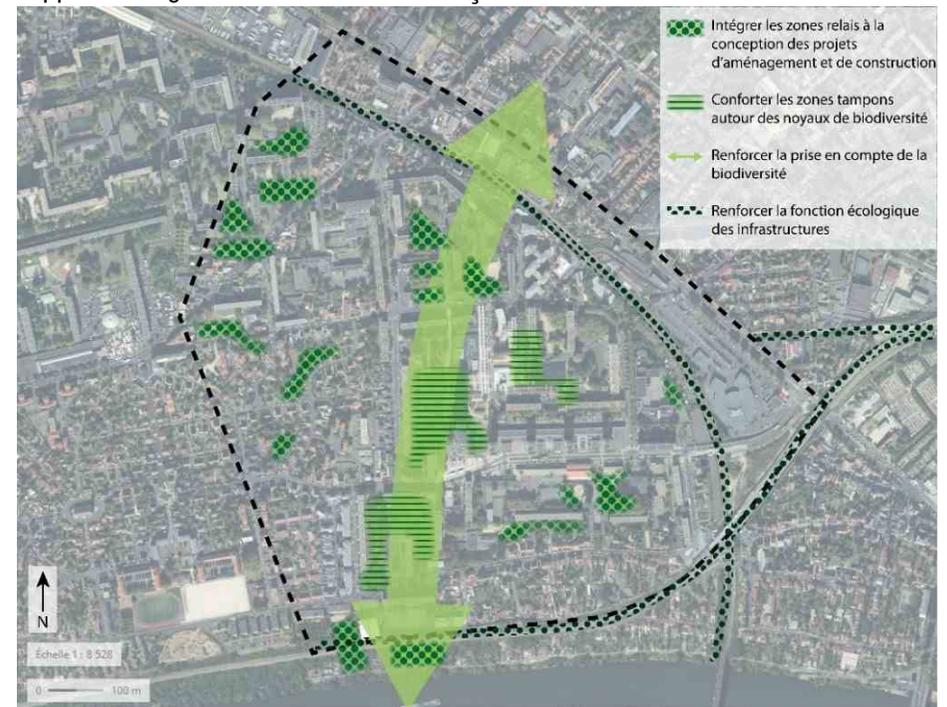


Un quartier qui s'inscrit au sein de trames territoriales – FBC

Un quartier-parc

Le quartier comporte déjà de nombreux arbres et espaces végétalisés qui sont des noyaux de biodiversité et qui en font un véritable quartier-parc, avec 12 hectares d'espaces engazonnés et près de 8 000 arbres de 16 espèces différentes. Avec une moyenne de 0,7 arbre par habitant, le quartier bénéficie des services écosystémiques de la nature en ville : réduction de la pollution de l'air, fraîcheur, bien-être, support de biodiversité...

Malgré leur qualité indéniable, ces espaces sont fragmentés et les bâtis créent des ruptures dans les continuités paysagères. Les continuités de pleine terre sont rares, la trame noire n'est pas prise en compte et le bâti n'est pas du tout utilisé comme support de végétation en toitures et en façades.



Orgemont au sein de la trame verte et bleue (OAP santé et environnement) – FBC

L'eau invisible et peu valorisée

La ville d'Epinay-sur-Seine s'inscrit au sein d'un ancien patrimoine hydraulique remarquable ; la Seine, le lac d'Enghien mais également la présence de plusieurs affluents tels que le ru d'Enghien aujourd'hui disparu.

L'espace naturel le plus proche est la Seine, malgré un dénivelé important qui empêche une connexion directe avec le quartier. Elle représente un couloir de biodiversité et de fraîcheur dont les qualités paysagères ne sont pas mises en valeur. Un travail visant à développer le potentiel de biodiversité de la Seine est en cours avec un projet de Réserve Naturelle Régionale Urbaine.

Une implication des habitants dans la ville-nature

La commune s'investit également pour permettre à ses habitants de devenir acteurs de la préservation et du développement des espaces de nature en ville. Des jardins familiaux ont été mis à la disposition des habitants le long de la voie ferrée, des cours de jardinage sont proposés régulièrement et l'opération « jardine ta ville » permet à tous ceux qui le souhaitent de participer à la végétalisation de l'espace public.



Promotion de l'opération Jardine ta ville – Ville d'Epinay-sur-Seine

Enjeux

Renforcer la valeur écologique du quartier au sein de la trame territoriale

La présence de plusieurs espaces verts majeurs à proximité d'Orgemont constitue une opportunité de créer des continuités écologiques territoriales et de renforcer la trame verte et bleue existante. Les noyaux de biodiversité identifiés doivent permettre de renforcer la présence quantitative et qualitative de la nature dans le quartier et leur rôle écologique important à l'échelle de Plaine Commune doit être conforté.

Intégrer l'eau dans la ville

Le projet urbain souhaite créer un lien entre le fleuve et les habitants avec la création du belvédère. Au-delà de ce lien retrouvé à la Seine, l'eau doit être rendue visible dans le quartier par le développement d'une gestion alternative des eaux pluviales en surface, source de nombreux bénéfices pour le territoire.

Penser une nature support d'usages pour les habitants

La mise en place de programmes dans lesquels les habitants peuvent s'investir constituent de formidables opportunités d'échanges, de sociabilisation et de renforcement de la vie du quartier. La présence de nombreux équipements au sein du quartier constitue une opportunité de développer des programmes pédagogiques autour du thème de la nature en y associant les enfants.

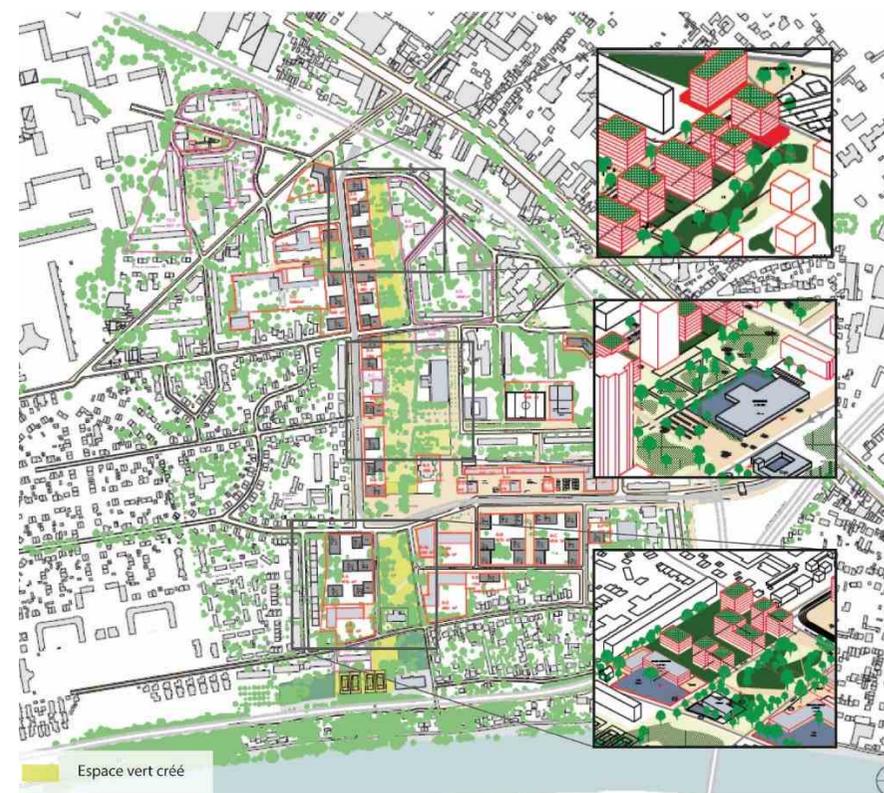
Éléments de projet

Afin de valoriser les qualités existantes du site, le projet urbain crée une liaison végétale continue depuis l'entrée Nord de la ville jusqu'à la terrasse-belvédère. Le déploiement de ce mail central permet de créer 3,3 hectares de parc supplémentaire, au Nord et au Sud du parc central actuel. Ces espaces seront majoritairement en pleine terre et permettront de multiplier les espaces végétalisés et les milieux propices au développement de la biodiversité.

L'extension des espaces verts permet également de multiplier les surfaces perméables et les espaces pouvant servir de support à une gestion alternative des eaux pluviales.

Les jardins partagés présents le long de la voie ferrée sont conservés.

Une partie des toitures seront traitées de façon végétalisée, aussi bien sur les logements que sur les équipements, tandis que la présence de terrasses, balcons ou loggias est propice à l'intégration du végétal au bâti.



Zooms sur le plan masse du projet – Ronald Sirio Architectes

Objectifs opérationnels

Renforcer la valeur écologique du quartier au sein de la trame territoriale



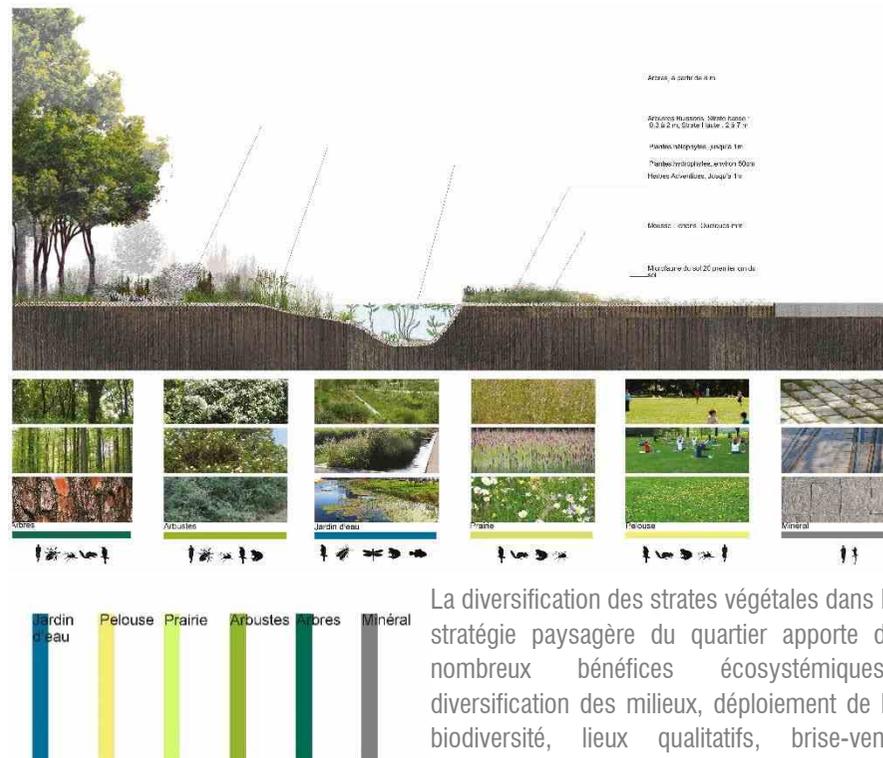
P1. Respecter le PLUi en matière de végétalisation : sur la surface des terrains privés : prévoir à minima 10% d'espaces verts de pleine terre et 35% d'espaces végétalisés comprenant une hauteur de substrat supérieure à 90 cm¹⁰

Ces exigences s'appliquent dès lors qu'il y a dépôt d'un permis de construire ou d'une autorisation d'urbanisme. Se référer au PLUi et au règlement de la zone concernée.



P2. Maximiser la présence d'espaces de pleine terre et d'espaces végétalisés sur les espaces publics

*Conserver et renforcer les espaces verts existants
Minimiser les nappes de parkings, aériennes ou souterraines
Le projet paysager doit être précis et des indicateurs chiffrés et/ou localisés seront définis par la suite*



La diversification des strates végétales dans la stratégie paysagère du quartier apporte de nombreux bénéfices écosystémiques : diversification des milieux, déploiement de la biodiversité, lieux qualitatifs, brise-vent, délimitation des espaces... - Michel Desvigne Paysagiste

¹⁰ Cf. PLUi Règlement de zones – 3. Nature en ville



P3. Diversifier et multiplier les aménagements en faveur de la biodiversité

*Multiplier les strates : arborée, arbustive, herbacée
Diversifier les milieux : humide, prairie, ombragé...
Limites/clôtures poreuses, façades ou toitures végétalisées, zones refuges, revêtements de sol poreux, abris en façade, nichoirs...
Choisir une palette végétale adaptée aux essences existantes, aux enjeux écologiques et au climat
Concevoir un éclairage respectueux de la biodiversité¹¹*



P4. Protéger les arbres existants en phase chantier¹²

100% des arbres existants conservés et protégés toute la durée du chantier sur un périmètre correspondant à la projection au sol de la couronne de l'arbre

Pour aller plus loin :



L1. Obtenir la certification Effinature*

L2. Délimiter une zone de protection de la biodiversité en phase chantier, notamment sur les zones à enjeux écologiques

Surface protégée d'au moins 200 m² pour chaque zone à enjeux écologiques



La végétalisation des toitures et des façades participe également à la diversification des milieux et au déploiement de la végétation dans le quartier



Exemple de zone de préservation de la biodiversité sur un chantier (à gauche) et dispositif de protection de l'arbre en phase chantier (à droite)

¹¹ Cf. OAP Santé et Environnement – 4.1.5 Réduire les sources de pollution lumineuses

¹² Cf. Prescriptions urbaines et paysagères – Préservation du patrimoine arboré

Intégrer l'eau dans la ville



P5. Respecter le PLUi en matière de gestion des petites pluies sur les terrains privés : Garantir l'abattement des petites pluies à hauteur de 8 mm

Ces exigences s'appliquent dès lors qu'il y a dépôt d'un permis de construire ou d'une autorisation d'urbanisme. Se référer au PLUi et au règlement de la zone concernée.



P6. Respecter le PLUi en matière de gestion de la pluie décennale sur les terrains privés : Gérer la pluie décennale à la parcelle avec rejet à débit limité au réseau à 10 L/s/ha

Ces exigences s'appliquent dès lors qu'il y a dépôt d'un permis de construire ou d'une autorisation d'urbanisme. Se référer au PLUi et au règlement de la zone concernée.



P7. Abattre totalement la pluie décennale sur le parc central

Respecter le PLUi

Mettre en œuvre une gestion alternative des eaux pluviales à ciel ouvert¹³

Utiliser des revêtements poreux et perméables

Mettre en place des dispositifs d'infiltration de type noues, jardin de pluie...

Pour aller plus loin :



L3. Mettre en œuvre la récupération et la réutilisation des eaux pluviales

¹³ Cf. PLUi Dispositions générales – 6.2.3 La gestion des eaux pluviales

Cf. Prescriptions urbaines et paysagères – Gestion des eaux de ruissellement

Cf. OAP Santé et Environnement – 4.1.2 Intégrer localement la gestion de l'eau



Exemples de dispositifs de gestion aérienne des eaux pluviales : parc Ouagadougou à Grenoble (en haut à gauche), jardin des artistes à Noisy-le-Grand (en haut à droite), ZAC de la Haute-Borne à Villeneuve d'Ascq (au milieu) et Parc Central d'Orgemont à Epinay-sur-Seine (en bas).

Penser une nature support d'usages pour les habitants



P8. Offrir des espaces verts supports d'usages, compatibles avec les enjeux écologiques

Pelouse/prairie accessible pour les jeux VS zones refuges en friche non accessibles ; zones d'assises arborées pour offrir de l'ombre...

Pour aller plus loin :



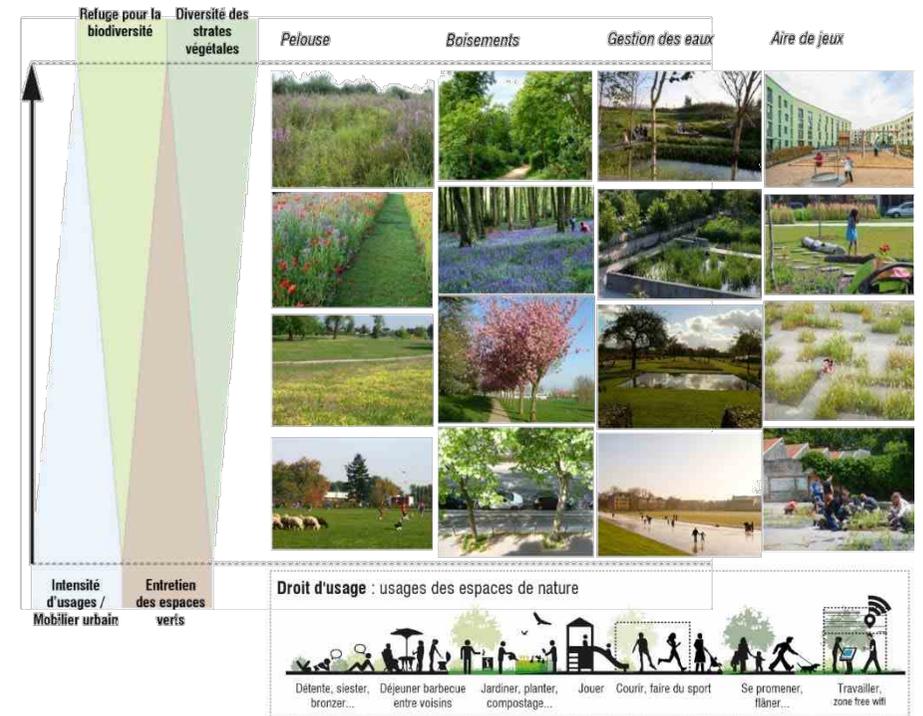
L4. Proposer des espaces verts supports d'animations pédagogiques

Signalétique des essences plantées, espace vert pédagogique / potager dans les écoles...



L5. Proposer des espaces de nature comestible

Jardins partagés, familiaux, incroyables comestibles...



La nature peut être le support de nombreux usages et participe au bien-être des usagers - FBC



Aménagement potager dans une cours d'école – Simorre, Gers

Tableau de suivi des prescriptions

Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
P1 Sur la surface du terrain privé, prévoir à minima 10% d'espaces verts de pleine terre et 35% d'espaces végétalisés comprenant une hauteur de substrat supérieure à 90 cm	Op. Neuve Op. Réno Eq. Neuf Eq. Réno	Respect du PLUi	Plan masse Plan paysager Note d'intention du projet paysager Premier tableau de surfaces d'espaces végétalisés	Plans détaillés Note descriptive Tableau de surfaces détaillé	Actualisation des documents Descriptions des moyens techniques à mettre en œuvre dans les CCTP	Vérification des surfaces et des épaisseurs de substrat mises en œuvre	-
P2 Maximiser la présence d'espaces de pleine terre et d'espaces végétalisés sur les espaces publics	Esp. Public	Qualitatif à ce stade : le projet paysager doit être précisé et des indicateurs chiffrés et/ou localisés pourront être définis par la suite	Plan masse Plan paysager Note d'intention du projet paysager Premier tableau de surfaces d'espaces végétalisés	Plans détaillés Note descriptive Tableau de surfaces détaillé	Actualisation des documents Descriptions des moyens techniques à mettre en œuvre dans les CCTP	Vérification des surfaces et des épaisseurs de substrat mises en œuvre	-
P3 Diversifier et multiplier les aménagements en faveur de la biodiversité	TOUS	Qualitatif : au moins trois strates végétales au moins deux types de milieux et/ou substrats	Plan masse Plan paysager Note d'intention du projet paysager Croquis / perspective	Plans détaillés Note descriptive Croquis / Perspective	Actualisation des documents Descriptions des moyens techniques à mettre en œuvre dans les CCTP	Vérification de la réalisation des Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	<i>État des lieux écologique et biodiversité 2 ans après livraison et réaménagements si nécessaire</i>

Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
P4 Protéger les arbres existants en phase chantier	Chantier	100% des arbres existants et conservés protégés toute la durée du chantier	Engagement	Intégration des préconisations de protection à la charte de chantier vert et aux documents de chantier (Plan d'Installation de Chantier)	Actualisation des documents	Vérification du respect de la charte de chantier vert	-
L1 Obtenir la certification Effinature	TOUS	Démarche et obtention de la certification	Engagement Note d'intention sur les réponses du projet à la certification	Note descriptive détaillée de réponses à la certification	Actualisation des documents Intégration des exigences aux CCTP Évaluation initiale avant consultation en phase DCE Évaluation définitive au stade des marchés de travaux	Un contrôle de conformité sur site à la réception du projet	Un contrôle de conformité en exploitation par période triennale pour le niveau Effinature
L2 Délimiter une zone de protection de la biodiversité en phase chantier, notamment sur les zones à enjeux écologiques	Chantier	Surface protégée d'au moins 200 m ² pour chaque zone à enjeux écologiques	Engagement	Prélocalisation de la zone sur les documents de chantier (Plan d'installation de chantier) Intégration des préconisations de protection à la charte de chantier vert	Actualisation des documents	Vérification du respect de la charte de chantier vert	-

Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
P5 Garantir l'abattement des petites pluies à hauteur de 8 mm	Op. Neuve Op. Réno Eq. Neuf Eq. Réno	Respect du PLUi	Plan paysager Note d'intention sur la gestion des eaux pluviales Premier calcul simplifié d'abattement de la pluie de 8 mm	Plan paysager Note descriptive sur la gestion des eaux pluviales Calcul détaillé d'abattement de la pluie de 8 mm	Actualisation des documents et études Intégration des contraintes techniques dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	-
P6 Gérer la pluie décennale à la parcelle avec rejet à débit limité au réseau à 10 L/s/ha	Op. Neuve Op. Réno Eq. Neuf Eq. Réno	Respect du PLUi	Plan paysager Note d'intention sur la gestion des eaux pluviales Premier calcul simplifié de gestion de la pluie décennale	Plan paysager Note descriptive sur la gestion des eaux pluviales Premier calcul simplifié de gestion de la pluie décennale	Actualisation des documents et études Intégration des contraintes techniques dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	-
P7 Abattre totalement la pluie décennale sur le parc central	Esp. Public	Respect du PLUi	Plan paysager Note d'intention sur la gestion des eaux pluviales Premier calcul simplifié d'abattement de la pluie décennale	Plan paysager Note descriptive sur la gestion des eaux pluviales Calcul détaillé d'abattement de la pluie décennale	Actualisation des documents et études Intégration des contraintes techniques dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	-

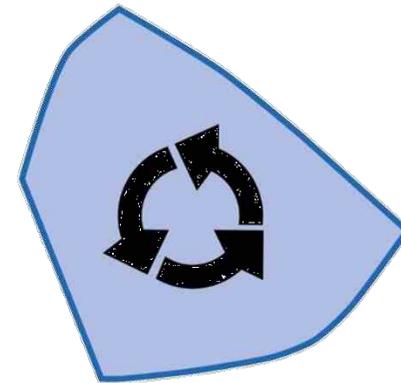
Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
L4 Mettre en œuvre la récupération et la réutilisation des eaux pluviales	TOUS	Qualitatif : justifier la pertinence par le taux de couverture des besoins en eau non potable par les eaux pluviales récupérées	Note d'intention sur la récupération et la réutilisation des eaux pluviales Premier calcul simplifié des volumes collectés et réutilisés, et de couverture des besoins par l'eau récupérée	Note descriptive Calcul détaillé	Actualisation des documents et études Intégration des contraintes techniques dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	<i>Évaluation de l'usage et d'éventuelles difficultés rencontrées 2 ans après la livraison</i>
P8 Offrir des espaces verts supports d'usages, compatibles avec les enjeux écologiques	TOUS	Qualitatif	Plan masse Plan paysager Note d'intention sur les enjeux écologiques et les usages des espaces verts	Plans détaillés Note descriptive	Actualisation Intégration des contraintes techniques dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	<i>Enquête d'usage auprès des habitants 2 ans après la livraison</i>
L5 Proposer des espaces verts supports d'animations pédagogiques	TOUS	Qualitatif	Plan paysager Note d'intention	Plan paysager détaillé Note descriptive	Actualisation Intégration des contraintes techniques dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	-

Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
L6 Proposer des espaces de nature comestible	TOUS	Qualitatif	Plan paysager Note d'intention	Plan paysager détaillé Note descriptive	Actualisation Intégration des contraintes techniques dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	-

5. Orgemont, faire du déchet une ressource

Ce chapitre s'inscrit dans l'engagement 5 de la charte d'aménagement soutenable de Plaine Commune : Aménager une ville économe dans l'utilisation des ressources.

Cette partie aborde les thématiques du métabolisme urbain et de la gestion des déchets ménagers.



Diagnostic

Le poids non négligeable des déchets

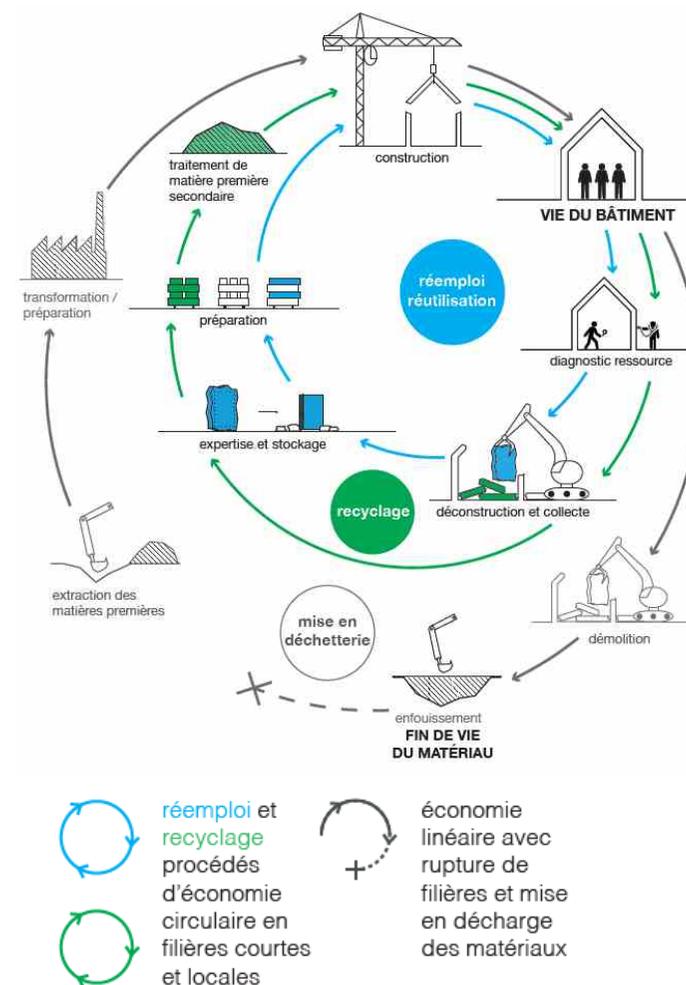
Actuellement, 100 milliards de tonnes de matières premières sont consommées chaque année dans le monde. Parmi ces 100 milliards, un rapport récent de la plateforme pour l'accélération de l'économie circulaire estime que seulement 8,6 % sont réutilisés. À l'échelle de Plaine Commune, 1,3 millions de tonnes de matériaux de construction entrent et sortent chaque année du territoire, ce qui représente 11t/habitants.an, sans prise en compte de l'ensemble des flux indirects.

Le métabolisme urbain : une démarche territoriale ambitieuse

Face au constat d'épuisement des ressources et au développement de nombreux projets d'aménagement sur son territoire, Plaine Commune a décidé de s'engager dans une démarche d'économie circulaire intitulée Métabolisme urbain. Cette démarche a pour but d'intervenir dans le domaine du BTP qui représente à lui seul 260 millions de tonnes de déchets par an.

Cette dernière a pour objectifs de :

- Limiter la consommation de matériaux neufs,
- Réduire les déchets de chantier et mieux les trier,
- Réduire la circulation des camions,
- Changer de regard sur le déchet,
- Favoriser l'emploi local.



La démarche de métabolisme urbain dans un projet de construction
– Schéma réalisé par Bellastock

Orgemont : des potentiels de métabolisme urbain

Le quartier d'Orgemont possède de nombreux atouts pour la mise en œuvre d'une démarche de métabolisme urbain :

- La présence de nombreux espaces libres dont le foncier pourra être utilisé pour mettre en place des plateformes de réemploi / réutilisation,
- La présence de main d'œuvre locale,
- La proximité avec le port de Gennevilliers, qui comprend de nombreuses entreprises de recyclage, doit être valorisée pour augmenter la part de déchets recyclés et réduire l'évacuation par le transport routier,
- La possibilité de s'appuyer sur des financements et subventions de divers organismes (Métropole du Grand Paris, ADEME, ANRU...).
- La possibilité de s'appuyer sur des filières de valorisation qui commencent à se structurer sur le territoire francilien : Recybéton, Urbafertil...
- La proximité avec la Seine constitue une opportunité spécifique au territoire Spinassien pour tenter de réduire les émissions de gaz à effet de serre ainsi que la congestion des routes liées aux chantiers du BTP en étudiant les conditions de mise en œuvre d'un fret fluvial.

Des déchets ménagers peu considérés

Les déchets ménagers, même s'ils représentent une proportion moindre des flux de matière, constituent un secteur où le gaspillage est important et où les potentiels de valorisation sont nombreux.

Le PCAET encourage la mise en œuvre d'actions en lien avec la réduction des déchets, la sensibilisation des foyers au tri et l'amélioration de la valorisation notamment via la collecte des biodéchets avec le SYCTOM pour tendre vers un territoire zéro déchet. De plus, le potentiel en termes de création d'emplois locaux sur ces filières est identifié comme important sur le territoire de Plaine Commune.

La mise en place d'une boucle vertueuse d'économie circulaire sur la thématique du déchet participe à la résilience du territoire en développant les filières et les emplois locaux et donc en réduisant la dépendance du territoire aux ressources extérieures.

Enjeux

Faire du quartier d'Orgemont un démonstrateur du Métabolisme urbain

Le projet d'aménagement d'Orgemont est l'occasion de mettre en œuvre des ambitions élevées en termes de réemploi et recyclage des déchets issus des chantiers. Des objectifs clairs seront définis dès le commencement des études pour assurer une mise en œuvre efficace en phase travaux.

Accompagner les habitants dans la valorisation des ressources au quotidien

Des dispositifs incitatifs et la structuration de filières spécifiques peuvent être mis en place pour encourager les habitants à réduire leurs déchets, les réutiliser, les réparer ou bien les recycler.

Éléments de projet

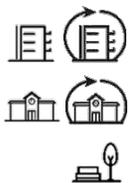
Les surfaces urbanisées progressent chaque année, au détriment des surfaces naturelles et de la perméabilité des sols, contribuant à la disparition des milieux naturels et au développement de l'îlot de chaleur urbain.

En ce sens, le projet de renouvellement urbain d'Orgemont est exemplaire puisqu'il n'implique pas de consommation supplémentaire d'espaces libres. La réhabilitation de l'existant permet de lutter contre le phénomène d'étalement urbain et de requalifier le bâti pour l'adapter aux besoins des populations.

Un grand nombre de démolitions va avoir lieu dans le cadre du projet à horizon 2040 ; 1 193 logements détruits au total, dont près de 600 logements sur le temps de l'ANRU, et la démolition/reconstruction du groupe scolaire A. France et A. Dumas. Un tel nombre de démolitions induira inévitablement un volume de déchets important. Dans une optique de métabolisme urbain à Orgemont, ces déchets doivent être envisagés comme une ressource à travers le recyclage, réemploi ou encore la réutilisation directement sur site.

Objectifs opérationnels

Faire du quartier d'Orgemont un démonstrateur du Métabolisme urbain



P1. Signer et respecter la charte économie circulaire de Plaine Commune :

- Privilégier le recours aux filières de réemploi / réutilisation / recyclage stratégiques du territoire,
- Envisager systématiquement le déploiement d'activités temporaires « économie circulaire » sur les fonciers disponibles

Pour les projets de démolitions et de rénovations :

- Réaliser un diagnostic ressources et déchets afin d'identifier les matériaux valorisables mais aussi les filières de valorisation,
- Mettre en œuvre une démarche de réemploi, réutilisation et recyclage des matériaux du BTP en s'appuyant sur les travaux réalisés en la matière (Repar, Recybéton, Urbafertil...),
- Porter une attention particulière à la valorisation du béton.

Pour les constructions neuves :

- Dédier 1% du montant des constructions/rénovation à l'achat de produits issus du réemploi ou de la réutilisation,
- Généraliser le recours à du béton de construction incorporant à minima 5% de matériaux recyclés
- Étudier systématiquement la possibilité de recourir aux éco-matériaux réalisés à partir des terres excavées notamment celles issues des travaux du Grand Paris Express,
- Prendre en compte les critères de réemployabilité / recyclabilité / démontabilité des matériaux choisis afin de rendre possible les futures actions de valorisation des matériaux.

Note : cette exigence implique d'intégrer une compétence en réemploi à l'équipe de maîtrise d'œuvre, ou au sein de la maîtrise d'ouvrage



Urbafertil permet de recycler les terres inertes et les déchets verts pour créer un sol fertile. Cette démarche permet de s'inscrire dans une logique d'économie circulaire et de réduire l'empreinte carbone du chantier.



Le projet Recybéton vise à rechercher le moyen de réutiliser l'intégralité des matériaux issus des bétons déconstruits, y compris la fraction fine, dans de nouveaux bétons ainsi que de recycler les matériaux issus de la déconstruction des bétons comme matière première pour la production de ciments.



Superposition des matériaux et flexibilité de la structure de stockage en façade pour réduire de l'emprise foncière de stockage - Grange de stockage » - Washington - Gray Organschi architecture



P2. Assurer la traçabilité des déchets de chantier en mettant en place systématiquement un Schéma d'Organisation de la Gestion et de l'Élimination des Déchets de chantier* (SOGED)

Assurer la collecte de l'ensemble des Bordereaux de Suivi des Déchets (BSD) et assurer une parfaite traçabilité des déchets générés en tenant à jour quotidiennement le SOGED, et en rendant compte notamment des exutoires et des filières de valorisation utilisées (en précisant leur distance par rapport au chantier), et des taux de valorisation effectivement atteints, par type de valorisation (réemploi / réutilisation / recyclage)

Mettre en œuvre un système de tri ambitieux avec un nombre de bennes adapté aux différentes typologies de déchets collectés afin de maximiser leur possibilité de valorisation



P3. Respecter la réglementation française¹⁴ qui impose de valoriser au minimum 70 % en masse des déchets de chantier en valorisation matière (réemploi, réutilisation, recyclage)



P4. Maximiser la réutilisation des terres excavées sur place et mettre en place une traçabilité précise pour les terres évacuées

Bilan déblais remblais, estimatif des terres réutilisées sur place, suivi des terres évacuées...



Dispositif de tri des déchets sur le chantier ; le nombre de bennes doit être adapté selon les typologies de déchets rencontrées sur le chantier.



Mobiliers urbains de réemploi - Bellastock

¹⁴ LTECV, V. article L. 541-1 du code de l'environnement modifié

Pour aller plus loin :



L1. Proposer une démarche innovante sur le réemploi / la réutilisation / le recyclage / la limitation des déchets sur le chantier



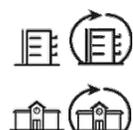
Local ordures ménagères en béton de réemploi – La fabrique du clos, Stains - Bellastock

Accompagner les habitants dans la valorisation des ressources au quotidien



P5. Respecter le PLUi en matière de conception des locaux déchets : Concevoir des locaux déchets qualitatifs et bien dimensionnés¹⁵

Ces exigences s'appliquent dès lors qu'il y a dépôt d'un permis de construire ou d'une autorisation d'urbanisme. Se référer au PLUi et au règlement de la zone concernée.



P6. Intégrer la réglementation biodéchets¹⁶ applicable en 2025

Emplacement poubelle biodéchets dans les cuisines, local déchets permettant la collecte différenciée des biodéchets, tri dans les cantines communes...

Pour aller plus loin :



L2. Proposer un dispositif de valorisation des biodéchets sur site

Composteur d'immeuble + espace de culture ; collecte + entreprise de valorisation...



Les modes de valorisation du compost collectif peuvent se retrouver sous de nombreuses formes : dispositif Ekovore à Nantes, bacs à compost, Champicomposteur à Chaumont-sur-Loire...

¹⁵ Cf. PLUi Dispositions générales – 6.3 Collecte des déchets

¹⁶ LTECV, V. article L. 541-1 du code de l'environnement modifié

Tableau de suivi des prescriptions

Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
P1 Signer et respecter la charte économie circulaire de Plaine Commune	TOUS	Mettre en œuvre les exigences de la charte économie circulaire de Plaine Commune	Engagement de la MOA à signer la charte et à la faire appliquer par les équipes et les entreprises Note d'intention sur les dispositifs et réponses envisagés s'inscrivant dans la démarche de métabolisme urbain de Plaine Commune	Signature de la charte Note descriptive détaillée des dispositifs s'inscrivant dans la démarche de métabolisme urbain Notice précisant la stratégie envisagée pour le recours aux matériaux issus du réemploi / réutilisation / recyclage	Actualisation des documents Intégration des contraintes techniques dans les CCTP Signature par l'équipe réalisation	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs énoncés en phase conception tout au long du chantier Bilan / retour d'expérience de fin de chantier (impacts, difficultés rencontrées, opportunités, améliorations...)	-
P2 Assurer la traçabilité des déchets de chantier mettant en place systématiquement un Schéma d'Organisation de la Gestion et de l'Élimination des Déchets (SOGED)	TOUS	Établissement d'un SOGED, actualisation, mise en œuvre et suivi et collecte de 100% des Bordereaux de Suivi de Déchets, identification des exutoires finaux de 100% des déchets, avec distances par rapport au chantier	Engagement	Première version du SOGED et intégration des préconisations de gestion des déchets à la charte de chantier vert Précisions sur les moyens humains alloués à cette mission	Actualisation des documents Prise en compte de l'aspect "gestion des déchets de chantier" dans le choix des entreprises	Actualisation au fil du chantier Vérification, suivi et traçabilité des déchets	-

Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
P3 Respecter la réglementation française qui impose de valoriser au minimum 70 % en masse des déchets de chantier en valorisation matière (réemploi, réutilisation, recyclage)	TOUS	Atteindre et justifier de 70% en masse des déchets de chantier en valorisation matière par type de valorisation (réemploi, réutilisation, recyclage) et collecte de 100% des Bordereaux de Suivi de Déchets	Engagement	Première version du SOGED et intégration des préconisations de gestion des déchets à la charte de chantier vert	Actualisation des documents Prise en compte de l'aspect "gestion et valorisation des déchets de chantier" dans le choix des entreprises Précisions sur les moyens humains, techniques et logistiques mis en œuvre pour le tri et la valorisation des déchets de chantier	Actualisation au fil du chantier Vérification, suivi et traçabilité des déchets	-
P4 Maximiser la réutilisation des terres excavées sur place et mettre en place une traçabilité précise pour les terres évacuées	TOUS	Qualitatif : bilan déblais remblais, estimatif des terres réutilisées sur place, suivi des terres évacuées	Engagement Note d'intention sur la gestion des terres excavées	Note descriptive sur la gestion des terres excavées Estimation détaillée des volumes déplacés et de leur destination Intégration des préconisations à la charte de chantier vert	Actualisation des documents et études Intégration des contraintes techniques dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs énoncés en phase conception	-

Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
L1 Proposer une démarche innovante sur le réemploi / la réutilisation / la limitation des déchets sur le chantier	TOUS	Qualitatif : démarche innovante	Note d'intention	Note descriptive détaillée	Actualisation des documents Intégration des contraintes techniques dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs énoncés en phase conception Bilan / Retour d'expérience de fin de chantier (impacts, difficultés rencontrées, opportunités, améliorations...)	-
P5 Concevoir des locaux déchets qualitatifs et bien dimensionnés	Op. Neuve Op. Réno Eq. Neuf Eq. Réno	Respect du PLUi et appréciation qualitative	Plan RDC Schéma fonctionnel flux logistiques	Plan RDC détaillé Schéma fonctionnel flux logistiques Note descriptive prestation locaux déchets	Actualisation des documents et études Intégration des contraintes techniques dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs énoncés en phase conception	-
P6 Intégrer la réglementation biodéchets applicable en 2025	Op. Neuve Op. Réno Eq. Neuf Eq. Réno	Mise en place d'un dispositif de tri à la source des biodéchets	Note d'intention	Note descriptive Dimensionnement détaillé du dispositif	Actualisation des documents et études Intégration des contraintes techniques dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre du dispositif énoncé en phase conception	<i>Enquête usagers 2 ans après livraison</i>
L2 Proposer un dispositif de valorisation des biodéchets sur site	TOUS	Mise en place d'un dispositif de valorisation des biodéchets sur site	Note d'intention	Note descriptive Dimensionnement détaillé du dispositif	Actualisation des documents et études Intégration des contraintes techniques dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre du dispositif énoncé en phase conception	<i>Enquête usagers 2 ans après livraison</i>

6. Orgemont, pour une cohabitation apaisée de toutes les mobilités

Ce chapitre s'inscrit dans l'engagement 6 de la charte d'aménagement soutenable de Plaine Commune : Aménager une ville de la proximité, accessible et favorisant l'éco-mobilité.

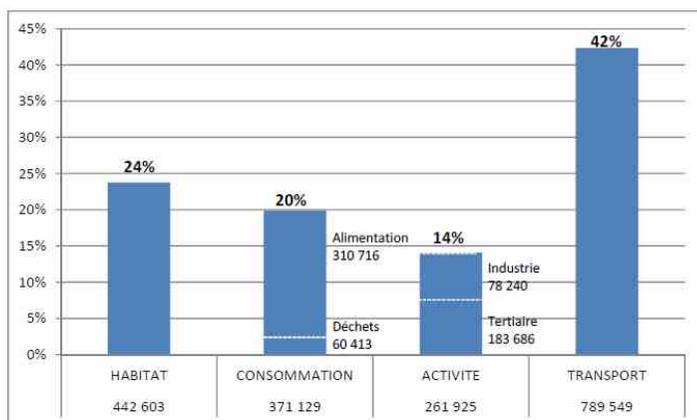
Cette partie aborde la thématique des mobilités douces facilitées et du partage de la ville entre voitures, transports en commun, vélos et piétons.



Diagnostic

Une bonne accessibilité en voiture mais une présence impactante

Le territoire d'Orgemont est idéalement situé ; la présence des nationales 14 et 311 à proximité immédiate permet une desserte idéale du quartier en voiture. Néanmoins, les cartes des pollutions sonores et de l'air présentées dans le diagnostic de l'engagement 2 montrent un lien très clair entre ces nuisances et la présence de la voiture en ville. Le diagnostic du PCAET de Plaine Commune permet d'identifier les principaux secteurs d'émissions de gaz à effet de serre du territoire et classe le transport (de personnes et de marchandises) comme le premier facteur d'émission puisqu'il représente 42 % des émissions totales.



Répartition des émissions de GES par secteur en TeqCO₂ – PCAET Plaine Commune

D'après une enquête locataire réalisée en 2017, 45,5 % des locataires d'Orgemont ne disposent pas de voiture et le taux de motorisation global est de 0,7 voiture par ménage.

¹⁷ Epinay-sur-Seine, Orgemont - Lot 2 : Etude de stationnement (phase 2 et 3) – Document final

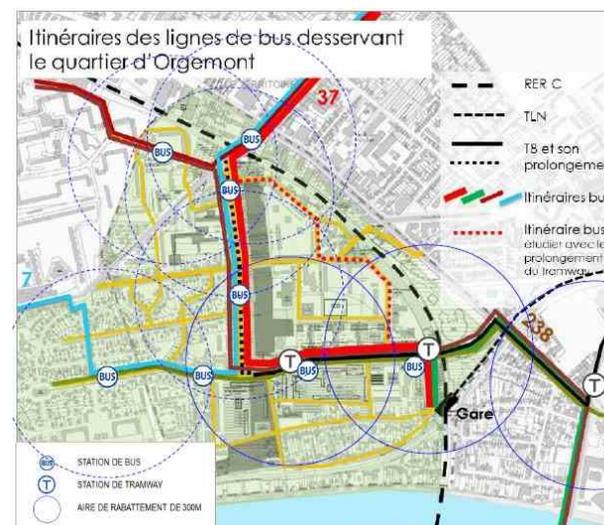
Néanmoins le besoin en stationnement est destiné à augmenter dans les prochaines années selon une étude de Citec¹⁷ (+ 23 %).

De plus, les places de stationnement sont sources d'une importante consommation d'espace ; le quartier dispose d'une offre de stationnement de 3 551 places, soit plus de 9 ha d'emprise.

Une desserte en transports en commun en amélioration

Orgemont dispose d'une bonne desserte par les transports en commun ; le RER C permet de rejoindre les portes de Paris en environ 15 min, le tramway T8 relie le centre-ville d'Epinay-sur-Seine en environ 10 min et plusieurs lignes de bus desservent la rue de Marseille et la rue Félix Merlin.

Mais malgré une bonne desserte par les transports en commun, ceux-ci restent en dehors du cœur du quartier et les habitants situés au Nord de la rue des Carrières doivent marcher environ 10 min pour rejoindre la gare RER.



Desserte du quartier par les transports en commun - Citec

L'augmentation des déplacements en modes actifs comme ambition territoriale

Le territoire de Plaine Commune est engagé dans la réduction des déplacements automobiles, mais surtout dans l'augmentation des déplacements en modes actifs et en transports en commun ; le plan local de déplacement et le plan marche illustrent cette volonté à travers un programme d'actions détaillé.

Plusieurs actions sont présentes dans l'axe 3 du PCAET de Plaine Commune pour développer les alternatives à la voiture ; 70 % des itinéraires principaux doivent être rendus cyclables d'ici à 2024 et le territoire souhaite augmenter de 14 % des déplacements à pieds par rapport à 2010.

Un quartier qui fait peu de place aux piétons et aux cycles

À l'échelle du quartier d'Orgemont, les mobilités douces sont défavorisées à cause de la place importante prise par la voiture. Les rues en cœur de quartier sont apaisées en zone 30 mais aucun marquage au sol ne permet de matérialiser et sécuriser les voies cyclables.

Les espaces libres au sein du quartier sont très importants mais le maillage viaire qui lui est associé est mal hiérarchisé et doit gagner en lisibilité à l'instar des entrées du quartier. Les parcours en modes actifs sont peu lisibles et ne favorisent pas un report modal vers la marche, notamment pour se rendre vers les arrêts de transports en commun.

Enjeux

Rendre le quartier plus traversable et plus lisible pour les parcours en modes actifs

La création de cheminements piétons agréables et de pistes cyclables sécurisées est un enjeu fort pour le quartier d'Orgemont, afin de clarifier les parcours, d'encourager les modes actifs et de renforcer la connectivité avec les différentes stations de transports en commun existantes (bus, tram, RER).

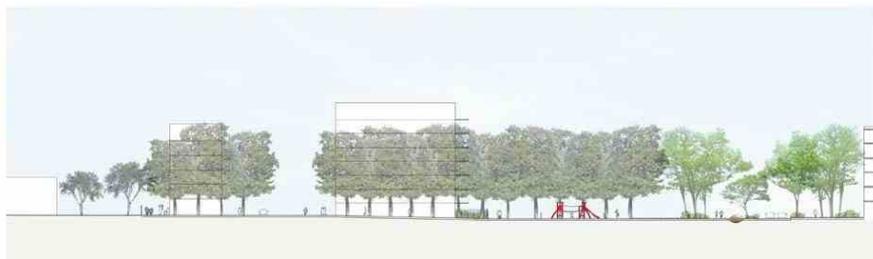
Repenser la cohabitation avec la voiture

La place de la voiture individuelle, mode de déplacement inhérent à Orgemont mais source de nuisances, doit être repensée pour rééquilibrer les différents modes de déplacement.

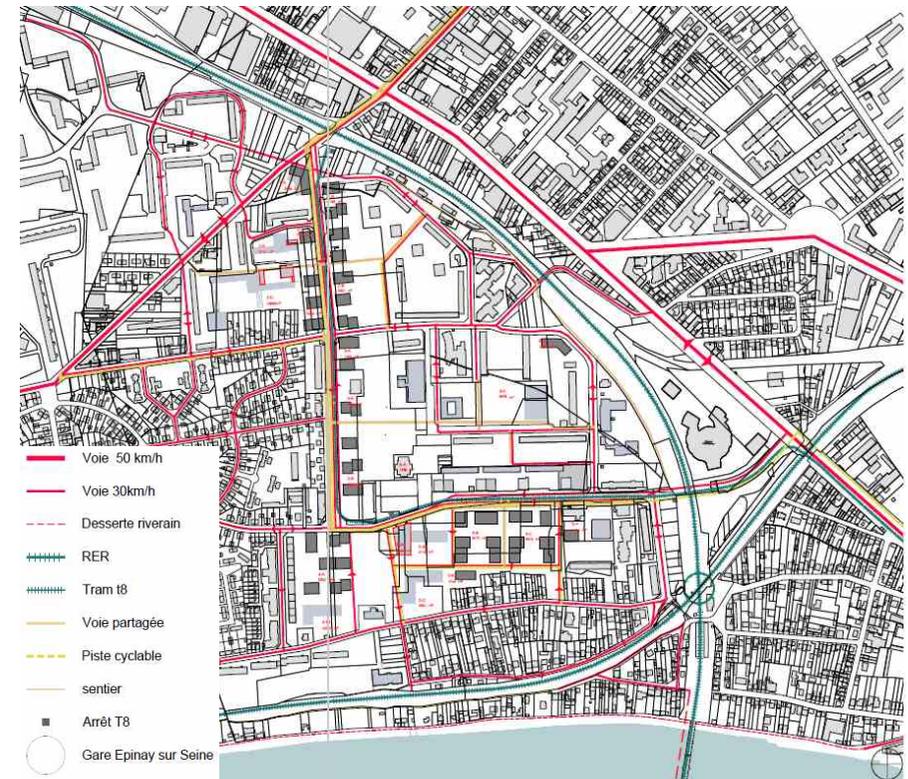
Éléments de projet

Le projet urbain profite de l'opportunité de pacifier les circulations en créant une zone 30 sur l'ensemble du quartier et en développant les espaces dédiés aux mobilités actives, aujourd'hui peu visibles dans l'espace public.

De nouveaux espaces de déplacement pour la marche et le vélo sont dessinés le long des axes principaux (rue de Marseille et Félix Merlin) mais également en cœur de quartier et le long du mail central.



Vue en coupe du mail central – Ronald Sirio Architectes



Plan des circulations – Ronald Sirio Architectes

Objectifs opérationnels

Rendre le quartier plus traversable et plus lisible pour les parcours en modes actifs



P1. Concevoir des cheminements piétons et cycles adaptés, lisibles, sûrs, qualitatifs, avec une signalétique claire

Le projet de mobilité sera précisé dans la suite du projet et des indicateurs chiffrés et/ou localisés pourront être définis ultérieurement



P2. Respecter le PLUi en matière de conception des locaux vélos et les concevoir selon la démarche « SSAFE »¹⁸

Spacieux : dimensionnement selon le PLUi

Sécurisés : système de fermeture et dispositifs d'accroche sécurisés

Abrités : espace couvert et clos

Faciles d'accès : de préférence en RDC avec un nombre limité de portes à franchir

Éclairés naturellement

Le local sera implanté de préférence au sein du bâtiment mais pourra également être réalisé à l'extérieur à condition de respecter les prescriptions précédentes.



Pour les opérations de rénovation, ce sujet est à traiter au cas par cas et dans la mesure des contraintes de l'existant.



Exemples de locaux vélos de type SSAFE

¹⁸ Cf. PLUi Dispositions générales – 5.2.3 Stationnement des deux-roues non motorisés



P3. Offrir des stationnements vélos extérieurs

Type arceaux vélos fixes, permettant d'accrocher au moins une roue ou le cadre

Bâtiment neuf et rénové : prévoir 10% de places supplémentaires aux exigences PLUi, à placer à l'extérieur

Équipement neuf et rénové : prévoir 25% de places supplémentaires aux exigences PLUi, à placer à l'extérieur

Espace public : le nombre et l'emplacement des stationnements vélos seront précisés dans la suite du projet



P4. Maintenir les continuités de trajet lors des chantiers

Signalisation, plan de déplacement...



Exemples de stationnements vélos dans l'espace public et de pistes cyclables qualitatives

Penser la cohabitation avec la voiture individuelle



P5. Penser une circulation voiture apaisée

Vitesse réduite, revêtement à moindre nuisance acoustique, voirie partagée...

Le projet de mobilité sera précisé dans la suite du projet et des indicateurs chiffrés et/ou localisés pourront être définis ultérieurement



P6. Penser des espaces de stationnements intégrés au paysage

Traiter au moins 60% de la surface des stationnements de manière qualitative et paysagère : perméable, arboré, production d'énergie, collecte des eaux pluviales, support d'usages...



Les parkings végétalisés offrent de nombreux avantages : perméabilité des sols pour la gestion des eaux pluviales, ombrage des véhicules, réduction des surfaces minérales et donc de l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Tableau de suivi des prescriptions

Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
P1 Concevoir des cheminements piétons et cycles adaptés, lisibles, sûrs, qualitatifs, avec une signalétique claire	TOUS	Qualitatif à ce stade : le projet de mobilité sera précisé en phase de maîtrise d'œuvre des espaces publics, et des indicateurs chiffrés et/ou localisés pourront être définis par la suite	Plan masse Plan VRD Note d'intention sur la mobilité voiture Schéma de mobilité Croquis / Perspectives	Plan masse détaillé Plan VRD détaillé Note descriptive sur la mobilité voiture Schéma de mobilité Croquis / Perspectives	Actualisation des documents Intégration des contraintes techniques dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs énoncés en phase conception	<i>Enquête mobilité 2 ans après livraison</i>
P2 Dimensionner les locaux vélos en respectant le PLUi et les concevoir selon la démarche "SSAFE"	Op. Neuve Op. Réno Eq. Neuf Eq. Réno	Respect du PLUi pour le dimensionnement Approche qualitative sur les aspects "SSAFE"	Plan RDC Note d'intention sur les locaux vélos Prédimensionnement Schéma fonctionnel flux	Plan RDC détaillé Note descriptive sur les locaux vélos Dimensionnement précis Schéma fonctionnel détaillé flux	Actualisation des documents Intégration des contraintes techniques dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs énoncés en phase conception	-

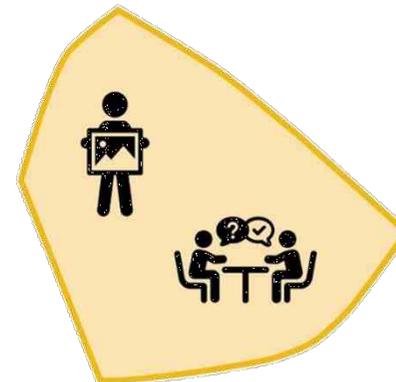
Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
P3 Offrir des stationnements vélos extérieurs	Op. Neuve Op. Réno Eq. Neuf Eq. Réno Esp. public	<i>Bâtiment neuf et rénové : prévoir 10% de places supplémentaires aux exigences PLUi Équipement neuf et rénové : prévoir 25% de places supplémentaires aux exigences PLUi Espace public : le nombre et l'emplacement des stationnements vélos seront précisés en phase de maîtrise d'œuvre des espaces publics</i>	Plan masse Note d'intention Prédimensionnement Schéma fonctionnel flux	Plan RDC détaillé Note descriptive Dimensionnement précis Schéma fonctionnel détaillé flux	Actualisation des documents Intégration des contraintes techniques dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs énoncés en phase conception	-
P4 Maintenir les continuités de trajet lors des chantiers	Chantier	Qualitatif	Engagement sur l'intégration de cette contrainte dans la charte de chantier vert	Intégration à la charte de chantier vert	Actualisation de la charte de chantier vert	Vérification de la mise en œuvre de la charte de chantier vert	-

Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
P5 Penser une circulation voiture apaisée	TOUS	Qualitatif à ce stade : le projet de mobilité sera précisé en phase de maîtrise d'œuvre des espaces publics, et des indicateurs chiffrés et/ou localisés pourront être définis par la suite	Plan masse Plan VRD Note d'intention sur la mobilité voiture Schéma de mobilité Croquis / Perspectives	Plan masse détaillé Plan VRD détaillé Note descriptive sur la mobilité voiture Schéma de mobilité Croquis / Perspectives	Actualisation des documents Intégration des contraintes techniques dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs énoncés en phase conception	<i>Enquête mobilité 2 ans après livraison</i>
P6 Penser des espaces de stationnements intégrés au paysage	TOUS	Traiter au moins 60% de la surface des stationnements de manière qualitative et paysagère	Plan masse Plan paysager Note d'intention Croquis / perspectives	Plan masse détaillé Plan paysager détaillé Note descriptive Croquis / perspectives	Actualisation des documents Intégration des contraintes techniques dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	-

7. Orgemont, projet des Orgemontois

Ce chapitre s'inscrit dans les engagements 7 et 8 de la charte d'aménagement soutenable de Plaine Commune : Aménager une ville avec celles et ceux qui la vivent et Aménager une ville artistique, culturelle et créative.

Cette partie aborde la thématique de la vie associative, de la concertation, de la diffusion de l'art et de la culture dans le quartier.



Diagnostic

Un réseau associatif actif

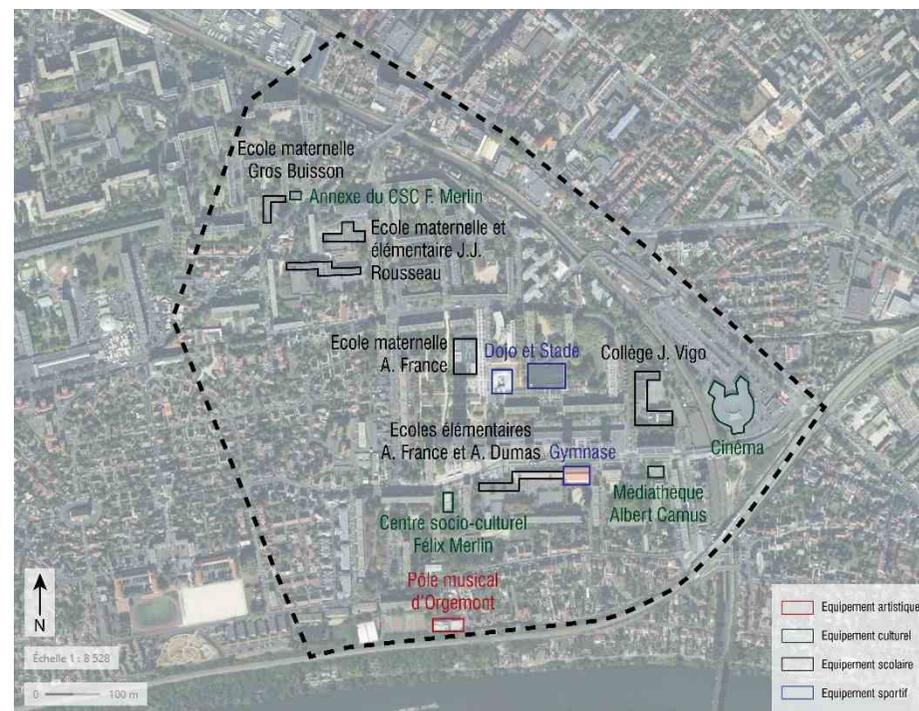
La vie associative spinassienne est riche et diversifiée ; plus de 150 associations sont présentes sur la commune autour d'activités sportives, culturelles, artistiques, musicales, sociales, internationales, humanitaires, de formation et d'insertion ou encore d'amélioration du cadre de vie. Plus localement, une vingtaine d'entre elles sont situées au sein du quartier d'Orgemont. Ce tissu associatif est le plus riche et le plus diversifié de la ville, avec des dynamiques qui touchent toutes les tranches d'âge et toutes les communautés et un rayonnement qui va au-delà du quartier.

Une vie culturelle et artistique forte

La ville d'Epina-sur-Seine profite d'une programmation culturelle et artistique dynamique et variée au sein de plusieurs structures communales, dont certaines sont implantées dans le quartier d'Orgemont. Le pôle musical d'Orgemont, la médiathèque Albert Camus, le centre socio-culturel Félix Merlin et le cinéma se retrouvent tous au Sud et à l'entrée Est du quartier, créant un déséquilibre avec le Nord.

On retrouve également au sein du quartier plusieurs équipements scolaires mieux répartis ; 3 écoles maternelles et élémentaires et un collège, ainsi que des équipements sportifs ; gymnase, Dojo et stade.

La présence d'espaces publics généreux participe également au développement d'événements qui contribuent à l'animation du quartier. Un temps fort à Orgemont est la fête de quartier a lieu chaque année au mois de Mai avec les associations locales. Des événements plus modestes se déroulent aussi à l'initiative des acteurs locaux, tels que le carnaval des poussettes ou bien le forum de la santé.



Situation des équipements à Orgemont - FBC

Des objets artistiques et des lieux auxquels les habitants sont attachés

Un travail artistique autour de mosaïques situés dans les halls d'immeubles et sur les murs de la médiathèque a été mené il y a quelques années par les habitants et auxquelles ils sont fortement attachés.

Les nombreuses associations nécessitent la présence de locaux pour fonctionner. Une grande partie se réunit aujourd'hui dans la médiathèque ou dans des locaux situés dans des bâtiments de logements. La présence de ces lieux de rencontre est indispensable au maintien du dynamisme et de l'activité du quartier.

Enjeux

Inclure les habitants dans le projet, de la conception à l'exploitation

La transformation majeure du quartier d'Orgemont ne saura se faire sans l'intégration des habitants au processus de projet. Les opérations neuves ou de rénovation, de bâtiments ou sur les espaces publics, doivent proposer des méthodes de prise en compte des usagers dans la construction de l'avenir du quartier.

Favoriser la vie associative et l'animation sociale, culturelle et artistique du quartier

Le quartier d'Orgemont doit s'appuyer sur le grand nombre d'équipements présents sur son territoire pour déployer une programmation artistique et culturelle et faire vivre le quartier autour de ces éléments.

L'identité culturelle d'Orgemont doit également se créer au sein des bâtiments et des espaces libres avec la mise en œuvre d'évènements artistiques pérennes ou temporaires.

Éléments de projet

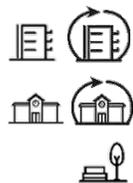
Une maison du projet a ouvert le 10 Mars 2020 dans le centre-ville d'Epinay-sur-Seine (rue de Paris) pour informer et intégrer les habitants aux mutations à venir au sein des trois quartiers NPNRU d'Epinay-sur-Seine.

Le futur équipement public central a pour vocation de devenir le support de nombreuses activités avec le regroupement de plusieurs structures ; le centre socio-culturel, la médiathèque, une mairie annexe, un espace jeunesse et une salle multi-usages, néanmoins sa programmation n'est pas encore totalement aboutie.

Une proposition d'étude de concertation sur la résidentialisation du patrimoine de Seine-Saint-Denis Habitat a été approuvée. La mobilisation d'une équipe de chercheurs en géographie et urbanisme ainsi que de l'association « les urbain.e.s » permettra la réalisation d'un diagnostic sur les attentes des habitants ainsi que d'une série de propositions d'actions via des créations culturelles, artistiques ou scientifiques.

Objectifs opérationnels

Inclure les habitants dans le projet, de la conception à l'exploitation



P1. Associer les habitants à la définition de la programmation de l'équipement public central, du mail central et aux programmes de réhabilitations / résidentialisations

*Proposer une programmation / des usages adaptés aux attentes et aux pratiques des habitants
Penser une ville pour tous, inclusive et mixte*



P2. Prévoir une relocalisation des locaux associatifs détruits et anticiper la transition pendant la phase de chantier



P3. Penser un chantier à faibles nuisances pour les riverains

*Planning adapté, engins à faible nuisances sonores, optimisation des zones et temps de passage des camions...
Mettre en place un numéro vert / une boîte à lettre pour recueillir les remarques des riverains en phase chantier*



P4. Inclure 10% des heures travaillées en action d'insertion dans le chantier, en privilégiant l'emploi local¹⁹

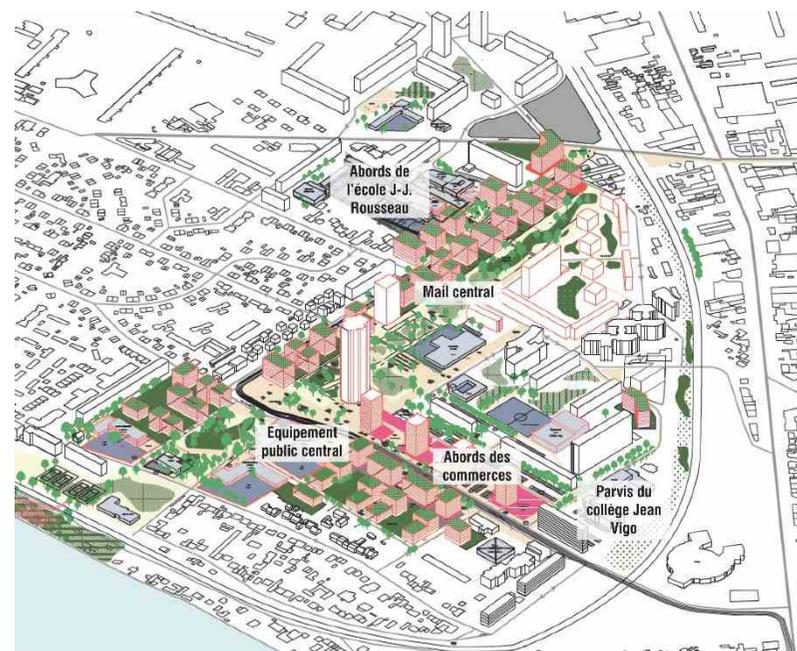


P5. Proposer une démarche de sensibilisation des habitants aux éco-gestes

Livret d'accueil / d'usages, affichage dans les parties communes, réunions de sensibilisation, suivi en phase exploitation, enquête satisfaction...



La médiathèque Visages du Monde à Cergy, exemple d'équipement multiculturel qui offre des services variés et ouverts au plus grand nombre.



Localisation d'espaces pouvant devenir des supports de concertation auprès des habitants

¹⁹ Cf. Charte entreprise-territoire de Plaine Commune

Pour aller plus loin :



L1. Proposer des temps d'animation, de visite, de programmation temporaire et / ou de participation habitante sur le temps du chantier

Faire de l'urbanisme transitoire lorsque cela est possible*

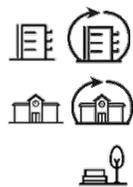
Organiser des chantiers jeunes, d'insertion, scolaire...

Impliquer les populations et associations locales



De nombreux collectifs et associations proposent des démarches d'animations tout au long du chantier : Bellastock, Yes We Camp, collectif etc...

Favoriser la vie associative et l'animation sociale, culturelle et artistique du quartier



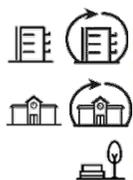
P6. Mettre en œuvre le 1% territoire de la culture et de la création*

Consacrer 1% du budget de l'opération d'aménagement à un projet de culture et de création

Proposer une démarche de conservation et/ou de mémoire des éléments artistiques présents sur le quartier (mosaïques) en associant les habitants au processus

Associer les habitants à la création d'un nouvel élément artistique sur le quartier

Pour aller plus loin :



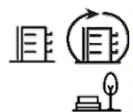
L2. Mettre en œuvre le 1% artistique

Consacrer 1% du montant des travaux à un projet artistique



L3. Proposer un local associatif / espace commun / espace partagé

Proposer une surface d'au moins 50 m² par bâtiment



L4. Proposer un espace extérieur partagé

Potagers partagés et/ou familiaux, jardin commun, espace de jeux partagé, kiosque de rencontre...



Lors de la démolition de l'immeuble Robespierre à la Courneuve, le collectif Random propose d'investir le processus de transition sous la forme de parcours « semi-éphémères », d'installations plastiques, sonores et visuelles, de sculpture en échafaudage, la présence d'un studio mobile, de rituels d'au revoir, etc...



Le long du Canal Saint-Denis, du Stade de France à la Porte de la Villette en passant par Aubervilliers, artistes et collectifs investissent différents éléments du paysage : mobilier urbain, bâtiments industriels, piliers de pont, sol... pour créer la "Street Art Avenue Grand Paris".

Tableau de suivi des prescriptions

Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
P1 Associer les habitants à la définition de la programmation de l'équipement public central, du mail central et aux programmes de réhabilitations / résidentialisation	TOUS	Qualitatif	Note d'intention	Note descriptive de la démarche Premiers échanges avec les habitants	Poursuite des échanges avec les habitants	-	<i>Enquête de satisfaction et retour d'expérience sur la démarche</i>
P2 Prévoir une relocalisation des locaux associatifs détruits et anticiper la transition pendant la phase de chantier	Op. Neuve Op. Réno	Qualitatif : stratégie de gestion des locaux associatifs tout au long du projet	Note d'intention	Note détaillée Plan schématique de relocalisation à court terme (chantier) et long terme (projet livré)	Actualisation des documents Intégration des contraintes techniques dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception Mise à disposition d'un local temporaire	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs énoncés en phase conception
P3 Penser un chantier à faibles nuisances pour les riverains	Chantier	Intégrer une partie sur la gestion des nuisances à la charte de chantier vert	Engagement sur la prise en compte des nuisances dans la charte de chantier vert	Intégration à la charte de chantier vert	Actualisation de la charte de chantier vert	Vérification de la mise en œuvre de la charte de chantier vert	-

Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
P4 Inclure 10% des heures travaillées en action d'insertion dans le chantier, en privilégiant l'emploi local	Op. Neuve Op. Réno Eq. Neuf Eq. Réno	10% des heures travaillées en action d'insertion	Engagement sur la prise en compte des actions d'insertion dans la charte de chantier vert	Intégration à la charte de chantier vert	Actualisation de la charte de chantier vert	Vérification de la mise en œuvre de la charte de chantier vert	-
P5 Proposer une démarche de sensibilisation des habitants aux éco-gestes	Op. Neuve Op. Réno	Qualitatif	Note d'intention	Note descriptive	Actualisation de la note	-	<i>Vérification de la mise en œuvre du dispositif annoncé, retour d'expérience et difficultés éventuelles rencontrées</i>
L1 Proposer des temps d'animation, de visite, de programmation temporaire et/ou de participation habitante sur le temps du chantier	Chantier	Qualitatif : impliquer les populations et associations locales	Note d'intention	Description de la démarche, présentation des éléments de mise en œuvre	Intégration des contraintes techniques dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre de la démarche annoncée en phase conception	<i>Retour d'expérience et difficultés éventuelles rencontrées</i>

Prescription	Échelle	Indicateur et niveau de performance visés	Concours / Esquisse <i>Exposition des stratégies - Présentation des principaux moyens et dispositifs prévus</i>	Avant-Projet <i>Approfondissement des approches thématiques - Évaluation des performances - Précision des moyens</i>	PRO / DCE <i>Présentation des résultats consolidés et des moyens détaillés Rédaction des CCTP</i>	Chantier / Livraison <i>Contrôle de la mise en œuvre des prescriptions - Identification des mesures correctives éventuelles</i>	Exploitation / Suivi <i>Suivi des performances du projet en phase exploitation - Information des usagers</i>
P6 Mettre en œuvre le 1% territoire de la culture et de la création	TOUS	Consacrer 1% du budget de l'opération d'aménagement à un projet de culture et de création	Note d'intention	Note descriptive	Actualisation de la note	Vérification de la mise en œuvre de la démarche annoncée en phase conception	<i>Vérification de la mise en œuvre de la démarche annoncée en phase conception</i>
L2 Mettre en œuvre le 1% artistique	TOUS	Consacrer 1% du montant des travaux à un projet artistique	Note d'intention	Note descriptive	Actualisation de la note	Vérification de la mise en œuvre de la démarche annoncée en phase conception	<i>Vérification de la mise en œuvre de la démarche annoncée en phase conception</i>
L3 Proposer un local associatif/espace commun/espace partagé	Op. Neuve Op. Réno	Proposer une surface d'au moins 50 m ² par bâtiment	Note d'intention	Note détaillée sur les contraintes techniques et l'usage envisagé	Intégration des contraintes techniques dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	<i>Retour d'expérience et difficultés éventuelles rencontrées</i>
L4 Proposer un espace extérieur partagé	Op. Neuve Op. Réno	Qualitatif	Note d'intention	Note détaillée sur les contraintes techniques et l'usage envisagé	Intégration des contraintes techniques dans les CCTP	Vérification de la mise en œuvre des dispositifs annoncés en phase conception	<i>Retour d'expérience et difficultés éventuelles rencontrées</i>

Glossaire

Les concepts définis dans ce glossaire sont indiqués par une étoile* dans le document.

Certification Effinature	<p>Effinature est une certification développée par l'Institut de Recherche et d'Innovation pour le Climat et l'Écologie (IRICE). Elle est entièrement dédiée à la prise en compte de la biodiversité dans les projets de construction, de rénovation ou d'aménagement à chaque étape du projet : conception, réalisation et exploitation.</p> <p>Pour plus d'informations concernant l'obtention de la certification, veuillez consulter le site dédié : https://irice.fr/EFFINATURE</p>
Conception Bioclimatique	<p>Bâtiment dont l'implantation et la conception urbaine, architecturale et technique prennent en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage, tout en garantissant le confort des usagers en toute saison.</p> <p>La conception d'un bâtiment bioclimatique repose notamment sur le choix de matériaux appropriés, le recours à des techniques de circulation d'air et l'utilisation du rayonnement solaire.</p>
Cours Oasis	<p>Le concept de cours Oasis consiste à proposer des espaces végétalisés, des zones ombragées, avec des matériaux plus naturels, moins d'asphalte et des sols plus perméables pour participer à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.</p> <p>Pour plus d'informations, veuillez consulter le rapport de synthèse du projet de l'ADEME sur les oasis urbaine : https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/synthese-oasis-urbaine-dense-methodes-outils-2018.pdf</p> <p>Et le site de la mairie de Paris concernant les cours d'école Oasis : https://www.paris.fr/pages/les-cours-oasis-une-reponse-aux-defis-du-changement-climatique-6139</p>
Label BBCA	<p>L'association pour le développement de bâtiments bas-carbone a développé le label BBCA pour améliorer l'empreinte carbone des bâtiments neufs ou rénovés. Le label bénéficie de 3 niveaux de performance : BBCA Standard, Performance ou Excellence.</p> <p>Pour plus d'informations concernant l'obtention du label, veuillez consulter le site dédié : https://www.batimentbas carbone.org/</p>
Label Bâtiment Biosourcé	<p>Ce label permet de mettre en avant la qualité environnementale des bâtiment neufs intégrant une part significative de matériaux biosourcés dans leur construction : bois, paille, laine... Le label propose 3 niveaux de performances selon le taux d'incorporation de matériaux biosourcés, la représentativité des produits dans les familles de produits biosourcés et les exigences liées aux impacts environnementaux et sanitaires.</p> <p>Pour plus d'information concernant l'obtention du label, veuillez consulter la page web dédiée : https://www.certivea.fr/offres/label-batiment-biosource</p>
Label Effinergie Rénovation	<p>Effinergie est une association dédiée à l'efficacité énergétique des bâtiments neufs et rénovés. Le label Effinergie Rénovation est dédié aux bâtiments rénovés, pour tous les usages, et bénéficie de l'appellation BBC pour les bâtiments construits après 1948.</p> <p>Pour plus d'informations concernant l'obtention du label, veuillez consulter la page web dédiée : https://www.effinergie.org/web/les-labels-effinergie/effinergie-renovation</p>

Label E+C⁻	L'expérimentation bâtiment à énergie positive et à faible empreinte carbone (E ⁺ C ⁻) a été lancée en France en 2016 pour préfigurer la future réglementation thermique RE2020 pour les constructions neuves . Les niveaux de performance du bâtiment neuf sont calculés sur la base du bilan BEPOS pour le niveau « Energie » et sur la base de l' indicateur Eges pour le niveau « Carbone ». Il existe 4 niveaux « Energie » et 2 niveaux « Carbone ». Pour plus d'informations concernant la méthode d'évaluation de ces niveaux, veuillez consulter le site dédié : http://www.batiment-energiecarbone.fr/cadre-d-evaluation-r19.html
Simulation Thermique Dynamique (STD)	Calcul de l'évolution temporelle de l'état thermique d'un bâtiment utilisant un modèle numérique approché de l'objet réel. La STD permet d' estimer les besoins thermiques (énergie utile en chaud et froid) du bâtiment en exploitation en tenant compte de l'enveloppe du bâtiment et de son inertie, des divers apports thermiques, du comportement des occupants et du climat local. La STD permet également de simuler le confort dans le bâtiment par le calcul de différents paramètres (température, hygrométrie, taux CO2...)
Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets (SOGED)	Le Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets est un document qui décrit les dispositions prises par l'entreprise pour la gestion des déchets en phase chantier : responsable « déchets », sensibilisation personnel, tri prévu, logistique, traçabilité, filières de valorisation ou d'élimination... Il constitue un document de référence pour tous les intervenants sur le chantier qui s'engagent à le respecter.
Territoire de la Culture et de la Création	La démarche Territoire de la Culture et de la Création consiste à mobiliser l'art et la culture au service d'un enjeu urbain , social et comme levier de dialogue avec les habitants. Elle peut prendre des formes très différentes en fonction du contexte, de l'enjeu qui semble important à travailler : <ul style="list-style-type: none"> - Amélioration du cadre de vie grâce à une œuvre dans l'espace public ou sur une façade (ce qui relève du 1% artistique traditionnel), - Projection des habitants dans une opération urbaine par une équipe artistique invitée à travailler dans un quartier au long cours, - Concertation, contribution à la définition du projet urbain par une mission artistique exploratoire en amont, - Accompagnement de l'arrivée d'un volume important de nouveaux résidents par une action artistique et culturelle axée sur la question de la découverte de son nouveau lieu de vie, de son voisinage... Pour plus d'information, veuillez consulter le site dédié : https://plainecommune.fr/culturelaville/
Urbanisme Transitoire	L'urbanisme transitoire englobe toute initiative qui vise, sur des terrains ou bâtiments inoccupés, à réactiver la vie locale de façon provisoire , lorsque l'usage du site n'est pas déterminé ou que le projet urbain ou immobilier tarde à se réaliser.

PLAINE COMMUNE
EPINAY-SUR-SEINE – NPNRU LA SOURCE LES PRESLES

CHARTRE DE RENOUVELLEMENT URBAIN DURABLE

Décembre 2020

L'ESPRIT ET LES OBJECTIFS DE LA CHARTE

DES OBJECTIFS TRANSVERSAUX POUR UNE AMBITION ENVIRONNEMENTALE

- Formaliser la stratégie d'aménagement durable de Plaine Commune sur le NPNRU La Source Les Presles
- Concrétiser les engagements politiques de Plaine Commune et de la ville d'Epinais-sur-Seine
- Définir les prescriptions qui devront être traduites dans chaque opération du quartier par l'ensemble des maîtres d'ouvrage
- Proposer un socle de références partagé et un outil stratégique de communication

DES DOCUMENTS CADRES À PRENDRE EN COMPTE

- Contrat de Développement Territorial (2014-2030)
- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (arrêté le 25 février 2020) dont OAP Environnement et Santé
- Plan Climat Air Energie (arrêté le 25 février 2020)
- Trame Verte et Bleue de Plaine Commune
- Agenda 21 d'Epinaux-sur-Seine
- Référentiel d'aménagement soutenable (en cours de révision)
- Convention qualité constructions neuves de Plaine Commune (2019)
- Plan de prévention du Bruit de l'Environnement de Plaine Commune
- Démarche de métabolisme urbain de Plaine Commune
- Guide d'aménagement des espaces publics (en cours de révision)
- Schéma Directeur d'Aménagement Lumière de Plaine Commune (en cours d'élaboration)

=> Cette charte est un document évolutif destiné à accompagner le projet tout au long de sa mise en œuvre. Elle sera mise à jour au fur et à mesure des évolutions réglementaires et des mises à jour des différents documents cadres cités ci-dessus.

LES FONDAMENTAUX DU PROJET URBAIN

Contexte et enjeux du projet de renouvellement urbain

1. Des urbanisations successives sans cohérence d'ensemble

Ce quartier où les urbanisations successives se sont réalisées sans projet urbain d'ensemble, se compose aujourd'hui sous la forme d'une mosaïque urbaine où s'imbriquent grands ensembles et tissus pavillonnaires. Des densités en conséquence mal réparties au sein de typo-morphologie sans transition entre ilots.

Enjeu : Nécessité d'établir un projet urbain cohérent à l'échelle du quartier au travers du NPNRU, afin de mieux répartir les densités et de renouveler les formes urbaines.

2. Une mosaïque urbaine sans polarité structurante

Cette composition urbaine de sous-quartiers peu connectés les uns aux autres, n'a finalement pas permis à La Source-Les Presles de se doter d'une polarité structurante pour le quartier. Le cœur du quartier est aujourd'hui composé d'un centre commercial replié sur lui-même, peu accessible, peu visible et peu attractif.

Enjeu : Réaménager le Cœur de quartier comme la centralité structurante de vie sociale et de vie commerciale de La Source-Les Presles.

3. Un faible maillage viaire

Les urbanisations successives s'étant réalisées sans relations entre ilots, le maillage viaire au sein du quartier est relativement pauvre et peu organisé. Le quartier se structure autour de trois principaux axes nord-sud, un seul axe est-ouest existe mais il ne dessert pas le cœur de quartier. Bien souvent, les piétons utilisent les espaces privés (bailleurs/copropriétés) et les parkings afin de rendre plus efficient leurs déplacements.

Enjeu : Réorganiser le maillage viaire du quartier et améliorer les possibilités de déplacements est-ouest.

4. Un déficit d'espaces publics verts

Le quartier de La Source-Les Presles est le QPV qui possède le moins d'espaces verts publics par habitant sur le territoire de Plaine Commune. En effet, le cadre de vie est très minéral sur le quartier, il n'existe que très peu d'espaces publics verts de détente, de rencontre, de vie sociale pour ces 10 000 habitants.

Enjeu : Améliorer le cadre de vie par la création de plusieurs squares publics et par l'amorce d'une trame verte et bleu sur le quartier.

LES FONDAMENTAUX DU PROJET URBAIN

L'état existant du quartier



- L'habitat réhabilité
- L'habitat démoli et renouvelé
- Les équipements reconstruits
- Un centre commercial restructuré
- Des espaces verts publics insuffisants
- Des ruptures dans les déplacements à résorber

LES FONDAMENTAUX DU PROJET URBAIN

Les maîtrises d'ouvrage pour les démolitions et réhabilitations

Type d'opérations

- Ⓧ Démolition
- Ⓡ Réhabilitation
- Ⓛ Démolition en vue d'une relocalisation

Maîtres d'ouvrage

- ICF La Sablière
- In'li
- PCH
- Ville



LES FONDAMENTAUX DU PROJET URBAIN

Les objectifs du projet NPNRU

① Requalifier le Cœur de quartier :

La création d'une centralité commune de vie sociale et de vie commerciale pour les habitants du quartier.

De nouveaux commerces de proximité, une nouvelle école maternelle, une nouvelle crèche-PMI, de nouveaux logements sociaux et en accession ; le tout aménagé autour d'un square public et desservi par une nouvelle voie est-ouest.

② Améliorer et diversifier l'habitat :

Deux barres de logements sociaux vieillissantes (38-50 Cdt Bouchet et Barre K) qui seront remplacées chacune par de nouveaux plots de logements aux formes urbaines plus adaptées à leur environnement. Création d'un espace vert public lors de chaque démolition de logements.

Une réhabilitation de 871 logements menée sur deux patrimoines de bailleurs sociaux.

③ Réorganiser la trame viaire :

Améliorer les déplacements des habitants au sein du quartier par la requalification de plusieurs voies. Le projet permettra la création d'une nouvelle voie est-ouest permettant d'améliorer l'accessibilité du Cœur de quartier et les déplacements quotidiens.



287 logements démolis



871 logements réhabilités



570 nouveaux logements



5 nouveaux espaces verts publics



2 équipements reconstruits



LES FONDAMENTAUX DU PROJET URBAIN

L'état projeté du quartier



DEUX AMBITIONS TRANSVERSALES

Métabolisme urbain

- Optimisation de la gestion des déchets de chantier et de l'impact carbone des matériaux de construction
- Renforcer l'autonomie énergétique du quartier avec une réduction des besoins énergétiques et une production locale en énergies renouvelables
- Optimisation de la gestion des déchets ménagers (réduction, valorisation, réemploi)

Santé Bien-être

- Amélioration du confort des piétons et cyclistes (quartier apaisé)
- Stratégie de confort bioclimatique et résilience des espaces (réversibilité, évolutivité et adaptation au changement climatique)
- Réduction de l'exposition aux nuisances sonores et à la pollution de l'air
- Renforcement de la présence de la nature



DEUX AMBITIONS TRANSVERSALES

Métabolisme urbain

La stratégie de métabolisme urbain vise à optimiser les consommations de ressources et d'énergie à l'échelle d'un territoire. Dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain comme La Source Les Presles, les potentiels liés à l'existant (bâtiments, espaces publics, réseaux, équipements, etc) font l'objet d'une stratégie déclinée dans cette Charte.

Plus globalement, la recherche de mutualisation des moyens et des potentiels avec les projet du territoire (Orgemont) et le développement des filières portés à l'échelle de Plaine Commune sera un élément structurant pour chaque opération dès les phases amont.

Economie sobre en ressources et en énergie

Potentiel de réduction des besoins : rénovation bâtiments basse consommation, bâtiments neufs passifs, équipements hydro-économiques, prévention des déchets, etc.

Economie locale

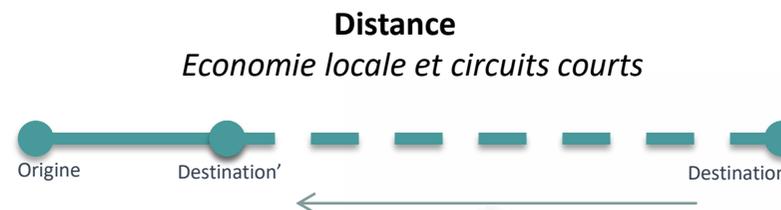
Potentiel de gestion locale et autonome : autoconsommation, dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, circuits courts alimentaires, etc.

Economie de la fonctionnalité et de la collaboration

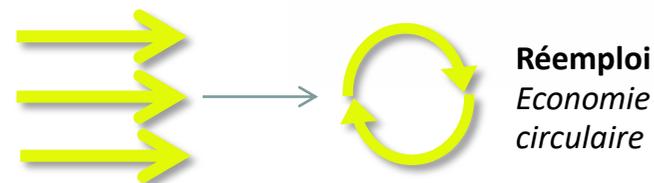
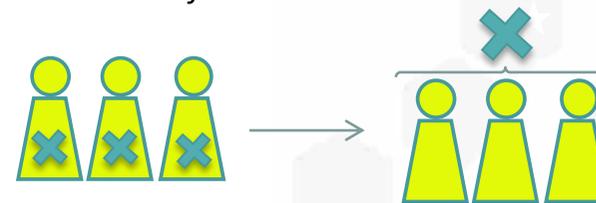
Potentiel de mutualisation avec des services de proximité permettant de privilégier l'usage (confort, disponibilité, accès, moindre coût, etc.) : autopartage, espaces de travail partagés, etc. >> et potentiellement d'autres tiers-lieux ? (Fablab, espaces d'animation/travail éphémères, potagers partagés... ?)

Economie circulaire

Potentiel de réemploi et de réutilisation des ressources utilisées : déconstruction sélective, équipements de type ressourcerie, etc.



Propriété > Services
Economie de la fonctionnalité et de la collaboration



DEUX AMBITIONS TRANSVERSALES

Santé – Bien-être

Les problématiques de santé publique sont étroitement liées à la qualité de l'environnement urbain. Les choix en matière de conception et de programmation urbaine sur le projet de La Source Les Presles ont été guidés par l'ambition d'améliorer l'environnement urbain de sorte qu'il soit favorable à la santé et au bien-être des habitants du quartier.

Réduction de la vulnérabilité / Amélioration de l'adaptabilité

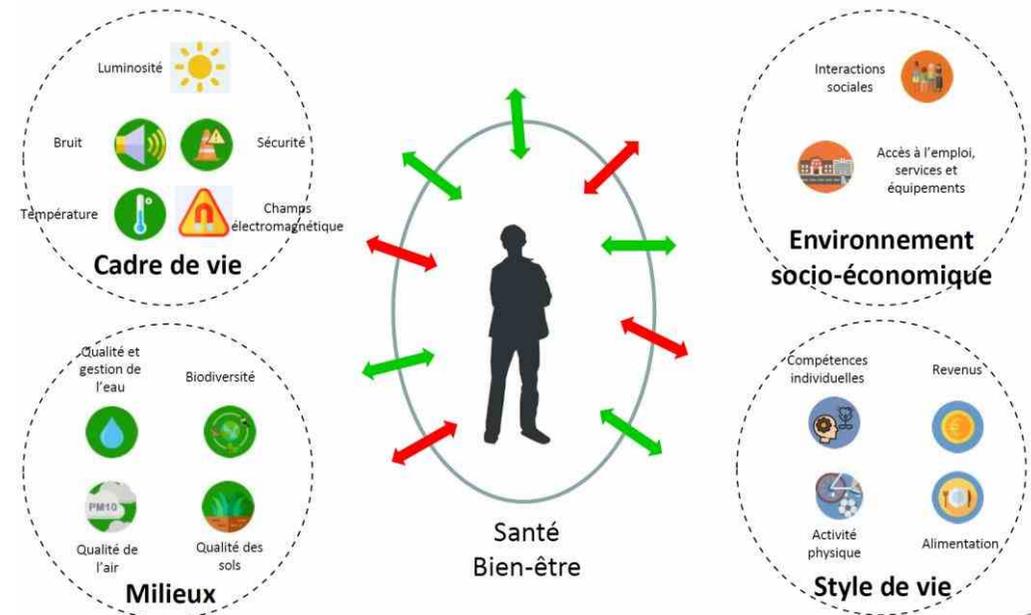
Potentiel de limitation des sources de pollution et éléments de programmation améliorant la résilience : conception bioclimatique, lutte contre les îlots de chaleur urbain, qualité de l'air intérieur, qualité de rénovation et construction des bâtiments (confort d'été, lumière naturelle, ventilation, isolation thermique et acoustique, matériaux sains, etc.), organisation des circulations motorisées, etc.

Mode de vie sain

Potentiel de programmation pour un cadre de vie qui favorise des usages quotidiens vertueux en termes de santé : quartier apaisé favorable aux modes actifs, services de proximité répondant aux besoins quotidiens, etc.

Programmation permettant d'améliorer l'environnement social

Potentiel de programmation d'espaces, services et équipements favorables à la cohésion sociale, à la création de valeur économique sur le quartier, aux échanges entre les acteurs du quartier, aux initiatives locales, etc.



Les 15 déterminants de la santé – outil ISADORA (EHESP)

OBJECTIFS ET PRESCRIPTIONS OPÉRATIONNELLES

UN PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DURABLE

1. Un quartier sobre en énergie et en carbone et résilient

- Limiter les besoins énergétiques des bâtiments
- Produire localement à partir d'énergies renouvelables
- Lutter contre les effets d'îlots de chaleur

2. Un quartier qui donne sa place à la nature en ville

- Relier les principaux espaces verts de la trame verte locale et valoriser la présence des arbres sur l'espace public
- Développer une présence végétale à toutes les échelles en mettant en valeur les anciens rus
- Promouvoir des aménagements nourriciers

3. Une gestion optimisée des déchets

- Optimiser l'empreinte environnementale des matériaux à travers une stratégie de métabolisme urbain
- Optimiser les conditions de tri, de stockage et de collecte
- Prévoir des équipements et services permettant une valorisation sur site ou sur des chantiers proches, et du réemploi et de la réutilisation

4. Un quartier perméable et apaisé

- Garantir un confort et une sécurité pour les mobilités actives
- Limiter l'exposition aux polluants et nuisances
- Améliorer la porosité et l'accessibilité du quartier

1. UN QUARTIER SOBRE EN ÉNERGIE ET EN CARBONE ET RÉSILIENT

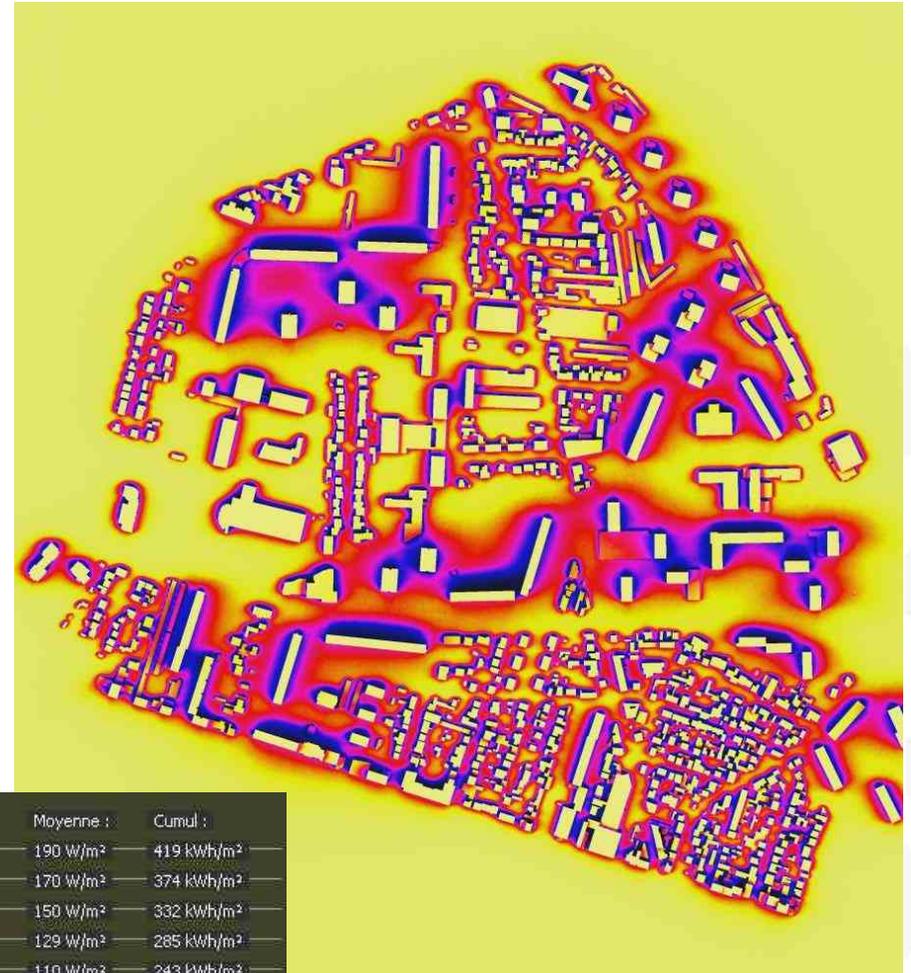


Rappel des enjeux du projet :

- La lutte contre la précarité énergétique passe par un effort important de rénovation thermique et d'amélioration du confort bioclimatique des logements dans un quartier où une grande majorité des bâtiments a des performances énergétiques très faibles.
- La faiblesse de la trame verte et bleue à l'échelle du quartier et la nature des aménagements de nombreux espaces publics (places très minérales, parkings en surface, etc.), induisent d'importants effets d'îlots de chaleur. A l'inverse l'implantation et les gabarits de certains bâtiments créent des zones d'inconfort hivernal très fort.

Objectifs

- **limiter les besoins énergétiques des bâtiments et leur empreinte carbone**
- **Produire localement à partir d'énergies renouvelables**
- **Améliorer le confort bioclimatique des espaces extérieurs**



Analyse du confort d'été du quartier existant - irradiation solaire sur la saison estivale

1. UN QUARTIER SOBRE EN ÉNERGIE ET EN CARBONE ET RÉSILIENT

Liminaire : pour garantir le respect des prescriptions suivantes, il est recommandé d'intégrer une compétence BE thermique/HQE à l'équipe de MOE

ENERGIE

- Viser le niveau E3 du référentiel E+C- pour les bâtiments neufs, sans obligation de labellisation, mais avec une obligation de moyens et évaluation du résultat (mesure de la performance effective des bâtiments un an après livraison) en garantissant à minima l'atteinte du niveau RT2012-20% pour les consommations énergétiques *
- Obtenir le label BBC Effinergie Rénovation pour les bâtiments rénovés
- Proposer un dispositif de production d'énergie renouvelable et de récupération (ENR&R) ou de valorisation/stockage d'énergie
- Pour les espaces extérieurs, produire un schéma lumière permettant de limiter les consommations : équipements basse consommation et gestion d'un éclairage intelligent

CARBONE

- Viser l'équivalent du niveau C1 du référentiel E+C- pour les bâtiments neufs *, sans obligation de labellisation mais avec une obligation de moyens et évaluation du résultat (bilan carbone des bâtiments en analyse de cycle de vie) soit :
 - Pour le logement collectif, un seuil maximum d'émission de GES de 1,55 t éq.CO₂/m²/an dont 800 kg éq.CO₂/m²/an pour le PCE (produits constructions et équipements);
 - Pour les équipements, un seuil maximum d'émission de GES de 1,50 t éq.CO₂/m²/an dont 1050 kg éq.CO₂/m²/an pour le PCE (produits constructions et équipements)
- Pour les bâtiments neufs : réaliser un bilan carbone et atteindre le niveau 1 du label biosourcé, sans obligation de labellisation, mais avec une obligation de résultat sur a minima 10 % des bâtiments (18 kg de matière biosourcée / m² SDP)
- Pour les bâtiments rénovés, effectuer un bilan carbone suivant la méthode BBCA Rénovation, sans obligation de labellisation, et proposer systématiquement des mesures de réduction des émissions de GES (matériaux, réemploi)

* Le respect de ces prescriptions devra s'inscrire dans la réglementation en vigueur (RE 2020)

1. UN QUARTIER SOBRE EN ÉNERGIE ET EN CARBONE ET RÉSILIENT

CONFORT THERMIQUE

- Pour tout projet bâti, réaliser une étude bioclimatique dès la phase ESQ permettant de garantir un confort et une bonne résilience des bâtiments : évaluation des apports solaires, optimisation de l'organisation et orientations des logements, travail des ouvertures en façade, des protections solaires, rôle de l'aménagement des espaces extérieurs.
- Sur les espaces extérieurs, renforcer les îlots de fraîcheur en déclinant les principes de confort bioclimatique définis dans le projet urbain sur tous les espaces extérieurs : choix des revêtements (type de matériaux et couleurs) en fonction de niveaux d'exposition au soleil estival et des usages, importante végétation en pleine terre, présence de l'eau en surface, accessibilité eau potable (équipements extérieurs), mobilier urbain, ombrage pour les périodes estivales sur les zones de forte occupation, etc.

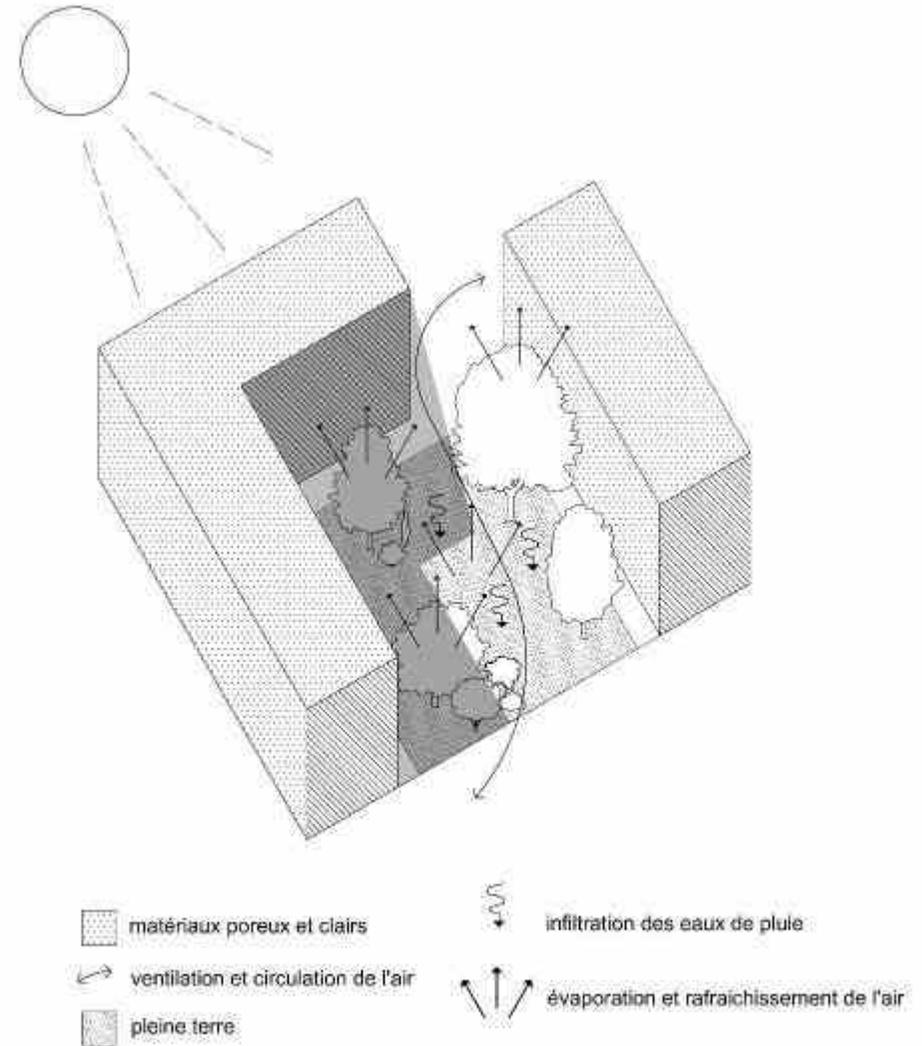


Schéma : Rafraîchissement des îlots

2. UN QUARTIER QUI DONNE SA PLACE À LA NATURE EN VILLE



Rappel des enjeux du projet :

- Le quartier présente un « déficit » important d'espaces verts publics (seulement 1,8 ha) qui n'est pas compensé, en termes de trame verte, par un maillage d'espaces verts privés suffisant. Le projet prévoit un renforcement de la trame verte principale en s'appuyant sur la requalification paysagère de continuités écologiques pertinentes sur la base des tracés des anciens rus, de nouvelles liaisons piétonnes plus végétalisées et l'aménagement d'espace publics avec une plus grande présence végétale.
- Le quartier est traversé par d'anciens rus aujourd'hui souterrains et/ou busés. La réouverture de ces derniers apparaît complexe et très coûteuse. Aussi, le projet vise des aménagements extérieurs qui rappellent le chemin de l'eau des tracés existant et historique du ru d'Enghien/d'Ormesson, par la présence de noues et de panneaux d'informations ponctuelles.

Objectifs

- Relier les principaux espaces verts de la trame verte locale
- Développer une présence végétale à toutes les échelles
- Promouvoir des aménagements nourriciers



Après intervention

- Environ 2.8 Ha d'espaces verts supplémentaires soit un passage de 2 à 5% de la superficie du quartier.

2. UN QUARTIER QUI DONNE SA PLACE À LA NATURE EN VILLE

Liminaire : les objectifs de pleine terre, d'espaces végétalisés et de toitures végétalisées doivent respecter le PLUi

VEGETALISATION ET BIODIVERSITE

- A minima 35% de la surface de la parcelle sera arborée ou végétalisée et les toitures non accessibles seront obligatoirement végétalisées (si elles n'accueillent pas une production d'énergies renouvelables)
- Maximiser les surfaces de pleine terre. L'imperméabilisation des sols au sein des espaces verts publics sera limitée à 30% de la surface maximum.
- Des périmètres végétalisés larges, d'un seul tenant, et pour certains non accessibles sont souhaités.
- Les espaces de type parvis, stationnements publics, voies de desserte seront largement paysagés, avec des bandes végétales et plantées d'arbres en cépée ou haute tige selon configuration.
- En clôture, prévoir la plantation d'arbustes sur une profondeur de 70 cm. Les haies monospécifiques banalisantes (thuya, laurier, cyprès, etc.) sont à proscrire.
- A partir d'inventaires de l'existant, prévoir une stratégie écologique d'organisation des phases chantier : protection des espaces, calendrier des chantiers, etc.

VILLE NOURRICIERE

- Privilégier une palette végétale « dynamique » pour participer à l'ambition de ville nourricière, apporter une floraison et une production toute l'année (baies, fruitiers, plantes favorisant la pollinisation, etc.)
- Evaluer les potentiels et les besoins d'espaces de type jardins potagers en identifiant les potentiels porteurs de projet et les modalités de suivi de ces jardins

2. UN QUARTIER QUI DONNE SA PLACE À LA NATURE EN VILLE

Liminaire : les objectifs d'abattement des eaux pluviales doivent respecter le PLUi

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Prévoir des aménagements de récupération des eaux pluviales pour l'entretien des espaces extérieurs
- Privilégier une gestion à ciel ouvert des eaux de pluie
- Travailler une microtopographie des espaces pour orienter les eaux de pluie vers les espaces verts
- Etudier la mise en valeur des anciens rus



3. UNE GESTION DES MATÉRIAUX ET DES DÉCHETS OPTIMISÉE



Rappel des enjeux du projet :

- Le projet implique la démolition de bâtiments (près de 60 000 m² de surfaces de logements, commerces, garages, etc.), la construction de bâtiments (42 000 m²) et l'aménagement d'espaces publics (10ha requalifiés ou créés). Une stratégie de gestion optimisée des matériaux est nécessaire pour limiter l'impact environnemental du projet en valorisant au mieux les flux de matériaux sur le quartier, et à l'échelle de Plaine Commune en s'appuyant sur la stratégie de « métabolisme urbain » : déconstruction sélective, plateforme de réemploi de matériaux, choix de revêtements et matériaux de construction issus du réemploi / réutilisation / recyclage, etc.
- Le renforcement de la trame verte à l'échelle du quartier et la présence de nombreux espaces verts de pied d'immeuble permettent d'envisager une stratégie de valorisation du site des déchets organiques.
- Des actions d'accompagnement et de prévention quant aux systèmes de collecte seront à mettre en place auprès des habitants.

Objectifs

- Optimiser l'empreinte environnementale des matériaux
- Optimiser les conditions de tri, de stockage et de collecte des déchets
- Prévoir des équipements et services permettant une valorisation sur site ou sur des chantiers proches, et le réemploi/réutilisation

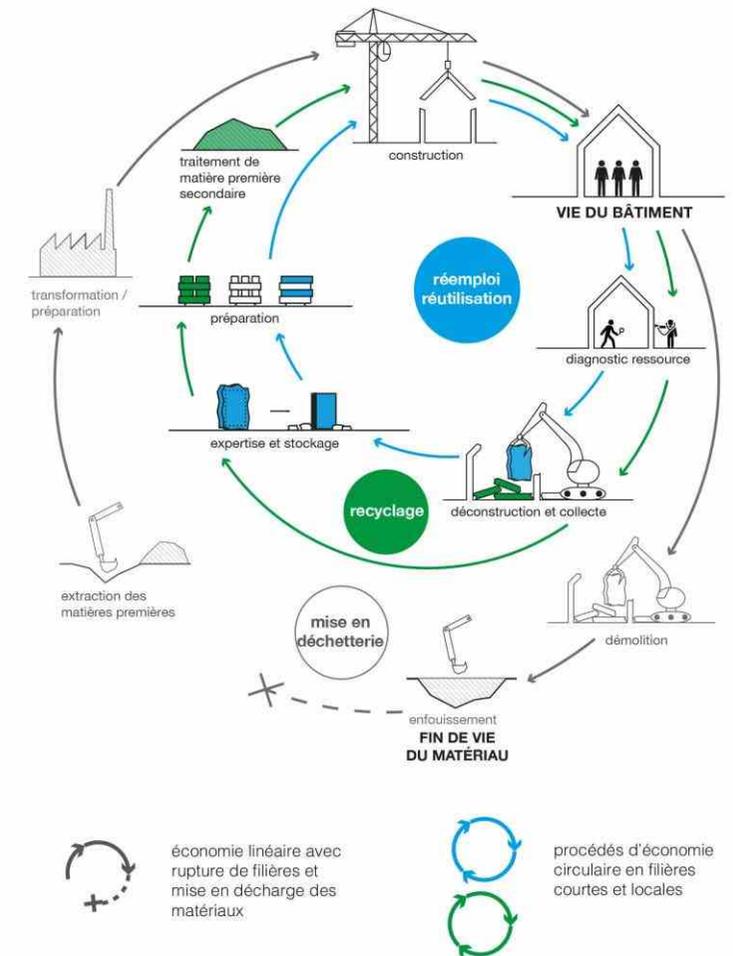


Schéma de mise en œuvre de la stratégie de métabolisme urbain de Plaine Commune (source : Bellastock)

3. UNE GESTION DES MATÉRIAUX ET DES DÉCHETS OPTIMISÉE

Liminaire : pour garantir le respect des prescriptions relatives au métabolisme urbain, il est recommandé que chaque opérateur s'accompagne d'un prestataire dédié

MATERIAUX

- Privilégier des matériaux biosourcés, durables, pérennes et d'origines locales : bois, terre crue, paille, chanvre.
- L'objectif d'optimisation de l'impact carbone sera recherché, le PVC sera proscrit pour les menuiseries
- Réaliser a minima 10% des bâtiments en structure bois, de préférence en petit collectif ($\leq R+4$). Pour ces bâtiments: s'assurer que le cahier des charges initial porte l'ambition d'une structure biosourcée, que la phase d'études est supérieure à un projet « classique » et qu'un bureau d'étude bois est associé à l'équipe dès l'amont.
- Choisir des matériaux intérieurs limitant les émissions de COV qui répondent aux exigences de la classe A+ mais aussi des matériaux démontables / réemployables / recyclables
- Concevoir les espaces extérieurs de manière à limiter leur impact carbone (ACV des matériaux) : sobriété, matériaux bas-carbone, matériaux recyclés, etc.

METABOLISME URBAIN

- **Signer et respecter la charte économie circulaire de Plaine Commune**, notamment :
 - Réaliser systématiquement un diagnostic ressources et déchets, afin d'identifier les matériaux valorisables, mais aussi les meilleures filières de valorisation ;
 - Pour tout projet bâti, dédier 1% du montant des travaux à l'achat de produits issus du réemploi ou de la réutilisation ;
 - Pour tout espace public, dédier 20% du montant des travaux à l'achat de produits issus du réemploi ou de la réutilisation. Une attention particulière sera portée sur les démarches innovantes en terme de valorisation des terres en ayant recours aux procédés innovants type substrats fertiles ;
 - Valoriser au minimum 70% des déchets de chantier, et de mener des actions pour prévenir la création de déchets (grâce au réemploi de matériaux par exemple).
 - Favoriser la mise à disposition des fonciers disponibles – même de manière transitoire - pour le déploiement d'activités « économie circulaire » sur le territoire ;

3. UNE GESTION DES MATÉRIAUX ET DES DÉCHETS OPTIMISÉE

METABOLISME URBAIN (SUITE)

- Garantir la traçabilité de tous les déchets de chantier jusqu'à leur exutoire final, via la mise en place systématique d'un SOGED par exemple
- Pour l'évacuation des déchets de chantier ou terres polluées, privilégier la voie d'eau
- Mettre en œuvre une charte de chantier propre pour assurer la gestion du chantier (suivi des matériaux, des déchets)
- Intégrer la réglementation biodéchets selon laquelle le tri à la source et la valorisation des biodéchets sera obligatoire pour tout producteur ou détenteur à partir de 2023 (article L. 541-1 du code de l'environnement modifié)

=> Proposer un dispositif de valorisation des biodéchets sur chaque opération



Déconstruction et tri usines Babcock à La Courneuve



Composteur des Alchimistes sur l'Île-Saint-Denis

4. UN QUARTIER PERMÉABLE ET APAISÉ



Rappel des enjeux du projet :

- Le réseau d'infrastructures de transport est peu **lisible sur le quartier** : il s'agit d'affirmer le rôle inter quartier des rues de la Marne et du Commandant Bouchet-Jarrow. Leur gabarit devra chercher à renforcer l'identité du quartier, participer à l'ouverture des ilots (réaménagement stationnement / paysage...) pour assurer un fonctionnement fluide.
- **Le maillage piéton/vélo est très insuffisant** et la perméabilité des ilots doit être favorisée pour faciliter la pratique de ces modes (rue de la Justice, sente Rameaux, cheminements existants vers la rue du Commandant Bouchet). La végétalisation sera développée. Les aménagements cyclables doivent être largement renforcés en travaillant notamment sur une **pacification globale de la vitesse** dans le cœur de quartier (déploiement de zone 30, zone de rencontre).
- L'organisation du stationnement en surface en pied d'immeuble représente une occupation des sols importante du quartier (> 5,5ha). Le stationnement résidentiel doit être réorganisé à l'échelle du quartier de manière à libérer des espaces de pied d'immeuble pour d'autres usages.

Objectifs

- **Garantir un confort et une sécurité pour les modes actifs**
- **Améliorer la lisibilité des centralités liés aux équipements et aux pôles multimodaux**
- **Déployer des zones 30 ou de rencontre**
- **Limiter l'exposition aux polluants et nuisances sonores**



4. UN QUARTIER PERMÉABLE ET APAISÉ

ESPACES PARTAGES

- Pour chaque nouvelle copropriété et/ou résidence, étudier l'implantation d'espaces communs et partagés (salle de travail, bibliothèque, atelier, buanderie, etc.) en veillant à ce que la création de ces espaces ne renchérisse pas le coût du logement et en restant vigilant sur la rédaction des règlements de copropriété et la définition des usages. Le mode de fonctionnement doit être travaillé avec les propriétaires/locataire sous forme de règlement d'usage.

ESPACES MODULABLES ET INCLUSIFS

- Penser l'aménagement des espaces publics de manière réversible, modulable, transitoire pour s'adapter et répondre au mieux aux usages qui vont s'installer.
- Aménager les espaces publics de manière à veiller à la mixité et à la non-exclusion d'un public tout en mettant en place les conditions de la sécurité et de la tranquillité publique.



Habitants dans le parc de la Légion d'Honneur à Saint-Denis à l'occasion de la Fête des tulipes.

ORGANISATION DU SUIVI EVALUATION

GOVERNANCE DE SUIVI

Ensemble des acteurs impliqués selon le type d'opération

- Valorisation des projets
- Intégration des éléments de projet pour les services de gestion

MAITRE D'OUVRAGE :

- Bailleur Social ;
- Promoteur ;
- Aménageur ;
- Ville ;
- Plaine Commune

PLAINE COMMUNE :

- Dir Habitat ;
- Dir Aménagement ;
- Dir Rénovation Urbaine ;
- Dir de l'espace public et des déplacements ;
- Délégation à l'écologie urbaine ;
- Métabolisme Urbain (Dir Dév Eco) ;
- Dir de l'eau et de l'assainissement ;
- Dir du cadre de vie

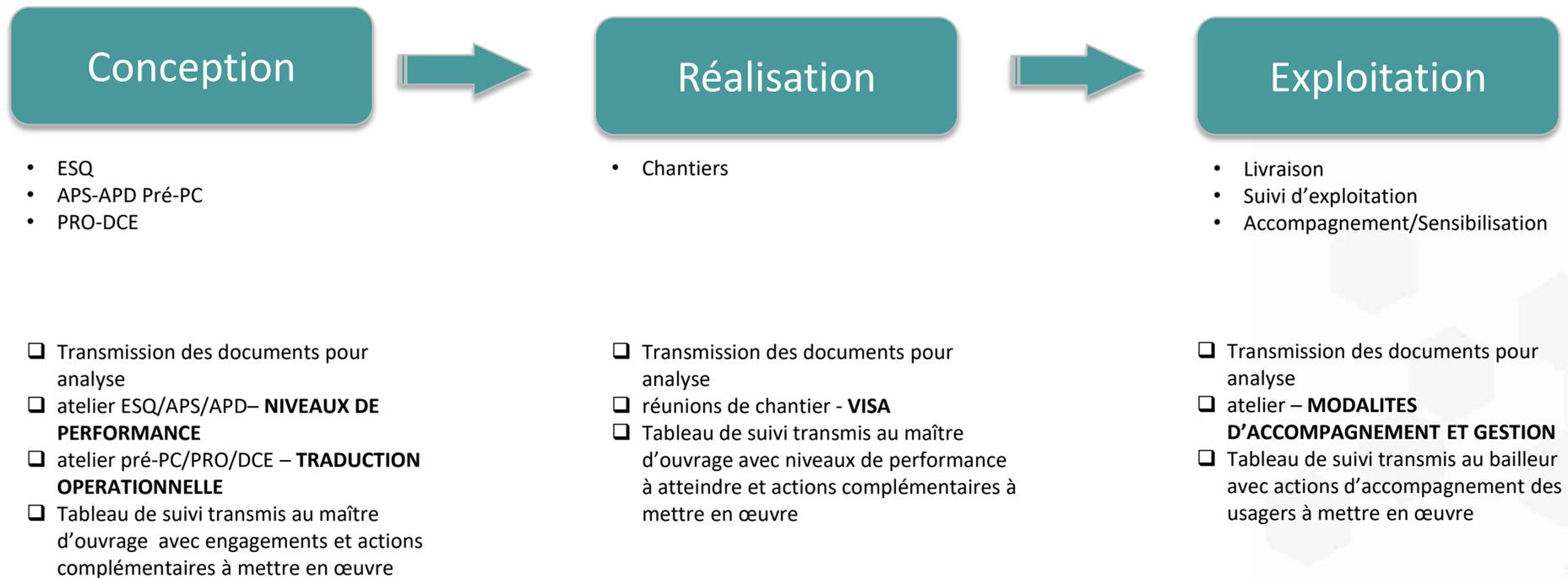
VILLE d'EPINAY-SUR-SEINE :

Direction Générale des Services Techniques :
direction des projets urbains ; service
bâtiments ; direction environnement-
déplacements

- Ateliers de travail sur les projets
- Transmission des documents et études à produire par phase (conception/réalisation/exploitation)

GOVERNANCE DE SUIVI

Organisation du système de management environnemental pour les différentes opérations du projet de renouvellement urbain :



GOUVERNANCE DE SUIVI

Gouvernance participative

Au-delà des échanges multi-partenariaux, les habitants de la Source-Les Presles seront impliqués dans chacune des opérations (construction, rénovation, espaces publics) aux phases clés de conception et de réalisation.

Les modalités d'implication des habitants devront être définies selon les enjeux de chaque opération avec une recherche de la valeur ajoutée apportée par la maîtrise d'usages des habitants, et la recherche d'appropriation et d'acculturation des futurs aménagements du quartier.

Parmi les modalités à mettre en œuvre :

- Visite de site – partage des enjeux
- Ateliers de partage sur les choix de conception et de programmation
- Travail sur les choix de matériaux, organisation des espaces, mutualisation
- Atelier de sensibilisation sur les conditions de gestion et d'entretien

L'Atelier Vert Seine

La maison des projets de renouvellement urbain

Située au 56 rue de Paris, l'Atelier Vert Seine constitue le lieu d'information pour les trois projets de renouvellement urbain de la ville d'Epinay-sur-Seine : Orgemont, La Source-Les Presles et le Centre-Ville. Ouvert à tous, l'AVS accueillera les Spinassiens et Spinassiennes qui souhaitent s'informer sur le devenir de leur quartier, et comprendre l'impact des projets de rénovation urbaine sur leur quotidien.

Des projets en cours sur le quartier ...

La compagnie du Rouhault, artistes en résidence créant spectacles à la MTD et créations brèves hors-les-murs. Ces créations mettent en scène différents acteurs du monde de l'urbain.

... et à venir

Des ateliers de l'AVS seront réalisés "hors les murs" sur le quartier en lien avec les acteurs sociaux (centre socioculturel, chargées de DSU, associations, etc)

TABLEAU DE SUIVI

ENERGIE

	Conception (ESQ à PRO/DCE)	Réalisation (EXE)	Réception et Exploitation
<p><u>Viser le niveau E3 du référentiel E+C- pour les bâtiments neufs, sans obligation de labellisation mais avec obligation de moyens et évaluation du résultat, en garantissant à minima l'atteinte du niveau RT2012-20% pour les consommations énergétiques</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Notice de réduction des besoins énergétiques : <ul style="list-style-type: none"> ○ calcul des consommations prévisionnelles pour chaque usage (chauffage, ECS, éclairage, ventilation, autres) en utilisant les outils de calcul : calcul réglementaire ○ caractéristiques de l'enveloppe : localisation, nature des matériaux, épaisseur, etc. (avec l'ensemble des hypothèses retenues) • Notice de description des systèmes : chauffage (émetteurs, stockage ECS, récupération chaleur sur eaux grises, etc.) ventilation, éclairage, rafraîchissement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Actualiser les calculs et les besoins de chauffage globaux • Plans de détails et calcul des ponts thermiques • Rédaction d'un mémoire récapitulatif des performances attendues sur les parois, protections solaires, vitrages (Ug, Uw, FS, FTL), solutions techniques ... à intégrer aux prescriptions communes du CCTP • Fiches techniques isolants et systèmes • Réalisation d'un test d'étanchéité à l'air au stade « hors d'eau/hors d'air » 	<ul style="list-style-type: none"> • Collaboration avec une association (l'ALEC, shakti 21,...) pour animer des actions de sensibilisation • Création d'un support de sensibilisation pour accompagnement des habitants • Mesure des consommations énergétiques réelles un an après la livraison
<p>Services ressources PCO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Direction de l'habitat • Direction de l'aménagement • Délégation à l'écologie urbaine • UT-Rénovation Urbaine <p>BILAN :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>

TABLEAU DE SUIVI

ENERGIE

	Conception (ESQ à PRO/DCE)	Réalisation (EXE)	Réception et Exploitation
<p><u>Obtenir le label BBC Effinergie Rénovation pour les bâtiments rénovés</u></p>	<p>Audit énergétique, intégrant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Notice de réduction des besoins énergétiques : <ul style="list-style-type: none"> ○ calcul des consommations prévisionnelles pour chaque usage (chauffage, ECS, éclairage, ventilation, autres) en utilisant les outils de calcul : calcul réglementaire ○ caractéristiques de l'enveloppe : localisation, nature des matériaux, épaisseur, etc. (avec l'ensemble des hypothèses retenues) • Notice de description des systèmes : chauffage (émetteurs, stockage ECS, récupération chaleur sur eaux grises, etc.) ventilation, éclairage, rafraîchissement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Actualiser les calculs et les besoins de chauffage globaux • Plans de détails et calcul des ponts thermiques • Rédaction d'un mémoire récapitulatif des performances attendues sur les parois, protections solaires, vitrages (Ug, Uw, FS, FTL), solutions techniques ... à intégrer aux prescriptions communes du CCTP • Fiches techniques isolants et systèmes • Réalisation d'un test d'étanchéité à l'air au stade « hors d'eau/hors d'air » (si possibilité en rénovation) 	<ul style="list-style-type: none"> • Collaboration avec une association (l'ALEC, shakti 21,...) pour animer des actions de sensibilisation • Création d'un support de sensibilisation pour l'accompagnement des habitants
<p>Services ressources PCO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Direction de l'habitat • Direction de l'aménagement • Délégation à l'écologie urbaine • UT-Rénovation Urbaine <p>BILAN :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>

TABLEAU DE SUIVI

ENERGIE

	Conception (ESQ à PRO/DCE)	Réalisation (EXE)	Réception et Exploitation
Proposer <u>un dispositif de production d'énergie renouvelable et de récupération (ENR&R)</u> ou de valorisation/stockage d'énergie	<ul style="list-style-type: none"> • Etude de faisabilité de type « potentiel de développement en énergie renouvelables » : évaluation de scénarios de desserte énergétique permettant l'atteinte les objectifs • Prise de contact avec la coopérative Plaine Energie Citoyenne pour identifier les collaborations potentielles (Plaine Commune peut faciliter) 	<ul style="list-style-type: none"> • Montage opérationnel de la solution retenue : installations technique, investissements, gestion/exploitation 	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi des consommations et du coût pour les usagers
Services ressources PCO <ul style="list-style-type: none"> • Direction de l'habitat • Direction de l'aménagement • Délégation à l'écologie urbaine • UT-Rénovation Urbaine BILAN :	<input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints Commentaires :	<input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints Commentaires :	<input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints Commentaires :

TABLEAU DE SUIVI

CARBONE/MATERIAUX

	Conception (ESQ à PRO/DCE)	Réalisation (EXE)	Réception et Exploitation
<p><u>Viser le niveau C1 du référentiel E+C- pour les bâtiments neufs</u>, sans obligation de labellisation mais avec obligation de moyens et évaluation du résultat, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour le logement collectif, un seuil maximum d'émission de GES de 1,55 t éq.CO2/m²/an dont 800 kg éq.CO2/m²/an pour le PCE (produits constructions et équipements); - Pour les équipements, un seuil maximum d'émission de GES de 1,50 t éq.CO2/m²/an dont 1050 kg éq.CO2/m²/an pour le PCE (produits constructions et équipements) <p><u>Atteindre le niveau 1 du label biosourcé pour les bâtiments neufs</u>, sans obligation de labellisation</p> <p>Pour les <u>bâtiments rénovés</u>, effectuer un bilan carbone suivant la <u>méthode BBCA Rénovation</u>, sans obligation de labellisation, <u>et proposer systématiquement des mesures de réduction des émissions de GES</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Note descriptive « Stratégie Matériaux Bas Carbone » explicitant les principaux matériaux et principes constructifs retenus dans le cadre de ces opérations, en justifiant de leur qualité environnementale, notamment en termes d'empreinte carbone. • Stratégie Qualité de l'Air Intérieur avec engagements sur les niveaux de ventilation, matériaux sains, modalités de suivi • Analyse de cycle de vie prévisionnelle des bâtiments et évaluation de l'atteinte du niveau C1 • Estimation du taux de matériaux biosourcés • Sur minimum 10% des bâtiments <=R+4 : exigence d'une structure biosourcée dans le cahier des charges, demande explicite d'un bureau d'études bois dans l'équipe 	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluation de l'empreinte carbone de l'opération avec les logiciels de calculs pour l'évaluation environnementale « émissions de gaz à effet de serre » • Intégration des critères matériaux bas-carbone dans les DCE • Note de suivi de qualité de l'air intérieur avec résultats de campagnes de mesure 	<ul style="list-style-type: none"> • Note de suivi de qualité de l'air intérieur avec résultats de campagne de mesure • ACV des bâtiments
<p>Services ressources PCO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Direction de l'habitat • Direction de l'aménagement • Délégation à l'écologie urbaine • UT-Rénovation Urbaine 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>

TABLEAU DE SUIVI

CARBONE/MATERIAUX

	Conception (ESQ à PRO/DCE)	Réalisation (EXE)	Réception et Exploitation
<p>Pour les <u>bâtiments rénovés</u>, effectuer un <u>bilan carbone suivant la méthode BBCA Rénovation</u> et proposer systématiquement des mesures de réduction des émissions de <u>GES</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Note de « Stratégie Matériaux Bas Carbone » explicitant les principaux matériaux et principes constructifs retenus dans le cadre de ces opérations, en justifiant de leur qualité environnementale, notamment en termes d'empreinte carbone. • Stratégie Qualité de l'Air Intérieur avec engagements sur les niveaux de ventilation, matériaux sains, modalités de suivi • ACV des bâtiments 	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluation de l'empreinte carbone de l'opération avec les logiciels de calculs pour l'évaluation environnementale « émissions de gaz à effet de serre » • Intégration des critères matériaux bas-carbone dans les DCE 	<ul style="list-style-type: none"> • Note de suivi de qualité de l'air intérieur avec résultats de campagne de mesure • ACV des bâtiments
<p>Services ressources PCO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Direction de l'habitat • Direction de l'aménagement • Délégation à l'écologie urbaine • UT-Rénovation Urbaine <p>BILAN :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>

TABLEAU DE SUIVI

CARBONE/MATERIAUX

	Conception (ESQ à PRO/DCE)	Réalisation (EXE)	Réception et Exploitation
<p><u>Concevoir les espaces extérieurs de manière à limiter leur impact carbone</u> (ACV des matériaux) : sobriété, matériaux bas-carbone, matériaux recyclés, etc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Note de « Stratégie Matériaux Bas Carbone » explicitant les principaux matériaux et principes d'aménagement retenus, en justifiant de leur qualité environnementale, notamment en termes d'empreinte carbone. 	<ul style="list-style-type: none"> Evaluation de l'empreinte carbone de l'opération avec les logiciels de calculs pour l'évaluation environnementale « émissions de gaz à effet de serre » et comparaison du bilan carbone avec un projet « classique ». Intégration des critères matériaux bas-carbone dans les DCE 	
<p>Services ressources PCO</p> <ul style="list-style-type: none"> Direction des Espaces Publics et Déplacements Direction de l'aménagement Délégation à l'écologie urbaine UT-Rénovation Urbaine <p>BILAN :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>

TABLEAU DE SUIVI

CONFORT THERMIQUE

	Conception (ESQ à PRO/DCE)	Réalisation (EXE)	Réception et Exploitation
<p>Pour tout projet bâti, réaliser une étude bioclimatique dès la phase ESQ permettant de garantir un confort et une bonne résilience des bâtiments : évaluation des apports solaires, optimisation de l'organisation et orientations des logements, travail des ouvertures en façade, des protections solaires, rôle de l'aménagement des espaces extérieurs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Note de « Stratégies bioclimatique » pour optimiser le confort thermique d'hiver et d'été à partir du parti architectural et des solutions techniques (matériaux employés et mise en œuvre) • Etude d'éclairage sur les pièces de vie des 5 logements les plus défavorisés pour chaque bâtiment avec un objectif d'autonomie de 60% et un FLJ moyen de 2% (avec l'ensemble des hypothèses) • Etude type STD sur les 5 logements les plus exposés au risque de surchauffe d'été pour évaluer la température intérieure avec un objectif d'une température < 28°C (température résultante de confort) – sauf tolérance de 30h max durant l'été. Etude transmise avec l'ensemble des hypothèses retenues (ouverture des fenêtres, facteur solaire des protections solaires, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Description détaillée des solutions constructives et techniques retenues. • Mise à jour des simulations thermiques dynamique (confort d'été) 	<ul style="list-style-type: none"> • Guide d'information sur l'optimisation du confort d'été pour les usagers (ventilation nocturne, utilisation des protections solaires, etc)
<p>Services ressources PCO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Direction de l'habitat • Direction de l'aménagement • Délégation à l'écologie urbaine • UT-Rénovation Urbaine <p>BILAN :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>

TABLEAU DE SUIVI

CONFORT THERMIQUE

	Conception (ESQ à PRO/DCE)	Réalisation (EXE)	Réception et Exploitation
<p><u>Sur les espaces extérieurs, renforcer les îlots de fraîcheur en déclinant les principes de confort bioclimatique</u> définis dans le projet urbain sur tous les espaces extérieurs : choix des revêtements (type de matériaux et couleurs) en fonction de niveaux d'exposition au soleil estival et des usages, importante végétation en pleine terre, présence de l'eau en surface, accessibilité eau potable (équipements extérieurs), mobilier urbain, ombrage pour les périodes estivales sur les zones de forte occupation, etc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Note de « Stratégies bioclimatique » pour optimiser le confort d'hiver et d'été avec définitions de principes d'aménagements selon les conditions/potentiels bioclimatiques des espaces 	<ul style="list-style-type: none"> Description détaillée des essences, éléments de mobilier urbains, type de substrat, technique des gestion de l'eau, etc. adaptées aux conditions bioclimatiques et usages projetés sur les espaces extérieurs 	<ul style="list-style-type: none"> Guide d'information sur l'optimisation du confort d'été pour les usagers
<p>Suivi DGST Direction de l'aménagement</p> <p>Appui Délégation à l'écologie urbaine UT-Rénovation urbaine</p> <p>BILAN :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>

TABLEAU DE SUIVI

VEGETALISATION ET BIODIVERSITE

	Conception (ESQ à PRO/DCE)	Réalisation (EXE)	Réception et Exploitation
<ul style="list-style-type: none"> • <u>A minima 35% de la surface de la parcelle sera arborée ou végétalisée</u> et les <u>toitures non accessibles seront obligatoirement végétalisées</u> (si elles n'accueillent pas une production d'énergies renouvelables) • <u>Maximiser les surfaces de pleine terre.</u> L'imperméabilisation des sols au sein des espaces verts publics sera limitée à 30% de la surface maximum. • Des <u>périmètres végétalisés larges, d'un seul tenant</u>, et pour certains non accessibles sont souhaités • Privilégier une <u>palette végétale « dynamique »</u> pour participer à l'ambition de ville nourricière, apporter une floraison et une production toute l'année (baies, fruitiers, plantes favorisant la pollinisation, etc.) • <u>Evaluer les potentiels et les besoins d'espaces de type jardins potagers</u> en identifiant les potentiels porteurs de projet et les modalités de suivi de ces jardins 	<ul style="list-style-type: none"> • Justification sur plan des principes d'optimisation de pleine terre • Plan d'aménagement des espaces verts • Notice des essences choisies • Tableau et plan des surfaces d'espaces verts • Note de stratégie « Nature en Ville » avec principes de conception et d'aménagements des espaces verts favorables à la biodiversité : prise en compte de l'existant, cohérence des échelles, palette végétale variée (3 strates, adaptée, etc.), identification des services rendus par la nature sur le projet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mise à jour du calcul de pleine terre pour vérification sur plan (PRO) • Description détaillée des éléments à intégrer aux lots de MOE et des conditions de réalisation en phases chantier 	<ul style="list-style-type: none"> • Guide de gestion et d'entretien des espaces verts sur la base des pratiques des services de la ville pour les espaces publics
Services ressources PCO <ul style="list-style-type: none"> • Direction des Espaces Publics et Déplacements • Direction de l'aménagement • Délégation à l'écologie urbaine • UT-Rénovation Urbaine BILAN :	<input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints Commentaires :	<input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints Commentaires :	<input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints Commentaires :

TABLEAU DE SUIVI

GESTION DES EAUX PLUVIALES

	Conception (ESQ à PRO/DCE)	Réalisation (EXE)	Réception et Exploitation
<ul style="list-style-type: none"> Prévoir des <u>aménagements de récupération des eaux pluviales</u> pour l'entretien des espaces extérieurs Privilégier une <u>gestion à ciel ouvert</u> des eaux de pluie Travailler une microtopographie des espaces pour <u>orienter les eaux de pluie vers les espaces verts</u> Etudier la <u>mise en valeur des anciens rus</u> 	<ul style="list-style-type: none"> Note de description des systèmes et équipements de stockage des eaux pluviales sur le projet (dimensionnement, conception) Etude faisabilité d'optimisation de la gestion de l'eau pluviale à la parcelle Identification des potentiels de valorisation des anciens rus sur la parcelle 	<ul style="list-style-type: none"> Dimensionnement des aménagements et intégration aux DCE 	<ul style="list-style-type: none"> Modalités de gestion et entretien des équipements pour la résidence ou copropriété
<p>Services ressources PCO</p> <ul style="list-style-type: none"> Direction de l'eau et de l'assainissement ; Direction des Espaces Publics et Déplacements Direction de l'aménagement Délégation à l'écologie urbaine UT-Rénovation Urbaine <p>BILAN :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>

TABLEAU DE SUIVI

METABOLISME URBAIN

	Conception (ESQ à PRO/DCE)	Réalisation (EXE)	Réception et Exploitation
<p>Respect de la charte économie circulaire de Plaine Commune</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Pour tout projet bâti, dédier 1% du montant des travaux</u> à l'achat de produits issus du réemploi ou de la réutilisation ; - <u>Pour tout espace public, dédier 20% du montant des travaux</u> à l'achat de produits issus du réemploi ou de la réutilisation. Une attention particulière sera portée sur les démarches innovantes en terme de valorisation des terres en ayant recours aux procédés innovants type substrats fertiles ; - <u>Valoriser au minimum 70% des déchets de chantier</u>, et de mener des actions pour prévenir la création de déchets (grâce au réemploi de matériaux par exemple). 	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation d'un diagnostic ressources et déchets qualitatif, avec identification des filières de valorisation les plus vertueuses, et les plus proches des chantiers • Etude de faisabilité et élaboration d'une stratégie de réemploi / réutilisation / recyclage en lien avec le développement des filières sur le territoire de Plaine Commune • Rédaction d'une charte chantier vert identifiant les contraintes et potentiels du projet, et précisant les modalités de suivi (moyens humains) 	<ul style="list-style-type: none"> • Cahier des charges de mission de démolition/déconstruction intégrant les objectifs de valorisation et de réemploi / réutilisation / recyclage • Tableau de suivi - Bilan des tours et des tonnages par type de Déchet ; Mise en œuvre d'une traçabilité de tous les déchets de chantier jusqu'à leur exutoire final, via la mise en place d'un SOGED par exemple • Modalités de formation/sensibilisation des acteurs du chantier 	<ul style="list-style-type: none"> • Bilan des volumes (et %) des déchets par filières de valorisation et % de matériaux réemployés / réutilisés / recyclés • % de matériaux issus du réemploi / réutilisation / recyclage dans les rénovations et constructions neuves • Tableau de suivi final - Bilan des tours et des tonnages par type de Déchet • Si écarts entre objectifs et projet, notice explicative des écarts
<p>Services ressources PCO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Direction Développement économique - Métabolisme urbain • Direction de l'habitat • Direction des Espaces Publics et Déplacements • Direction de l'aménagement • Délégation à l'écologie urbaine • UT-Rénovation Urbaine <p>BILAN :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>

TABLEAU DE SUIVI

METABOLISME URBAIN

	Conception (ESQ à PRO/DCE)	Réalisation (EXE)	Réception et Exploitation
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Intégrer la réglementation biodéchets applicable en 2023</u> • <u>Proposer un dispositif de valorisation des biodéchets sur chaque opération</u> 	<ul style="list-style-type: none"> • Note d'évaluation des besoins de stockage de déchets organiques (dimensionnement des volumes) • Implantation et dimensionnement des équipements de valorisation des déchets organiques (Plan) 	<ul style="list-style-type: none"> • Choix des équipements et mobilier à intégrer au cahier des charges de lots de MOE 	<ul style="list-style-type: none"> • Guide de gestion des déchets pour la résidence ou la copropriété
<p>Services ressources PCO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Direction du cadre de vie • Direction de l'habitat • Direction des Espaces Publics et Déplacements • Direction de l'aménagement • Délégation à l'écologie urbaine • UT-Rénovation Urbaine <p>BILAN :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>

TABLEAU DE SUIVI

STATIONNEMENTS VELOS

	Conception (ESQ à PRO/DCE)	Réalisation (EXE)	Réception et Exploitation
<p><u>Aménager des abris et/ou locaux vélos dans toutes les opérations (rénovation ou construction neuve)</u> en respectant les règles de dimensionnement suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,75m²/logement pour les T1-T2 et 1,5m²/logement pour les T3 et plus, avec une superficie minimum de 3m² (arrêté du 13 juillet 2016) • L'espace de stationnement des cycles sera abrité, à niveau par rapport à la rue, facile d'accès par rapport à la voie publique, intégré au bâtiment (accès direct aux étages) ou à proximité de l'entrée piétonne (moins de 50 mètres), disposant d'un éclairage naturel complété par un éclairage automatique équipé de capteurs de présence. 	<ul style="list-style-type: none"> • Note de dimensionnement et d'aménagement des locaux vélo : <ul style="list-style-type: none"> ○ Plan d'aménagement du local (dimensions, aménagement, surface, localisation et accessibilité) ○ Tableau de calcul du dimensionnement ○ Justification des choix de conception du local 	<ul style="list-style-type: none"> • Description des équipements dans les cahiers de charges de lots de MOE : arceaux, portes, casiers, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • Guide d'utilisation du local vélo pour les habitants
<p>Services ressources PCO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Direction de l'habitat • Direction des Espaces Publics et Déplacements • Direction de l'aménagement • Délégation à l'écologie urbaine • UT-Rénovation Urbaine <p>BILAN :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>

TABLEAU DE SUIVI

ESPACES PARTAGES

	Conception (ESQ à PRO/DCE)	Réalisation (EXE)	Réception et Exploitation
<p><u>Pour chaque nouvelle copropriété et/ou résidence, étudier l'implantation d'espaces communs et partagés</u> (salle de travail, bibliothèque, atelier, buanderie, etc.) en veillant à ce que la création de ces espaces ne renchérisse pas le coût du logement et en restant vigilant sur la rédaction des règlements de copropriété et la définition des usages. Le mode de fonctionnement doit être travaillé avec les propriétaires/locataire sous forme de règlement d'usage.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Etude de programmation intégrant de potentiels espaces ou services communs aux propriétaires / locataires à l'échelle de la résidence / copropriété 		<ul style="list-style-type: none"> • Accompagnement des habitants à l'usage et à la gestion des espaces collectifs
<p>Services ressources PCO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Direction de l'habitat • Direction de l'aménagement • UT-Rénovation Urbaine <p>BILAN :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Validation <input type="checkbox"/> Validation sous réserves <input type="checkbox"/> Objectifs non atteints <p>Commentaires :</p>

Votre interlocuteur : Paul-Antoine LECUYER
Fonction : Chef de projet Urbanisme Durable
Tél. : 06 89 46 86 78
Mail : pa.lecuyer@inddigo.com

www.inddigo.com



DEPUIS
1986



**Protocole de partenariat pour la mise en œuvre d'une stratégie
partagée de l'opération d'aménagement du quartier Orgemont à
Epinay-sur-Seine**



SOMMAIRE

LES PARTIES	5
DEFINITIONS A TITRE LIMINAIRE	6
PREAMBULE : LE CONTEXTE	7
1. L'évolution du quartier d'Orgemont à Epinay-sur-Seine.....	7
2. Le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU).....	8
3. Le patrimoine de SARVILEP et CDC Habitat Social.....	9
4. Le périmètre du présent protocole.....	9
ARTICLE 1 - OBJET DU PRESENT PROTOCOLE	10
ARTICLE 2 – LE SOCLE DU PROJET	11
2.1 Interventions financées par l'ANRU.....	11
2.2 Interventions hors financement ANRU.....	11
ARTICLE 3 - LA PROGRAMMATION URBAINE 2020-2035 DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT D'ORGEMONT (ANRU ET HORS ANRU)	12
3.1 Surface de plancher (SDP) totale développée à l'échelle du quartier Orgemont.....	12
3.2 Le programme des équipements publics à l'échelle du quartier Orgemont.....	12
3.2.1 Création / réaménagement d'environ 8 ha d'espaces publics.....	12
3.2.2 Intervention sur les équipements municipaux de superstructure cofinancée par l'ANRU : ..	14
3.2.3 Des restructurations commerciales cofinancées par l'ANRU :	14
ARTICLE 4 – L' INTERVENTION DE SARVILEP	14
4.1 Le programme de relogement / démolition SARVILEP	14
ARTICLE 5 – L'INTERVENTION DE CDC HABITAT SOCIAL	14
5.1 Amélioration de 1072 logements.....	14
5.2 La reconstitution de logements locatifs sociaux hors site sous MOA CDC-HABITAT SOCIAL..	15
5.3 Relogement et démolition de 30 logements par CDC Habitat Social.....	15
ARTICLE 6 – L' INTERVENTION D'ICADE PROMOTION	15
6.1 Les constructibilités nouvelles de logements dans le quartier d'Orgemont sous MOA ICADE PROMOTION	15
6.2 Les constructibilités nouvelles de logements hors Orgemont sous MOA ICADE PROMOTION.	16
ARTICLE 7 - LES CONTREPARTIES ACTION LOGEMENT	17
ARTICLE 8 – L'INTERVENTION DE LA VILLE D'EPINAY-SUR-SEINE	17
ARTICLE 9 – L'INTERVENTION DE L'EPT PLAINE COMMUNE	18

ARTICLE 10 - LE MONTAGE, MODE DE REALISATION ET FINANCEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	20
10.1 Montage opérationnel / Mode de réalisation	20
10.2 Principes de financements des équipements publics au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble	20
10.2.1 Les espaces publics	20
10.2.2 Les équipements municipaux	21
10.3 Participation d'Icade Promotion au financement des équipements publics	21
10.3.1 Une valorisation de l'apport du foncier d'Icade Promotion	22
10.3.2 Le versement d'une participation constructeur	22
10.3.3 Acquisition par Icade Promotion de droits à construire sur le secteur 5- Ecoles et ilot 1A (secteur 2 – Nord Marseille).....	22
ARTICLE 11 - TVA A TAUX REDUIT	23
ARTICLE 12 - LE PHASAGE PREVISIONNEL	24
ARTICLE 13 - ENGAGEMENTS DES PARTIES ET CLAUSES DE REVOYURE	24
13.1 En cas d'évolution des données programmatiques, calendaires et financières	24
13.2 Compatibilité du Projet avec le PLUI	25
13.3 Processus de commande architecturale	25
13.4 Respect des documents cadre de Plaine Commune.....	26
ARTICLE 14 - CADRE PARTENARIAL / GOUVERNANCE	26
14.1 Un comité opérationnel technique	26
14.2 Un comité opérationnel décisionnel.....	27
ARTICLE 15 – DUREE, MODIFICATION ET CONDITIONS DE RESILIATION DU PROTOCOLE	27
15.1 Durée	27
15.2 Modification du protocole	28
15.3 Résiliation	28
ARTICLE 16 – ETHIQUE ET CONFORMITE	28
16.1 Valeurs d'éthique	28
16.2 Lutte contre les atteintes à la probité	28
ARTICLE 17 – TRAITEMENT DE DONNEES A CARACTERE PERSONNEL MIS EN ŒUVRE PAR LES PARTIES POUR GERER LA RELATION CONTRACTUELLE	29
ARTICLE 18 – CONFIDENTIALITE - COMMUNICATION	31
ARTICLE 19 – DROIT APPLICABLE – REGLEMENT DES DIFFERENDS	32
ARTICLE 20 - NOTIFICATIONS – ELECTION DE DOMICILE	32
ARTICLE 21 - FRAIS ET DEPENS	32
ANNEXES	34
Annexe 1 – Calendrier démolition Sarvilep / CDC Habitat social	34

Annexe 2 - Détail des travaux d'aménagement des espaces publics de l'opération d'aménagement d'ensemble	36
Annexe 3 - Plan masse et dénomination des lots	37
Annexe 4 – Le phasage prévisionnel global	38
Annexe 5 – Charte éthique du Groupe ICADE	42

LES PARTIES

La présente convention de partenariat (ci-après dénommé le « **Protocole** ») est signée entre :

1.- D'une première part,

L'Etablissement Public Territorial Plaine Commune représenté par son Président, Monsieur Mathieu HANOTIN, dûment habilité à la signature des présentes par la délibération n° du Conseil de Territoire, en date du ,
Ci-après désigné « **Plaine Commune** »,

2.- D'une deuxième part,

La ville d'Epinay-sur-Seine, représentée par son Maire, Monsieur Hervé Chevreau, dûment habilité à la signature des présentes par la délibération n° du Conseil Municipal, en date du ,
Ci-après désignée la « **Commune** »,

3.- D'une troisième part,

La société **ICADE Promotion**, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 29 683 456 € dont le siège social est situé à Issy-les-Moulineaux (92130), 27 rue Camille Desmoulins, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 784 606 576,
Représentée aux fins des présentes par son Président, Monsieur Olivier WIGNIOLLE,
Ci-après désignée « **ICADE Promotion** »,

4.- D'une quatrième part,

La société **CDC HABITAT**, Société d'économie mixte au capital de 893 449 600 €, dont le siège est au 33 avenue Pierre Mendès-France 75013 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro RCS 470 801 168,
Représentée par Monsieur Vincent MAHE, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes.
Ci-après désignée « **CDC HABITAT** ».

5.- D'une cinquième part,

La société **SARVILEP**, Société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 €, ayant son siège social à Paris (13ème), 33, Avenue Pierre Mendès-France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro **523705 739**,
Représentée par son Président, la société ICADE Promotion, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 29 683 456 €, dont le siège social est à ISSY LES MOULINEAUX (92130) 27, rue Camille Desmoulins, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 784 606 576,
Représentée aux fins des présentes par son Directeur Général, Monsieur Emmanuel DESMAIZIERES.
Ci-après désignée « **SARVILEP** »

6.- D'une sixième part,

La société **CDC HABITAT Social**, SA D'HLM, société anonyme au capital de 163 940 080 euros, dont le siège social est à Paris (75013), 33, avenue Pierre Mendès France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 046 484, représentée par
Hervé SILBERSTEIN, en sa qualité de Président du Directoire, nommé à cette fonction par le Conseil de Surveillance du 18 décembre 2018,

Ensemble dénommées les « **Parties** » ou les partenaires, et individuellement une « **Partie** » ou un partenaire.

DEFINITIONS A TITRE LIMINAIRE

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain édicté par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, modifiée par la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, notamment ses articles 9-1 à 9-3 relatifs au nouveau programme national de renouvellement urbain ;

Convention ANRU : convention partenariale opérationnelle NPNRU ou convention pluriannuelle de renouvellement urbain d'Epinay-sur-Seine

Opération d'aménagement : opération d'aménagement d'Orgemont telle que définie à l'article 10 du présent protocole

Projet : projet urbain envisagé par toutes les Parties, tel que défini par elles à l'article 2 du présent protocole, dans son état actuel, modifiable

Etudes : Ensemble des études et diagnostics préalables réalisés à ce jour, dont le lancement et le financement ont été inscrits dans le protocole de préfiguration, qui ont vocation à permettre d'articuler les enjeux urbains, sociaux et patrimoniaux du projet de renouvellement urbain, en vue de la définition d'un programme de travaux inscrit dans une Convention ANRU.

Orgemont : quartier d'Epinay sur Seine de 12.000 habitants composé pour l'essentiel des 2214 logements de SARVILEP/CDC Habitat Social, il y a 6 bailleurs présents sur le quartier

PEP : Programme des Equipements Publics élaboré par chaque collectivité territoriale dans le cadre du Projet

PLS : prêt locatif social, dont l'octroi s'effectue obligatoirement dans le cadre d'un conventionnement APL.

Protocole : présente convention de partenariat établie entre les Parties

Protocole de préfiguration NPNRU : protocole signé avec l'ANRU en novembre 2016 (par les possibles futurs signataires de la Convention ANRU), dans lequel sont inscrites de grandes orientations du NPNRU, en vue de la conception d'un projet de renouvellement urbain

PREAMBULE : LE CONTEXTE

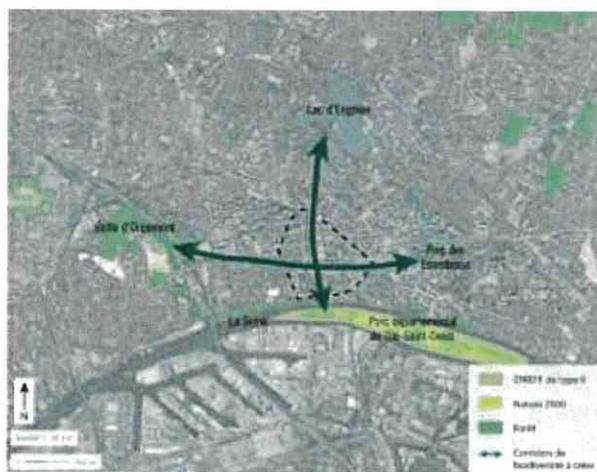
1. L'évolution du quartier d'Orgemont à Epinay-sur-Seine



Plan de situation de la ville d'Epinay-sur-Seine et du quartier d'Orgemont – FBC



Un quartier enclavé -FBC



Un quartier qui s'inscrit au sein de trames territoriales – FBC

Le quartier d'Orgemont, marqué par l'urbanisme de l'après-guerre (1956-1969) s'étend sur plus de 80 hectares et est coupé du reste de la ville par les grandes infrastructures (lignes ferroviaires de la grande ceinture, RER C) malgré la desserte par le Tramway T8. Le tissu urbain du quartier est formé de grands îlots, desservis par des voies principalement privées en impasse desservant souvent des équipements publics implantés en leur cœur.

Depuis les années 1990, des travaux de démolitions partielles et d'amélioration des conditions de vie des habitants y ont été entrepris. Avec le premier projet de rénovation urbaine d'Orgemont (PRU1), les interventions se sont accélérées entre 2006 et 2013 mais ont peu concerné le patrimoine de SARVILEP.

Ainsi, hormis des démolitions partielles de barres de logements (Ex-Opievoy, SARVILEP) et le programme de réhabilitation et de résidentialisation de la SAIEM, le PRU1 a principalement concerné les

espaces publics (parc Central d'Orgemont, rue de Strasbourg, rue de Marseille et rue de Lyon) et n'a pas permis un réel désenclavement du quartier.

La volonté de la Commune et de Plaine Commune est de poursuivre et amplifier l'intervention sur les espaces publics, moderniser les équipements publics et développer une plus grande mixité sociale sur le quartier, à travers la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain ambitieux porteur d'une cohérence urbaine à l'échelle de l'ensemble du quartier d'Orgemont et reposant sur un volume significatif d'opérations de démolition/reconstruction et de réhabilitation, portant principalement sur le patrimoine de SARVILEP.

2. Le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU)

Le projet d'aménagement du quartier se fera sur une temporalité NPNRU (jusqu'en 2031) et au-delà. Le plan masse se décompose en 6 secteurs. Le secteur 3 « Centre Reims » sera réalisé hors financement et hors temporalité NPNRU. Le protocole partenarial s'inscrit dans ces deux temporalités.

Les grandes orientations du NPNRU, inscrites au protocole de préfiguration signé avec l'ANRU en novembre 2016, en vue de la conception d'un projet de renouvellement urbain, sont les suivantes :

- Désenclaver le quartier d'Orgemont, appelé à devenir l'extension du centre-ville en termes de développement ;
- Restructurer l'offre commerciale et permettre le développement d'activités économiques ;
- Diversifier l'habitat, ce qui passe par des démolitions et par la requalification du patrimoine non voué à la démolition ;
- Répondre aux besoins en équipements et en espaces publics et renforcer la trame verte.

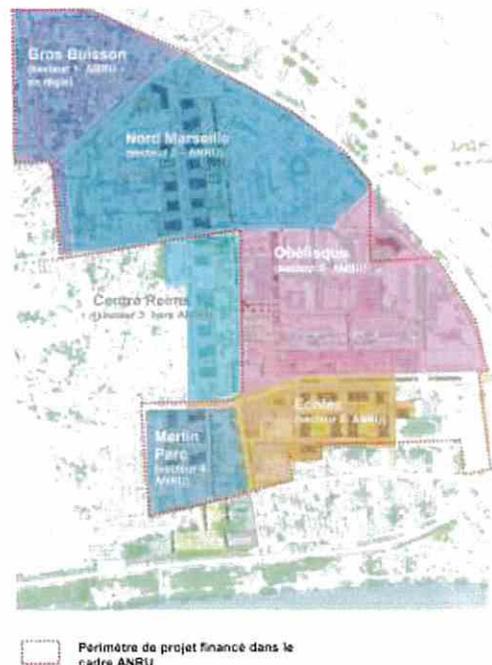
Le Projet a pour ambition de créer un nouveau quartier attractif du Grand Paris en s'appuyant sur son patrimoine arboré de grande qualité, en pied de gare du RER C et desservi par les lignes T8 et T11.

Des études préalables, dont le lancement et le financement ont été inscrits dans ce protocole de préfiguration, ont permis d'articuler les enjeux urbains, sociaux et patrimoniaux du projet de renouvellement urbain, en vue de la définition d'un programme de travaux à inscrire dans une convention partenariale opérationnelle NPNRU ou convention pluriannuelle de renouvellement urbain (soit au sens des présentes, la « **Convention ANRU** »).

C'est ainsi qu'en concertation avec les différentes parties prenantes :

- Plaine Commune a fait réaliser par le groupement composé de AUA Paul Chemetov (le mandataire), Ronald Sirio Architectes, Atelier Bruel Delmar Franck Boutté Consultants, Egis Ville et Transport, l'étude urbaine et le plan masse d'un projet, accompagné en AMO par la SPL Plaine Commune Développement ;
- SARVILEP a mené le diagnostic patrimonial du bâti, l'étude de l'occupation sociale de son patrimoine (CDC HABITAT l'ayant accompagnée dans la réalisation de ces deux diagnostics, en vertu d'une convention portant mission de conseil et d'accompagnement signée le 10 novembre 2016), une étude sur les commerces situés en pieds d'immeuble de la rue de Marseille, l'étude amiante sur les voiries et le diagnostic réseaux et chauffage sur l'ensemble du périmètre des entités de gestion ou ASL.

L'ensemble de ces études et diagnostics est dénommé ci-après les « **Etudes** ».



3. Le patrimoine de SARVILEP et CDC Habitat Social

CDC Habitat Social a acquis le 17/12/2020, 1 102 logements auprès de la SARVILEP, dont 1 072 ont été reconventionnés en logements sociaux au 01/01/2021. Les 1 072 logements feront l'objet d'une réhabilitation. 30 logements situés au square des Platrières seront démolis ultérieurement.

Le patrimoine de SARVILEP, pour partie cédé à CDC Habitat Social le 17/12/2020, est constitué de biens situés dans le quartier d'Orgemont à Epinay-sur-Seine, se décomposant comme suit :

- 1 142 logements, dont 354 logements conventionnés APL et 788 logements relevant du secteur libre loués à des loyers proches des loyers du parc locatif social¹. Sur cet ensemble de logements, SARVILEP est encore propriétaire de 1112 logements (dont les 354 logements conventionnés APL).
- L'immeuble « Bibliothèque », 11, Rue Félix Merlin, à destination de bureaux,
- L'immeuble « Bibliothèque enfantine », 1-3, Place d'Oberursel, à destination de locaux d'activité,
- L'immeuble à usage de Centre social, Place d'Oberursel, à destination de bureaux,
- 100 emplacements de stationnement situés sous la dalle Félix Merlin cf. plan ci-annexé (Annexe 2).
- 19 commerces rue de Marseille
- 5 transformateurs,
- 5 chaufferies et 1 sous-station de chauffage,
- 1 sous-centre téléphonique, Square des Dormants,
- les espaces extérieurs y attachés,

SARVILEP avait initié une cession de son patrimoine, portant sur ces actifs. Mais cette cession a été reportée à la demande de la Commune, le quartier d'Orgemont ayant été identifié comme un potentiel quartier d'intérêt national dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU).

Ainsi, l'intervention sur le patrimoine de SARVILEP/ CDC Habitat Social représente un volet majeur du projet de rénovation urbaine d'Orgemont, pour une large part conventionnée avec l'ANRU dans le cadre du NPNRU. Au total, ce sont :

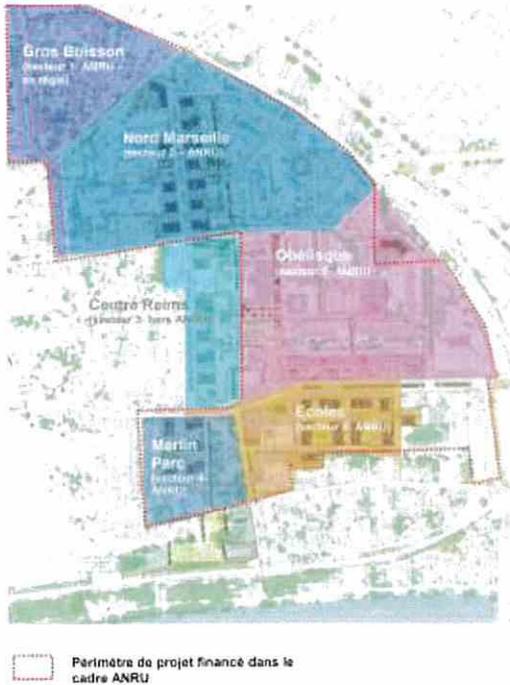
- 1 112 logements et 19 coques commerciales appartenant à SARVILEP qui seront démolis ;
- 1 072 logements appartenant à CDC Habitat Social qui seront réhabilités.

4. Le périmètre du présent protocole

Le périmètre opérationnel du protocole est circonscrit aux secteurs suivants :

- Secteur 2 – Nord Marseille
- Secteur 3 – Centre Reims
- Secteur 4 – Merlin Parc
- Secteur 5 – Ecoles
- Secteur 6 - Obélisque

¹ loyer moyen compris entre 7 € et 8 € par m² habitable suivant les immeubles



ARTICLE 1 - OBJET DU PRESENT PROTOCOLE

Le présent « protocole de partenariat » vise à instaurer un cadre de travail et de discussion entre les Parties pour la mise en œuvre d'une stratégie partagée de l'opération d'aménagement du quartier Orgemont à Epinay-sur-Seine pendant toute sa durée (temps ANRU / hors ANRU) et en lien avec le devenir du patrimoine de SARVILEP.

Il donne à voir un équilibre partagé entre les Parties, conditionnant leur engagement dans ce projet urbain au long cours dont le périmètre et la temporalité dépassent le cadre contractuel défini avec l'ANRU dans le cadre de la Convention de rénovation urbaine d'Epinay-sur-Seine.

Le présent protocole sera annexé à la Convention NPNRU d'Epinay-sur-Seine. La signature de la Convention NPNRU d'Epinay-sur-Seine est une condition sinequanone/essentielle à la mise en œuvre du présent Protocole.

En articulation avec le dossier NPNRU, le présent protocole d'accord multipartite entre les collectivités et les autres Parties a vocation à :

- définir les grandes composantes du projet et leurs temporalités opérationnelles,
- arrêter la programmation prévisionnelle de l'opération d'aménagement,
- arrêter les principes de montage opérationnel,
- cadrer les modalités de cessions foncières,
- cadrer les modalités de participation financière d'Icade Promotion au projet d'équipements publics
- convenir des engagements imputables à chacune des Parties et des clauses de revoyure pour faire évoluer respectivement et conjointement ceux-ci pendant toute la durée du Protocole,
- définir la gouvernance permettant d'instaurer un cadre de travail partenarial,
- définir la durée et les conditions d'engagement régissant le présent protocole.

Cette stratégie partagée aura vocation à être retranscrite au travers de différents actes juridiques qui seront eux constitutifs des engagements des Parties à l'opération d'aménagement. Lesdits actes seront soumis à l'approbation/validation des instances de chacune des parties.

ARTICLE 2 – LE SOCLE DU PROJET

Le projet de rénovation urbaine d'Orgemont s'inscrit dans le cadre d'une mutation profonde avec des opérations à échéance 2038. Les opérations qui seront réalisées dans le cadre du NPNRU permettront d'amorcer ce changement et d'activer les leviers du regain d'attractivité du quartier en traitant les secteurs les plus sensibles en préfigurant une nouvelle organisation du quartier axée sur un mail central, en restructurant l'offre commerciale et en requalifiant les équipements publics connectés à des espaces extérieurs paysagers de qualité

Le projet urbain du quartier d'Orgemont est ambitieux dans la mesure où il agit sur les différents leviers de développement du quartier : l'habitat, les espaces publics, les équipements publics et le développement commercial.

2.1 Interventions financées par l'ANRU

D'une part, grâce aux financements ANRU, le projet conduit à :

- 420 démolitions de logements locatifs sociaux
- 1 046 réhabilitations de logements locatifs sociaux
- 831 logements locatifs sociaux résidentialisés
- La réfection de voies de circulation,
- La création ou prolongement de 10 voies pour le désenclavement du quartier
- Création d'un parc urbain de 3.3 hectares
- La démolition de 41 cellules commerciales (2 838m²)
- La création de 3 386 m² de surface commerciale répartis en deux polarités,
- La requalification / restructuration de l'école Gros Buisson
- La requalification / restructuration du groupe scolaire Jean-Jacques Rousseau
- La démolition et reconstruction du groupe scolaire Anatole France et Alexandre Dumas
- La construction d'un équipement de 2054 m² mutualisant les services publics à la population
- La démolition / reconstruction du gymnase Felix Merlin
- La reconstitution sur site de 240 LLS (145 PLUS et 95 PLAI) et de 180 hors site dans le cadre de la convention NPNRU cadre territoriale.

2.2 Interventions hors financement ANRU

D'autre part, des investissements supplémentaires sans financement ANRU seront portés pour le développement du quartier :

- Requalification de 857 logements (CDC Habitat Social),
- La démolition de 548 logements (Sarvilep) et de 30 logements par CDC Habitat Social
- La création de 80 logements locatifs sociaux (CDC Habitat Social),
- La création de 1 018 logements en accession libre (Icade Promotion),
- La création de 145 logements locatifs intermédiaires (Icade Promotion),
- La reconstruction du gymnase (Ville),
- La requalification de l'antenne du centre social Felix Merlin (Ville).

ARTICLE 3 - LA PROGRAMMATION URBAINE 2020-2035 DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT D'ORGEMONT (ANRU ET HORS ANRU)

3.1 Surface de plancher (SDP) totale développée à l'échelle du quartier Orgemont

Au total, à l'échelle de l'ensemble du quartier, l'opération d'aménagement d'Orgemont intègre 132 159 m² SDP développée, dont :

- 9 236 m² SDP développée pour des équipements ;
- 3 662 m² SDP développée pour des commerces ;
- 119 261 m² SDP développée pour des logements (environ 1732 logements) dont :
 - ✓ 16 245 m² SDP développée par Action logement dans le cadre des contreparties ANRU sur la programmation urbaine (environ 232 logements) ;
 - ✓ 2 910 m² SDP développée par Seine-Saint-Denis Habitat (environ 45 logements) ;
 - ✓ 100 106 m² SDP développée par ICADE PROMOTION (environ 1 455 logements), répartis comme suit :
 - 70 % de logements en accession libre
 - 20 % de logement sociaux
 - 10% de logements locatifs intermédiaires

3.2 Le programme des équipements publics à l'échelle du quartier Orgemont

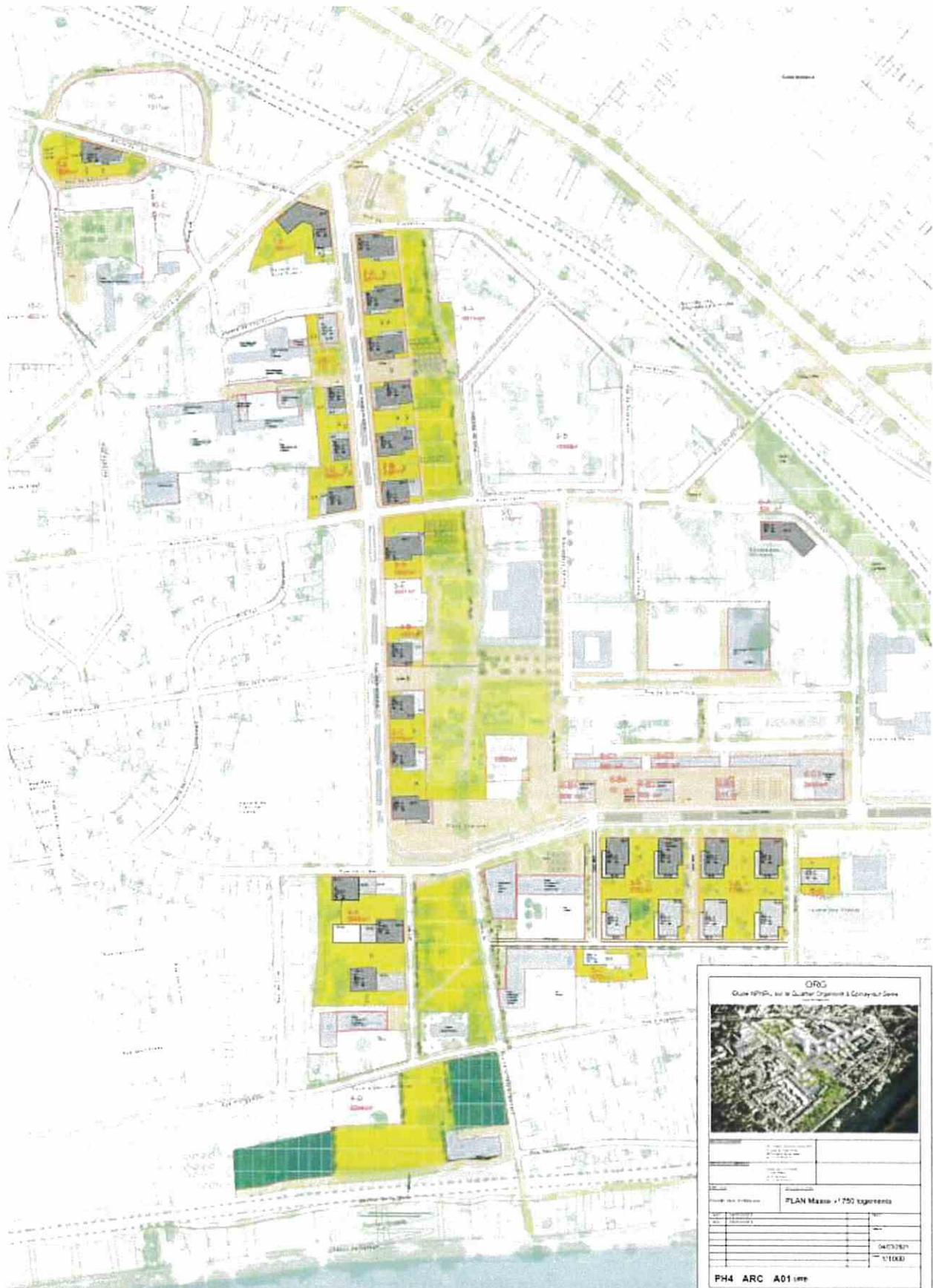
3.2.1 Création / réaménagement d'environ 8 ha d'espaces publics

L'intervention sur les espaces publics s'inscrit dans la poursuite du 1^{er} PNRU engagé en 2006 qui avait notamment conduit à :

- L'aménagement du parc central d'Orgemont et désenclavement du square de Cherbourg qui relie désormais la rue de Marseille à la route d'Argenteuil ;
- La création et requalification de voiries (rues de Marseille, de Lyon, de Strasbourg...).

Ainsi, le NPNRU vise à poursuivre le désenclavement et la requalification des espaces publics et des équipements du quartier d'Orgemont en prévoyant de :

- Aménager un espace vert majeur traversant l'ensemble du quartier sur l'axe nord-sud et s'ouvrant sur un belvédère sur la Seine, en continuité du parc central d'Orgemont existant ;
- Faciliter les déplacements en réalisant de nouvelles voies, en clarifiant les limites entre les espaces publics et privés et en transformant les impasses en vraies rues ;
- Restructurer le centre commercial Obélisque et créer un pôle commercial au nord pour regrouper ceux qui sont disséminés rue de Lille et rue de Marseille.



Plan masse de l'opération d'aménagement d'Orgemont au 04/03/2021 – Agence Ronald Sirio

3.2.2 Intervention sur les équipements municipaux de superstructure cofinancée par l'ANRU :

- Démolition / reconstruction du groupe scolaire Alexandre DUMAS/ Anatole FRANCE
Le groupe scolaire DUMAS/FRANCE sera constitué prévisionnellement : d'une école maternelle de 10 classes avec un accueil de loisirs, une élémentaire de 13 classes et une autre de 14 classes.
- Restructuration école maternelle Gros Buisson
- Restructuration groupe scolaire Jean-Jacques Rousseau
- Construction d'un grand équipement public central
Déconstruction de plusieurs équipements sur le quartier avec nécessité de les relocaliser dans un nouvel équipement : CSC Félix Merlin, salle polyvalente et dojo, halte jeux Félix Merlin, espace Jeunesse, mairie annexe et bibliothèque, qui prendront place dans le nouvel équipement.

3.2.3 Des restructurations commerciales cofinancées par l'ANRU :

- la restructuration du centre commercial de proximité Felix Merlin
- la création d'une nouvelle polarité commerciale sur la place Nord du quartier

ARTICLE 4 – L' INTERVENTION DE SARVILEP

L'engagement de SARVILEP dans l'opération de renouvellement urbain du quartier d'Orgemont est attaché à la réalisation par ICADE PROMOTION de 1755 logements au global répartis entre :

- 1455 logements dans le quartier d'Orgemont ;
- 300 logements hors quartier d'Orgemont.

4.1 Le programme de relogement / démolition SARVILEP

▪ Une opération de relogement de 1 112 logements appartenant à SARVILEP

Dans le respect des principes de relogement édictés par le règlement général de l'ANRU et contractualisés dans la Charte Territoriale de Relogement signée entre SARVILEP, CDC HABITAT Social et les autres partenaires du Projet (Commune, Plaine Commune, Etat...), une opération de relogement de 1 112 logements sera mise en œuvre sous maîtrise d'ouvrage de SARVILEP assisté par CDC-Habitat Social.

▪ Une opération de démolition de 902 logements appartenant à SARVILEP

SARVILEP assure la maîtrise d'ouvrage de la démolition des 902 logements restants de son patrimoine, étant entendu que la démolition des 210 logements sur le secteur 5 dit « des écoles » sera réalisée par l'aménageur.

Le détail du calendrier de relogement et démolition figure en annexe.

▪ La démolition du centre commercial rue de Marseille (MOA SARVILEP)

Situées en RDC des immeubles d'habitation, les 19 coques commerciales appartenant à SARVILEP seront démolies dans les mêmes délais que les logements du secteur Nord Marseille.

ARTICLE 5 – L'INTERVENTION DE CDC HABITAT SOCIAL

5.1 Amélioration de 1072 logements

CDC Habitat Social réalisera une opération d'amélioration de 1072 logements acquis auprès de SARVILEP le 17/12/2020. Ces 1072 logements ont été reconventionnés le 01/01/21 en logements locatifs sociaux à 80% en PLS « capés » et 20% en PLUS.

Ces 857 logements PLS et 215 logements PLUS feront l'objet d'un programme de réhabilitation ambitieux visant à améliorer l'aspect architectural des immeubles, leur performance énergétique et environnementale ainsi que leur confort d'occupation. Les 857 logements PLS seront réhabilités dans le cadre du droit commun. Les 215 logements PLUS seront réhabilités dans le cadre de la convention NPNRU et feront l'objet d'une restructuration lourde afin de porter l'attractivité d'Orgemont, de l'entrée ouest du quartier et du secteur gare en particulier.

5.2 La reconstitution de logements locatifs sociaux hors site sous MOA CDC-HABITAT SOCIAL

La Convention ANRU prévoit la reconstitution hors site de 142 logements locatifs sociaux démolis par SARVILEP. SARVILEP a transféré cet engagement à CDC Habitat Social qui en assurera la maîtrise d'ouvrage.

La Ville d'Épinay-sur-Seine et Plaine Commune appuieront SARVILEP et CDC Habitat Social dans la recherche de foncier nécessaire à cette reconstitution. Environ 40 logements locatifs sociaux sont d'ores et déjà fléchés sur le site sis 113, rue de Paris.

5.3 Relogement et démolition de 30 logements par CDC Habitat Social

CDC-Habitat Social réalisera une opération de relogement et démolition de 30 logements acquis de SARVILEP. Ces 30 logements n'ont pas été reconventionnés car ils sont prévus à la démolition dans le projet urbain d'ensemble. Cette démolition se déroulera sur un calendrier ultérieur au présent protocole.

ARTICLE 6 – L' INTERVENTION D'ICADE PROMOTION

6.1 Les constructibilités nouvelles de logements dans le quartier d'Orgemont sous MOA ICADE PROMOTION

Annexe 3 – Plan masse avec dénomination des secteurs et des lots

Dans le cadre du Projet, Icade Promotion bénéficiera de 100 106 m² SDP de droits à construire (soit environ 1455 logements) sur site, à l'échelle du quartier d'Orgemont, sur les espaces libérés par la démolition des 1112 logements susvisés, dont :

- 292 logements locatifs sociaux (environ 19 305 m² SDP), sur lesquels CDC-Habitat social disposera d'un droit de priorité sur la VEFA dont :
 - 127 logements PLUS (reconstitution ANRU)
 - 85 logements PLAI (reconstitution ANRU)
 - 80 logements PLS (droit commun)

La vente en VEFA de logements locatifs sociaux interviendra au prix minimum de 2 600 € HT /m² SHAB y compris parking.

- 145 logements locatifs intermédiaires (environ 9 937 m² SDP), sur lesquels CDC-Habitat Social disposera d'un droit de priorité sur la VEFA. La vente en VEFA de logements locatifs intermédiaires interviendra au prix minimum de 2 727 € HT /m² SHAB y compris parking.
- 1018 logements en accession libre (environ 70 864 m² SDP).

Icade Promotion s'engage à respecter les prescriptions et les recommandations figurant dans la Convention qualité constructions neuves de Plaine Commune, document cadre en matière de construction durable sur le territoire de Plaine Commune régulièrement actualisé. Ladite Convention prescrit notamment une SHAB moyenne minimum par logement de 65 m² pour l'accession libre et 60 m² pour l'accession social et le locatif social.

En accord entre les Parties, le cas échéant, une adaptation de la taille moyenne des logements pourra être étudiée projet par projet, en phase d'étude de maîtrise d'oeuvre des permis de construire, sur la base d'un projet validé par l'ensemble des parties prenantes.

Les logements seront répartis géographiquement de la manière suivante :

- Secteur 2 - Nord Marseille : 29 316 m² SDP soit environ 428 logements (dont 85 logements sur ilot 1A)
 - Secteur 3 - Centre Reims: 20 241 m² SDP soit environ 295 logements
 - Secteur 4 - Merlin Parc: 15 688 m² SDP soit environ 225 logements
 - Secteur 5 - Ecoles: 30 031 m² SDP soit environ 438 logements
 - Secteur 6 - Obélisque 4 830 m² SDP soit environ 69 logements
- Soit 100 106 m² SDP au total, soit environ 1 455 logements.

Pour chacun de ces secteurs a été défini un prix de vente moyen, en fonction de ses caractéristiques sociales et économiques. Ces prix de vente s'entendent avec le parking compris :

Prix de vente moyen secteur Nord Marseille :

- Accession libre : 2 917 € HT/m² Shab
- Locatif social : 2 600 € HT/m² Shab
- Intermédiaire : 2 727 € HT/m² Shab

Prix de vente moyen secteur Centre Reims:

- Accession libre : 3 078 € HT/m² Shab
- Locatif social : 2 600 € HT/m² Shab
- Intermédiaire : 2 727 € HT/m² Shab

Prix de vente moyen secteur Merlin Parc et secteur Ecoles :

- Accession libre : 3 367 € HT/m² Shab
- Locatif social : 2 600 € HT/m² Shab
- Intermédiaire : 2 727 € HT/m² Shab

6.2 Les constructibilités nouvelles de logements hors Orgemont sous MOA **ICADE PROMOTION**

Afin d'assurer à ICADE Promotion la réalisation au total de 1 755 logements, est prévue la compensation de droits à construire en faveur d'ICADE Promotion à hauteur de 300 logements (environ 20 750 m² SDP) hors du quartier d'Orgemont.

D'ores et déjà ont été identifiés les terrains suivants :

- Environ 8 522 m² SDP (environ 125 logements dont 40 logements locatifs sociaux en reconstitution ANRU cf. art. 4.4 ci-dessous) sur un terrain identifié au 113 rue de Paris, avec une extension possible vers les voies SNCF ;
- Environ 5 871 m² SDP (soit environ 84 logements en accession libre) sur un terrain identifié au 1 Bis Villa Charles
- Environ 6 360 m² SDP (soit environ 91 logements) sur un terrain identifié avenue Jean-Jaurès sur l'emprise de l'établissement Mokarex

Ces compensations foncières sont conditionnées à la faisabilité technique et financière d'opérations immobilières sur ces terrains.

ARTICLE 7 - LES CONTREPARTIES ACTION LOGEMENT

Les contreparties d'Action Logement représentent au total 16 245 m² SDP dans le quartier d'Orgemont (soit environ 234 logements). Elles seront réalisées :

- sur le secteur Nord de la rue de Marseille, sur le foncier de SARVILEP qui sera libéré suite à la démolition des 137 logements conventionnés sis 27-39 rue de Marseille, pour un total de de 8 387 m² SDP de contreparties (soit environ 119 logements).
Le foncier devrait pouvoir être cédé en début de programme (2024).
- Sur le foncier du secteur dit des Ecoles, au sud, pour un total d'environ 4 396 m² SDP (soit environ 65 logements), après une libération du foncier réalisée par l'Aménageur.
- Sur le foncier de l'emprise actuelle du centre commercial rue de Lille, pour un total d'environ 3 462 m² SDP (soit environ 50 logements), après une libération du foncier réalisée par l'Aménageur

Il convient de préciser que les 16 245 m² SDP réalisés par Action Logement sont exonérés de participation constructeur. Le foncier nécessaire à la réalisation des 16 245 m² de contreparties d'Action Logement sera cédé à l'euro symbolique, selon les conditions définies au titre du Règlement Général de l'ANRU et déclinées dans la Convention NPNRU d'Epina-sur-Seine :

- D'une part, directement par SARVILEP à Action Logement sur le secteur Nord Marseille (8 387 m² SDP) ;
- D'autre part, par l'aménageur à Action Logement sur le secteur sud des Ecoles (4 396 m² SDP) ainsi que sur le secteur Gros Buisson (3 462 m² SDP).

ARTICLE 8 – L'INTERVENTION DE LA VILLE D'EPINAY-SUR-SEINE

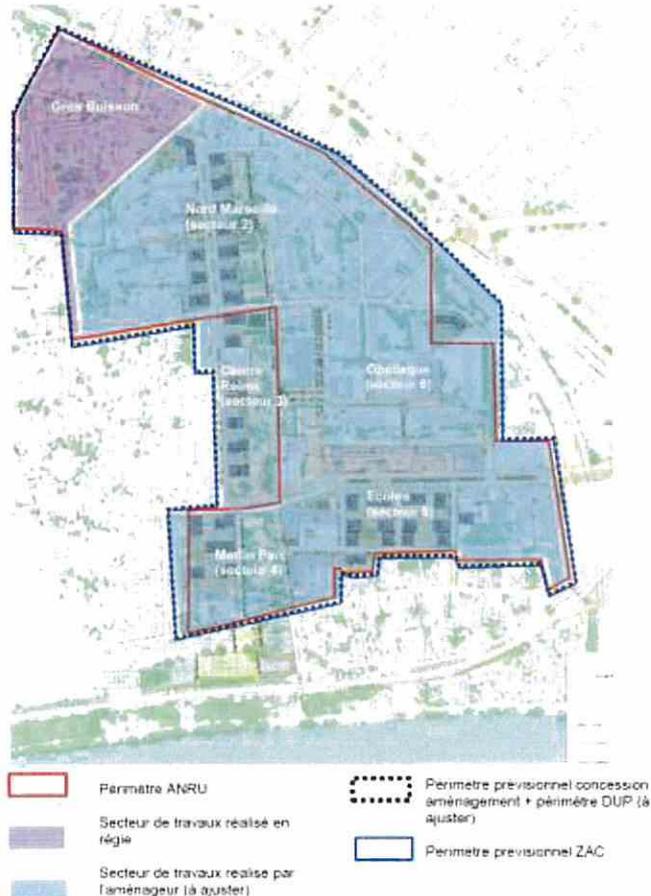
La Ville assure la maîtrise d'ouvrage des interventions sur les équipements municipaux.

Réalisation des équipements publics de superstructure sous MOA Ville d'Epina-sur-Seine

- **Co-financés par l'ANRU :**
 - La requalification / restructuration de l'école Gros Buisson
 - La requalification / restructuration du groupe scolaire Jean-Jacques Rousseau
 - La reconstruction du groupe scolaire Anatole France
 - La reconstruction du groupe scolaire Alexandre Dumas
 - La construction d'un équipement de 1679 m² mutualisant les services publics à la population
- **Les investissements supplémentaires sans financement ANRU :**
 - La démolition et la relocalisation du gymnase
 - La requalification de l'antenne du centre social Felix Merlin

ARTICLE 9 – L'INTERVENTION DE L'EPT PLAINES COMMUNE

Orgemont – Synthèse des différents périmètres prévisionnels



Plaines Commune réalisera l'opération d'aménagement d'Orgemont dans le cadre d'une concession d'aménagement. Ladite concession d'aménagement prévoiera notamment que l'aménageur désigné soit chargé de :

- **La réalisation des études opérationnelles et la mise en œuvre des procédures réglementaires et administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;**
- **La maîtrise foncière**

L'aménageur aura en charge la maîtrise du foncier de l'opération nécessaire à la réalisation du projet (acquisitions nécessaires à la réalisation des espaces publics à l'échelle de l'ensemble de la concession et acquisition de l'ensemble des emprises foncières relatives à l'ilot 1A sur le secteur 2- Nord Marseille et secteur 5 – Ecoles).

Une DUP globale sera sollicitée à l'échelle du quartier (y compris Gros Buisson), qui pourra être déléguée, le cas échéant, par Plaines Commune à l'aménageur pour permettre la restructuration commerciale du CC Lille et F. Merlin et acquérir les parcelles nécessaires aux aménagements de voirie.

- **La mise en état des sols**

Sur le secteur 5, l'Aménageur assurera la démolition de 210 logements du secteur 5 dit des Ecoles, acquis auprès de la SARVILEP après relogements des ménages correspondants par SARVILEP. La mise en œuvre du relogement pour ces ménages est confiée à CDC-Habitat.

- **La cession de charges foncières**

L'aménageur cèdera des charges foncières à Icade Promotion :

- sur le secteur 5- Ecoles pour la réalisation d'environ 438 logements
- sur le secteur 2 – Nord Marseille- ilot 1A pour la réalisation d'environ 85 logements.

- **La signature de conventions de participation constructeur conclues avec les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur**

- **La réalisation des équipements publics d'infrastructure**

A l'exception du secteur du Gros Buisson dont la maîtrise d'ouvrage travaux sera assurée en régie par Plaine Commune, l'aménageur aura en charge la réalisation des espaces publics d'infrastructure (la mise en état des sols et la réalisation des voies, réseaux, espaces libres et installations diverses à l'intérieur de la zone d'aménagement) nécessaires au fonctionnement et à la commercialisation de la zone et destinés à être remis au concédant .

Les travaux réalisés par l'aménageur et inscrits au bilan de l'opération d'aménagement correspondent aux secteurs suivants :

- secteur 2- Nord Marseille (ANRU)
- secteur 3 – Centre Reims (hors ANRU)
- secteur 4 – Merlin Parc (ANRU)
- secteur 5 – Ecoles (ANRU)
- secteur 6 – Obélisque (ANRU)

Environ 6,5 ha seront aménagés / réaménagés dans le cadre des travaux réalisés en concession d'aménagement.

- **Intervention sur le secteur 2- Nord Marseille (ANRU)**

- prolongement du parc d'Orgemont
- création d'une nouvelle entrée de quartier au niveau de l'angle rue de Marseille/route d'Argenteuil, accompagnant la création d'une nouvelle polarité commerciale.
- réaménagement de la rue de Marseille
- création d'une allée publique Est / Ouest pour connecter la frange ouest de la rue de Marseille au parc Orgemont
- création d'un parvis pour l'école JJR pour ouvrir l'école sur le quartier
- réaménagement et prolongement de la rue de Rennes ; réaménagement des rues des Carrières et de Dunkerque

- **Intervention sur le secteur 3 – Centre Reims (hors ANRU)**

- Prolongement du parc d'Orgemont
- création d'une allée publique Est / Ouest pour connecter la frange ouest de la rue de Marseille au parc Orgemont

- **Intervention sur le secteur 4- Merlin Parc (ANRU)**

- réaménagement des rues d'Agen et d'Orgemont
- prolongement du parc d'Orgemont
- création d'un parvis pour la nouvelle école A. France

- **Intervention sur le secteur 5- Ecoles (ANRU)**

- Acquisition / démolition de:
 - ✓ 210 logements vides appartenant à la SARVILEP
 - ✓ les groupes scolaires A. France et A. Dumas
 - ✓ le centre social F. Merlin
- Viabilisation des terrains et réalisation de nouvelles voiries nécessaires à la desserte de l'ilot.
- Réaménagement de la rue de Dijon et la rue F. Merlin
- Aménagement d'un parvis pour les nouveaux équipements (GS A. Dumas et équipement central)

- **Intervention sur le secteur Obélisque (ANRU)**
- restructuration commerciale F. Merlin et de l'espace public sur dalle
- réaménagement de la dalle (cours F. Merlin)
- réaménagement de la rue de Limoges

ARTICLE 10 - LE MONTAGE, MODE DE REALISATION ET FINANCEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

10.1 Montage opérationnel / Mode de réalisation

Plaine Commune se donne la possibilité de concéder l'opération d'aménagement à un aménageur qui aurait notamment en charge les missions décrites à l'article 9- L'intervention de l'aménageur.

L'opération de construction sera réalisée :

- Pour partie par Icade Promotion, en propre sur du foncier de SARVILEP, sous un régime de participation constructeur, ainsi que sur du foncier acquis auprès de l'Aménageur sous forme de charges foncières sur le secteur 5 - Ecoles et l'ilot 1A (Secteur 2 - Nord Marseille);
- Pour partie par Action Logement sur un foncier cédé à l'euro symbolique :
 - D'une part, directement par SARVILEP à Action Logement sur le secteur Nord Marseille (8 387 m² SDP) ;
 - D'autre part, par l'aménageur à Action Logement sur le secteur sud des Ecoles (4 396 m² SDP) ainsi que sur le secteur Gros Buisson (3 462 m² SDP) ;
- Pour partie par Seine-Saint-Denis Habitat sur son foncier sous un régime de participation constructeur ;

10.2 Principes de financements des équipements publics au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble

10.2.1 Les espaces publics

A l'exception du secteur Gros Buisson dont les travaux sont réalisés en régie par Plaine Commune, les espaces publics seront réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement, dont le montant total de dépenses prévisionnelles s'élèverait à environ 58,8 M€ HT dont, principalement :

- 2,5 M€ environ de coûts d'études
 - 13,5 M€ environ de coûts d'acquisitions
- Il est notamment convenu que l'Aménageur acquière les emprises foncières de SARVILEP nécessaires à la réalisation du secteur 5, dit des Ecoles, pour un montant de 4.410.000 €. Les emprises concernées sont cadastrées : OZ 359 partielle, 365 partielle, 380 partielle, 381 partielle
- 16,5 M€ environ de coûts de mise en état des sols
 - 17,6 M€ environ de coûts de travaux (travaux + MOE + aléas) pour la réhabilitation ou la réalisation de 67 676 m² d'espaces publics réhabilités ou neufs, soit un ratio de l'ordre de :
 - 160 € / m² pour les espaces verts (coût travaux hors MOE et aléas),
 - 200 à 250 € / m² pour les voiries (réhabilitation ou création : coût travaux hors MOE et aléas).
- Le détail des travaux est présenté en annexe.

Ce montant total des dépenses de l'opération d'aménagement de 58,8 M€ HT est financé via :

- Une participation des constructeurs à hauteur d'environ 14,1 M€ (versée pour partie par Icade Promotion, et pour une autre partie par Seine-Saint-Denis Habitat) ;
- La vente de charges foncières à hauteur de 13,7 M€ pour le secteur 5 et le secteur 2, lot 1A ;
- La cession de coques commerciales (centre commercial Obélisque Nord) à hauteur de 830 000 € ;
- La cession de foncier à la ville pour la réalisation d'équipements publics à hauteur de 454 500 € ;

- une subvention ANRU de 14 293 958 € ;
- une subvention de la Région Ile-de-France de 975 000 € ;
- Une subvention de la CDC de 300.000 € ;
- Une participation de Plaine Commune de 12 215 716 € ;
- Une participation de la Ville d'Epina-sur-Seine de 1 950 900 €

Par ailleurs, une enveloppe est d'ores et déjà réservée auprès de l'ANRU pour un abondement de 2 M€ supplémentaires pour le projet Orgemont, qui seront attribués lors d'une clause revoyure, suite à une revue de projet, sous réserve du bon avancement opérationnel du projet et des besoins tels que justifiés à cette échéance. Si cette clause de revoyure impactera les aménagements les plus tardifs en termes de calendrier, elle ne pourra en aucun cas remettre en question les contreparties foncières telles que négociées à ce stade.

10.2.2 Les équipements municipaux

Les équipements municipaux de superstructure visés à l'article 8 i-dessus ne sont pas inclus dans le bilan de l'opération d'aménagement. Les montants engagés par la Ville sont détaillés ci-dessous précisant si les équipements font l'objet d'un cofinancement ANRU ou non.

Le montant prévisionnel d'intervention sur les équipements municipaux co-financés par l'ANRU est de 59 745 183 €HT, financés par :

- la Ville d'Epina-sur-Seine à hauteur de 29 754 156 € HT et 41 703 192 € TTC ;
- des subventions de l'ANRU à hauteur de 25 531 590 € ;
- des subventions de la Région Ile-de-France à hauteur de 3 498 173 € ;
- des subventions de l'Etat à hauteur de 961 264 €

Pour rappel les équipements concernés sont :

- La requalification / restructuration de l'école Gros Buisson
- La requalification / restructuration du groupe scolaire Jean-Jacques Rousseau
- La reconstruction du groupe scolaire Anatole France
- La reconstruction du groupe scolaire Alexandre Dumas
- La construction d'un équipement de 1679 m2 mutualisant les services publics à la population

Le terrain d'assiette des équipements est cédé à la Ville par l'Aménageur pour un montant évalué à 454 500 €.

Le montant prévisionnel d'intervention sur les équipements municipaux non co-financés par l'ANRU est de 9 775 573 € HT, financés par :

- la Ville d'Epina-sur-Seine à hauteur de 8 254 445 € ;
- des subventions de l'Etat à hauteur de 1 521 128 € ;

Pour rappel les équipements concernés sont :

- La démolition et la relocalisation du gymnase
- La requalification de l'antenne du centre social Felix Merlin

10.3 Participation d'Icade Promotion au financement des équipements publics

Considérant la constructibilité totale de 100 106 m² SDP développée par ICADE Promotion (environ 1455 logements) au sein de l'opération d'aménagement et, notamment, le montant des travaux d'aménagement des espaces publics qui seront engagés par Plaine Commune pour un montant prévisionnel d'environ 17,7 M€ HT, d'autre part, les parties s'accordent sur les contributions financières d'Icade Promotion aux coûts d'aménagement des espaces publics suivantes :

10.3.1 Une valorisation de l'apport du foncier d'Icade Promotion

Icade Promotion cédera à l'euro symbolique à l'aménageur les emprises foncières situées sur les parcelles cadastrées section OS n° 195 partielle, section OT 185 partielle, section OX 268 partielle, 253, 273, section Y0118 partielle, Y075 partielle, section AB 110 partielle nécessaires à la réalisation du parc d'Orgemont et au parvis du groupe scolaire Jean-Jacques Rousseau (Nord Marseille), correspond aux terrains d'assiette des futurs espaces publics et destiné à entrer dans le patrimoine des collectivités (surface de 27 250 m² environ). Icade Promotion cédera ces terrains qui devront être démolis, nus, arasés au niveau du terrain naturel. Ils devront être purgés de toute fondation, massif, cave/parking et les éventuelles fouilles réalisées remblayées en grave naturelle ou grave ciment jusqu'au niveau du terrain initial avec compactage tous les 20 centimètres.

La valorisation de cet apport du foncier d'Icade Promotion à l'opération d'aménagement est de 11,2 M€ HT, se décomposant comme suit :

- Une valorisation foncière de 3,7 M€ HT, évaluée théoriquement en appliquant à la surface cédée le COS moyen du projet urbain le montant de charge foncière moyenne du quartier,
- Un coût de démolition et de relogement de 265 logements environ, pour un montant de 7,5 M€ HT net de subventions ANRU.

Icade Promotion cédera également à l'euro symbolique à la Ville d'Epinay-sur-Seine le foncier servant au terrain d'assiette de la nouvelle école élémentaire Anatole France située sur le secteur 4 – Merlin parc. Icade Promotion cédera ces terrains qui devront être démolis, nus, arasés au niveau du terrain naturel. Ils devront être purgés de toute fondation, massif, cave/parking et les éventuelles fouilles réalisées remblayées en grave naturelle ou grave ciment jusqu'au niveau du terrain initial avec compactage tous les 20 centimètres.

10.3.2 Le versement d'une participation constructeur

Icade Promotion versera une participation constructeur pour le financement des équipements publics d'infrastructure qui seront engagés dans le cadre de l'opération d'aménagement. **Le montant de cette participation est établi à 13 341 000 € HT pour 63 555 m² SDP développée soit 210 €HT / m² SDP logements** sur les secteurs suivants :

Secteur 2 – Nord Marseille
Secteur 3 – Centre Reims
Secteur 4 – Merlin Parc
Secteur 6 – Obélisque

Il est convenu que les conventions relatives aux participations pour équipements publics doivent être anticipées par rapport au dépôt des permis de construire. Elles devront être conclues 1 mois avant ladite date de dépôt des permis de construire.

De sorte à lier les calendriers opérationnels des programmes aux dépenses afférentes aux espaces publics, des conventions d'association seront conclues entre Icade Promotion et Plaine Commune.

En cas de survenance d'évènements nécessitant des évolutions dans l'engagement financier des Parties, ces dernières devront se rapprocher et convenir ensemble des suites à donner (article IV. Engagements des Parties et clauses de revoyure).

10.3.3 Acquisition par Icade Promotion de droits à construire sur le secteur 5- Ecoles et ilot 1A (secteur 2 – Nord Marseille)

▪ Secteur 5 - Ecoles

Il est convenu que l'Aménageur acquière les emprises foncières de SARVILEP représentant le secteur dit des Ecoles pour un montant de 4 410 000 € et procède aux démolitions des 210 logements correspondant (cf. art. 6 ci-dessus). Les emprises concernées sont cadastrées :

OZ 359 partielle, 365 partielle, 380 partielle, 381 partielle, Z0211, Z0367 partielle. Afin, de permettre dans un premier temps la reconstruction de l'école maternelle A. Dumas, la SARVILEP cèdera de manière anticipée à l'Aménageur l'emprise foncière d'environ 1.051m² (issue des parcelles cadastrées OY116 et OZ 365) à l'euro symbolique.

Sur ce secteur 5 dit des Ecoles, l'acquisition de droits à construire par Icade Promotion auprès de l'aménageur est calculée à **11 418 000 € pour une surface SDP développée estimée à 30 031 m²** (soit environ 438 logements, dont environ 60% en accession libre et 40% en LLS / LLI).

Une surface de 950 m² SDP de commerces devra par ailleurs être développée sur ce secteur.

A noter qu'en complément, l'aménageur cédera à l'euro symbolique un foncier à Action Logement pour la réalisation du plot 5Bb de 4 396 m² SDP (soit environ 65 logements).

▪ **Ilot 1A (secteur 2- Nord Marseille)**

L'Aménageur acquièrera le foncier nécessaire à la réalisation de la programmation de logements et de commerces et vendra les charges foncières à Icade Promotion pour un montant calculé à 2 287 200 €HT décomposé en :

- 2 138 400 € pour les charges foncières logements pour une surface développée d'environ 5 940 m² SDP (soit environ 85 logements en accession libre) ;
- 148 800 € pour les charges foncières commerces pour une surface développée d'environ 992 m² SDP (soit 150 € / m² SDP)

Pour le logement, ces droits sont établis sur les bases suivantes :

- 425 € /m² SDP pour du logement en accession libre sur le secteur 5 – Ecoles
- 360 € / m² SDP pour du logement en accession libre sur le secteur 2 – Ilot 1A ;
- 310 € /m² SDP pour du logement intermédiaire et locatif social ;

Il est précisé que les droits à construire de ces secteurs seront cédés à ICADE Promotion sans mise en concurrence avec, pour les logements, une ventilation programmatique comme suit :

Secteur 5 – Ecoles : 60 % des logements en accession libre ; 15 % en intermédiaire et 25% en locatif social.

Ilot 1A (secteur 2- Nord Marseille) : 100% en accession

ARTICLE 11 - TVA A TAUX REDUIT

L'inscription du quartier en Quartier Politique de la Ville au titre de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine n° 2014-173 du 21 février 2014 ² permet de bénéficier d'un taux de TVA réduit pour les programmes immobiliers développés, tant dans le cadre de reconstructions-ventes que dans le cadre d'une réhabilitation.

Cette TVA à taux réduit permet de garantir des prix de vente attractifs dans les programmes immobiliers en accession à la propriété, permettant de favoriser l'accès à la propriété des ménages plus modestes, et des primo-accédants, et de provoquer un choc d'attractivité du quartier d'Orgemont.

Dans son bilan financier, Icade Promotion a pris en compte une TVA à taux réduit sur la durée de l'opération. Dans le cas d'une modification du taux de TVA sur le quartier, les parties conviennent de réétudier ensemble les impacts pour Icade Promotion et les engagements financiers des Parties sur le projet.

² Les périmètres des QPV sont fixés par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 pour la métropole et par le décret n° 2014-1751 du 30 décembre 2014 pour les départements et collectivités d'outre-mer, rectifiés par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015.

ARTICLE 12 - LE PHASAGE PREVISIONNEL

Cf annexe 4 – Le phasage prévisionnel global

Comme indiqué en préambule du présent protocole, une partie de l'opération d'aménagement est financée par l'ANRU. Le respect du calendrier est donc impératif pour permettre aux MOA de solliciter les subventions ANRU en temps et en heure et ainsi garantir le bon équilibre de leurs opérations respectives.

Au regard des interdépendances entre les interventions de chacun des MOA (relogement > mise en état des sols > cessions des terrains > construction des programmes/équipements et aménagement des espaces publics) un carnet de phasage prévisionnel a été établi et annexé (Annexe 4) au présent document. Celui-ci vise à honorer les engagements de chacun des MOA et assurer la bonne conduite des différents projets dans la temporalité de la convention ANRU qui a pour échéance fin 2031.

Les parties conviennent de se rencontrer annuellement pour examiner le bon avancement des opérations et les évolutions à apporter le cas échéant au phasage prévisionnel pour assurer le bon achèvement de l'opération d'Orgemont dans les conditions financières et calendaires convenues entre les Parties.

Comme indiqué à l'article « 13- Engagements des Parties et clauses de revoyure », si des évolutions de calendrier génèrent un impact financier significatif sur les opérations, les Parties examineront les conditions de poursuite du projet.

ARTICLE 13 - ENGAGEMENTS DES PARTIES ET CLAUSES DE REVOYURE

Les Parties s'engagent à respecter les données programmatiques, calendaires et financières de ce protocole et conviennent notamment pour en attester de présenter annuellement les indicateurs suivants :

- **Pour Plaine Commune :**
 - Coût d'aménagement des espaces publics et coûts intégrés dans le calcul du montant de participation constructeur à savoir : frais d'étude, coûts d'acquisition, honoraires de maîtrise d'œuvre, coûts de mise en état des sols, frais financiers et frais de maîtrise d'ouvrage ;
 - Droits à construire attribués dans les Cahiers des charges de terrain ;
- **Pour Icade Promotion :**
 - Attestations des surfaces livrées visées par les maîtrises d'œuvre
 - Calendriers prévisionnels de lancement et de réalisation des opérations de promotion pilotées par Icade Promotion
 - Attestations notariées de vente faisant ressortir les caractéristiques des logements vendus et les prix de vente pratiqués.

13.1 En cas d'évolution des données programmatiques, calendaires et financières

En cas de survenance d'évènements ayant une incidence sur les données programmatiques, calendaires et financières de ce protocole et nécessitant de ce fait des évolutions dans l'engagement des Parties, ces dernières devront se rapprocher et convenir ensemble des suites à donner, le cas échéant dans le cadre du comité opérationnel décisionnel ci-après visé. Notamment en cas de survenance des évènements suivants (liste non exhaustive) qui pourront nécessiter une évolution des engagements financiers des Parties :

- **Modification de la convention NPNRU pour le quartier d'Orgemont :**

Le présent Protocole étant annexé à ladite convention NPNRU, toute modification de cette convention ayant une incidence sur les données programmatiques, calendaires et financières de ce Protocole devra être examinée par les Parties afin d'étudier les conditions de poursuite du projet et de convenir le cas échéant de la nécessité de signer un avenant au présent Protocole.

▪ **Evolutions du calendrier des opérations**

Si des évolutions de calendrier génèrent un impact significatif sur les opérations et leurs modalités de financement, notamment par l'ANRU, les Parties examineront les conditions de poursuite du projet et, le cas échéant, la nécessité de signer un avenant au présent Protocole.

▪ **Evolution des prix de sortie :**

Il est précisé que les prix de charges foncières et les montants de participation constructeurs déterminés ci-avant dans le Protocole s'entendent aux conditions économiques établis à la date de signature dudit Protocole.

Les prix de vente des logements arrêtés plus haut doivent s'entendre eux aussi aux conditions économiques établis à la date de signature du Protocole.

Les parties conviennent de s'accorder lors des signatures des cahiers des charges de cession de terrain, des promesses de vente et des conventions de participation pour déterminer les montants de charges foncières, participation constructeurs et prix de sortie qui doivent y figurer, en fonction de l'évolution des conditions économiques et des contraintes réglementaires.

13.2 Compatibilité du Projet avec le PLUI

Plaine Commune s'engage à solliciter une modification et une révision du PLUI afin de le rendre compatible avec la programmation détaillée à l'article 3 du présent protocole.

La Ville d'Epina-sur-Seine délivrera les autorisations d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du Projet dès lors qu'elles sont compatibles avec le PLUI et l'ensemble des documents constitutifs de l'opération d'aménagement (fiches de lots, CCCT et ses annexes).

13.3 Processus de commande architecturale

▪ **Constructions**

Pour engager la conception des projets architecturaux qui, au jour de la signature du protocole d'accord, n'ont pas été définis, Icade Promotion s'engage à organiser pour chaque projet immobilier des consultations architecturales en lien étroit avec Plaine Commune, la Ville d'Epina-sur-Seine. CDC-Habitat sera également associé lorsque les projets concernés comprennent des logements intermédiaires et sociaux qu'elle doit acquérir.

Pour le secteur des Ecoles :

Le choix des concepteurs invités à participer à ces consultations sera fait par Icade Promotion en concertation avec Plaine Commune et la Ville d'Epina-sur-Seine. Le choix du projet lauréat sera effectué par Icade Promotion au vu de l'avis d'un jury auquel participeront Plaine Commune, la Ville d'Epina-sur-Seine et l'aménageur, dans le cadre de programmes réalisés en ZAC.

Le jury sera composé pour un tiers de représentants du groupe Icade Promotion, pour un tiers de représentants de Plaine Commune, de la Ville et de leur aménageur le cas échéant, et pour un tiers de personnalités et maîtres d'œuvre compétents désignés de manière paritaire entre Plaine Commune et Icade Promotion.

Pour les lots comprenant du logement social et du logement intermédiaire prévu à l'acquisition par CDC-Habitat, CDC-Habitat sera représenté au sein du jury, selon des modalités à définir.

Le déroulement de la consultation s'appuiera sur un Règlement de la Consultation que les Parties devront formaliser ensemble.

Avant le lancement de chaque consultation :

- les parties définiront conjointement la programmation,
- les parties définiront un calendrier opérationnel et un calendrier de travail,
- Plaine Commune et le cas échéant son aménageur, réaliseront une fiche de lot, qui sera transmise à Icade Promotion et intégrée à la consultation,

▪ **Réhabilitations**

Les travaux de réhabilitation des bâtiments existants sous MOA CDC Habitat Social et le choix de la maîtrise d'œuvre s'effectueront hors de ce processus de consultation pour permettre à CDC Habitat Social d'assurer la bonne gestion de son parc immobilier. Ces projets seront néanmoins étudiés en étroite concertation avec la Ville d'Epina-sur-Seine et Plaine Commune, en amont du dépôt des autorisations d'urbanisme .

13.4 Respect des documents cadre de Plaine Commune

Icade Promotion s'engage à respecter les attendus des documents cadre de Plaine Commune.

Sont notamment cités :

▪ **la Convention qualité constructions neuves (CQCN)**

La Convention qualité constructions neuves de Plaine Commune prescrit notamment une SHAB moyenne minimum par logement de 65 m² pour l'accession libre et 60 m² pour l'accession sociale et le locatif social. En accord entre les Parties, le cas échéant, une adaptation de la taille moyenne des logements pourra être étudiée en phase d'études de maîtrise d'œuvre des PC

▪ **la Charte de rénovation urbaine soutenable d'Orgemont**

Les parties prenantes du présent protocole s'engagent à respecter la charte de renouvellement urbain soutenable validé en Comité de pilotage dédié le 11 décembre 2020 et annexée à la convention NPNRU d'Epina-sur-Seine. Le niveau E3C1 indiqué dans la charte de renouvellement soutenable du quartier vise à préfigurer la RE 2020 qui devrait entrer en vigueur en 2021. Dans l'attente de l'application de cette réglementation à laquelle tous les opérateurs devront se soumettre, il n'est pas imposé l'atteinte du niveau E3C1 mais une obligation de moyens et une évaluation à la livraison, en garantissant a minima la RT2012-20%.

En matière de performance énergétique et de bilan carbone, Icade Promotion s'engage sur l'atteinte d'une performance d'un niveau E2C1.

ARTICLE 14 - CADRE PARTENARIAL / GOUVERNANCE

En articulation avec les instances de projet ANRU (comités techniques et comités de pilotage NPNRU) :

14.1 Un comité opérationnel technique

Afin de mener le travail partenarial pour parvenir à des points d'accord, les Parties conviennent de mettre en place un comité opérationnel technique qui se réunira environ une fois par mois.

Plaine Commune se chargera de l'organisation et de l'établissement du compte-rendu dudit Comité dont la tenue pourra être sollicitée par chacun de ses membres en fonction des besoins.

L'objectif de ce comité opérationnel technique est de travailler en partenariat à la déclinaison concrète de la stratégie partagée de l'opération d'aménagement du quartier Orgemont, telle que définie au présent Protocole.

Dans le cadre des réunions de ce comité opérationnel technique, les partenaires sont susceptibles de formuler des propositions concrètes qui feront ensuite l'objet d'un arbitrage en comité opérationnel décisionnel.

Le comité opérationnel technique préparera les réunions du comité opérationnel décisionnel.

Membres : Plaine Commune / Ville d'Epina-sur-Seine/ Icade Promotion/ CDC Habitat Social / Aménageur

14.2 Un comité opérationnel décisionnel

Fréquence : un Comité opérationnel décisionnel réunissant l'ensemble des Parties aura lieu à chaque étape stratégique et engagement d'une nouvelle phase du Projet et a minima une fois par an.

Sa convocation sera assurée par Plaine Commune.

Les Parties seront représentées par une personne nommée par chacune d'elles et dûment habilitée.

- Co-pilotage Plaine Commune, Ville d'Epina-sur-Seine, Icade Promotion, CDC Habitat Social
- Objet :
 - ✓ suivre la mise en œuvre du présent protocole de partenariat
 - ✓ examiner l'impact de l'évolution des données programmatiques, calendaires et financières et le cas échéant la nécessité de signer un avenant au présent protocole
 - ✓ prendre des décisions relatives à la mise en œuvre dudit protocole

Il est convenu que la tenue du comité opérationnel décisionnel fasse l'objet d'un compte-rendu validé par l'ensemble des Parties qui fixe la feuille de route aux membres du comité opérationnel technique, chargés de la mise en œuvre opérationnelle du Projet.

Le cas échéant, en fonction de la nature des évolutions envisagées, les décisions prises en comité opérationnel décisionnel devront faire l'objet d'une information, voire d'une validation, dans les instances décisionnelles ou délibératives des différentes Parties pour entrer en vigueur.

Le cas échéant, au cas par cas, si le comité opérationnel décisionnel en convient, des actes juridiques pourront être élaborés aux fins de validation par les instances : les promesses de vente et CCCT seront nécessairement approuvés par délibération ou Décision du Président de Plaine Commune.

Membres : Membres du comité opérationnel technique + Maire Epina-sur-Seine + élu Plaine Commune + dirigeants Icade Promotion et CDC Habitat Social.

ARTICLE 15 – DUREE, MODIFICATION ET CONDITIONS DE RESILIATION DU PROTOCOLE

15.1 Durée

Le présent protocole sera annexé à la Convention NPNRU d'Epina-sur-Seine. La signature de la Convention NPNRU d'Epina-sur-Seine est une condition sinequanone/essentielle à la mise en œuvre du présent Protocole. En l'absence de signature de ladite convention, le présent protocole sera caduc, sans indemnité ni formalité de part et d'autres.

Le présent protocole de partenariat est conclu pour une durée expirant à l'accomplissement de ses obligations par chacune des parties, jusqu'au 31/12/2038.

Dans l'hypothèse où l'ensemble des obligations des Parties ne seraient pas accomplies à cette date, les Parties s'engagent à se rapprocher pour convenir des conditions et modalités de prorogation du présent protocole, le cas échéant dans le cadre du comité opérationnel décisionnel, et à le soumettre à la validation de leurs instances.

15.2 Modification du protocole

Le présent protocole devra être modifié par voie d'avenant en cas de modification substantielle des données programmatiques, calendaires et financières prévues aux présentes. Les Parties définiront les modalités de ces avenants dans le cadre du comité opérationnel décisionnel ci-dessus visé.

Les parties conviennent qu'en cas de recours administratif ou contentieux contre l'un des actes du processus tel que décrit au présent protocole, elles analyseront de concert les suites qu'il conviendra de donner au projet, dans le respect des intérêts de chacune d'elles, et le cas échéant, en cas de modification substantielle elles conclueront un avenant.

Faute d'accord entre les Parties sur les termes dudit avenant, les suites sont organisées dans le paragraphe 15.3 Résiliation.

15.3 Résiliation

Moyennant un préavis de six mois, l'une des parties pourra notifier à l'ensemble des parties sa décision de résilier le présent protocole par lettre recommandée avec accusé de réception, ou en cas de bouleversement de l'économie générale ou à défaut d'accord sur la conclusion d'un avenant tel que défini au 15.2.

Les conditions de cette résiliation anticipée seront définies par voie d'avenant pour traiter les engagements financiers pris jusqu'alors. Cet avenant devra être approuvé par les instances de chacune des parties.

Les collectivités conservent en outre la faculté de résilier le Protocole pour motif d'intérêt général dans les mêmes conditions que celles sus visées.

ARTICLE 16 – ETHIQUE ET CONFORMITE

16.1 Valeurs d'éthique

Les Parties fondent leurs relations sur des principes de transparence et d'intégrité.

Dans ce cadre, elles reconnaissant notamment avoir pris connaissance de la charte éthique du groupe ICADE dont une copie est annexée aux présentes (Annexe 5).

16.2 Lutte contre les atteintes à la probité

Dans le cadre de la lutte contre la corruption et les atteintes à la probité, les Parties s'engagent à ne participer, directement ou indirectement à aucun fait de corruption active et/ou passive, privée et/ou publique, de trafic d'influence ou de tout autre infraction touchant la probité et à remonter toute situation pouvant présenter un risque de conflit d'intérêts.

Les Parties s'interdisent notamment de proposer ou d'offrir à tout tiers tout cadeau, invitation, acte de complaisance, faveur ou tout autre avantage, pécuniaire ou autre, pour lui ou ses proches, susceptible de corrompre, d'influencer ou d'entraver l'intégrité, l'indépendance de jugement ou l'objectivité dudit tiers dans ses relations avec les autres Parties.

Les éventuels cadeaux dits « d'entreprise », invitations à des manifestations et repas doivent relever du domaine des civilités, demeurer dans des limites très raisonnables et traduire exclusivement la préoccupation d'améliorer les relations commerciales, sans pouvoir être de nature à altérer l'image d'impartialité des Parties.

Par ailleurs, les Parties s'engagent à respecter la réglementation applicable en matière de concurrence, de lutte contre le blanchiment d'argent, le financement du terrorisme et la fraude fiscale.

Les Parties déclarent pour elles et pour leurs représentants légaux qu'ils n'exercent ou n'ont exercé aucune activité, ni n'ont commis aucun acte susceptible d'enfreindre les directives, lois et règlements applicables en matière de lutte contre la corruption, et de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, et de celles relatives à la gestion des embargos financiers.

Conformément aux articles L. 562-1 et suivants du Code monétaire et financier, les Parties déclarent notamment avoir mis en place et appliquer des procédures visant à prévenir et lutter contre le blanchiment d'argent et visant notamment à avoir une connaissance la plus complète des clients, des fournisseurs et autres tiers, des bénéficiaires effectifs des opérations, ainsi que de l'origine et de la destination des capitaux.

ARTICLE 17 – TRAITEMENT DE DONNEES A CARACTERE PERSONNEL MIS EN ŒUVRE PAR LES PARTIES POUR GERER LA RELATION CONTRACTUELLE

Au titre de la présente clause, les termes « **Données à Caractère Personnel** », « **Traitement** », « **Responsable du Traitement** », « **Sous-traitant** », « **Personnes Concernées** », « **Autorité de Contrôle** » ont la définition qui est donnée à ces termes au sein de l'article 4 du Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 (ci-après le « **RGPD** »).

Dans le cadre de la relation contractuelle, chaque Partie, en tant que Responsable du Traitement, est amenée à collecter et traiter des Données à Caractère Personnel des Personnes Concernées que sont celles des autres Parties et le cas échéant leurs salariés et/ou dirigeants et/ou représentants afin de permettre de gérer la relation contractuelle. Dans ce contexte, chaque Partie est amenée à mettre en place un Traitement de Données à Caractère Personnel dans le strict respect des dispositions applicables en matière de protection des Données à Caractère Personnel et notamment du RGPD et de la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dite loi Informatique et Libertés (ci-après les « **Règlementations Applicables en matière de Protection des Données** »).

Chacune des Parties traite les Données à Caractère Personnel à des fins de gestion de la relation contractuelle et plus généralement la gestion des opérations lui permettant de communiquer avec les autres Parties et le cas échéant leurs salariés et/ou dirigeants et/ou représentants. Chaque Partie traite également ces Données à Caractère Personnel pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires.

Les traitements que chaque Partie met en œuvre dans ce contexte sont fondés :

- pour la plupart des finalités, notamment les finalités de gestion de la relation contractuelle, sur l'exécution du Contrat,
- et, dans certains cas, notamment pour les finalités liées à la comptabilité et aux contrôles relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, sur le respect des obligations légales de chaque Partie.

Les Données à Caractère Personnel collectées et traitées par une Partie dans ce contexte ainsi que l'intégralité du fichier qui est associé aux autres Parties et le cas échéant leurs salariés et/ou dirigeants et/ou représentants seront conservées pendant toute la durée de la relation contractuelle et pendant la durée de prescription applicable.

Les données collectées et traitées dans ce contexte ne seront accessibles :

- qu'aux salariés de chacune des Parties qui ont besoin d'y accéder dans le cadre de leurs fonctions et pourront faire l'objet d'une communication le cas échéant à des filiales ou autres entités du groupe de sociétés auquel chacune des Parties appartient à des fins de gestion centralisée au sein dudit groupe de sociétés ;
- qu'à des prestataires tiers, agissant en tant que Sous-Traitants, pour exécuter notamment des services d'hébergement, de stockage, d'analyses, de communication, de traitement de données, de gestion de bases de données ou encore de maintenance informatique ;
- qu'à des prestataires et experts techniques mandatés par l'un ou l'autre des Parties tels que des architectes, géomètres, bureaux d'études techniques et bureaux de contrôle le cas échéant.

Ces Sous-Traitants n'agissent que sur instructions de la Partie qui les a missionnés et n'auront accès aux Données à Caractère Personnel des Personnes Concernées que pour exécuter les services/prestations que cette Partie a convenus avec eux et seront tenus aux mêmes obligations de sécurité et de confidentialité que cette Partie.

Les données collectées et traitées peuvent également faire l'objet d'une communication :

- aux administrations instruisant les demandes et délivrant les autorisations administratives nécessaires au projet ;
- aux offices notariaux impliqués dans le projet pour l'établissement des actes authentiques ;
- aux comptables, commissaires aux comptes et aux conseils juridiques de l'une ou l'autre des Parties ;
- à tout tiers dans le cadre d'une fusion, acquisition ou cession de tout ou partie des actifs de l'une ou l'autre des Parties]

Ces destinataires tiers agissent en tant que Responsables du Traitement distincts et traiteront les Données à Caractère Personnel des Personnes Concernées conformément au RGPD.

Les Données à Caractère Personnel des Personnes Concernées sont actuellement traitées sur le territoire de l'Union européenne.

Ces Données à Caractère Personnel pourraient faire l'objet d'un transfert en dehors de l'Union européenne dans le cadre des finalités de Traitements exposées ci-dessus. Pour chaque transfert, chaque Partie mettra alors en place les garanties appropriées pour assurer un niveau de protection adéquat au sens du RGPD. Selon le type de transfert de données, le destinataire et sa localisation, le transfert sera encadré par une décision d'adéquation de la Commission européenne (y compris en ayant recours à un destinataire bénéficiant de la certification UE-US Privacy Shield), la signature de clauses contractuelles types en suivant le modèle approuvé par la Commission européenne (une copie du modèle utilisé pour la signature de ces clauses est disponible à l'adresse suivante : <https://www.cni.fr/fr/les-clauses-contractuelles-types-de-la-commission-europeenne>) ou le recours à un destinataire disposant de Règles d'Entreprises Contraignantes ou Binding Corporate Rules.

Conformément aux Règlementations Applicables en matière de Protection des Données, les Personnes Concernées disposent d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement et à la portabilité des Données à Caractère Personnel qui les concernent, d'un droit de limitation du Traitement, ainsi que d'un droit d'opposition au Traitement des données qui les concernent. Les Personnes Concernées disposent également du droit de faire parvenir à l'autre Partie des directives spéciales relatives au sort de leurs Données à Caractère Personnel après leur mort.

Pour exercer ces droits, les Personnes Concernées peuvent contacter :

- ICADE au nom et pour le compte de SARVILEP & ICADE Promotion :
 - soit par courrier électronique à l'adresse suivante : dpo@icade.fr
 - soit par courrier à l'adresse ICADE MANAGEMENT – DARCCI – A l'attention du Délégué à la Protection des Données, 27 rue Camille Desmoulins - CS 10166 – 92445 Issy-Les-Moulineaux Cedex.
- PLAINE COMMUNE
 - Soit par courrier électronique à l'adresse suivante : maggy.rattez@plainecommune.fr
 - Soit par courrier à l'adresse PLAINE COMMUNE - A l'attention du Délégué à la Protection des Données, 21, av. Jules-Rimet I 93 218 Saint-Denis Cedex

- Ville d'Épinay-sur-Seine
 - soit par courrier électronique à l'adresse suivante : dpo@epinay-sur-seine.fr
 - soit par courrier à l'adresse Ville d'Épinay-sur-Seine – A l'attention du Délégué à la Protection des Données, 1-3 rue Quetigny 93800 Épinay-sur-Seine
- CDC Habitat et CDC Habitat Social
 - soit par courrier électronique à l'adresse suivante : christophe.drot@cdc-habitat.fr
 - soit par courrier à l'adresse CDC-Habitat, 33 avenue Pierre Mendès France – A l'attention du Délégué à la Protection des Données, Christophe Drot.

Enfin, les Personnes Concernées peuvent introduire une réclamation auprès de l'Autorité de Contrôle, à savoir, en France, la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL).

Consciente et soucieuse de l'importance de la protection des données, chaque Partie a désigné un Délégué à la Protection des Données auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, joignable à l'adresse suivante :

- pour ICADE au nom et pour le compte de SARVILEP & ICADE Promotion : dpo@icade.fr
- pour Plaine Commune : maggy.rattez@plainecommune.fr
- pour la Ville d'Épinay-sur-Seine : M. Guillaume Demanchy – dpo@epinay-sur-seine.fr
- pour CDC Habitat et CDC Habitat Social : christophe.drot@cdc-habitat.fr

ARTICLE 18 – CONFIDENTIALITE - COMMUNICATION

Les Parties conviennent de conserver la plus grande et stricte confidentialité au présent Protocole de partenariat, à ses annexes et à toutes les informations échangées dans le cadre dudit Protocole (et de ses instances de gouvernance).

Chaque Partie s'engage en conséquence à ne communiquer aucune information qu'elle aurait reçue des autres Parties, ou obtenue de quelque autre manière que ce soit, dans le cadre de la préparation, la signature ou la vie du Protocole ou concernant d'une manière ou d'une autre l'opération concernée, en ce compris l'existence et le contenu du Protocole (toute information de cette nature étant une ou des Information(s) Confidentielle(s)), sans l'autorisation écrite préalable des autres Parties (mail et/ ou courrier). En particulier, aucune Partie ne pourra publier de communiqué de presse relatif à l'opération, sans l'accord écrit préalable des autres Parties.

Nonobstant les stipulations ci-dessus, toute Partie pourra communiquer toute Information Confidentielle :

- à ses administrateurs, mandataires sociaux, commissaires aux comptes, membres du comité exécutif de son groupe, ses Affiliés³ (en particulier à ses associés ou actionnaires de contrôle et à leurs organes de direction ou de surveillance et autres instances internes) et ses employés, ainsi qu'à ses représentants ou conseils, dans la mesure où il est nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour la mise en œuvre du Protocole, permettre la réalisation de l'opération ou conseiller ladite Partie (étant convenu que lesdites personnes devront être informées par ladite Partie de la nature confidentielle desdites informations et que ladite Partie devra s'assurer que ces personnes respectent la confidentialité desdites informations en conformité avec les stipulations du Protocole) ;

³ **Affilié** désigne, pour toute entité, toute personne qui, directement ou indirectement, contrôle cette entité, est contrôlée par cette entité ou est placée sous le même contrôle que cette entité, le terme « contrôle » ayant le sens qui lui est donné à l'article L. 233-3 I et II du Code de commerce, les termes « contrôlant » et « contrôlé(e) » s'entendant par référence à la notion de contrôle ainsi définie et pouvant être exercé directement ou indirectement, ainsi que s'agissant d'ICADE, le groupement d'intérêt économique ICADE Management.

- à toute banque ou institution financière en charge du financement ou refinancement dans le cadre de la réalisation de l'opération ou sa mise en œuvre ultérieure, ainsi qu'à leurs représentants ou conseils ;

si ladite Information Confidentielle est déjà, ou sera au jour de sa communication, disponible et connue du public autrement qu'en violation du présent article ; ou dans la mesure où la divulgation est requise par une disposition légale ou réglementaire, une décision judiciaire ou administrative ou une autorité administrative ou de marché, notamment afin de permettre à l'une ou l'autre des Parties de respecter une obligation légale de publication ou de fournir des informations à une autorité.

Sans préjudice des stipulations qui précèdent, les Parties reconnaissent que SARVILEP et ICADE Promotion sont des filiales d'ICADE, société dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris soumis à la réglementation des marchés financiers et que certaines des Informations Confidentielles pourraient être considérées comme étant des « informations sensibles » ou, le cas échéant, des « informations privilégiées » au sens de l'article 7 du Règlement (UE) n° 596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché et de ses Règlements d'exécution (le Règlement MAR) et, en conséquence :

- s'engagent à se conformer aux stipulations du Règlement MAR relatives à l'utilisation et la communication d'informations privilégiées ; et
- reconnaissent que leur dénomination et l'identité de leurs représentants pourraient être inscrites sur une liste d'initiés, cette liste pouvant être transmise, sur première demande, à une autorité de marché compétente conformément au Règlement MAR.

Par ailleurs, les Parties reconnaissent que les obligations de confidentialité et de non communication prévues aux présentes ne sauraient faire obstacle au respect par ICADE de ses obligations d'information permanente et périodique en tant que société cotée (en ce compris le respect de toute recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers), et plus généralement de ses obligations de communication au marché.

ARTICLE 19 – DROIT APPLICABLE – REGLEMENT DES DIFFERENDS

Les litiges relatifs à l'exécution ou à l'interprétation du présent protocole qui ne pourraient être résolus amiablement relèvent de la compétence exclusive de la juridiction administrative territorialement compétente, le tribunal administratif de Montreuil.

ARTICLE 20 - NOTIFICATIONS – ELECTION DE DOMICILE

Toutes notifications dans le cadre du présent protocole devront être faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre simple contre décharge avec confirmation de réception par la Partie destinataire à l'adresse de son siège tel qu'indiqué en tête des présentes.

Les Parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs, mentionnés en tête des présentes.

ARTICLE 21 - FRAIS ET DEPENS

Les Parties conviennent que tous les frais et dépens engagés par chacune d'elles, pour les besoins du règlement de leur différend en général et de la rédaction ou l'exécution du présent Protocole, et ce compris les frais, droits et honoraires de leurs conseils respectifs le cas échéant, seront à leur charge respective et ne pourront, pour quelque motif que ce soit, en exiger le remboursement total ou partiel.

Fait à Saint-Denis, le 12 OCT. 2021

En six exemplaires originaux

Pour l'EPT Plaine Commune

Pour la Ville d'Epina y-sur-Seine

Pour l'Acade Promotion

Pour le Président et par délégation

Alexandre FREMIOT
Directeur Général des Services

Monsieur Hervé CHEVREAU
Maire

Monsieur Olivier WIGNIOLLE
Président

Pour CDC Habitat

Pour SARVILEP

Pour CDC Habitat Social

Monsieur Vincent MAHE
Directeur Général

Monsieur Emmanuel
DESMAIZIERES
Directeur Général

Monsieur Hervé SILBERSTEIN
Président du Directoire

ANNEXES

Annexe 1 – Calendrier démolition Sarvilep / CDC Habitat social

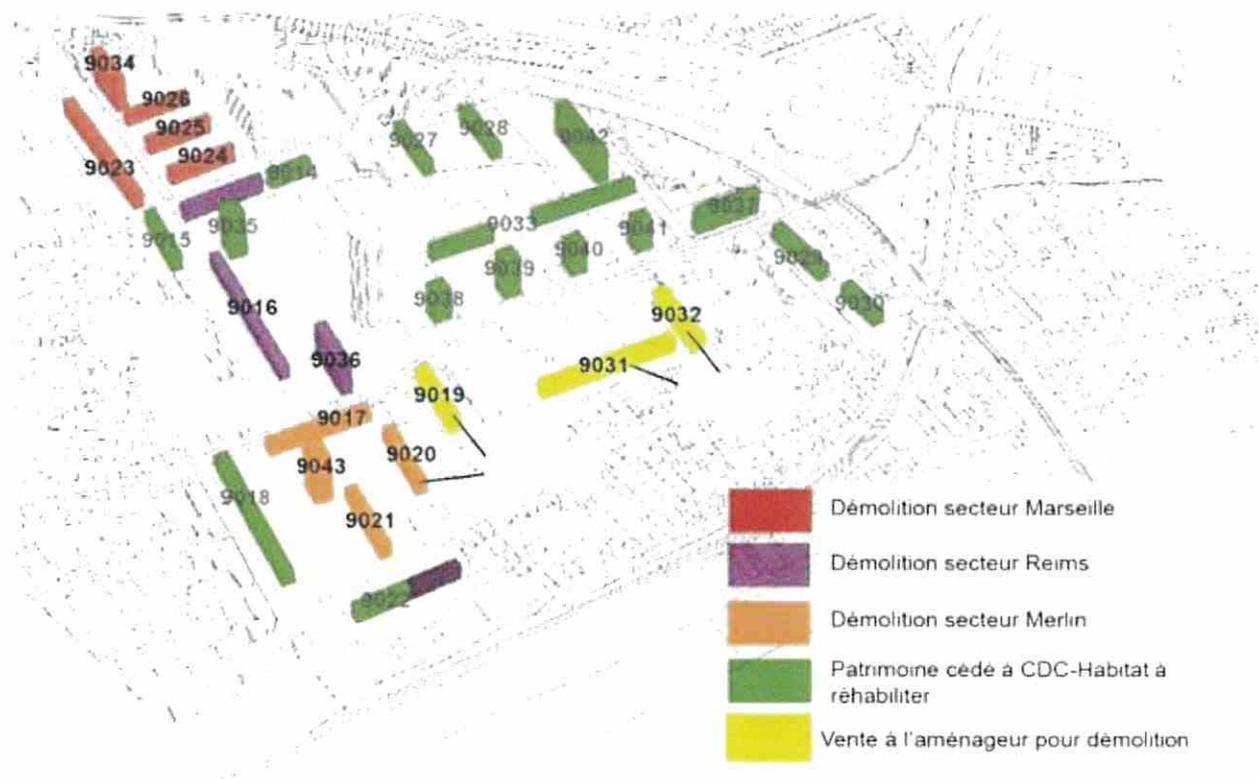
Maitrise d'ouvrage relogement + démolition Sarvilep / CDC Habitat social				
Secteur	N° EI du bâtiment	Nb logements	Calendrier prévisionnel de DEMOLITION	commentaire
Marseille	9023	137 logts	2023	
Marseille	9024	39 logts	2023	
Marseille	9025	39 logts	2023	
Marseille	9026	39 logts	2023	
Marseille	9034	100 logts	2023	
Merlin Parc (2-6 rue d'Agen)	9021	60 logts	2023	Libération nécessaire pour constituer le terrain d'assiette de l'école élémentaire Anatole France
	sous-total	414 logts		
Merlin Parc	9017	67 logts	2027	Libération nécessaire à la constitution du terrain d'assiette équipement ville
Merlin Parc	9020	59 logts	2027	Libération nécessaire à la constitution du terrain d'assiette équipement ville
Merlin Parc	9043	68 logts	2027	Libération nécessaire à la constitution du terrain d'assiette équipement ville
	sous-total	194 logts		
Reims	9014	60 logts	2031	
Reims	9016	139 logts	2031	
Reims	9036	95 logts	2031	
	sous-total	294 logts		
Total		902 logts		

Maîtrise d'ouvrage relogement CDC Habitat Social – MOA démolition AMENAGEUR*				
Secteur	N° EI du bâtiment	Nb logements	Calendrier prévisionnel de DEMOLITION	commentaires
Merlin Ecole (4-8 rue de Dijon)	9019	60 logts	2026	Libération nécessaire à la constitution du terrain d'assiette équipement ville
Merlin Ecole	9031	90 logts	2027	Libération nécessaire à la constitution du terrain d'assiette équipement ville
Merlin Ecole	9032	60 logts	2027	Libération nécessaire à la constitution du terrain d'assiette équipement ville
Total Merlin Ecole		210 logts		

*implique une fin de relogement préalable par Sarvilep / CDC Habitat Social avant cession à l'Aménageur, pour respecter les dates de démolition indiquées

Maîtrise d'ouvrage relogement + démolition CDC-Habitat Social (hors ANRU et hors périmètre opération d'aménagement)			
Secteur	N° EI du bâtiment	Nb logements	Calendrier prévisionnel démolition
Sud Merlin (secteur Belvédère)	9022	30 logts	Après 2031
Total		30 logts	
Total secteur Sud Merlin (belvédère)		30 lgts	

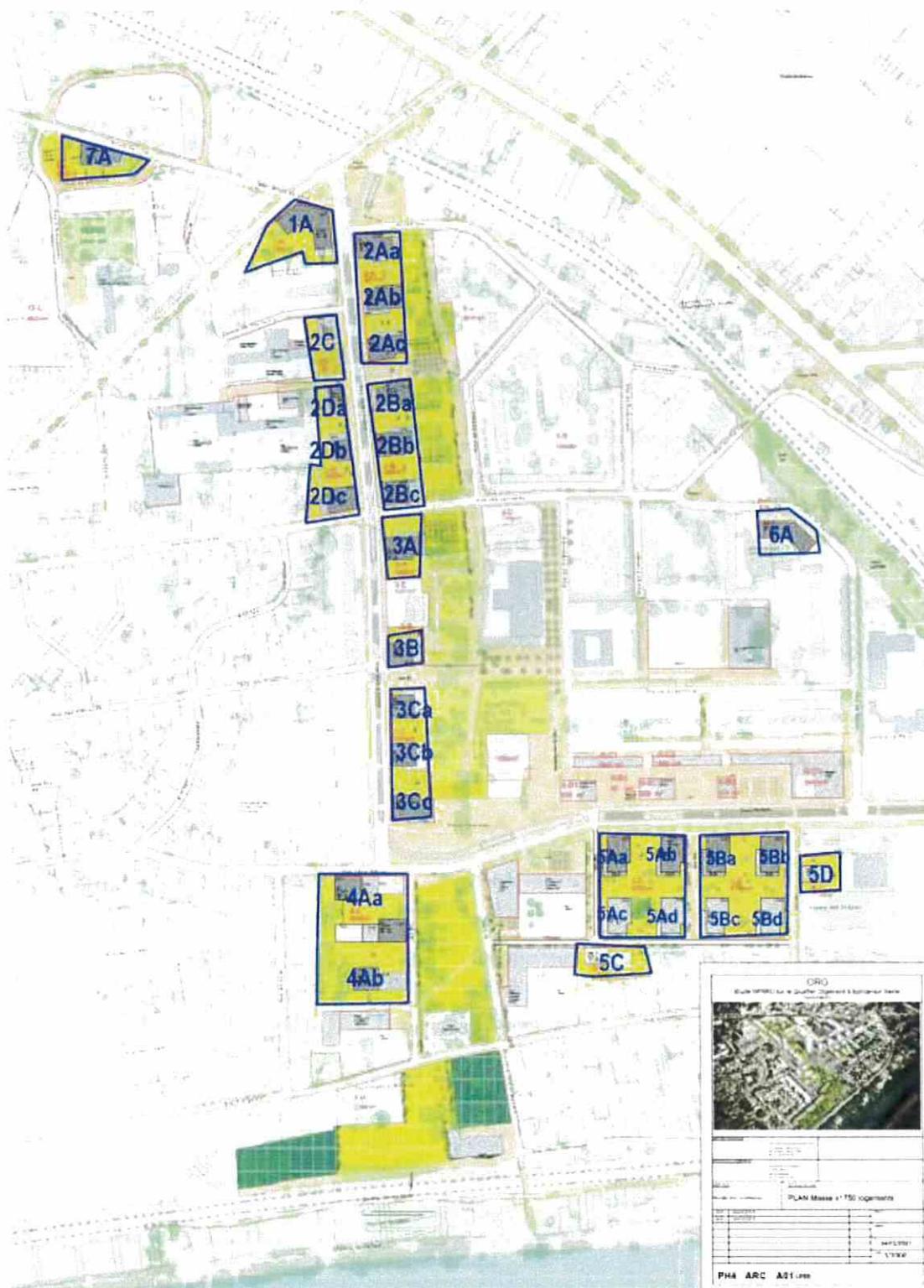
TOTAL démolitions tous secteurs confondus		1 142 logts	
--	--	--------------------	--



Annexe 2 - Détail des travaux d'aménagement des espaces publics de l'opération d'aménagement d'ensemble

Secteurs	Noms	Emprise
Secteur Gros Buisson	Route de Lille	752
	Route de Lille nouvelle clôture	101m
	Route de Lille réhabilitée	2 510
	Rue du Havre - neuf	82
	Rue du Havre - réhabilité	1 087
	Voie 10 - Rue d'Armentières - neuf	540
	Voie 10 - Rue d'Armentières - réhabilité	1 390
	Parvis école maternelle Gros Buisson	759
	10-PJE Parc - Jeux pour enfants	2 860
	Jardin Lille (Est)	1 890
En régie		8 606
Total Secteur Gros Buisson		11 870
Secteur Nord Marseille	Place d'Orgemont	2 326
	Parc 2P	10 638
	Rue de Marseille partie Nord	5 865
	Allée 1	575
	Parvis gpe scolaire JJR	1 605
	Rue de Rennes - neuf	1 075
	Rue de Rennes - réhabilité	1 190
	Rue des Carrières - EST 2	2 079
	Rue de Dunkerque	3 505
Total secteur Nord Marseille		28 858
Secteur Centre Reims	Allée 2	577
	Parc 3P	2 913
Total Secteur Centre Reims		3 490
Secteur 6 Obélisque	Nouveau parking	1 929
	Nouveaux commerces Cours FM	1 450
	Rue de Limoges	800
Total Secteur 6 Obélisque		4 179
Secteur des Ecoles	Voiries écoles	8 032
	Rue de Dijon (V04-02)	1 688
	Cours Felix merlin	4 301
	Parvis école et maternelle AD	1 550
	Parvis éqpt central	1 367
Total Secteur des Ecoles		16 938
Secteur Merlin Parc	Rue d'Agen (V04-01)	1 641
	Parvis école Anatole Fce	375
	Rue d'Orgemont	1 550
	Parc 4P1	7 381
Total Secteur Merlin Parc		10 947
PM		
Secteur Belvédère	Parc 4P2	7 129
Total Secteur Belvédère		
Total VRD hors ass.		76 282

Annexe 3 - Plan masse et dénomination des lots



Annexe 4 – Le phasage prévisionnel global



2/04/2021

PHASE 1 – 2020 / 2028
Secteur 2 – Nord Marseille (ANRU)
 Secteur ZAC – travaux concession



Secteur 2 - Nord Marseille (ANRU)

Secteur 2 – Nord Marseille (ANRU)

- Relogement / démolition 36 logements (MOA Seine Saint Denis Habitat) - 2021 / 2022
- Relogement / démolition 354 logements et 19 commerces (MOA SARVILEP) - 2020 / mi 2024
- Réhabilitation/résidentialisation de SSD/IL 2022-2024
- Obtention PC programmes logements (MOA ICADE Promotion + Action Logement) échelonnés entre 2024 et 2025
- Livraison programmes logements neufs (MOA ICADE Promotion + CDC Habitat) - échelonnés entre 2025 et 2026
- Travaux de reconstruction du groupe scolaire JJ Rousseau (MOA Ville) 2023 - 2026
- Aménagement des espaces publics (MOA Plaine Commune) 2024 / 2028

PHASE 1 – 2020 / 2028
Secteur 6 – Obélisque (ANRU)
 Secteur ZAC – travaux concession



Secteur 6 - Obélisque (ANRU)

Secteur 6 – Obélisque (ANRU)

- Réhabilitation logements Tours des 34 50 58 rue Felix Merlin et barre du 1-21 rue de Strasbourg (MOA CDC Habitat Société) - mi 2022 - 2023
- Obtention PC programme logements (MOA ICADE Promotion) en 2024
- Livraison programme logements neufs (MOA ICADE Promotion) - 2025
- Gymnase (MOA Ville) - 2022 / 2024
- Maîtrise foncière des commerces (MOA Plaine Commune) - à partir de 2025
- Réaménagement de la dalle F. Merlin et création de nouvelles coques commerciales (MOA Plaine Commune) - 2025 - 2027

PHASE 2 – 2020 / 2031
Secteur 4 – Merlin Parc (ANRU)
Secteur ZAC – travaux concession

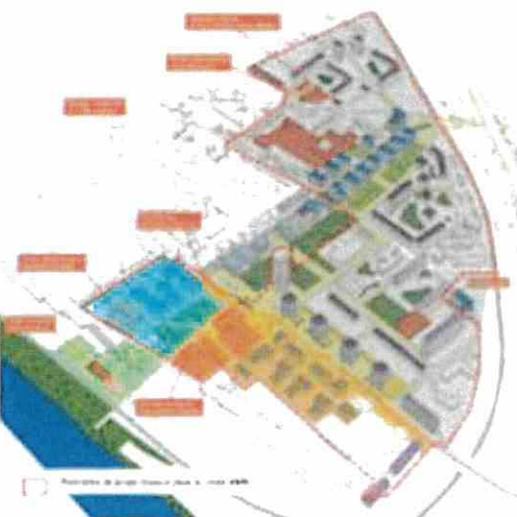


Secteur 4 – Merlin Parc (ANRU)

Secteur 4 – Merlin Parc (ANRU)

- Relogement / démolition 185 logements (MOA SARVILEP).
- ✓ 2-6 rue d'Agen, prioritaire pour la construction de l'école élémentaire France; démolition achevée en 2023.
- ✓ 69-81 rue Félix Merlin, 1-5 Dijon, tour du 8 Agen (68 logements); démolitions achevées en 2027.
- Reconstruction école élémentaire A. France (MOA Ville); 2024 - 2026 (préalable à la démolition du GS A. Dumas / A. France)
- Obtention PC programme logements (MOA ICADE Promotion); 2026 - 2027
- Livraison programme logements neufs (MOA ICADE Promotion); 2028 - 2031
- Aménagement des espaces publics (MOA Plaine Commune) - 2027 / 2031

PHASE 2 – 2020 / 2031
Secteur 5 – Ecoles (ANRU)
Secteur ZAC – travaux concession



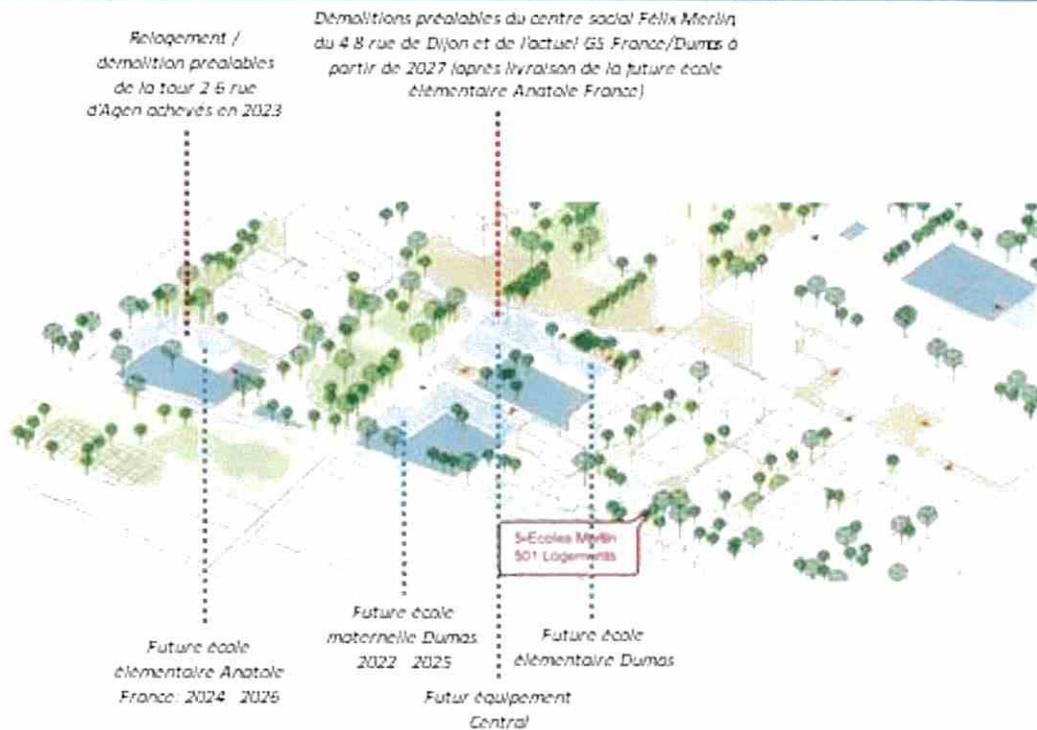
Secteur 5 – Ecoles (ANRU)

Secteur 5 – Ecoles (ANRU)

- Construction école maternelle A. Dumas (MOA Ville); 2022 - 2025
- Relogement 210 ménages (MOA SARVILEP):
 - ✓ 4-8 rue Dijon (40 logements); rélogement prioritaire achevé en 2026 pour permettre construction école élémentaire Dumas
 - ✓ Autres rélogements achevés en 2027.
- Démolition 210 logements (MOA Plaine Commune) avec démolition prioritaire du 4-8 rue de Dijon en 2027.
- Démolition groupe scolaire actuel A. Dumas / A. France (MOA Plaine Commune) 2027
- Démolition du centre social Félix Merlin (MOA Plaine Commune) 2027
- Construction de l'équipement central et construction école élémentaire A. Dumas (MOA Ville) de 2028 à
- Obtention PC programmes logements (MOA ICADE Promotion); 2027 - 2028
- Livraison programmes logements neufs (MOA ICADE Promotion) échelonnés entre 2029 et 2031.
- Aménagement des espaces publics (MOA Plaine Commune); 2027 - 2031

PHASE 2 – 2020 / 2031

Secteurs 5 et 6 – phasage équipements publics en lien avec relogements et démolitions préalables



PHASE 3 – 2027 / 2035

Secteur 3 – Centre Reims

Secteur ZAC – travaux concession

Hors temporalité ANRU

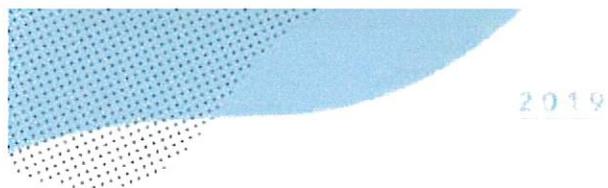
Secteur 3 – Centre Reims (hors ANRU)



Secteur 3 – Centre Reims (hors NPNRU)

- Reloquement / démolition 305 logements (MOA SARVILEP): 2027 - 2031
 - ✓ 2-14 rue de Marseille (139 logements)
 - ✓ 1-3 place Oberursel (98 logements)
 - ✓ 33-43 rue des carrières (60 logements)
- Réhabilitation du 16 rue de Marseille - 2021 à 2024
- Obtention PC programmes logements (MOA ICADE Promotion) échelonnés entre 2032 / 2033
- Livraison programmes logements neufs (MOA ICADE Promotion) échelonnés entre 2033 - 2035
- Aménagement des espaces publics (MOA Plaine Commune): 2033 - 2035

Annexe 5 – Charte éthique du Groupe ICADE



CHARTE ETHIQUE



L'immobilier de tous vos futurs



LE MESSAGE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE OLIVIER WIGNIOLLE

Chères Icaidiennes, chers Icaidiens,

Le succès, l'image et la réputation d'ICADE et de ses filiales (ICADE) sont le résultat de votre engagement, de vos talents et de votre implication. Bâtir une réputation et construire l'image d'entreprise ne peut se concevoir que par l'exigence d'une éthique sans compromis et sans faille.

C'est pourquoi le Comité exécutif s'est engagé de manière volontariste à se conformer aux règles de conduite rappelées dans cette charte et demande à chaque collaborateur, quel que soit son niveau hiérarchique, de lire et de respecter à son tour attentivement les dispositions de cette charte.

Si toutefois, vous aviez des questions sur l'interprétation de l'un de ces principes, je vous engage à consulter votre supérieur hiérarchique et/ou la direction de la Conformité.

Le Comité exécutif et moi-même vous remercions de votre vigilance et de votre implication personnelle pour maintenir l'intégrité et la réputation de notre groupe au plus haut niveau, et ce en appliquant au quotidien les principes éthiques partagés par tous.



Olivier Wigniolle

PRINCIPE ET UTILISATION DE CETTE CHARTE

La présente charte a pour objet d'établir un corpus de principes directeurs dont le respect permettra de s'assurer que l'ensemble des collaborateurs partage une référence commune en matière d'éthique des affaires.

Elle constitue l'un des textes fondamentaux du programme de conformité et de la politique de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (« RSE ») d'ICADE. Cette charte ne se substitue pas, mais vient en complément des procédures et est une annexe au règlement intérieur d'ICADE.

Cette charte reprend les principaux domaines de conformité d'ICADE compte-tenu de nos activités. C'est un outil à disposition de chaque salarié ; il s'agit de « l'adoption, la formalisation d'un code de conduite décrivant les comportements prohibés » comme défini dans la loi Sapin 2 sur la transparence, la lutte contre la corruption et la modernisation de la vie économique.

Chaque collaborateur a la responsabilité de veiller à ce que ses activités exercées, le soit en parfaite conformité avec les lois et réglementations applicables et ce conformément aux principes décrits dans cette charte. Aussi, chaque fois que vous pensez être confronté à une problématique éthique ou de conformité, posez-vous les questions suivantes :

- Est-ce légal ?
- Est-ce conforme aux valeurs d'ICADE et à l'esprit de la charte ?
- Suis-je capable de justifier mon choix au regard de l'éthique des affaires ?

Tout manquement à cette charte ainsi qu'aux lois et règlements applicables expose ICADE au risque de voir son image ternie, son accès à certains marchés et l'atteinte de ses objectifs compromis. Le collaborateur responsable s'expose à des sanctions disciplinaires prévues par le règlement intérieur d'ICADE.

Tout collaborateur qui s'interroge sur l'application de la charte éthique ou sur la conduite à adopter dans une situation particulière peut et doit, de façon confidentielle, recueillir l'avis du directeur de la Conformité.

Par ailleurs, ICADE met à disposition de tous, un dispositif d'alerte pour signaler de bonne foi, tout soupçon quant à une éventuelle violation de la loi ou de la politique d'entreprise. Ce dispositif est en partie externalisé de façon à garantir au lanceur d'alerte la totale confidentialité de sa démarche. En tout état de cause, ICADE s'engage à ce qu'aucun collaborateur ne fasse l'objet de discrimination ou de mesures de représailles pour avoir émis une alerte. La procédure d'alerte est disponible sur l'intranet.

Cette charte est disponible sur l'internet et sur l'intranet.

SOMMAIRE

PARTIE 1 :

ETHIQUE DES COMPORTEMENTS ENTRE ICADIENS

A - RESPECT DES DROITS FONDAMENTAUX

1. RESPECT DES DROITS DE L'HOMME
2. TRAVAIL DES PERSONNES HANDICAPÉES
3. EGALITÉ HOMMES / FEMMES
4. HARCÈLEMENT SEXUEL ET MORAL
5. RÉGLEMENTATIONS SUR LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ AU TRAVAIL
6. PROTECTION DES DONNÉES CONFIDENTIELLES
7. RESPECT DE LA VIE PRIVÉE

B- RESPONSABILITE LIEE AUX COLLABORATEURS

1. INFORMATION ET TRANSACTION FINANCIÈRE
2. PROTECTION DES ACTIFS
3. ABUS DE BIENS
4. REMBOURSEMENT DES NOTES DE FRAIS
5. RESPECT DES DÉLÉGATIONS DE POUVOIRS ET SIGNATURE

PARTIE 2 :

ETHIQUE DE NOS RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES D'ICADE

A - ETHIQUE DE CONDUITE DES AFFAIRES

1. CONFLITS D'INTERÊTS
2. INFORMATIONS PRIVILÉGIÉES ET SENSIBLES
3. JETONS DE PRÉSENCE ET RÉMUNÉRATIONS ACCESSOIRES
4. PRÉVENTION ET LUTTE CONTRE LA CORRUPTION
5. CADEAUX ET INVITATIONS
6. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITALS ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME
7. PRÉVENTION DE LA FRAUDE
8. DROIT DE LA CONCURRENCE
9. PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE
10. RESPECT DES LOIS SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

B - RELATIONS AVEC DES TIERS DEFINIS

1. RELATIONS AVEC LES ACTIONNAIRES
2. RELATIONS AVEC LES FOURNISSEURS
3. RELATIONS AVEC LES CLIENTS
4. REPRÉSENTANTS D'INTERÊTS

PARTIE 3 :

ICADE, SON ENVIRONNEMENT ET LA SOCIÉTÉ

A - CONTRIBUTION SOCIÉTALE

1. MÉCÉNAT ET ACTIVITÉS CARITATIVES
2. DIALOGUE SOCIAL
3. FINANCEMENT DE LA VIE POLITIQUE

B - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

PARTIE 1 : ETHIQUE DES COMPORTEMENTS ENTRE ICADIENS

A - RESPECT DES DROITS FONDAMENTAUX

① RESPECT DES DROITS DE L'HOMME

ICADE s'engage à respecter et à promouvoir les droits fondamentaux issus de la déclaration universelle des droits de l'Homme, la dignité et la valeur de la personne humaine, la vie privée des salariés et l'égalité des droits des femmes et des hommes.

Nous veillons en particulier au respect des principes définis dans le pacte mondial de l'ONU et de l'OCDE touchant aux droits de l'Homme, aux normes de travail et à l'environnement. De même, ICADE respecte les conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail (OIT) sur la liberté d'association, le droit à la négociation collective et à l'élimination du travail forcé ou obligatoire et du travail des enfants.

Au sein de l'entreprise, lieu de vie commun, il est important de favoriser le bien vivre ensemble passant par un respect mutuel et un respect de l'identité de chacun. Toute discrimination d'un collaborateur à l'égard d'autres collaborateurs pour quelque motif que ce soit ne saurait être tolérée.

ICADE s'attache à promouvoir l'égalité de traitement entre tous ses collaborateurs et à avoir des pratiques équitables en matière d'emploi. Nous nous opposons collectivement à toute forme de discrimination, et tout particulièrement, pour des motifs tirés des origines, des mœurs, de l'âge, du sexe, des opinions politiques ou religieuses, de l'appartenance syndicale des individus ou du handicap.

② TRAVAIL DES PERSONNES HANDICAPÉES

Consciente de sa responsabilité sociale, ICADE porte une attention particulière au recrutement et à l'intégration professionnelle de travailleurs handicapés. ICADE se conforme aux législations et réglementations nationales relatives au travail des personnes handicapées et a signé un accord avec les partenaires sociaux sur ce point. Cet accord est disponible sur l'intranet.

③ EGALITÉ HOMMES / FEMMES

ICADE a signé un accord sur l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes qui est disponible sur l'intranet dans l'onglet « Relations humaines ».

L'égalité hommes/ femmes est un élément déterminant de la politique d'égalité des chances. ICADE bannit à cet égard toute forme de discrimination.

④ HARCÈLEMENT SEXUEL ET MORAL

Aucun collaborateur ne doit harceler un autre collaborateur pour quelque motif que ce soit.

Le harcèlement qu'il soit sexuel ou moral, peut représenter une violation de la loi et peut exposer le collaborateur responsable et éventuellement ICADE, à des conséquences juridiques, financières et réputationnelles.

Ce domaine est développé dans le règlement intérieur d'ICADE disponible sur l'intranet.

5 RÉGLEMENTATIONS SUR L'HYGIÈNE ET LA SÉCURITÉ AU TRAVAIL

ICADE, en qualité d'employeur, s'engage à fournir un cadre de travail répondant aux lois et réglementations en matière d'environnement, d'hygiène et de sécurité.

L'hygiène et la sécurité au travail dépendent toutefois de chacun d'entre nous. Chaque collaborateur doit veiller à ce que ses actes n'entraînent ou n'aggravent aucun risque pour lui-même ou pour les autres. Il doit signaler à sa hiérarchie et à la Direction des Relations Humaines tout comportement, installation ou risque potentiel pouvant compromettre la sécurité de son environnement de travail, ainsi que tout accident ou incident dont il pourrait avoir connaissance.

6 PROTECTION DES DONNÉES CONFIDENTIELLES

ICADE étant cotée sur un marché réglementé et au-delà, intervenant dans des activités concurrentielles, elle attache une importance particulière à la protection de ses données sensibles : toute information non rendue publique doit être considérée par chacun d'entre nous comme étant confidentielle.

Au cours de leur travail, les collaborateurs peuvent être amenés à avoir accès et/ou utiliser certaines informations confidentielles comme les coûts, les marges, les contrats, les salaires, les stratégies commerciales, les listes de clients, les états locatifs...

Cette liste est non exhaustive. La confidentialité de ces informations est déterminante pour la bonne marche des affaires d'ICADE.

Personne n'est autorisé, autrement que dans un cadre de confidentialité garanti notamment contractuellement, à divulguer une



quelconque de ces informations à qui que ce soit (personne, entreprise, corporation, association ou autre entité) pour quelque raison que ce soit, aussi bien pendant sa période d'emploi au sein d'ICADE qu'après son départ.

Les informations confidentielles personnelles sont les informations relatives aux collaborateurs et seront aussi évoquées dans le paragraphe sur le respect de la vie privée.



BONNES PRATIQUES

- Conserver en sécurité toutes les données, aussi bien celles sous format papier qu'électronique et éviter que des tiers non autorisés y aient accès
- Limiter la divulgation d'informations confidentielles au sein d'ICADE aux seules personnes ayant un besoin légitime d'en avoir connaissance
- Éviter de discuter ou de travailler dans des lieux publics sur des informations confidentielles concernant ICADE
- S'abstenir de dénigrer ICADE et de divulguer des informations internes ou confidentielles la concernant sur les réseaux sociaux
- NE PAS diffuser ou prêter les mots de passe et les identifiants

7 RESPECT DE LA VIE PRIVÉE

Chaque collaborateur doit être traité avec dignité et avec un total respect de sa vie privée.

ICADE s'engage à assurer la confidentialité et le traitement des informations personnelles de ses collaborateurs conformément aux règles internes et à la réglementation en vigueur relative aux Lois sur la Protection des Données¹.

La notice d'information précisant la manière dont ICADE traite les données à caractère personnel de ses collaborateurs est disponible sur l'intranet.

¹Notamment le Règlement européen n°2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (le RGPD) ainsi que la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés (renseignée par la Loi sur la Protection des Données).

B - RESPONSABILITE LIÉE AUX COLLABORATEURS

① INFORMATION ET TRANSACTION FINANCIÈRE

Les opérations et transactions qui sont effectuées par ICADE sont enregistrées de manière sincère et fidèle dans les comptes de chaque société, conformément aux réglementations en vigueur et aux procédures internes. Les collaborateurs effectuant des enregistrements comptables veillent en permanence à faire preuve de précision et s'assurent de l'existence de la documentation correspondant à chaque écriture.

Tout transfert de fonds (entrant et sortant) requiert une vigilance particulière, notamment quant à l'identité de la contrepartie et au motif du transfert.

La diffusion des informations financières et les transactions que les collaborateurs effectuent sur les marchés boursiers, qu'il s'agisse de transactions réalisées en raison de leurs fonctions ou de transactions personnelles sur les titres cotés d'ICADE, respectent les lois et règlements qui régissent les activités financières. Il est rappelé que la diffusion d'informations inexactes fait l'objet de sanctions pénales.

② PROTECTION DES ACTIFS

ICADE est avant tout une société d'actifs immobiliers, mobiliers et immatériels. Le maintien de l'intégrité des actifs d'ICADE est un gage de sa pérennité et doit mobiliser chacun d'entre nous. À ce titre, chacun se doit de veiller à les protéger de toute dégradation, perte, vol, dommages, négligences, gaspillages et de ne pas les détourner ou les utiliser à des fins personnelles.

Par actifs, il faut entendre :

- Les biens meubles (véhicules, mobilier, ordinateurs, téléphones...).
- Les immeubles.
- Les biens incorporels identifiés et définis par la loi, mais aussi les idées ou les savoir-faire élaborés par les collaborateurs dans le cadre de leurs missions. Les listes de clients, prospects et de sous-traitants ou fournisseurs, les informations sur les marchés, les pratiques techniques ou commerciales, les offres commerciales et études techniques, toutes les données ou informations auxquelles les collaborateurs ont accès dans l'exercice de leurs fonctions font partie du patrimoine d'ICADE et doivent être protégées.

La charte informatique qui encadre l'usage des ressources informatiques et des services internet est disponible sur l'intranet.



③ ABUS DE BIENS

L'abus de biens sociaux est un délit qui consiste, pour tout dirigeant ou son délégataire, à utiliser en connaissance de cause les biens, le crédit, les pouvoirs ou les voix de la société à des fins personnelles, directes ou indirectes.

L'abus de confiance est un délit qui consiste de disposer d'un bien appartenant à ICADE de façon contraire à ce qui était convenu.

L'abus de biens est un délit exposant son auteur à des poursuites pénales.

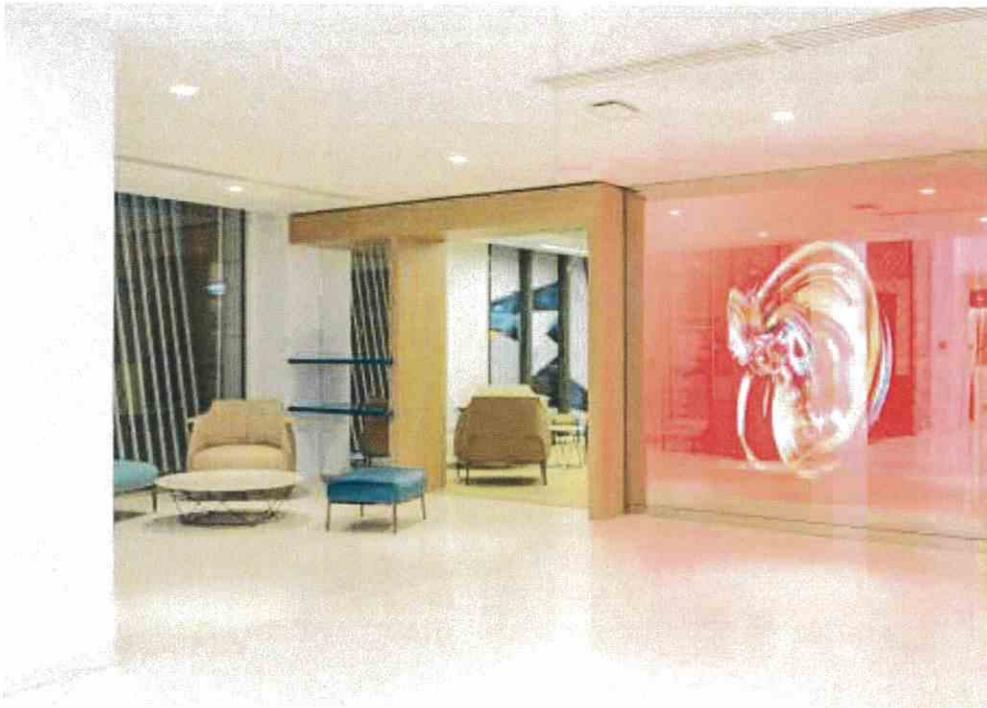
④ REMBOURSEMENT DES NOTES DE FRAIS

Les frais engagés par les collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions ou de leurs missions font l'objet d'une prise en charge par ICADE dans le respect des procédures en vigueur et notamment des plafonds relatifs aux invitations.

⑤ RESPECT DES DÉLÉGATIONS DE POUVOIRS ET DE SIGNATURE

Les délégations de pouvoir ou de signature sont un acte de confiance des dirigeants envers le management et les collaborateurs. Les collaborateurs ayant reçu une délégation de pouvoirs ou de signature veillent à en respecter les termes et à n'engager ICADE que dans la stricte limite des pouvoirs et délégations ou subdélégations qui leur ont été octroyés. Un comportement contraire serait déloyal envers le délégant et ICADE.

Tout mandataire qui consent un pouvoir spécial écrit pour la signature d'un acte, d'une convention ou autre concernant une opération spécifique ou une catégorie d'opérations spécifiques le fait sous son entière responsabilité.



PARTIE 2 : ETHIQUE DE NOS RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES D'ICADE

A - ETHIQUE DE CONDUITE DES AFFAIRES

① CONFLITS D'INTÉRÊTS

Par loyauté envers ICADE, les collaborateurs évitent toute situation où leurs intérêts personnels (ou ceux d'une personne physique ou morale à laquelle ils seraient liés) pourraient entrer en conflit avec ceux d'ICADE.

Devant un risque de conflit d'intérêt ou en cas de doute, le collaborateur doit dans un esprit de loyauté et de transparence en informer par écrit et immédiatement son responsable hiérarchique et le directeur de la Conformité et s'abstenir d'initier ou de maintenir toute relation avec le tiers concerné jusqu'à ce qu'une décision intervienne sur le sujet.

Afin de limiter les risques de conflit d'intérêts, ICADE demande notamment à ses collaborateurs :

- de ne pas exercer d'activité professionnelle chez un fournisseur, client ou concurrent.
- de ne pas détenir d'intérêt financier significatif chez un fournisseur, client ou concurrent de la société sauf autorisation préalable écrite du responsable hiérarchique signifiée au directeur de la Conformité.
- de notifier à son supérieur hiérarchique et au directeur de la Conformité, toute relation commerciale de la société avec un parent, un proche ou avec une société contrôlée par un parent ou un proche préalablement à la transaction ou en tout état de cause dès qu'il en a connaissance.



BONNES PRATIQUES

- Identifier les conflits d'intérêts, réels, apparents ou potentiels, et informer par écrit son hiérarchie.
- Ne pas s'impliquer dans la prise de décision d'ICADE quand elle concerne une entité dans laquelle on a ou un membre de notre famille a un intérêt pr. Le.
- Ne pas utiliser sa position au sein d'ICADE ou les informations obtenues dans ce cadre pour un gain personnel ou celui de sa famille et de ses proches.
- Ne pas travailler de façon systématique voire abusive avec un fournisseur dans lequel quelqu'un de proche possède un intérêt.





ILLUSTRATIONS:

• Madame Y, salariée d'ICADE, sélectionne un fournisseur d'ICADE pour effectuer dans sa maison une prestation. Peut-elle le faire ?

OUI MAIS madame Y doit au préalable avoir l'accord de son supérieur hiérarchique suite à sa demande écrite. Elle doit par ailleurs s'assurer que cette prestation est fournie à un prix de marché et en conserver la trace.

• Madame Z, salariée d'ICADE, demande à un salarié sous sa responsabilité hiérarchique d'effectuer dans sa maison une prestation (chiffrage de travaux ou autres). Peut-elle le faire ?

NON car cela sort de la relation professionnelle et n'est pas compatible avec le contrat de travail du salarié.

• Monsieur X, salarié d'ICADE, demande au responsable de la commercialisation d'un programme de sélectionner l'agence immobilière gérée par son fils, pour que celui-ci soit le premier référence en charge de la vente de ce programme. Peut-il le faire ?

NON car comme défini dans la charte, cette situation provoquerait une présomption de favoritisme qui pourrait modifier l'équilibre commercial entre ICADE et ce tiers.

des actions ICADE ou de toute autre société sur laquelle il pourrait disposer d'informations privilégiées au moment de l'opération tant que ces informations ne sont pas rendues publiques. A titre de mesure préventive additionnelle, il est demandé à chaque collaborateur qui serait détenteur d'informations qualifiées de sensibles² par ICADE de s'abstenir de divulguer ces informations à des tiers non autorisés, d'acheter ou de vendre des actions ICADE ou de toute autre société sur laquelle il pourrait disposer d'informations sensibles au moment de l'opération, tant que ces informations ne sont pas rendues publiques. De même, s'il détient une information sensible ou privilégiée, il doit s'abstenir de recommander à une autre personne d'effectuer des opérations sur titres ou de divulguer cette information à une autre personne sauf si cette divulgation a lieu dans le cadre normal de l'exercice de son travail et à l'égard de personnes figurant sur les listes d'initiés ou les listes d'abstention et de confidentialité d'ICADE.

Les collaborateurs d'ICADE sont invités à prendre connaissance du Guide de prévention des délits d'initiés en ligne sur l'intranet dont l'objectif est de définir les règles d'intervention des collaborateurs du Groupe sur les titres ICADE et, plus généralement, de décrire les règles qui s'imposent à eux dans la mesure où ceux-ci sont susceptibles d'avoir accès à des informations sensibles ou privilégiées relatives à ICADE. Il s'agit à cet effet, d'une part, de les informer sur les législations et réglementations applicables en la matière et, d'autre part, de mettre en place des mesures préventives additionnelles afin de limiter les situations pouvant conduire à des opérations d'initiés.

2 INFORMATIONS PRIVILÉGIÉES ET SENSIBLES

Toute information non publique qui serait susceptible d'influencer de façon sensible le cours de bourse d'ICADE doit rester confidentielle jusqu'à sa publication par les personnes habilitées. ICADE ne souhaite pas restreindre la liberté de ses collaborateurs d'effectuer des investissements personnels. Néanmoins, chaque collaborateur doit être conscient que le fait d'utiliser des informations privilégiées¹ dans le cadre de ses investissements pourrait tomber sous le coup de la législation sur les délits d'initiés ou les manquements d'initiés et doit s'abstenir de divulguer ces informations à des tiers non autorisés, d'acheter ou de vendre

3 JETONS DE PRÉSENCE ET RÉMUNÉRATIONS ACCESSOIRES

Les collaborateurs exerçant, dans le cadre de leurs fonctions pour ICADE, des mandats d'administrateurs et/ou de membres de conseil de surveillance, et/ou des mandats sociaux en tant que représentant permanent d'ICADE ou en tant que personne physique, ne reçoivent ni les jetons de présence, ni les rémunérations accessoires afférentes.

¹ Une information privilégiée est une information à caractère précis qui n'a pas été rendue publique, qui concerne, directement ou indirectement, un ou plusieurs émetteurs ou un ou plusieurs instruments financiers, et qui, si elle était rendue publique, serait susceptible d'influencer de façon sensible le cours des instruments financiers concernés ou le cours d'instruments financiers cotés ou leur notation (Article 7 § 1 du Règlement n°795/2014 relatif aux abus de marchés).
² Dans le cadre du Guide NCAI, une information sensible pourra être définie comme une information présentant un degré de sensibilité important au regard de sa confidentialité et de l'impact sensible potentiel de la divulgation de l'information concernée sur le cours des instruments financiers aux pour autant présenter à un stade ultérieur des critères d'une information privilégiée (notamment par exemple l'absence de caractère précis).

4 PRÉVENTION ET LUTTE CONTRE LA CORRUPTION

Les actes de corruption faussent le fonctionnement normal, équitable et loyal des marchés.

Quelles que soient les circonstances et les intérêts en jeu, la prévention et la détection des actions de corruption sont essentielles à la préservation des intérêts à long terme d'ICADE. Elles doivent être l'affaire de tous, qui avons collectivement non seulement l'obligation de ne pas participer à des actions de corruption, mais le devoir professionnel de tout mettre en œuvre, dans la mesure de nos moyens, pour contribuer à prévenir la corruption ou y mettre fin si elle est portée à notre connaissance.

La participation d'un collaborateur à un acte de corruption est une faute professionnelle, sanctionnable sans préjudice des éventuelles poursuites et sanctions administratives, civiles et pénales.

On peut distinguer deux types de corruption :

- la corruption active qui consiste à fournir un avantage à autrui en vue de détourner un mécanisme de décision (autonsation, droit, fourniture, marché, contrat ...)
- la corruption passive qui consiste à recevoir un avantage en contrepartie de l'influence exercée pour détourner une décision. La corruption passive n'est pas forcément sollicitée. Inversement, elle peut aller jusqu'à l'extorsion. L'extorsion consiste à conditionner l'octroi d'un marché, d'un contrat ou d'une autorisation à la réalisation d'une contrepartie indue, en exerçant des pressions allant des demandes d'argent ponctuelles ou quotidiennes, voire à la menace physique sur les personnes et leur entourage familial.

En conséquence, recevoir, verser, offrir ou accepter des pots de vin ou consentir des avantages ou des promesses indus directement ou par un intermédiaire rémunéré, à un élu, collaborateur d'une entité administrative ou une personne privée dans le but d'obtenir un traitement de faveur ou d'influencer l'issue d'une négociation dans laquelle ICADE est intéressée serait illégal et déloyal envers le groupe.

Sont également interdits les « paiements de facilitation » destinés à exécuter ou accélérer certaines formalités administratives. Sont ici visés les fournisseurs, clients, concurrents, représentants de l'autorité publique, tout parti politique, personnes politiquement exposées etc.

Il est rappelé à ce titre qu'aucun paiement ou encaissement par ICADE ne peut être effectué en espèces.

La loi Sapin 2 prévoit en cas de manquement à ces obligations par les membres de la société, ceux-ci pourraient faire l'objet de sanctions disciplinaires (article 17, II, 7° de la loi). De plus, la commission des sanctions de l'Agence française anti-corruption pourra prononcer des peines allant jusqu'à 200 000 € d'amende pour les personnes physiques et 1 000 000 € d'amende pour les personnes morales (conformément à l'article 17 V de la loi).



BONNES PRATIQUES

- Réviser en fonction de la nature de la relation envisagée une enquête réputationnelle de ses relations d'affaires (« apporteur d'affaires »)
- Refuser tout « pot de vin » ou avantages de quelque nature que ce soit ou interroger le directeur de la Conformité en cas de doute sur la nature de la sollicitation
- Faire systématiquement remonter à sa hiérarchie ou par le biais de la procédure d'alerte (présentée sur « intranet ») toute sollicitation indue ou toute situation présumée de corruption

5 CADEAUX ET INVITATIONS

Les cadeaux échangés entre partenaires commerciaux sont des civilités destinées à nouer et entretenir des relations d'affaires. L'acceptation de cadeaux dits « d'entreprise », d'invitations à des manifestations et repas devra relever de ce domaine des civilités, demeurer dans les limites très raisonnables et traduire exclusivement la préoccupation d'améliorer les relations commerciales avec clients et fournisseurs sans pouvoir être de nature à altérer, à l'intérieur, comme à l'extérieur de l'entreprise, l'image et la réputation d'ICADE, de ses collaborateurs et dirigeants.

Chacun devra s'interroger sur le fait de savoir si un cadeau reçu ou offert est de nature à altérer l'impartialité de celui qui le reçoit ou est de nature à laisser penser à celui qui en est à l'origine qu'il en est ainsi. Si la réponse est positive, le cadeau devra être poliment refusé ou ne devra pas être proposé. En cas de doute, le supérieur hiérarchique et le directeur de la Conformité pourront être interrogés.

En tout état de cause, les collaborateurs s'engagent à ne jamais en solliciter.

Dans le cas spécifique des cadeaux un seuil maximal de 250 euros est fixé par personne et par an. Ces cadeaux doivent être déclarés à partir d'un seuil de 50 euros.

Les invitations d'affaires et repas d'affaires ne sont pas concernés par ce seuil.

Toutefois, l'invitation à des voyages reçue de fournisseurs, intermédiaires ou clients doit recevoir l'autorisation écrite préalable du membre du Comex concerné.

Les cadeaux offerts doivent également être symboliques et ne pas excéder, en cumul par destinataire et par an, 250 euros (hors repas d'affaires et invitations d'affaires qui devront quant à eux être proportionnés au statut de l'invité).

En cas de doute sur les conditions d'application de ces règles d'indépendance, les collaborateurs sont fortement encouragés à solliciter leur supérieur hiérarchique et/ou le directeur de la Conformité.

Une procédure relative à la déclaration de cadeaux et avantages est disponible sur l'intranet.



BONNES PRATIQUES

- Ne pas solliciter des cadeaux ou des invitations.
- S'obliger à s'interroger sur la finalité réelle ou perçue des cadeaux reçus.
- Veiller à ne pas dépasser le seuil maximal de 250€ de cadeaux par collaborateur et par an.
- Ne pas offrir ou accepter des espèces, des bons d'achat ou des chèques cadeaux.



⑥ PRÉVENTION DE LA FRAUDE

Est considérée comme une fraude toute action ou omission volontaire et dissimulée, commise dans l'intention de tromper ou de contourner les lois en vigueur ou les règles d'ICADE, dans le but d'obtenir un avantage matériel ou moral indu pour le fraudeur ou pour un tiers.

La fraude prend des formes multiples : le vol d'argent, de biens, de données, l'altération volontaire, la dissimulation ou la destruction de documents, les fausses écritures ou fausses déclarations, la manipulation des comptes, la contrefaçon et l'escroquerie. La participation d'un collaborateur à un acte de fraude est une faute professionnelle, sanctionnable sans préjudice des éventuelles poursuites et sanctions prévues par la loi.

⑦ LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

La lutte contre le blanchiment du produit d'activités illicites et contre le financement des actes terroristes sont des obligations légales qui font également partie des engagements sociétaux d'ICADE.

Le blanchiment de capitaux est le fait de faciliter, par tout moyen, la justification mensongère de l'origine des biens ou des revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect. Le fait d'apporter un concours à une opération de placement, de dissimulation ou de conversion de ces capitaux constitue également un acte de blanchiment. Le financement du terrorisme consiste quant à lui à fournir ou recueillir des sommes destinées à financer des actes terroristes.

Dans le contexte de sophistication croissante de la criminalité et du renforcement des exigences légales et réglementaires, toute entrée en relation sans connaître l'identité véritable du client ou du partenaire est totalement prohibée.

A ce titre, des diligences pour vérifier l'intégrité des tiers doivent être menées et consistent à (i) vérifier l'identité du client, (ii) obtenir une documentation officielle et juridique adaptée aux particularités de la personne physique ou morale.

Cette obligation est appelée "Know Your Customer" (KYC).

Il est de la responsabilité de chacun de connaître avec précision sa contrepartie réelle au moment de l'entrée en relation et de l'actualiser au cours de la vie de celle-ci. Pour cela il appartient à chaque collaborateur opérationnel d'appliquer les procédures appropriées en se référant aux procédures relatives à la LCB-FT disponibles sur l'intranet et consulter le directeur de la Conformité et/ou ses correspondants LCB-FT pour toute question relative à la connaissance de sa contrepartie et à la détection d'opérations douteuses.

Dans le cadre de l'application de ces procédures, les collaborateurs ont l'obligation d'informer le directeur de la Conformité - Déclarant officiel - qui, après analyse de la situation avec les parties prenantes pourra alerter les autorités du Traitement du Renseignement et Action contre les Circuits Financiers clandestins (« TRACFIN ») dans des délais compatibles avec l'action publique.

Des formations et des sensibilisations du personnel d'ICADE aux domaines de conformité cités dans cette charte sont organisées en ce sens.

8 DROIT DE LA CONCURRENCE

La libre et loyale concurrence est un facteur clé de succès d'ICADE sur les marchés sur lesquels elle intervient. A ce titre, ICADE :

- Respecte les règles du droit de la concurrence, aussi bien dans ses achats que dans ses ventes, en France et à l'étranger, dans les domaines privés ou publics.

- Condamne tout abus de position dominante et toute entente entre concurrents dont le but ou l'effet serait d'empêcher ou de limiter la concurrence.

Tout incident ou doute concernant le droit de la concurrence doit être porté à la connaissance du directeur de la Conformité pour recevoir un traitement approprié et diligent.

Les conduites anti-concurrentielles comprennent notamment les attitudes suivantes :

- Abus de position dominante : il est illégal pour une entreprise de profiter de sa domination sur un marché (y compris localement) pour en bloquer l'accès à ses concurrents et entraver les initiatives des nouveaux concurrents d'entrer sur le marché dans l'objectif de pouvoir maîtriser le marché pour son profit au détriment des réglementations de libre concurrence et de liberté des prix.

- Fixation des prix : la fixation des prix entre concurrents ou au sein d'un réseau de distribution, de façon directe ou indirecte, est interdite et représente une violation du droit de la concurrence.

- Ententes illicites : une entente est un accord formel ou informel conclu dans le but de freiner la concurrence, augmenter ou limiter la baisse des prix sur un marché et ce, quelque en soit l'échelle (ville, région, pays). Il peut s'agir en pratique de répartition de marchés, d'accord sur les prix de vente ou d'achat...

Les collaborateurs s'abstiendront de toute conduite qui enfreindrait le droit de la concurrence et notamment :

- De participer à toute réunion réunissant plusieurs acteurs d'un marché dont l'objet explicite ou implicite serait de fixer des prix ou des évolutions de prix sur ce marché.

- D'échanger avec des concurrents des informations non publiques, précises, sur l'activité, la commercialisation des produits, la soumission à des appels d'offre... Bien évidemment, l'étude de la concurrence, de son positionnement, de ses projets et de ses prix à partir de données publiques sont autorisés et participent à l'efficacité du positionnement concurrentiel d'ICADE. De même, la communication de données aux organismes professionnels à des fins statistiques.

- D'obtenir par quelques voies que ce soit des informations non rendues publiques par ses concurrents.

Pour information, il est rappelé que les pratiques anti-concurrentielles sont sanctionnées par des amendes proportionnelles au chiffre d'affaires des groupes et non pas de celui de l'auteur de l'infraction et peuvent être colossales. Elles entachent par ailleurs la réputation du groupe.





BONNES PRATIQUES

- Ne pas discuter avec ses concurrents et a fortiori ne pas arrêter une politique commune d'accès aux marchés, de réponse aux appels d'offre ou de prix.
- Ne pas communiquer à l'extérieur des informations qui n'auraient pas été rendues publiques, relatives à nos clients, à nos appels d'offre, à nos conditions commerciales.

9 PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

ICADE alloue des ressources financières et humaines très importantes à l'innovation, la création de produits, processus et idées innovants dans les domaines techniques, financiers et commerciaux qui représentent un actif de grande valeur afin de maintenir sa position de leader dans le secteur.

Tous ces documents ou informations relèvent de la propriété intellectuelle, industrielle et artistique, ou des savoir-faire qui font la force d'ICADE.

Chacun de nous doit s'attacher à les protéger. Cette protection inclut des mesures telles que les mots de passe pour les données électroniques, des lieux de stockage fermés à clé pour les documentations papier, le traitement attentif des courriers électroniques ou papier, l'absence de discussions confidentielles dans les lieux publics.

Par ailleurs, les collaborateurs veilleront à respecter la propriété intellectuelle d'autrui. Il est interdit de s'approprier dans le cadre professionnel des informations en provenance de tiers qui peuvent être considérées comme confidentielles ou d'utiliser sans autorisation, transgresser ou plagier tout droit de propriété intellectuelle d'un tiers (incluant les brevets, les copyrights, les marques déposées ou les secrets commerciaux). Chacun s'interdit également d'effectuer des copies illégales des logiciels utilisés par ICADE ou de procéder à une utilisation non autorisée desdits logiciels.

10 RESPECT DES LOIS SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

ICADE s'engage à respecter les Lois sur la Protection des Données lors de la collecte et le traitement de données à caractère personnel effectués dans le cadre de son activité, et notamment à :

- collecter les données à caractère personnel adéquates, pertinentes, nécessaires pour des finalités déterminées, explicites et légitimes ;
- tenir un registre des activités des traitements ;
- garantir la sécurité et la confidentialité des données ;
- respecter son obligation d'information et assurer l'exercice effectif des droits auprès des personnes concernées, notamment leurs droits d'accès, de rectification, d'effacement, de portabilité de leurs données, de limitation et d'opposition au traitement ;
- procéder à une analyse d'impact lorsque le traitement est susceptible d'entraîner un risque élevé pour les droits et libertés des personnes.
- ICADE a désigné un Délégué à la protection des données, celui-ci a notamment pour mission d'informer et de conseiller ICADE et ses collaborateurs sur leurs obligations lorsqu'ils mettent en œuvre un traitement de données à caractère personnel. Les collaborateurs peuvent le contacter à l'adresse suivante : dpo@icade.fr



1 Tout ensemble de données à caractère personnel toute information se rapportant à une personne plus ou moins identifiable. Une « personne physique identifiable » est une personne physique qui peut être identifiée, directement ou indirectement, notamment par référence à un identifiant tel qu'un nom, une adresse électronique, un numéro d'identification, des données de localisation, une adresse IP, un identifiant en ligne ou à un ou plusieurs éléments spécifiques propres à son identité physique, physiologique, génétique, psychique, économique, culturelle ou sociale.

B - RELATIONS AVEC DES TIERS DEFINIS

① RELATIONS AVEC LES ACTIONNAIRES

Conformément à la réglementation boursière et aux règles applicables en la matière, ICADE veille à apporter à l'ensemble de ses actionnaires les informations permanentes, périodiques ou occasionnelles. À ce titre, les actionnaires reçoivent de manière transparente une information financière exacte, pertinente et sincère.

La Direction financière d'ICADE, seule habilitée à communiquer avec les actionnaires, veille à l'égalité de traitement de chacun d'eux face à l'information.

ICADE s'astreint également à respecter les principes et recommandations en matière de gouvernement d'entreprise (notamment Afep-medef).

② RELATIONS AVEC LES FOURNISSEURS

En vue de maintenir la relation de confiance durable avec ses fournisseurs, ICADE s'engage à les traiter avec équité et honnêteté et attend en retour une réciprocité sur la transparence des procédés. Pour ce faire, ICADE s'appuie sur les procédures internes de la société telle que la procédure d'évaluation des clients, fournisseurs et intermédiaires. Ces dernières visent notamment à encadrer par un système de consultations ou d'appels d'offres les commandes de travaux.

ICADE engage ses fournisseurs et ses intermédiaires à se doter si ce n'est déjà fait, de règles éthiques, environnementales et sociétales, et également à respecter des pratiques compatibles avec ses valeurs. Le cas échéant, les fournisseurs de la foncière tertiaire et de la promotion adhèrent à la charte d'achat responsable.

③ RELATIONS AVEC LES CLIENTS

Les collaborateurs d'ICADE doivent servir les clients avec diligence, loyauté, neutralité et discrétion. Les clients ont droit à un service égal en les conseillant de la façon la plus juste et en les orientant vers l'offre la plus appropriée. Les collaborateurs s'interdisent de proposer toutes formules dont ils pourraient penser qu'elles ne vont pas dans l'intérêt du client. Les collaborateurs exécutent la mission définie en accord avec le client en toute indépendance et transparence dans le respect des règles propres à leur activité et s'interdisent de faire passer leurs intérêts personnels avant ceux de leurs clients.

④ REPRÉSENTANTS D'INTÉRÊTS

La représentation d'intérêts est l'ensemble des actions d'influence réalisées par une organisation à destination de décideurs publics.

ICADE s'en remet aux fédérations professionnelles de la promotion immobilière et des sociétés foncières pour l'essentiel de ses actions de représentation d'intérêts.

Par ailleurs, ICADE s'engage à respecter la législation en lien avec les représentants d'intérêts.



PARTIE 3 : ICADE, L'ENVIRONNEMENT ET LA SOCIÉTÉ

A - CONTRIBUTION SOCIÉTALE

① MÉCÉNAT ET ACTIVITÉS CARITATIVES

ICADE réalise occasionnellement des actions de sponsoring et de mécénat quand elles correspondent à ses objectifs de communication et de mobilisation interne, ou contribuent à son image et son engagement citoyens.

Ces actions sont menées en conformité avec les lois et réglementations applicables et ne doivent en aucune façon chercher à influencer ou donner l'apparence d'influencer la décision d'un client potentiel ou décideur public.

ICADE a mis en place une politique encadrant les actions de mécénat et sponsoring et disponible sur l'intranet, à laquelle tout salarié doit se référer.

Chaque action doit être dûment enregistrée et faire l'objet de livrables adaptés justifiant de sa réalité.



BONNES PRATIQUES

- Réaliser des actions de mécénat dont l'objet est de bonne foi et en ligne avec les valeurs d'ICADE
- S'engager auprès d'organisations ou organismes bénéficiant d'une reconnaissance établie et vérifiée
- Ne pas intervenir à la demande d'un client, fournisseur ou partenaire local sans vérification approfondie

② DIALOGUE SOCIAL

ICADE respecte le droit de ses collaborateurs de former ou rejoindre les syndicats ou organisations de travailleurs de leur choix et de s'organiser pour participer à des négociations collectives.

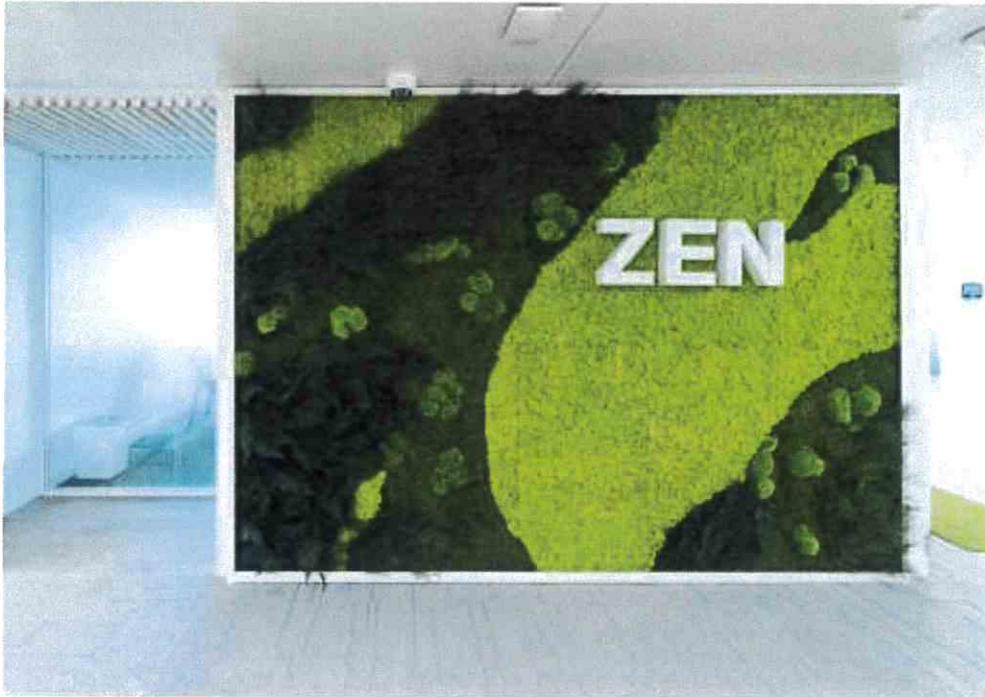
ICADE respecte le rôle, la représentation et la responsabilité des représentants du personnel, en leur fournissant les moyens nécessaires à leurs missions et s'engage à communiquer et négocier ouvertement avec eux sur les questions d'intérêts collectifs.

③ FINANCEMENT DE LA VIE POLITIQUE

ICADE respecte les engagements de ses collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer à la vie publique. Tout collaborateur concerné doit cependant s'abstenir d'engager moralement ou financièrement ICADE ou l'une de ses entités dans ses activités.

De même, tout collaborateur engagé dans les décisions d'un État, d'une agence gouvernementale ou d'une collectivité publique doit s'abstenir de prendre part à une décision de cet organe qui intéresserait directement ou indirectement ICADE.

Enfin, et dans le prolongement de ce principe, ICADE ne verse de fonds ni ne fournit de service à aucun parti politique, ni à aucun titulaire de mandat public ou candidat à un tel mandat.



B - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

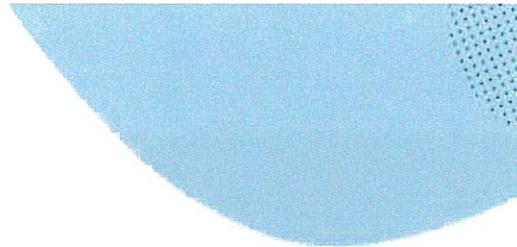
ICADE respecte l'environnement et est engagée depuis plusieurs années dans une démarche proactive afin d'apporter des réponses concrètes aux enjeux de la transition énergétique et de la préservation des ressources.

Chaque collaborateur s'efforce de participer à la diminution de son empreinte environnementale et de celle de son activité :

- dans son travail quotidien, il veille à réduire sa consommation de papier, éclairage, eau, déplacements polluants.

- dans l'exercice des métiers d'ICADE il prend en compte systématiquement l'aspect environnemental à tous les stades : achat, opérations de développement, gestion et maintenance des sites, politique travaux et rénovation des parcs.

ICADE s'est fixée des objectifs et met en place des plans d'actions en matière de lutte contre le changement climatique, de mobilité durable, de certifications et labels, de respect de la biodiversité, de gestion de l'eau et des déchets, de matériaux durables. La politique RSE d'ICADE est publiée sur le site internet de la société.



Les documents d'éthique et de conformité d'ICADE
sont accessibles sur le site internet www.icafe.fr
et sur l'intranet ICAFE

Pour tout renseignement et conseil en matière
d'éthique et de conformité : merci de contacter
le directeur de la Conformité (coordonnées sur l'intranet)

Pour signaler une alerte, rendez-vous dans la rubrique
«Conformité» de l'intranet

Première édition : 2008
Réédition : 2017 et 2018
Mise à jour : 2019



27 rue Camille Desmoulins
92445 Issy-les-Moulineaux
Tel : 01 41 57 70 00
www.icafe.fr



C4 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant

Sans objet dans la présente convention.

C5 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

Tableau des prêts CDC :

Libellé précis de l'opération (adresse, nombre de logements)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Prêt CDC	Taux de prêt CDC	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Réhabilitation 366 logements	C0958-33-0004	QP093030 - Orgemont	SEINE SAINT DENIS HABITAT 27930019800041	5 673 000 €	31,18%	2022 S2	6
Ilot du Marché - Réhabilitation (98 logements)	C0958-33-0007	QP093029 - Centre-Ville	SEINE SAINT DENIS HABITAT 27930019800041	1 123 789,81 €	26,54%	2021 S1	6
Requalification de 587 logements	C0958-33-0014	QP093031 – LS-LP	ICF LA SABLIERE SA D'HLM 55202210500357	10 429 940,59 €	44,33%	2021 S1	6
Réhabilitation lourde des 215 logements	C0958-33-0015	QP093030 - Orgemont	CDC HABITAT SOCIAL SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE 55204648400325	8 702 998,37 €	43,55%	2024 S1	6
Réhabilitation de 284 logements EPINAY	C0958-33-0019	QP093031 – LS-LP	OPH COMMUNAUTAIRE DE PLAINE COMMUNE 48274107100021	5 723 226,78 €	30,91%	2024 S2	8
Requalification du quartier Gros Buisson	C0958-33-0035	QP093030 - Orgemont	CLESENCE 58598002200016	2 533 212,24 €	22,54%	2022 S1	6
Résidentialisation de 284 logements	C0958-34-0018	QP093031 – LS-LP	OPH COMMUNAUTAIRE DE PLAINE COMMUNE 48274107100021	285 717,00 €	35,63 %	2024 S2	4

Tableau des co-financements CDC :

Libellé précis de l'opération (adresse, nombre de logements)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Participation CDC	Taux de participation CDC	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Missions d'urbaniste coordonnateur, d'AMO développement durable et d'OPCU dans le cadre de la Concession d'aménagement du quartier d'Orgemont (décision CE de janvier 2021)	C0958-24-0037	QP093030 - Orgemont	SPL PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT 79029815200014	300 000 €	-	-	-

C6 Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, le cas échéant

Sans objet dans la présente convention.

C7 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)¹

Nature d'opération	Maître d'ouvrage	IDTOP	Libellé de l'opération	Statut de l'opération	Statut de l'instruction	Montant subvention	Montant prêt Action Logement	% de subvention versé
14-Etudes et conduite de projet	PLAINE COMMUNE	C0539-14-0032	EP-ORG-01 et EP-SOU-01 - Études urbaines (Orgemont et La Source - Les Presles)	Engagé	Solde suspendu ANRU	200 000	\$0,00	36,20%
14-Etudes et conduite de projet	PLAINE COMMUNE	C0539-14-0033	EP-TRAN-03 et EP-TRAN-04 - Étude prospective sur les potentiels économiques et leurs leviers	Contractualisé		0	\$0,00	
14-Etudes et conduite de projet	PLAINE COMMUNE	C0539-14-0034	EP-ORG-02 - Études préopérationnelles copropriété Oberursel	Contractualisé		0	\$0,00	
14-Etudes et conduite de projet	PLAINE COMMUNE	C0539-14-0035	EP-ORG-04 - Étude géomètre des locaux commerciaux	Contractualisé		2 500	\$0,00	0,00%
14-Etudes et conduite de projet	PLAINE COMMUNE	C0539-14-0036	EP-CV-02 - Étude urbaine et diagnostics techniques du secteur Esplanade de l'Hôtel de Ville	Engagé	CREA initié	105 000	\$0,00	20,64%
14-Etudes et conduite de projet	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	C0539-14-0037	EP-ORG-06 - Diagnostic bâti - estimation travaux - Opievoy	Engagé	Solde initié	39 743	\$0,00	14,06%
14-Etudes et conduite de projet	CLESENCE	C0539-14-0038	EP-ORG-08 - Diagnostic bâti - réseaux 'Gros Buisson'	Contractualisé	Solde suspendu DT	12 900	\$0,00	0,00%
14-Etudes et conduite de projet	BATIGERE EN ILE DE FRANCE	C0539-14-0039	EP-ORG-09 - Diagnostic bâti - réseau Cité Jardin	Contractualisé	Solde validé MO	4 225	\$0,00	0,00%
14-Etudes et conduite de projet	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	C0539-14-0040	EP-ORG-12 - Diagnostic d'occupation sociale - Opievoy	Contractualisé		20 000	\$0,00	0,00%
14-Etudes et conduite de projet	COMMUNE D EPINAY SUR SEINE	C0539-14-0042	EP-ORG-14 - Diagnostic préopérationnel équipements Ville	Contractualisé	Solde suspendu DT	10 334	\$0,00	0,00%
14-Etudes et conduite de projet	BATIGERE EN ILE DE FRANCE	C0539-14-0043	EP-ORG-20 - Diagnostic d'occupation sociale Cité Jardin	Contractualisé	Solde validé MO	3 175	\$0,00	0,00%
14-Etudes et conduite de projet	COMMUNE D EPINAY SUR SEINE	C0539-14-0044	EP-TRAN-01 - AMO co-construction du projet avec les habitants	Contractualisé		80 000	\$0,00	0,00%
14-Etudes et conduite de projet	COMMUNE D EPINAY SUR SEINE	C0539-14-0045	EP-TRAN-02 - Animation de la Maison du Projet	Engagé	Solde suspendu DT	57 500	\$0,00	73,91%
14-Etudes et conduite de projet	ICF LA SABLIERE SA D'HLM	C0539-14-0046	EP-SOU-02 - Etude de concertation et communication - Réhabilitation de logements sociaux - ICF La Sablière	Contractualisé	Solde initié	15 000	\$0,00	0,00%
14-Etudes et conduite de projet	ICF LA SABLIERE SA D'HLM	C0539-14-0048	EP-SOU-04 - Diagnostics techniques - logements sociaux - ICF La Sablière	Engagé	Solde suspendu DT	64 998	\$0,00	59,32%
14-Etudes et conduite de projet	IN'LI	C0539-14-0050	EP-SOU-05 - Diagnostics techniques - rue du Commandant Louis Bouchet	Soldé		18 234	\$0,00	100,00%
14-Etudes et conduite de projet	ICF LA SABLIERE SA D'HLM	C0539-14-0052	EP-SOU-06 - Diagnostics techniques parking silo et friches environnantes - ICF La Sablière	Engagé	Solde validé MO	28 650	\$0,00	56,21%
14-Etudes et conduite de projet	IN'LI	C0539-14-0054	EP-SOU-09 - Diagnostics techniques - Centre commercial rue de la Justice	Contractualisé		21 000	\$0,00	0,00%
14-Etudes et conduite de projet	IN'LI	C0539-14-0055	EP-SOU-10 - Diagnostic occupation sociale - rue du Commandant Louis Bouchet	Contractualisé		2 100	\$0,00	0,00%
14-Etudes et conduite de projet	ICF LA SABLIERE SA D'HLM	C0539-14-0056	EP-SOU-11 - Diagnostic occupation sociale - ICF La Sablière	Engagé	Solde validé MO	15 000	\$0,00	80,00%
14-Etudes et conduite de projet	SEQENS SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE	C0539-14-0063	EP-CV-03 - Diagnostics techniques - FH	Engagé	Engagement initié	25 610	\$0,00	19,64%
14-Etudes et conduite de projet	COMMUNE D EPINAY SUR SEINE	C0539-14-0064	EP-CV-04 et EP-CV-05 - Diagnostic préopérationnel équipements Ville	Contractualisé	Solde suspendu DT	5 675	\$0,00	0,00%
14-Etudes et conduite de projet	1001 VIES HABITAT	C0539-14-0065	EP-SOU-08 - Diagnostics techniques - rue de la Justice	Engagé	CREA initié	45 000	\$0,00	77,03%
14-Etudes et conduite de projet	OPH COMMUNAUTAIRE DE PLAINE COMMUNE	C0539-14-0066	EP-SOU-16 - Diagnostic d'occupation sociale bâtiment K	Contractualisé		5 808	\$0,00	0,00%
14-Etudes et conduite de projet	OPH COMMUNAUTAIRE DE PLAINE COMMUNE	C0539-14-0067	EP-SOU-17 - Diagnostics techniques (bâti, réseaux, amiante) bâtiment K	Contractualisé	Solde initié	18 466	\$0,00	0,00%
14-Etudes et conduite de projet	SARVILEP	C0539-14-0071	EP-ORG-05 - Diagnostic bâti - estimation travaux - SARVILEP	Contractualisé	Solde suspendu DT	247 500	\$0,00	0,00%
14-Etudes et conduite de projet	SARVILEP	C0539-14-0072	EP-ORG-11 - Diagnostic d'occupation sociale - SARVILEP	Contractualisé	Solde initié	36 300	\$0,00	0,00%
14-Etudes et conduite de projet	ASL GD ENSEMBLE EPINAY ORGEMONT	C0539-14-0171	EP-ORG-07 - Diagnostic réseaux (SARVILEP, Opievoy, Saïem)	Contractualisé	Solde initié	24 420	\$0,00	0,00%
14-Etudes et conduite de projet	ASL GD ENSEMBLE EPINAY ORGEMONT	C0539-14-0172	EP-ORG-10 - Diagnostic amiante voies privées (SARVILEP, Opievoy, Saïem)	Contractualisé	Solde initié	61 667	\$0,00	0,00%
14-Etudes et conduite de projet	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	C0539-14-0060	EP-CV-01 - Etudes de faisabilité techniques et juridiques- Ilot marché - OPH93	Soldé		19 689	\$0,00	100,00%
14-Etudes et conduite de projet	CLESENCE	C0539-14-0041	EP-ORG-13 - Enquête sociale 'Gros Buisson'	Soldé		6 771	\$0,00	100,00%
					TOTAL	1 197 264		

¹ Le cas échéant annexe C9 : pour information tableaux financiers d'autres conventions NPNU portant sur le même territoire intercommunal

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Esplanade											
Sollicitation AE - formulaire CERFA											
Désignation opérateur (mandat foncier + travaux)											
Etudes opérationnelles (constitution dossier DUP)											
Dépôt DUP/ arrêté DUP / cessibilité											
Acquisitions à l'amiable											
Expropriations											
Démolition des parcelles acquises par DUP											
Travaux d'espaces publics											
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ilot Dumas (Seqens)											
Relogement du 11-15 Dumas											
Démolition du 11-15 Dumas et de l'équipement Ville											
Constructions neuves et relocalisation équipement Ville											
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ilot Marché (Seine-Saint-Denis Habitat)											
Requalification des logements											
Résidentialisation											
Création d'une (ou 2) nouvelles coques commerciales											
Reconstitution											

Figure 1: Échéancier prévisionnel du PRIR Centre-Ville

Calendrier par secteur du projet NPNRU d'Orgemont	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Secteur Gros Buisson - entrée nord de quartier											
Relogement / démolition des 30 logements Clésence											
Restructuration de l'école maternelle Gros Buisson											
Travaux d'espaces publics (régie)											
Requalification des logements Clésence											
Résidentialisation des logements Clésence											
Secteur nord Marseille											
Relogement / démolition des 354 logements Sarvilep											
Relogement / démolition des 36 logements Seine-Saint-Denis Habitat											
Constructions neuves											
Restructuration du groupe scolaire Jean-Jacques Rousseau											
Travaux d'espaces publics (parc + voiries par aménageur)											
Requalification des logements Seine-Saint-Denis Habitat											
Résidentialisation des logements Seine-Saint-Denis Habitat											
Cœur de quartier											
Démolition des cellules commerciales centre commerciale Obelisque											
Création des nouvelles coques commerciales											
Travaux d'espaces publics											
Équipement Ville (gymnase) - Hors financement ANRU											
Requalification des logements reconventionnés CDC Habitat											
Secteur sud Félix Merlin											
Relogement + démolition immeubles Sarvilep nécessaires pour libération foncier (HORS ANRU)											
Reconstruction du groupe scolaire Anatole France/Alexandre Dumas											
Reconstruction de l'équipement central											
Travaux d'espaces publics (parc + voiries par aménageur)											
Requalification des logements CDC Habitat (dont ANRU)											

date limite d'engagement

Figure 2. Échéancier prévisionnel du PRIN Orgemont

La Source-Les Presles : Calendrier prévisionnel des opérations

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Opération d'aménagement											
Désignation aménageur											
Modification du PLUi											
Désignation urbaniste coordonateur											
Etudes pour DUP y.c études d'impact											
dépôt DUP/ arrêté DUP / cessibilité											
expropriations											
acquisitions à l'amiable											
démolition des parcelles acquises par DUP											
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Cœur de quartier - polarité est											
Requalification des logements ICF La Sablière											
Construction centrale de mobilité											
Acquisition amiable pk silo & autres parcelles privées											
Démolition parking silo & autres parcelles privées											
ICF - Construction Logements + Crèche-PMI											
Aménagement phase 1 voie est-ouest											
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Cœur de quartier - polarité ouest											
Démolition ancienne crèche											
Construction nouvelle école											
Démolition ancienne école											
Constructions logements accession rue Justice											
Aménagement phase 2 voie est-ouest											
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Cœur de quartier - centre commercial In'li											
Enquête sociale et relogement des 16 ménages											
Evictions de l'emprise A											
Démolition emprise A											
Phase 1 : constructions Commerces et Logements											
Relocalisation commerces de l'emprise B dans bâtiment 1											
Démolition emprise B											
Phase 2 : constructions Commerces et Logements											
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
îlot Cdt Bouchet - IN'LI											
Enquête sociale & relogement											
Démolition & construction											
Voirie dans l'îlot Bouchet											
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
îlot Rameau - PCH											
Enquête sociale & relogement											
Démolition & construction											

Figure 3: Echancier prévisionnel du PRIN La Source- Les Presles

TABLE DES ANNEXES

A - Présentation du projet :

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

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

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

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

- C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations
- C2 Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet
- C3 Fiches descriptives des opérations programmées
- C4 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant
- C5 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts
- C6 Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de

financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, le cas échéant

C7 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)¹

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

D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH (ou convention d'équilibre territorial le cas échéant)

D2 Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant

D3 Charte de la concertation le cas échéant

D4 (et D4 bis) Chartes de rénovation urbaine soutenables d'Orgemont et de La Source-Les Presles

D5 Protocole de partenariat pour la mise en œuvre d'une stratégie partagée de l'opération d'aménagement du quartier Orgemont à Épinay-sur-Seine

¹ Le cas échéant annexe C9 : pour information tableaux financiers d'autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal