

CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU GRAND QUARTIER AULNAY-SOUS- BOIS / SEVRAN (SECTEURS SEVRANAIS)

COFINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU



Il est convenu entre :

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

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

L'Établissement public territorial Paris Terres d'Envol, représenté par son président, ci-après désigné « le porteur de projet », M. Bruno Beschizza,

La commune de Sevrans comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par le Maire, M. Stéphane Blanchet,

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention, y compris les organismes de logement social,

Action Logement Services, représenté par sa Directrice des programmes nationaux, Vera LIZARZABURU, dûment habilitée aux fins des présentes,

Foncière Logement, représenté par sa Présidente, Mme Cécile Mazaud,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

En présence de :

La Banque des Territoires représentée par Richard CURNIER Directeur régional île de France,

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), représentée par sa Directrice générale,

L'ADEME,

Le Conseil régional,

...

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

SOMMAIRE

<i>PRÉAMBULE</i>	5
<i>LES DÉFINITIONS</i>	6
<i>TITRE I - LES QUARTIERS</i>	7
<i>TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN</i>	8
Article 1. Les éléments de contexte	8
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain	10
Article 2.1 La vocation du ou des quartier(s) et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville	10
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet.....	12
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine.....	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.....	21
Article 4. La description du projet urbain	26
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)	26
Article 4.2 La description de la composition urbaine	29
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux	33
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité	34
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle	34
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité	40
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions.....	41
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet	42
Article 7.1 La gouvernance.....	42
Article 7.2 La conduite de projet.....	44
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet.....	46
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage	47
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation.....	51
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	54
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier	55
<i>TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION</i>	56
Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel .	56

Article 9.1	Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle.....	56
Article 9.2	Les opérations du programme non financées par l'ANRU.....	59
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.....	60
Article 9.4.	Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles »	60
Article 10.	Le plan de financement des opérations programmées.....	60
Article 11.	Les modalités d'attribution et de paiement des financements	62
Article 11.1	Les modalités d'attribution et de paiement des subventions de l'ANRU.....	62
Article 11.2	Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services	62
Article 11.3	Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah.....	63
Article 11.4	Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts.....	63
Article 11.5	Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés.....	63
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN...64		
Article 12.	Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU	64
Article 12.1	Le reporting annuel	64
Article 12.2	Les revues de projet.....	64
Article 12.3	Les points d'étape	65
Article 12.4	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF ...	65
Article 12.5	L'enquête relative à la réalisation du projet.....	65
Article 13.	Les modifications du projet.....	65
Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle	66
Article 13.2	Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention	66
Article 13.3	Traçabilité et consolidation des modifications apportées.....	67
Article 14.	Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle.....	67
Article 14.1	Le respect des règlements de l'ANRU	67
Article 14.2	Les conséquences du non-respect des engagements	67
Article 14.3	Le contrôle et les audits	67
Article 14.4	La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage	68
Article 14.5	Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention	68
Article 14.6	Le traitement des litiges	68
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES.....69		
Article 15.	La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU.....	69
Article 16.	Les archives et la documentation relative au projet.....	69
Article 17.	La communication et la signalétique des chantiers.....	69
Article 17.1	Communication	69
Article 17.2	Signalétique	70
TABLE DES ANNEXES.....71		

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 :
 - o A –Présentation du projet ;
 - o B – Contreparties en faveur du groupe Action Logement ;
 - o C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière ;
 - o D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet.

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

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration **Paris Terres d'Envol n° C0535** portant sur les Villes de Sevran, Aulnay-sous-Bois, Tremblay-en-France, Villepinte ; 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 **26 février 2020** ;
- par le comité d'engagement complémentaire du **11 octobre 2021**.

La présente convention pluriannuelle, sur laquelle s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques¹.

Elle s'appuie sur les orientations de la convention cadre territoriale de l'Etablissement Public Territorial n°0665 qui constitue le cadre de référence des 7 conventions locales signées à l'échelle de chaque Ville : conventions du Grand Quartier – secteurs d'Aulnay-sous-Bois, de Drancy, du PRIR de Sevran-Rougmont, de Tremblay-en-France et de Villepinte.

¹ Le cas échéant la présente convention doit faire mention des autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal.

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** » désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain mis en œuvre dans le NPNRU ou 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.
- Le « **projet d'agriculture urbaine** » désigne les opérations retenues au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020, mobilisant des financements du PIA, de la Caisse des Dépôts et des Consignations, de l'ADEME et/ou du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation (Plan France Relance). Cet appel à projets vise à accompagner des projets portant sur la thématique de l'agriculture urbaine, avec une visée prioritairement productive et marchande ciblant des quartiers d'intérêt national ou régional du NPNRU et portés par des collectivités menant des projets dans le cadre du NPNRU ou tout autre opérateur, sous réserve de la formalisation d'un partenariat avec la collectivité.
- « **Partie prenante** » : partie envers laquelle la présente convention fait naître des droits et des obligations. La signature de la présente convention et de ses éventuels avenants par les parties prenantes est nécessaire pour faire de la présente convention la loi des parties.
- « **Partenaire associé** » : signataire de la convention initiale et de ses éventuels avenants sans que la convention fasse naître de droits ou obligations à l'égard de ces derniers. Le défaut de signature d'un partenaire associé ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le (ou les) quartier(s) suivant(s) :

- 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 :
- **Les Beudottes, QP093054, Aulnay-sous-Bois/Sevran (93)**
- **Montceuleux Pont-Blanc, QP093051, Sevran (93)**
- La présente convention pluriannuelle porte sur le secteur sevranaise du QPV Grand Quartier. Elle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration de l'Établissement Public Territorial Paris Terres d'Envol, numéro 535, signé le 16 novembre 2017. Le projet a ensuite été examiné et validé par le comité d'engagement du 26 février 2020. La présente convention pluriannuelle s'appuie également sur la sollicitation d'un abondement et d'une clause de revoyure porté par l'Établissement Public Territorial Paris Terres d'Envol et examiné par le comité d'engagement du 11 octobre 2021. Le secteur aulnaysien du QPV Grand Quartier fait l'objet d'une autre convention locale.

Le cas échéant, elle sera complétée par avenant pour intégrer les projets et les opérations relatifs aux quartiers suivants :

- Quartier(s) d'intérêt national :
- **Les Beudottes, QP093054, Aulnay-sous-Bois/Sevran (93)**
- **Montceuleux Pont-Blanc, QP093051, Sevran (93)**

qui n'ont pas encore fait l'objet d'une validation et seront intégrés ultérieurement par avenant à la présente convention.

Un plan de situation de l'ensemble des quartiers d'intérêts national et régional de l'agglomération est présenté en annexe A.

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

La présente convention porte sur la partie sevranaise du quartier d'intérêt national Grand Quartier Aulnay-sous-Bois/Sevrans qui comprend le QPV Les Beaudottes (code QP093054) dont les quartiers Beaudottes-Savigny, Perrin, Gros Saule, Mitry Ambourget, Cité de l'Europe, Jupiter, et le QPV de Montceuleux Pont-Blanc (QP093051).

Contexte territorial : L'EPT Paris Terres d'Envol

Le Grand quartier Aulnay-Sevrans est situé sur la commune d'Aulnay-sous-Bois et de Sevrans.

De 2010 à 2015, la ville de Sevrans ainsi que les villes de Tremblay-en-France et de Villepinte étaient regroupées au sein de l'ex Communauté d'Agglomération Terres de France (CATF). La ville d'Aulnay-sous-Bois est restée une commune « isolée » jusqu'en 2016.

La Loi NOTRe a conduit en janvier 2016 à la mise en place de la Métropole du Grand Paris et à la création de l'Etablissement Public Territorial T7 de près de 357 568 habitants. Appelé Paris Terres d'Envol, l'EPT 7 regroupe les trois communes de l'ex Communauté d'Agglomération Terres de France, l'ex CA Aéroport du Bourget (composée des villes de Drancy, Dugny et du Bourget) et les communes « isolées » d'Aulnay-sous-Bois et du Blanc-Mesnil, soit 8 communes au total.

L'EPT Paris Terres d'Envol est un territoire situé entre les aéroports Roissy Charles de Gaulle et du Bourget, ce qui le positionne comme :

- ❖ Le second pôle d'emploi francilien après La Défense : l'EPT 7 compte 105 895 emplois, 15 873 entreprises, 33% des actifs vivent et travaillent sur le territoire pour un taux de chômage de 19% ;
- ❖ Un générateur de flux majeur d'échelle régionale et européenne.

L'EPT Paris Terres d'Envol est un territoire jeune : 30% des habitants ont moins de 20 ans, 28% des familles ont 3 enfants ou plus, 62.5% des habitants sont employés ou ouvriers et 9.5% sont cadres ou de profession intellectuelle.

Chiffres de l'habitat privé au sein de Paris Terres d'Envol (données VOC décembre 2019) :

Le territoire est constitué à 27% de copropriétés (3511 copropriétés pour 38 103 logements). Sur ces copropriétés, 56% ont été construites avant 1975 et avant toute réglementation thermique. Au sein du parc en copropriété, environ une moitié de ménages est propriétaire occupant, et un tiers locataire privé. Deux tiers des propriétaires occupants en copropriété sont éligibles aux aides de l'Anah. On note des revenus particulièrement faibles pour les locataires privés et une dynamique de paupérisation de ces locataires, avec 25% des ménages sous le seuil de pauvreté dans les copropriétés. Les revenus des ménages en copropriétés sont globalement similaires au reste du parc. Néanmoins, les revenus des locataires du parc privé sont particulièrement faibles, ce qui révèle l'existence d'un parc social de fait. De plus, les locataires du parc privé ont connu une paupérisation à l'échelle de l'EPT avec une diminution de leurs revenus. A l'échelle de l'EPT, on compte environ 10.200 propriétaires éligibles aux aides de l'Anah et résidant dans une copropriété. Parmi eux près de 7.700 sont considérés par l'Anah comme très modestes (moins de 3 000 € de revenus pour une famille de 3 personnes).

Que l'on soit en copropriété ou en dehors, la précarité économique touche en moyenne 25% des ménages dans l'EPT. Parmi ces ménages précaires, les situations de pauvreté sont plus marquées chez les locataires du parc privé. En effet, 40% de locataires du parc privé en copropriété vit sous le seuil de pauvreté, et 28% des copropriétés enregistrées relèveraient de l'aide « Habiter Mieux Copropriétés fragiles » de l'Anah. Enfin, ce qui dénote d'autant la fragilisation du parc privé, 333 copropriétés affichent des niveaux d'impayés

supérieurs à 24% dont :128 se situent entre 25 et 40% du budget annuel et 205 présentent des taux d'impayés > à 40%.

Chiffres du parc social au sein de Paris Terres d'Envol :

127 131 résidences principales dont 44 165 (soit 34.7%) en logement social. Le parc social est situé à 70% en QPV et concentre 55% des attributions. Le loyer moyen est de 6.3 €/m² et la répartition se fait ainsi : 2.5% de PLAI, 5.2% de PLS, 92.1% de PLUS. 44% des ménages dont le revenu est en dessous à 40% du plafond PLUS.

Compétences de l'EPT

L'établissement public territorial Paris Terres d'Envol exerce les compétences qui lui sont assignées par la loi, dont cinq sont obligatoires :

- ❖ La politique de la ville (dans la limite des compétences ou de la définition de l'intérêt métropolitain, en co-construction avec les villes...) dont la rénovation urbaine ;
- ❖ Le plan local d'urbanisme (PLUi, poursuite des procédures engagées antérieurement par les communes dans le cadre de leur PLU, avec un objectif d'approbation du PLUi en septembre 2023) ;
- ❖ Le plan climat-air-énergie (compatible avec le PCAE métropolitain) adopté au Conseil de Territoire le 12 avril 2021 ;
- ❖ Le Plan Local de Mobilité, PLM (remplace le Plan Local de Déplacement, PLD), qui sera approuvé en janvier 2022 ;
- ❖ L'eau et l'assainissement ;
- ❖ La gestion des déchets ménagers et assimilés.

En complément, trois compétences sont partagées avec la Métropole du Grand Paris :

- ❖ L'aménagement de l'espace métropolitain ;
- ❖ La politique locale de l'habitat et du logement ;
- ❖ Le développement et l'aménagement économique.

Le territoire compte 14 QPV dont 6 quartiers bénéficiaires du NPNRU : 3 sites sont concernés par le Programme d'Intérêt national (PRIN) et 3 par le Programme d'Intérêt régional (PRIR) :

- PRIN Gaston Roulaud, Drancy
- PRIN Le Haut du Blanc-Mesnil, Blanc Mesnil
- PRIN Grand Quartier, Aulnay-Sevran
- PRIR Rougemont, Sevran
- PRIR Grand Ensemble, Tremblay-en-France
- PRIR Parc de la Noue, Villepinte

Contexte local : le Grand Quartier Aulnay-sous-Bois/Sevran

Le Grand quartier Aulnay-sous-Bois/Sevran représente une superficie de 215 Ha et compte 54 220 habitants, 13 100 logements dont 51,9% de logements sociaux, et bénéficie de l'arrivée de deux Gares du Grand Paris (l'une à l'est du Grand Quartier à Sevran-Beaudoctes et l'autre à l'ouest du Grand quartier à Aulnay-Carrefour de l'Europe).

Il est composé :

- Des quartiers bénéficiaires du PNRU, sur lesquels les investissements réalisés n'ont pas encore permis de traiter toutes les difficultés. L'engagement d'une nouvelle phase de renouvellement urbain permettra de poursuivre la dynamique de transformation amorcée par le PRU actuel et de pérenniser les investissements. Sont ainsi concernés les quartiers de Rougemont, de Montceuleux Pont-Blanc, des Anciennes Beaudoctes et de Mandela à Sevran ; et le quartier Rose des Vents à Aulnay-sous-Bois.

- Des quartiers non bénéficiaires du PNRU, sur lesquels aucun investissement important n'a encore été réalisé, et qui sont dans un contexte de dégradation urbaine et sociale avancée, nécessitant de fait une intervention publique rapide pour éviter un basculement irréversible. A Aulnay-sous-Bois, sont concernés les quartiers de Mitry-Ambourget, Cité de l'Europe, Gros Saule et Jupiter. Ces quartiers nouvellement inscrits en renouvellement urbain vont nécessiter un investissement important dans les années à venir.

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 prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville

Dans l'attente de la présentation des orientations urbaines et programmatiques des secteurs aulnaysiens, sont présentées les politiques de renouvellement urbain dans les trois quartiers prioritaires de la politique de la ville du territoire de Sevran (Beaudottes-Perrin, Montceuleux Pont Blanc, Rougemont). Elles sont conduites en cohérence avec les orientations stratégiques du Contrat de Ville Intercommunal de l'ex-Communauté d'Agglomération Terres de France (intégrée dans l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol depuis janvier 2016).

Les ambitions portées par les élus pour les quartiers prioritaires de Beaudottes-Perrin, Montceuleux Pont Blanc, Rougemont sont de :

- > Développer la mixité sociale dans les quartiers en politique de la ville à partir d'une stratégie de programmation urbaine et d'attractivité territoriale
- > Mieux intégrer les quartiers en politique de la ville à la dynamique de cohésion urbaine et social, à l'échelle de la ville, du Territoire et du Grand Paris.
- > Améliorer le cadre de vie quotidien des quartiers prioritaires ;
- > Participer à la transition écologique et l'émergence de systèmes urbains durables.
- > Renforcer les services publics dans les quartiers.

Quatre des douze orientations stratégiques du Contrat de Ville Intercommunal se rapportant au cadre de vie et au renouvellement urbain traduisent ces ambitions, à savoir :

- > Promouvoir une réelle mixité sociale et des parcours résidentiels ascendants dans les quartiers ;
- > Améliorer les conditions de sécurité et de tranquillité publique au sein des quartiers ;
- > Requalifier le cadre architectural et urbain des quartiers dans un souci de développement durable, d'adaptation au changement climatique et de transition écologique ;
- > Pérenniser les investissements réalisés dans le cadre de la rénovation urbaine et assurer un bon fonctionnement au quotidien des quartiers.

Pour la première fois, la transformation des quartiers prioritaires de la politique de la ville du territoire de Sevran (Beaudottes-Perrin, Montceuleux Pont Blanc, Rougemont) s'inscrit dans des échelles élargies. La réalisation d'un nouvel acte de renouvellement urbain pour ces quartiers est une condition de réussite du changement d'image du territoire sevranaise.

Des opportunités d'échelle métropolitaine viennent conforter ces transformations :

1. L'arrivée des deux nouvelles gares de la ligne 16 du Grand Paris Express ;
2. Beau Sevran, un centre commercial régional dont l'étude de mutation est amorcée ;
2. la ZAC Sevran Terre d'Avenir dont fait partie le projet Terre d'Eaux et de Culture qui va très prochainement entrer en phase opérationnelle
3. Une dynamique de projets amenées à se renforcer notamment autour des gares avec notamment une évolutions des plaques monofonctionnelles commerciales et économiques.

Au-delà de la réparation des quartiers, un objectif d'attractivité et de changement d'image est recherché :

1. Devenir un territoire attractif sur les plans résidentiel et économique ;
2. Apporter de la mixité sociale et fonctionnelle ;
3. Favoriser la cohésion sociale par l'accès à l'emploi, à la formation et aux équipements publics ;
4. Offrir un environnement bâti, urbain et paysager de qualité en faveur d'un développement durable du territoire.

La vocation recherchée à 15 ans pour les quartiers visés est à différencier selon les secteurs car elle tient compte des spécificités mises en lumière au travers des réflexions menées dans le temps du protocole de préfiguration :

La vocation recherchée pour Mandela

Une mutation réussie d'un quartier de gare mêlant développement économique et serviciel et secteur résidentiel attractif par :

- > La reconquête des espaces publics et la réduction de l'insécurité
- > La création d'une entrée de quartier de qualité en lien avec la nouvelle émergence de la gare GPE
- > Une mixité fonctionnelle adaptée à un quartier de gare par la construction de logements neufs dotés de rez-de-chaussée actifs et le développement d'une offre attractive en matière d'économie et de formation
- > Une attractivité basée sur les flux avec des espaces publics dédiés aux modes de déplacement doux et la création d'une zone de chalandise
- > Une intervention ciblée sur des patrimoines spécifiques déqualifiés pour impulser le changement d'image, à travers la démolition de l'ensemble immobilier Mandela (halle Mandela), de la SCI Messouda et du Parking d'Intérêt Régional Est. Ces interventions notamment sur le cinéma des Trente-neuf Marches seront précisées à l'issue des études de maîtrise d'œuvre.
- > Un lien renforcé avec l'hôpital Robert Ballanger et une sécurisation des parcours piétons entre le pôle gare et l'hôpital.

La vocation recherchée pour les Anciennes Beaudottes

Une mutation progressive vers un éco-quartier par :

- > Une mixité sociale retrouvée par une stratégie habitat sur mesure rendue possible par un phasage alterné de démolition et de reconstruction mixant les différents types de produits
- > Un retour de l'attractivité économique via Dumont d'Urville avec la création d'une place centrale, adressage des trois nouveaux équipements sur cet axe et création d'une palette économique
- > Une réappropriation des espaces publics par la création d'un espace vert à grande échelle et la valorisation de la trame verte

- > Un quartier équipé au service des habitants offrant à terme trois équipements rayonnants : un équipement multi-services, un équipement sportif indoor et outdoor, et un équipement petite-enfance
- > Une revalorisation de l'image du quartier par une amélioration notable du cadre de vie, la réhabilitation du patrimoine conservé, et le rééquilibrage de l'offre sociale pour plus de mixité
- > La promotion d'une qualité architecturale, urbaine et environnementale pour tendre vers une labélisation d'éco-quartier

La vocation recherchée pour Montceleux Pont-Blanc

Un quartier résidentiel et dynamique, bénéficiant :

- > De nouveaux flux apportés par l'arrivée de la gare GPE en 2024 et le projet « Sevrans Terre d'Eaux et de Culture », dont les premières opérations sont également attendues pour 2024.
- > D'une diversification de l'offre de logements et la création de RDC actifs (commerces, services) permettront d'offrir des parcours résidentiels diversifiés et adaptés, et de nouveaux usages aux résidents
- > D'un cadre de vie où le caractère piétonnier et paysager du quartier sera préservé pour favoriser de nouveaux usages sur les espaces publics tout en préservant le cadre de vie et de la tranquillité du quartier.
- > D'une démarche ambitieuse de « quartier inclusif », avec l'appui du Département de la Seine-Saint-Denis, qui se traduit notamment par la création d'un « Tiers Lieux Autonomie » au sein de la résidence rénovée Masaryk.

La vocation recherchée pour Perrin

Un quartier résidentiel dans le prolongement du centre-ville bénéficiant d'une mixité fonctionnelle et sociale à conforter au travers de :

- > La préservation de la mixité d'habitat et de fonctions existante par un soutien à l'amélioration du parc de logements mixte, privé et social (intervention combinée OPAH/NPNRU)
- > La clarification du statut des espaces privés/publics et la requalification paysagère de la résidence Perrin
- > L'amélioration des conditions d'accueil des équipements publics en visant leur extension, leur restructuration et l'amélioration de leur insertion urbaine

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, décrits dans l'article 2.2.1. 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.

Article 2.2.1 : Les objectifs urbains du projet

Plusieurs objectifs urbains déclinant les grandes orientations stratégiques visent à assurer les conditions de la transformation de ces quartiers. Ces grands objectifs urbains, détaillés ci-après, ont été définis et affinés durant la phase du Protocole de préfiguration, à travers les études urbaines et de faisabilité qui, inscrites dans un cadre de travail multi-partenarial, ont permis de préciser les orientations stratégiques et programmatiques des projets.

Les objectifs urbains du projet de renouvellement urbain sevranaise se déclinent de la manière suivante :

> Intervenir sur le patrimoine social dégradé en complémentarité des interventions sur le parc privé

Les opérations ambitieuses de démolition et de réhabilitation portées par les bailleurs sociaux du territoire, en partenariat avec l'EPT et la Ville, permettront d'offrir aux habitants de meilleures conditions de vie et de revaloriser la qualité urbaine et architecturale des quartiers. Les interventions sur le patrimoine social présentées ci-après s'inscrivent en complémentarité des opérations d'amélioration du parc privé.

Commune	Secteur	Bailleurs	Nombre de logements	Objectifs visés	Lancement opérationnel (cf. maquette financière)
SEVRAN	Perrin	Antin Résidences	325	Label BBC Rénovation 2009	S1 2020
SEVRAN	Anciennes Beaudottes	I3F	269	Label BBC Rénovation 2009	S2 2020
SEVRAN	Nouvelles Beaudottes	Vilogia	117	Label BBC Rénovation 2009	S2 2020
SEVRAN	Nouvelles Beaudottes	Aulnay Habitat	61	Label BBC Rénovation 2009	S2 2020
SEVRAN	Montceuleux	Batigère en IDF Foyer des Glycines	78	Label BBC Rénovation 2009 Innovation sociale	S2 2021
SEVRAN	Montceuleux	Vilogia	290	Label BBC Rénovation 2009	S2 2020
SEVRAN	Montceuleux	LOGIREP	498	Label BBC Rénovation 2009	S1 2022
SEVRAN	Nouvelles Beaudottes secteur Mandela	Toit et Joie	44	Label BBC Rénovation 2009	S1 2024
SEVRAN	Nouvelles Beaudottes	Espace Habitat Construction	196	Label BBC Rénovation 2009	S2 2022
TOTAL	1 140				

> Assurer la diversification de l'offre de logements dans un objectif de mixité sociale et d'attractivité résidentielle du territoire

La construction d'une nouvelle offre de logements, fondée sur des produits immobiliers insuffisamment présents sur le marché actuel (offre privée mais aussi accession sociale), vise à contribuer à la mixité sociale des quartiers et améliorer l'attractivité résidentielle du territoire. La diversification de l'offre de logements constitue l'une des conditions majeures du changement d'image des quartiers en renouvellement urbain. Le

porteur de projet s'engage, par la présente convention, à respecter l'engagement d'une répartition des logements sociaux entre 60 % de PLUS et 40% de PLAI sur le secteur du NPNRU de Sevran.

> Redessiner l'armature urbaine du Grand Quartier et ouvrir les quartiers sur le reste de la ville

Au-delà de l'objectif de désenclavement des quartiers, il s'agit de mieux relier les quartiers d'habitat social entre eux et de les intégrer au reste de la ville par la création de continuités urbaines et la connexion aux différentes polarités du territoire sevranaise. Le projet de Sevran Terre d'Avenir contribuant à créer un lien entre les quartiers politique de la ville, articule ainsi les projets de renouvellement urbain aux pôles de développement du territoire sevranaise.

> Créer un cadre de vie attractif à travers l'intégration d'espaces publics de qualité et le traitement des problématiques de stationnement, en lien avec le développement de la trame verte

Les interventions sur les espaces publics et les résidentialisations permettront de réaffirmer la lisibilité urbaine des quartiers par la clarification du statut des espaces publics et privés et la réorganisation du fonctionnement des îlots résidentiels. Ces interventions offriront également aux habitants un cadre de vie apaisé vecteur de lien social. La rationalisation du stationnement en est une des conditions clés, en lien avec la promotion des mobilités douces.

> Doter les quartiers d'équipements publics qualitatifs et valoriser l'innovation

L'objectif est triple : réinvestir massivement dans les quartiers par le biais des équipements et des services publics ; générer des centralités vectrices de dynamiques économiques, associatives et récréatives ; favoriser la normalisation des quartiers par la mixité des fonctions et une ambiance urbaine apaisée. La réhabilitation et la création d'équipements publics qualitatifs (équipements scolaires, équipements sportifs, équipement multi-services...) permettront aux habitants d'avoir accès à des conditions d'enseignement dignes, ainsi qu'à une offre sociale, culturelle et sportive de qualité. La création de nouveaux équipements à partir des besoins locaux est également l'occasion de favoriser l'innovation et l'excellence sociale des projets.

> Renforcer l'attractivité économique et la mixité fonctionnelle du territoire

La transformation et le changement d'image des quartiers en renouvellement urbain ne pourront s'opérer sans le développement d'une économie résiliente, l'implantation d'une offre de locaux d'activités adaptée aux besoins, la restructuration de l'offre commerciale et l'accompagnement des habitants vers l'emploi. Aux Anciennes Beaudottes, la programmation des rez-de-chaussée actifs propose un mixte entre locaux commerciaux, services dédiés aux habitants et structures associatives. Les futurs rez-de-chaussée actifs des Anciennes Beaudottes et de Mandela auront une programmation complémentaire.

Il s'agira également d'inscrire les projets de renouvellement urbain dans les dynamiques urbaines et économiques d'échelles intercommunale et métropolitaine, à l'œuvre sur le territoire : l'arrivée de la ligne 16 du Grand Paris Express avec l'émergence d'un quartier de gare multifonctionnel aux Beaudottes, l'arrivée de la ligne 15 en site propre, la mutation du centre commercial Beau Sevran destiné à s'ouvrir sur le pôle gare, la requalification de la zone d'activités Vergnaud, et la création du futur quartier Terre d'Eaux et de Culture à l'est de la ville. Ces projets représentent un effet levier fort dont il s'agira de tirer parti pour accélérer la transformation et le développement des quartiers en renouvellement urbain.

Article 2.2.2 : Les objectifs spécifiques en termes d'équilibre social de l'habitat

Les objectifs spécifiques en termes d'équilibre social de l'habitat sont précisés à l'article 2.2.2 de convention cadre n°663 relative aux projets de renouvellement urbain de Paris Terres d'Envol.

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine

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. Elles sont réalisées sous la responsabilité des Parties prenantes de la convention désignées ci-après.

Le projet de renouvellement urbain sevranaise inscrit ses objectifs en complémentarité de ceux du Contrat de ville et des politiques sectorielles municipales et nationales afin de mobiliser l'ensemble des leviers susceptibles de garantir la réussite du projet.

Le projet de renouvellement urbain est issu d'une vision politique globale de la Ville de Sevrans et de l'Etablissement Public Paris Terres d'Envol, qui vise à :

- Réinvestir massivement les quartiers d'habitat social au travers d'équipements publics structurants et de services publics dans une logique de réinvestissement public, notamment aux Anciennes Beaudottes.
- Générer des activités apportant de la vie économique, associative et récréative afin de contribuer à l'émergence de nouvelles centralités urbaines.
- Favoriser la mixité des fonctions pour participer à l'animation des quartiers et promouvoir une ambiance urbaine apaisée et normalisée.

La Ville de Sevrans et l'Etablissement Public Paris Terres d'Envol accompagneront la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain en poursuivant et en déployant des actions et des politiques publiques cohérentes avec le projet d'ensemble, décrites dans les parties suivantes.

Article 3.1.1. Un projet de développement urbain et économique intégratif

L'ambition municipale est d'ancrer Sevrans dans les dynamiques métropolitaines du Grand Paris tout en proposant un modèle de développement maîtrisé et durable. Pour ce faire, la Ville dispose de nombreux atouts : deux gares de la ligne 16 du Grand Paris Express, une trentaine d'hectares de foncier maîtrisé à aménager dans le cadre du projet Terre d'Eaux et de culture, un partenariat Etat/collectivités fort pour mener à bien ces projets (comité quartier de gare, PPA Sevrans Terre d'Avenir), une expérimentation (Cycle Terre) sur le déploiement d'une filière créatrice d'emplois d'avenir.

Le projet de renouvellement urbain doit permettre, à terme, que les secteurs relevant d'un programme ANRU ou d'une politique de droit commun s'articulent de la sorte à ce qu'ils ne soient plus systématiquement distingués par leurs caractéristiques architecturales, urbaines et sociales.

Dans le temps du projet de renouvellement urbain, la Ville de Sevrans maintient son ambition de privilégier les développements immobiliers sur les secteurs de projet, notamment pour s'assurer que les habitants des quartiers y aient accès par une trame urbaine qualitative et des services publics renforcés. A titre d'illustration, la première décision du Conseil Municipal depuis la nouvelle mandature a été de geler et de

verrouiller les constructions immobilières dans le diffus, afin d'organiser le développement dans les zones de projet de manière soutenable pour les habitants, le marché immobilier, les équipements publics et les espaces naturels et ouverts.

A cet égard, certains espaces de projets jouent un rôle clef :

- l'avenue Dumont d'Urville constitue un axe de développement stratégique pour relier la future centralité d'équipements publics des Anciennes Beaudottes au futur quartier de gare GPE Sevrans-Beaudottes puis au quartier Montceuleux Pont-Blanc, en passant par le secteur du centre commercial Beau Sevrans.
- la mutation du secteur Mandela par la ZAC, dont l'opération emblématique est la démolition de la Halle Mandela, doit permettre d'ouvrir le quartier des Beaudottes sur le nouveau pôle gare, faute de quoi les Beaudottes demeureront reléguées en arrière-cour du Grand Paris et continueront à se renfermer sur elles-mêmes.
- la réorganisation de la trame urbaine du quartier Montceuleux Pont-Blanc et la mutation de la Cité Basse permettront d'ouvrir le quartier sur les dynamiques de projet environnantes générées par l'émergence du nouveau quartier Terre d'Eaux et de Culture.
- la mutation des plaques monofonctionnelles du centre commercial Beau Sevrans et de la ZA Bernard Vergnaud doit permettre de conforter cette dynamique d'attractivité et d'amélioration de la qualité de vie à Sevrans, en lien notamment avec l'arrivée de la ligne 16 du Grand Paris Express à Sevrans Beaudottes. Cette mutation prévue à long terme et qui se fera de manière phasée est en cours d'étude. A ce titre, Grand Paris Aménagement et la Société du Grand Paris, en accord avec la Ville de Sevrans et l'EPT, ont lancé fin 2021 une étude urbaine, programmatique et opérationnelle sur ce périmètre visant à la définition d'un plan guide et de scénarii opérationnels d'ici la fin de l'année 2022. Cette étude répond aux objectifs partenariaux du pack « Etat » sur les quartiers de gare du GPE.

En matière d'attractivité, le projet de renouvellement urbain doit permettre de faire levier sur la revitalisation de la vie commerciale et associative au sein des quartiers, et notamment d'impulser le développement d'un pôle économique attractif aux Anciennes Beaudottes, en lien avec le futur pôle gare. La Ville de Sevrans et l'EPT Paris Terres travaillent à la restructuration de l'offre en matière d'immobilier économique et commercial, en partenariat avec les bailleurs sociaux pour définir et suivre la mise en œuvre de la programmation des rez-de-chaussée afin d'assurer leur réactivation et leur pérennisation. L'enjeu sera de proposer une montée en gamme progressive de l'offre en sourçant et accompagnant des porteurs de projet de qualité. Pour ce faire, un travail partenarial se met en place en associant les parties prenantes (bailleurs investisseurs, commerçants...).

La Ville et l'EPT ont déjà démontré leur capacité à développer des activités d'avenir avec le développement du projet Cycle Terre, financé à hauteur de 5 millions d'euros par l'UE. Cette fabrique de matériaux de construction en terre crue (BTC, briques, enduits, etc.), implanté sur la ZAE Bernard Vergnaud impulse le développement d'une filière respectueuse de l'environnement, ancrée localement et porteuse d'une grande diversité de métiers relevant de l'artisanat, du bâtiment et de la construction, de l'architecture et de l'ingénierie écologique et qui pourrait se décliner sur d'autres quartiers de la Ville.

Article 3.1.2. Une stratégie équipements au service de la cohésion sociale et du changement d'image des quartiers

La transformation des quartiers et leur changement d'image passe également par le renforcement des équipements publics, dans le cadre d'une politique volontariste en matière d'éducation, de formation et de culture, de sport et de santé (Cf. *Courrier du Maire de Sevrans en annexe*). En ce sens, l'équipement sportif, hybride et petite-enfance ont été pensés pour répondre aux attentes des habitants et donner à voir une offre de services attractive pour les nouveaux résidents.

Par ailleurs, il convient de noter que cet effort est d'autant plus important que le quartier n'a pas fait l'objet d'intervention dans le cadre de précédent programme ANRU1. Enfin, la ville s'est engagée dans de

nombreuses actions de proximité, en termes de gestion urbaine et de prévention, détaillées dans l'article 8.1.

Accompagnant le remodelage des quartiers, les équipements doivent également se concevoir comme des lieux aux fonctions hybrides. Le projet porte sur le croisement des publics et la capacité à développer des événements culturels ou sportifs s'inscrivant à l'échelle de la ville. Jouer sur l'échelle de la proximité, tout en proposant une programmation fédératrice, susceptible de drainer un public plus large, repose sur l'émergence et la reconnaissance d'équipements identifiés, dont l'implantation est en interaction totale avec l'espace public. La Ville et l'EPT accompagneront leur implantation afin de garantir leur vocation de « levier » sur le désenclavement culturel, social et architectural (du quartier des Beaudottes, en particulier). La Direction et les agents d'animation auront pour objectif la médiation et l'accompagnement des publics, et seront accompagnés dans cette mission par la Ville de Sevrans. Les engagements de la Ville de Sevrans vis-à-vis de l'équipement hybrides sont détaillés en annexe (document intitulé : « Projet équipement hybride - note d'opportunité »).

Les équipements scolaires, une action prioritaire

Les écoles, ressorts de l'attractivité résidentielle et au cœur de la politique éducative et inclusive de la Ville, constituent une priorité pour la municipalité. Cette dernière a ainsi élaboré un schéma de l'offre scolaire mettant en perspective les dynamiques démographiques et les besoins scolaires en lien avec ses projets de renouvellement et de développement urbains. Cet outil oriente sa politique en matière de développement, de renouvellement et de redéploiement de ses équipements, tout en tenant compte de la carte scolaire et des objectifs de mixité sociale au sein des écoles.

Cet enjeu se cristallise notamment à l'intersection entre les secteurs Montceuleux Pont-Blanc et Terre d'Eaux, où le projet prévoit un nouveau groupe scolaire.

Par ailleurs, le quartier des Beaudottes est inscrit dans le dispositif gouvernemental des « Cités Educatives », consacrant ainsi son approche transversale de l'éducation et de l'intervention dans les quartiers. Les priorités partenariales de la Cité éducative sont regroupées sous les trois axes suivants :

- Axe 1 : Renforcer les actions à destination de la petite enfance.
- Axe 2 : Accompagner les jeunes de 16 à 25 ans vers leur professionnalisation.
- Axe 3 : Renforcer le rôle de l'école pour toutes et tous.

Les thèmes prioritaires en découlant sont les suivants :

- Soutenir la parentalité.
- Favoriser la mobilité des jeunes.
- Renforcer les dispositifs autour de la santé dès le plus jeune âge.
- Renforcer les actions de prévention des addictions et de prévention de la prostitution dès le collège.
- Accompagner les jeunes vers l'emploi.
- Favoriser le parcours éducatif.

Dans les prochaines années, la Ville poursuivra son travail avec l'Education nationale dans toutes ses composantes (premier, second degré et supérieur). Si le dispositif « Cité Educative » est amené à perdurer après 2022 dans le quartier des Beaudottes, les priorités votées en 2021 seront approfondies et renforcées.

La carte scolaire sevranaise est appelée à évoluer au cours des années 2020. Les échéances des démolitions et des reconstructions permettront un rééquilibrage en vue d'une plus grande mixité dans ces écoles.

Des opérations de restructuration et de construction accompagnent la stratégie urbaine et de mixité. Il s'agit d'intervenir sur l'école Montaigne et le groupe scolaire Jean Perrin : ces établissements souffrent de lourds dysfonctionnements techniques et de gestion. La démolition et la reconstruction de l'école Montaigne ainsi que la création d'une nouvelle école sur Terre d'Eaux et de Culture (dans le cadre de la ZAC Sevrans Terre d'Avenir Centre-Ville Montceuleux) permettront un redéploiement à l'échelle des quartiers nord de la Ville. Le groupe scolaire Perrin doit quant à lui faire l'objet d'une profonde restructuration pour répondre à des dysfonctionnements et retrouver une attractivité.

Les équipements sportifs en réponse à la diversification des pratiques

Les équipements tels que le gymnase Baquet (Beaudottes), le gymnase Lemarchand (Perrin) et le dojo (Perrin), actuellement situés dans trois quartiers de Sevran, ne sont plus adaptés aux pratiques actuelles. Or, le sport joue un rôle transversal important dans la vie de quartier : mixité, intégration, lien social, santé, bien-être et sécurité.

Le nouvel équipement sportif des Anciennes Beaudottes a pour vocation d'offrir un espace de récréation et d'accompagner les dynamiques locales. Avec une surface totale développée correspondant environ à 3400 m², l'équipement sportif est adressé sur la place Dumont d'Urville en dialogue avec l'équipement hybride. Ensemble, ils créent une polarité de services.

La pratique sportive féminine, de la pratique des publics porteurs de handicap ainsi que des pratiques sportives diversifiées sont le fil conducteur de la programmation développée par le BET Propolis (pour laquelle l'étude complète est en annexe de la présente convention), qui a pour ambition de proposer des espaces sportifs diversifiés : salle multisport, salles spécialisées sports de combat, salle polyvalente, espaces de convivialité...

Le rez-de-chaussée de l'équipement sportif sera dédié aux **thématiques de santé / bien être**, par l'implantation :

- D'un pôle sport et santé en complémentarité de l'offre qui peut être développée sur Terre d'Eaux et de Culture.
- D'un pôle de commerces et de services, pharmacie et/ou enseigne de magasin de sport.
- D'un pôle associatif, recyclerie sportive et/ou atelier de réparation de matériel sportif.

Par ailleurs, la « plaine sportive » au sein du parc linéaire des Anciennes Beaudottes permettra d'ancrer la pratique outdoor sport/santé. Elle complète la programmation indoor de l'équipement sportif en remplacement du gymnase M. Baquet. Cet aménagement se compose d'un terrain de foot A5 couvert, d'une piste d'athlétisme, d'une station de street workout et d'un boulodrome. La pratique sportive y est libre et conviendra au plus grand nombre.

En plus de cette ambition programmatique, la collectivité porte également une **ambition environnementale**. Il s'agit de s'orienter vers une certification/ labellisation d'une démarche HQE ou d'une démarche BDF. La maîtrise des coûts de gestion et des consommations est primordiale au fonctionnement optimisé de cet équipement.

La construction de cet équipement est intrinsèquement liée à la relocalisation de l'Atelier Poulbot et de la Microfolie au sein de l'équipement hybride afin de libérer les emprises foncières nécessaires.

L'équipement multiservices, support des politiques éducatives et culturelles de la municipalité

Le projet de renouvellement urbain vise à ouvrir les quartiers sur le reste de la commune et de briser leur enclavement culturel, social et urbain. La municipalité souhaite répondre à cette ambition au travers d'un nouvel équipement phare, l'équipement multiservices (également appelé « équipement hybride ») à l'échelle du quartier des Beaudottes.

La programmation de ce nouvel équipement prévoit de réaffecter au sein d'un pôle principal bien identifié des structures existantes (la maison de quartier Marcel Paul ; la section Arts Plastiques (Atelier Poulbot et François Mauriac) ; les activités FabLab de la Micro-Folie ; la Bibliothèque M. Yourcenar) mais également d'élargir ses attributions, pour proposer :

- Des espaces de création et de pratiques artistiques intervenant sur tous les champs, avec à chaque fois le développement d'une activité d'éveil à l'attention des tout-petits ;
- Des espaces de diffusion avec deux grands axes que sont la diffusion des arts vivants et la diffusion des arts visuels ;
- Un plateau dédié à la lecture publique et au soutien des projets individuels ;
- Un grand espace d'accueil et de convivialité pouvant accueillir des projets individuels.

(Source : étude de programmation réalisée par le cabinet Filigrane, présentée en clause de revoyure en juin 2021 et validée par le Comité d'Engagement du 11 octobre 2021)

L'équipement assumera deux missions inédites de services publics : lutter contre les inégalités d'accès à la culture et permettre l'émergence de pratiques culturelles et démocratiques communes. Il sera ouvert et destiné à tous les publics, notamment les familles, issues du quartier mais également d'autres secteurs de la ville.

A travers cet équipement, la municipalité souhaite aller au-delà d'une amélioration de l'accès à la culture : elle entend également, à travers la diversité de la programmation artistique et culturelle, ainsi que par une animation fédératrice et à l'écoute des publics, susciter l'adhésion, la cohésion et l'émancipation de ces derniers (voir objectifs d'excellence dans l'article 3.2.). Elle souhaite expérimenter de nouvelles transversalités dans les politiques publiques au profit d'une population aux besoins sociaux et culturels importants, dans une perspective de réduction des inégalités de tous ordres.

Pour ce faire, l'offre socio-culturelle sera en grande partie programmée et animée par le tissu associatif et culturel « historique » de la ville de Sevran, en lien étroit avec la Municipalité. Ces associations sont à la fois vectrices de liens sociaux et identifiées comme un réel service aux habitants. Le plus souvent localisées en pied d'immeuble ou dans des locaux mis à disposition par la commune, ces associations permettent également d'animer l'espace public et d'apaiser et de sécuriser certains lieux.

Renforcer l'offre à destination des familles, via le pôle Petite Enfance

Dans un second pôle mais issu de la même étude de programmation, l'équipement petite-enfance sera composé de 3 entités :

- Un pôle dédié à l'accompagnement, regroupant les espaces dédiés à l'accompagnement en général (parentalité, garde d'enfants, prévention, relai Assistantes Maternelle (RAM), apprentissage...) et d'un accueil reliant les différents services pour favoriser les échanges ;
- Un pôle dédié au soin, intégrant la PMI ;
- Une crèche de 30 berceaux permettant de répondre en partie aux besoins du quartier.

Cette nouvelle structure petite-enfance sera dédiée à la famille et sera complémentaire à l'équipement multiservice qui l'adosse, en facilitant l'accès des familles à ce dernier : l'équipement petite enfance doit en effet pouvoir accueillir les enfants pendant les activités pratiquées par leurs parents au sein de l'équipement « multiservices ». Il doit également faire le lien avec les activités qui pourraient être développées dans l'équipement culturel à destination des tout-petits et des enfants.

Article 3.1.3. La santé et l'accès aux soins au cœur des préoccupations

Si le territoire de Paris Terres d'Envol peut compter sur la présence des centres de santé, centres communaux d'action sociale, centres de protection maternelle et infantile à proximité voire au sein des quartiers prioritaires, et d'établissements hospitaliers comme le CHI Robert Ballanger à Aulnay sous-bois, l'hôpital privé du Vert Gallant à Tremblay ou l'hôpital (à vocation gériatrique) René Muret à Sevran, cette offre est loin de suffire à prendre en charge l'ensemble des besoins de santé des habitants du territoire, en raison de la grande faiblesse de l'offre de soins en secteur libéral. A l'exception de Villepinte, les villes concernées par l'étude Santé (financée dans le cadre du Protocole de préfiguration) ont enregistré une lourde baisse du nombre de généralistes libéraux au cours de la dernière décennie. Au-delà de l'inévitable vieillissement des professionnels eux-mêmes, cette tendance s'explique en particulier par des considérations pratiques liées au mode d'exercice des professionnels (encore très largement installés en exercice individuel, dans des locaux peu adaptés voire vétustes, avec peu voire pas de maîtres de stage qui accueilleraient des étudiants dans leurs cabinets), à l'absence de dynamiques territoriales qui auraient été co-portées par l'ensemble des acteurs de soins du territoire, sans oublier l'attractivité générale de ce dernier.

A l'échelle de Sevran, ces praticiens se concentrent en dehors du périmètre QPV. Cette insuffisance dans les quartiers pénalise le bon fonctionnement des établissements hospitaliers à proximité. Le service des urgences de l'hôpital Robert Ballanger est régulièrement saturé.

Dans le cadre de l'adhésion au réseau Ville/Santé de l'OMS, la Ville de Sevrans mène une politique volontariste d'accès aux soins. L'objectif est d'attirer de nouveaux médecins en partenariat avec l'Université Paris 13.

Dans le cadre du NPNRU, il s'agit de réunir les conditions d'attractivité des professions libérales. L'étude Santé a permis de fournir des pistes de d'action sur la prospective et la structuration de l'offre de santé en QPV :

> Un des enjeux identifiés est de retravailler l'organisation et la visibilité des actions de soin et de prévention sur le territoire, pour développer une meilleure information en santé, aller vers des actions d'éducation thérapeutique, veiller à un suivi continu des maladies chroniques. Les propositions s'orientent vers une meilleure coordination entre acteurs du social, de l'éducation et de la santé. Une des pistes identifiées est de renforcer leur attractivité en s'appuyant sur des cheminements et équipements existants, comme par exemple les antennes sociales des quartiers. Sur le plan du renforcement de l'offre de soins, il s'agit d'accompagner les acteurs volontaires dans une dynamique de modernisation via un accompagnement organisationnel et stratégique de développement de leur activité.

> Il s'agit également de mettre en place des conditions favorables à l'aménagement d'espaces verts promoteurs de santé, où peuvent se développer des pratiques en extérieur - sportives, culturelles - intégrant les habitants dans leur diversité (femmes, enfants, public senior notamment). En parallèle, l'amélioration du cadre de vie général peut aussi faciliter et rendre plus agréable les conditions d'exercice des médecins du territoire.

L'habitat inclusif, avec le partenariat fort du Département, est un levier prioritaire que la Ville souhaite utiliser avec les bailleurs sociaux pour renforcer la cohésion sociale, au travers des PRU, et de favoriser l'intégration des personnes en perte d'autonomie.

A l'échelle des Anciennes Beaudottes, seul quartier sevransais concerné par l'étude, les préconisations portent sur la définition d'une stratégie d'aménagement de la coulée verte sous l'angle de l'urbanisme favorable à la santé. Il s'agit de mettre en résonance les activités et aménagements extérieurs avec la programmation des équipements annexes, notamment sur la thématique du sport, en lien avec le nouvel équipement sportif indoor/outdoor. Les orientations d'aménagement ont été reprises et intégrées dans le cadre de l'étude de maîtrise d'œuvre des Anciennes Beaudottes, menée par Sequano Aménagement.

Article 3.1.4. La sécurité : mettre l'accent sur la prévention

La question de la sécurité des espaces publics notamment aux abords des habitations et des équipements, est un enjeu crucial pour maintenir les ménages non captifs et favoriser la mixité sociale au sein des quartiers.

Une des orientations stratégiques du contrat de ville portant sur Sevrans vise l'amélioration des conditions de sécurité et de tranquillité publique au sein des quartiers. En effet, les problématiques de tranquillité publique et le maintien de trafic de drogue au cœur des quartiers prioritaires restent persistants malgré des améliorations observées par les acteurs locaux et l'existence de nombreux dispositifs à Sevrans.

En matière de sécurité, la Ville a lancé l'implantation de la vidéosurveillance, notamment aux Beaudottes. Elle renforce sa police municipale et lance en 2021 les travaux d'implantation d'un nouveau centre de supervision urbain en centre-ville.

Sa conviction en matière de sécurité et de tranquillité publique, est que le renouvellement urbain et le projet urbain contribuera à redéfinir les usages. La clarification des espaces publics, l'accessibilité, la perception de la densité seront remodelées. La convergence de plusieurs actions comme la prévention situationnelle, la gestion urbaine de proximité, les initiatives menées auprès des femmes pour une plus grande appropriation de l'espace public doivent y contribuer. Il convient de noter qu'une attention toute particulière est portée à la bonne définition et gestion des usages au sein de la coulée verte du projet des Anciennes Beaudottes ainsi qu'au nouveau système d'espaces publics à l'échelle du pôle gare des Beaudottes.

Le renforcement des services publics dans les quartiers participe pour la Ville de ses objectifs de prévention, de sécurité et de tranquillité résidentielle.

Pour mener à bien sa politique en matière de sécurité, la Ville s'appuie sur les nombreux dispositifs existants sur le territoire communal, que sont :

- Les deux Zones de Sécurité Prioritaire (Beaudottes et Montceuleux Pont Blanc).
- Le Contrat Local de Sécurité (CLS nouvelle génération), cadre dans lequel se développent des actions de prévention en renforçant les liens entre les services de la ville, la police et la justice.
- Le Groupe Local de Traitement de la Délinquance (GLTD) qui s'oriente sur la lutte contre les trafics et se réunit régulièrement sous la responsabilité du Procureur de la République.
- Le quartier de reconquête républicaine (QRR) sur les communes d'Aulnay et de Sevrans ayant pour but de lutter contre la délinquance et les trafics en déployant progressivement des moyens de police supplémentaires dans les lieux ciblés.

Le premier objectif recherché par la Municipalité est de favoriser la prévention. Dans les QPV, cela se traduit opérationnellement par la prise en compte de la prévention situationnelle dans le cadre de la rénovation urbaine en associant les différents acteurs (police, collectivités, DTSP, bailleurs, habitants) dans la conception des projets urbains. En effet, si certains équipements et certains espaces publics ont été améliorés sur certains secteurs dans le cadre des PRU, l'aspect sécuritaire lui n'a à ce jour pas encore été réglé, voire s'est amplifié.

Il convient donc d'agir afin qu'au sein du quartier, les espaces publics nouvellement aménagés ou à rénover et notamment ceux aux abords d'équipements structurants du quartier, soient protégés et offrent un cadre sécurisé à leurs usagers. Bien souvent la fréquentation de ces nouveaux équipements structurants du quartier pâtit du sentiment d'insécurité qui règne aux abords.

Ce qui implique d'interroger l'aménagement et le fonctionnement des espaces considérés mais également de prendre en compte leur rapport avec leur environnement (bâti à proximité). Cela nécessite de s'interroger également sur la qualité urbaine des espaces publics, de leur gestion future ainsi qu'à leur mode d'usage et d'appropriation par les habitants dans leur diversité de situation sociale, d'âge et de genre.

La première réponse apportée face à ce constat est la réalisation systématique d'études de sûreté et de sécurité publique sur tous les secteurs en renouvellement urbain. Cette étude a démarré en septembre 2020. Par ailleurs, l'EPT lancera une AMO Sécurité à l'échelle du Grand Quartier.

Le déploiement de la vidéo protection, engagé depuis 2018 sur la ville et qui se poursuit aujourd'hui, est le fruit d'une volonté politique municipale forte, soutenue par les services de l'Etat. Cette action vise également à consolider les efforts réalisés en matière de sécurité dans les établissements scolaires. Dans ce cadre, plusieurs écoles ont ou vont bénéficier de travaux de mise en sécurité du bâti et de ses abords.

Tout au long du projet de renouvellement urbain, la Ville de Sevrans maintiendra le Conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance et de la radicalisation (CLSPDR), qui, présidé par le Maire, a pour vocation d'écouter les attentes de la population et faire remonter du terrain les problématiques de sécurité ; afin de définir des actions pour améliorer le quotidien des habitants.

Enfin la Ville entend s'appuyer sur la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité afin de mettre en place des dispositifs spécifiques de sécurité et de tranquillité résidentielle dans le cadre de partenariat inter-bailleurs. Elle souhaite pour cela s'inspirer du modèle du Groupement Parisien Inter-bailleur de Surveillance. Les secteurs d'expérimentation privilégiés sont la rue Brossolette et le secteur Terechkova.

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

Article 3.2.1. Anciennes Beaudottes : objectifs d'excellence environnementale

L'EPT, la Ville de Sevrans et leurs partenaires se sont collectivement fixés plusieurs objectifs environnementaux fondateurs. Ceux-ci sont issus d'un diagnostic environnemental exhaustif réalisé en 2021 ayant permis d'orienter la conception du plan de composition urbain. Ils ont été déclinés de manière

opérationnelle afin que l'ensemble des acteurs puissent se les approprier et anticiper leur déploiement. La démarche générale d'innovation environnementale s'articule prioritairement autour des trois thématiques suivantes :

- La nature en ville et la continuité paysagère ;
- Une gestion raisonnée des eaux pluviales ;
- Construction sobre et bas carbone.

- **La nature en ville et les enjeux de continuités paysagères inter-quartiers :**

Le plan directeur du projet urbain et la programmation du parc linéaire de la Plaine des Beaudottes s'appuient sur les qualités paysagères du quartier des Beaudottes (qui dispose d'une trame arborée consistante et d'ouvertures aérées et végétalisées) et fixe comme ambition de faire du site un réservoir de biodiversité intégré à la Trame Verte et Bleue Départementale, qui constitue un corridor biologique entre le Parc du Sausset et le Parc forestier de la Poudrerie (deux zones Natura 2000s situées à 2 kilomètres à vol d'oiseau du site des Beaudottes). Pour cela, le plan directeur fixe les mesures suivantes :

- Accroître les surfaces végétalisées et la perméabilité des sols, à l'échelle des espaces publics (le plan de composition urbaine est conçu de manière à diminuer l'imperméabilisation du quartier à hauteur de 10% par rapport à l'existant) et des parcelles privées (maintien des objectifs de Pleine Terre du PLU existant et augmentation des objectifs de la Surface Végétalisée Pondérée, tous deux inscrits dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères (CPAUP) et les fiches de lots).
- Mettre en œuvre une programmation paysagère variée, adaptée au site et à la programmation projetée : le plan de composition urbaine et l'aménagement des espaces publics de la Plaine des Beaudottes prévoit des espaces polyvalents : jardins partagés pour les riverains ; une parcelle maraîchère confiée à un exploitant ; des pelouses praticables supports d'activités récréatives ; des prairies avec diverses compositions suivant exposition et substrats ; des franges boisées ; des noues ; des milieux plus humides avec les bassins constamment remplis d'eau. Les limites entre espaces publics et espaces privés sont traitées avec des haies de type bocagères dès que possible. L'ensemble s'adapte à la topographie du site et est pensée selon un mode de gestion raisonnée préconisée par les services municipaux.

- **Une gestion raisonnée des Eaux Pluviales**

Sur un site très contraint, exposé à des risques d'inondation par remontée de nappes et par ruissellement urbain, la gestion des eaux pluviales constitue une entrée structurante du projet urbain. Le plan directeur vise à faire du paysage et des espaces verts le support à une gestion des eaux pluviales alternative. Cette gestion se fera essentiellement de façon gravitaire, à ciel ouvert par des systèmes de rétention, un abattement à la source et une infiltration diffuse. L'un des objectifs est de pouvoir rediriger les eaux de pluie vers les pieds d'arbre et espaces verts les plus proches. Pour cela, il est prévu de mettre en continuité les sols (fosses de plantation, noues linéaires etc.). Les espaces publics paysagers sont adaptés et dimensionnés de manière à avoir une capacité de rétention de 1 500 m³ à l'échelle des espaces publics.

- **Pour un renouvellement urbain selon une démarche sobre et bas carbone**

Afin d'anticiper la RE 2020, il est prévu d'imposer un certain nombre d'exigences aux constructions résidentielles collectives neuves : la certification NF HABITAT HQE ; l'obtention du label E3C1 ou équivalent dès la conception ; la mise en place d'énergies renouvelables à hauteur $\geq 30\%$ sur le chauffage et/ou l'ECS ; la certification NF Habitat HQE Rénovation ; l'obtention du Label BBC Effinergie Rénovation.

Il s'agira de s'appuyer sur les forces vives du territoire :

- En matière de source énergétique, l'enjeu principal concerne l'extension du réseau de chaleur urbain existant afin de desservir l'ensemble du quartier en chaleur vertueuse
- En complément, il sera recherché une optimisation du taux d'énergie renouvelable dans le mix énergétique, notamment pour les besoins en électricité spécifique (notamment pour la recharge des véhicules électriques).

- En ce qui concerne les matériaux de constructions et de rénovation, la démarche principale s'oriente vers les produits les moins carbonés, soit des produits biosourcés ou issus de filières locales. Ainsi, il est notamment prévu de s'appuyer sur :
 - Le projet Cycle Terre. Il s'agit d'une fabrique de transformation des terres excavées des chantiers du territoire du Grand Paris pour en faire des matériaux de construction en terre crue
 - Des diagnostics ressources sur les démolitions prévues sur le périmètre des Nouvelles et Anciennes Beaudottes. En fonction des résultats de ces diagnostics, l'objectif est de générer une démarche d'économie circulaire sur les chantiers et d'imposer des pourcentages de produits issus du réemploi pour favoriser une gestion raisonnée des ressources. Cette démarche impliquera la mise à disposition temporaire de fonciers afin de stocker les matériaux à réemployer. Celle-ci permettra de réduire les flux routiers nécessaires à l'acheminement et à l'évacuation des matériaux et ainsi diminuer les nuisances urbaines pour les riverains.

Au-delà de ces trois thématiques, dont les exigences ont été déclinées dans le cahier des prescriptions architecturales urbaines et paysagères ; la municipalité souhaite s'engager dans le processus de labellisation Ecoquartier. Celle-ci adoptera des indicateurs quantitatifs et qualitatifs permettant de réaliser une amélioration continue et une évaluation des objectifs fixés collectivement. A ce jour le projet répond à dix-sept cibles sur vingt cibles. Les trois cibles manquantes seront atteintes avant la phase de création de la procédure de ZAC.

Cette labellisation pourra valoriser le projet de renouvellement urbain dont l'ambition est de s'adresser à l'ensemble des Sevranaïses et de s'ouvrir aux autres territoires urbains environnants. Ainsi, une dynamique à plusieurs échelles est agencée :

- Programmation commerciale, associative et récréative (dont polarité sportive) à rayonnement communal et extra-communal.
- Développement d'une production maraîchère locale permettant de développer un principe de circuit court et d'associer différents acteurs du quartier.

Article 3.2.2. Démarche en faveur du lien intergénérationnel, de la santé et du bien-être

Les projets portés par les bailleurs sociaux permettent d'adresser la thématique de la santé et du vieillissement :

Repenser la place des personnes âgées et favoriser les échanges intergénérationnels (Foyer des Glycines, Batigère en Ile-de-France) :

Le foyer des Glycines, résidence autonomie pour personnes âgées, est un équipement majeur du quartier Montceuleux Pont-Blanc. Le programme de réhabilitation validé lors du CE de l'ANRU de février 2020 vise un habitat moins énergivore, inclusif et permettant l'autonomie et le maintien à domicile des personnes âgées de manière durable.

C'est un projet global ambitieux, à la fois projet patrimonial, projet urbain et projet de vie, bâti à partir des besoins et du vécu des résidents du foyer, en privilégiant une approche humaine et sensible de programmation collective avec les résidents, menée par le bureau d'études WIGWAM sous la Maîtrise d'Ouvrage de Batigère en Ile-de-France.

Le projet de transformation du foyer des Glycines comprend l'amélioration de l'accessibilité des chambres existantes (PMR notamment), la création d'une extension bâtie, pensée comme une liaison entre le dedans et le dehors, entre la sphère intime et la sphère publique, qui permettra de faire émerger des usages communs entre les résidents du foyer et les habitants du quartier de Montceuleux Pont-Blanc. Cette extension accueillera des espaces communs de la résidence (l'espace de restauration par exemple), ainsi que de nouvelles fonctions sociales, intergénérationnelles et inclusives à définir plus précisément (maison de santé, tiers-lieu, café associatif...). Le projet de transformation du site des Glycines, comprend également la construction de nouveaux logements sur la même parcelle dont 20 qui seront comptabilisés dans la reconstitution de l'offre démolie. Prioritairement dédié à l'accueil d'étudiants et de jeunes actifs, ce programme de logements permettra de créer de la mixité et des usages intergénérationnels au sein des Glycines et du quartier plus largement. 25 autres logements familiaux (droit commun) viendront compléter

l'offre résidentielle et participer à la mixité sociale et générationnelle du quartier. Ces opérations, malgré leur niveau de transformation de l'existant, ont été conçues pour que le loyer des occupants actuels ne soit pas impacté.

Faciliter le quotidien et l'accès au soin pour les personnes âgées :

Création d'un programme de logements inclusifs à Montceuleux-Pont-Blanc, Vilogia

A l'échelle de Montceuleux Pont-Blanc, la création de 14 logements inclusifs en rez-de-chaussée, destinés à des personnes en perte d'autonomie liée à leur âge ou à un handicap. L'ambition d'habitat inclusif est visée afin de permettre aux occupants de bénéficier d'un accès facilité aux soins à domicile, d'espaces partagés et d'une animation dédiée. Des enquêtes ont été menées par un groupe d'étudiants de la Sorbonne (Cf. Atelier Sorbonne en annexes) et de l'Ecole des Hautes Etudes en Santé Publique, et des ergothérapeutes ont été consultés pour les préconisations liées à l'adaptation des espaces extérieurs de la résidence (Cf. Compte-rendu des préconisations du cabinet Adaptia en annexe). Vilogia se fait accompagner par un opérateur spécialisé dans le service d'aide à domicile, compétent pour identifier plus finement les besoins et le fonctionnement à mettre en place au sein de ces nouveaux espaces, puis plus tard dans la coordination des soins et l'animation du projet de vie partagé.. Les 14 logements répondront aux critères du label OptiDOM développé par Vilogia. Il s'agit d'une offre de logements qui correspond à un cahier des charges stricts et évolue selon les besoins pour permettre de vivre mieux et plus longtemps dans le logement.

Secteur Perrin, Antin Résidences

Sur le secteur Perrin, les 32 logements créés par Antin Résidences (au titre de la reconstitution de l'offre) sur les espaces délaissés en rez-de-chaussée sont destinés à un public sénior, à mobilité réduite, selon un cahier des charges spécifiques PMR (déficience visuelle, auditive et personnes à mobilité réduite) qui prévoit un aménagement des parties communes et des logements. La plupart des logements bénéficieront de surfaces annexes (balcon/terrasse, cellier). Le bailleur envisage un partenariat avec le CCAS et la Ville de Sevran pour contribuer à l'animation de la vie des séniors.

Article 3.2.3. Objectifs d'excellence des nouveaux équipements des Anciennes Beaudottes

Le quartier des Anciennes Beaudottes accueillera à terme deux équipements structurants et complémentaires qui permettront aux habitants de disposer d'une offre culturelle, artistique et sociale riche et ambitieuse. Le premier équipement, un pôle public socio-culturel, consiste en un équipement à vocation culturelle, artistique et sociale, tandis que le second équipement sera dédié à la petite enfance.

Des passerelles et des liens seront à développer entre les deux équipements mais leur indépendance sera à préserver pour certaines fonctions. Ils formeront un pôle positionné au cœur du quartier rénové, afin de participer à l'émergence d'une centralité à l'échelle de la ville.

L'excellence recherchée au travers de ce pôle de deux équipements est la suivante :

- **Susciter l'adhésion et l'engagement des habitants autour de pratiques culturelles diversifiées** : la Ville n'a pas pour unique ambition de faciliter l'accès des habitants à la culture, elle entend également favoriser leur émancipation par la mise en valeur de tout ce qui rassemble, des pratiques en amateur à la création, de l'art participatif à la démocratie participative, de l'expression de notre diversité à notre pratique concrète de la laïcité. La programmation de cet équipement se caractérisera par sa pluridisciplinarité : pratiques amateurs, expositions, spectacle vivant, multimédia, conférences, musique, films... Elle proposera une ouverture de ses espaces à des artistes, compagnies, associations ou collectifs du territoire, mais aussi au-delà, qui devront avoir nécessairement en partage la question de l'accompagnement des publics dans leur cheminement en son sein. Les publics qui fréquenteront l'équipement doivent devenir résidents de celui-ci en bénéficiant des ressources et outils mis à leur disposition, mais aussi en enrichissant les autres publics à travers la diffusion et le partage de leurs pratiques et expériences.
- **Offrir aux usagers une liberté de choix et accompagner les projets de développement personnel, en passant par :**
 - L'accès aux outils et l'accompagnement au numérique à la Micro-Folie et la Maison de Quartier

- L'accueil des associations du quartier et l'accompagnement dans le développement des projets à la MDQ mais aussi à la Bibliothèque
- Les différents projets menés par l'Atelier Poulbot et F. Mauriac
- L'accompagnement réalisé sur le temps libre des jeunes à l'Espace Jeunes et à la Microfolie ainsi que la MDQ.

Reflet de la politique culturelle, éducative et sociale de la Ville de Sevrans, cet équipement devra démontrer l'engagement du service public dans l'accompagnement des citoyens dans leur développement personnel, social et culturel. Cette dimension d'accompagnement est placée au cœur de la mission des services animant l'équipement, ces services pouvant ainsi, pour chacun d'entre eux, être mobilisés au titre de leur expertise. Il s'agira d'encourager, développer et valoriser les projets individuels et collectifs à travers la pratique artistique, la créativité et la convivialité en proposant un accompagnement adapté.

- **S'adresser à tous les publics** : l'équipement se veut intergénérationnel et est conçu comme un lieu de partage et de transmission des savoirs et pratiques entre les différents publics. La jeunesse étant un élément structurant du profil des habitants de Sevrans, elle sera particulièrement accompagnée par les activités de médiation sans que cela soit un élément excluant de l'identité de l'équipement. Les futurs parents et les familles seront également une cible prioritaire de l'équipement multiservices et sont au cœur du projet de l'équipement petite enfance (*programmation de l'équipement décrite dans l'article 3.1.*). L'équipement multiservices pourra être fréquenté pour partie sans inscription préalable (espaces ressources, de travail, de coworking), afin de rendre accessible les apprentissages au plus grand nombre. Des rendez-vous festifs seront à inventer afin de « donner envie » de passer la porte de l'équipement, en particulier aux publics éloignés des institutions.
- **Consolider la cohésion sociale au sein du quartier tout en l'ouvrant sur la ville** : les contrastes ethniques, religieux, générationnels, sociaux du quartier des Beaudottes seront un postulat pour travailler sur les questions de société, la cohésion sociale, la vie de la cité... via l'équipement multi-services ... tout en parvenant à le « recoudre » au reste de la ville. En effet, l'ambition politique est celle d'un équipement à l'échelle de la Ville de Sevrans, capable par ses missions et son image d'attirer les publics issus des quartiers extérieurs aux Beaudottes. Il a pour ambition de devenir le symbole de la politique culturelle et sociale de Sevrans.

En trois mots, les missions fondamentales visent à **transmettre, inspirer et outiller**. L'identité de chacun des équipements se construira sur ce socle, et selon les principes suivants :

- Assumer la mission commune afin d'offrir plus de choix aux individus, les accompagner dans leur parcours pour qu'ils développent leur projet (de vie, familiale, associatif, professionnel)
- Dépasser la logique de « service » offert aux citoyens vers celle de la mise à disposition d'un outil pour qu'ils puissent s'en saisir.
- S'organiser en fonction des publics et de leurs besoins et pas de l'historique des *Outils* mis en place pour y répondre à l'origine. Sans les négliger et en s'appuyant sur eux pour en construire le nouveau modèle.
- Aller progressivement, construire le projet dans le temps et l'adapter avec ses acteurs en partageant l'objectif et le processus.

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)

Le programme urbain détaillé par secteur ci-dessous reprend l'intégralité des opérations composant les projets de renouvellement urbain afin de privilégier une lecture d'ensemble cohérente des objectifs et orientations urbaines des projets. Les opérations financées dans le cadre de la présente Convention sont identifiées, de même que les opérations relevant de la Convention territoriale de Paris Terres d'Envol ou bien inscrites dans la clause de revoyure du Grand Quartier – secteurs sevranaï.

MONTCELEUX PONT-BLANC

INITULE DE L'OPERATION	MAITRISE D'OUVRAGE	NOMBRE DE LOGEMENTS/PLACES DE STATIONNEMENT/SURFACE AMENAGEE	CONVENTIONNEMENT
Démolition des deux tours Belle Aurore	Batigère en IDF	210 logements	CONVENTION LOCALE
Reconstitution de l'offre démolie – parcelle Montaigne	Batigère en IDF	26 logements	CONVENTION TERRITORIALE
Reconstitution de l'offre démolie	Batigère en IDF	20 logements	CONVENTION TERRITORIALE
Réhabilitation du foyer des Glycines	Batigère en IDF	78 logements	CONVENTION LOCALE
Résidentialisation du foyer des Glycines	Batigère en IDF	78 logements	CONVENTION LOCALE
Réhabilitation de la résidence Masaryk	Vilogia	290 logements	CONVENTION LOCALE
Résidentialisation de la résidence Masaryk	Vilogia	290 logements	CONVENTION LOCALE
Réhabilitation de la Cité Haute	Logirep	498 logements	CONVENTION LOCALE
Construction de logements privés	A déterminer	184 logements	CONVENTION LOCALE
Reconstruction du groupe scolaire Montaigne	Ville de Sevrans	28 classes	CONVENTION LOCALE
Réhabilitation du parking A5	Ville de Sevrans	220 places	CONVENTION LOCALE
Réhabilitation du parking A3	Ville de Sevrans	272 places	FINANCEE HORS ANRU
Aménagement d'ensemble (comprenant la démolition du groupe scolaire Montaigne)	Paris Terres d'Envol	32 320 m ²	CONVENTION LOCALE

ANCIENNES BEAUDOTTES / MANDELA

SECTEUR DU QUARTIER	INITULE DE L'OPERATION	MAITRISE D'OUVRAGE	NOMBRE DE LOGEMENTS/PLACES DE STATIONNEMENT/SURFACE AMENAGEE	CONVENTIONNEMENT
ANCIENNES BEAUDOTTES	Mission d'architecte en chef	Paris Terres d'Envol	/	CONVENTION TERRITORIALE
ANCIENNES BEAUDOTTES	Démolition de logements sociaux (1-2-3-4-5-6 allée Bougainville, 1-2-3-4-5-6-8-10-12 avenue Ampere, 2-4-6 allée La Pérouse, 1-3 allée Francis Garnier, 2-4-6 avenue Branly, 1-3-5-7-9-11-13-15 avenue Laënnec, Tours 1 et 2 allée Jacques Cartier)	I3F	825	CONVENTION LOCALE
ANCIENNES BEAUDOTTES	Production de logements neufs (accession privée, sociale et maîtrisée)	Opérateurs privés	633	CONVENTION TERRITORIALE
ANCIENNES BEAUDOTTES	Reconstitution de l'offre sociale sur site	I3F	200	CONVENTION TERRITORIALE
ANCIENNES BEAUDOTTES	Bilan d'aménagement Anciennes Beaudottes/Savigny	Paris Terres d'Envol	175 214 m ²	CONVENTION LOCALE
ANCIENNES BEAUDOTTES	Réhabilitation du patrimoine social (8 à 12 allée Bougainville et 2 à 8 allée Francis Garnier)	I3F	269	CONVENTION LOCALE
ANCIENNES BEAUDOTTES	Réhabilitation du patrimoine social (Résidence La Roseraie 1-3 allée de la Marseillaise, 24-44 Dumont d'Urville, 17-31 André Toutain)	Vilogia	117	CONVENTION LOCALE
ANCIENNES BEAUDOTTES	Résidentialisation du patrimoine social (2-4-6-8 Francis Garnier, 8-10-12 allée Bougainville, 1 et 2 avenue Lumiere, 1 à 7 allée Champlain, 7 à 13 allée Bougainville)	I3F	626	CONVENTION LOCALE
ANCIENNES BEAUDOTTES	Construction d'un équipement multi-services	Ville de Sevrans	/	CONVENTION LOCALE
ANCIENNES BEAUDOTTES	Construction d'un équipement sportif indoor/outdoor	Ville de Sevrans	/	CONVENTION LOCALE
ANCIENNES BEAUDOTTES	Construction d'un équipement petite enfance	Ville de Sevrans	/	CONVENTION LOCALE

MANDELA (NOUVELLES BEAUDOTTES)

SECTEUR DU QUARTIER	INITULE DE L'OPERATION	MAITRISE D'OUVRAGE	NOMBRE DE LOGEMENTS/PLACES DE STATIONNEMENT/SURFACE AMENAGEE	CONVENTIONNEMENT
NOUVELLES BEAUDOTTES	Etude juridique, technique et financière Mandela	ANRU (mission d'appui) + Paris Terres d'Envol	/	CONVENTION TERRITORIALE
NOUVELLES BEAUDOTTES	Démolition de logements sociaux	Toit et Joie	88	CONVENTION LOCALE
NOUVELLES BEAUDOTTES	Démolition du parking associé aux 88 logements	Toit et Joie	88 places	CONVENTION LOCALE
NOUVELLES BEAUDOTTES	Reconstitution de l'offre sociale sur site	Toit et Joie	44	CONVENTION TERRITORIALE
NOUVELLES BEAUDOTTES MANDELA	Bilan d'aménagement, comprenant la démolition : <ul style="list-style-type: none"> - De la Halle Mandela - Du PIR Ouest sous la Halle Mandela - Du PIR Est - Des 66 logements de la SCI Messouda - De 3 hôtels sociaux - Du cinéma 	Grand Paris Aménagement	/	CONVENTION LOCALE
NOUVELLES BEAUDOTTES	Réhabilitation du patrimoine social (2-4-6 (Bât 86) allée Jean Bart)	Aulnay Habitat	61	CONVENTION LOCALE
NOUVELLES BEAUDOTTES	Réhabilitation du patrimoine social	Espace Habitat Construction	196	CONVENTION LOCALE
NOUVELLES BEAUDOTTES	Réhabilitation du patrimoine social	Toit et Joie	44	CONVENTION LOCALE
NOUVELLES BEAUDOTTES	Réhabilitation et Résidentialisation du patrimoine social	Aulnay Habitat	61	CONVENTION LOCALE

PERRIN / VILLA DES PRES

SECTEUR DU QUARTIER	INITULE DE L'OPERATION	MAITRISE D'OUVRAGE	NOMBRE DE LOGEMENTS/PLACES DE STATIONNEMENT/SURFACE AMENAGEE	CONVENTIONNEMENT
PERRIN	Réhabilitation LLS	Antin Résidences	27 logements	CONVENTION LOCALE
VILLA DES PRES	Groupe scolaire Perrin (restructuration du bâtiment de la restauration scolaire)	Ville de Sevran	1 500 m ²	CONVENTION LOCALE

L'enveloppe financière allouée à Perrin au titre de cette convention permet de réaliser les interventions dites urgentes, indispensables au bon fonctionnement à court et moyen terme du groupe scolaire Perrin (seule la rénovation du bâtiment de la cantine scolaire et de ses abords est financée pour permettre une optimisation de l'occupation du bâti et des espaces extérieurs), ainsi que l'accompagnement du bailleur Antin Résidences pour la réhabilitation de son patrimoine dans le cadre de l'OPAH-CD de la copropriété Perrin.

Pour autant le projet urbain arrêté prévoit la restructuration complète des équipements publics sur le secteur Villa des Près (conservatoire Mauriac, Dojo, gymnase Lemarchand) afin d'améliorer les services en direction des usagers tout en requalifiant les espaces publics et l'entrée de ville.

Le projet urbain d'ensemble ne pouvant être financé uniquement sur les fonds propres de la ville, l'opération d'aménagement et de restructuration sera réinterrogée en intégrant un nouveau montage financier et opérationnel.

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. Compte tenu de la densité d'opérations présentées lors du Comité d'Engagement, les partenaires se sont prononcés pour l'inscription d'une nouvelle rencontre dans l'optique de présenter des opérations dont l'opportunité et/ou la faisabilité juridique, technique et financière devaient être approfondies.

MONTCELEUX PONT-BLANC

La transformation du secteur Montceuleux dans le cadre du projet de renouvellement urbain a été pensée pour permettre, à terme, de faire émerger une nouvelle centralité urbaine à l'échelle de Sevran, caractérisée par une mixité des fonctions comprenant logements, équipement public, commerces et services.

Le périmètre de l'opération comprend :

- L'aménagement de la partie nord de Montceuleux située entre la nouvelle voie Ronsard au sud, l'avenue Martin Luther King à l'ouest et le tissu pavillonnaire au nord et à l'est.
- L'aménagement du parking A5 situé entre la résidence Masaryk à l'ouest et les copropriétés à l'est.

Le projet de renouvellement urbain sur le secteur Montceuleux Pont-Blanc incite à repenser le fonctionnement du quartier en articulant les opérations autour de la nouvelle voie Ronsard, axe de liaison majeur irriguant le quartier :

- La **requalification du foyer des Glycines** (Batigère en Ile-de-France) permettra d'ouvrir cet équipement sur la nouvelle voie Ronsard. Il est envisagé de repenser l'accès au foyer en orientant l'entrée, aujourd'hui positionnée avenue Salvador Allende, du côté de la nouvelle voie Ronsard. En outre, la création d'une extension du foyer faisant le lien entre la sphère privée (logements) et la sphère publique (activités et services), contribuera à l'émergence d'une polarité urbaine.
- La **réhabilitation des logements de la résidence Masaryk** (Vilogia), bâtiment « signal » du quartier, contribue au changement d'image de cette entrée de quartier. L'opération prévoit notamment la création d'un « tiers lieux autonomie » dans le cadre de la démarche quartier inclusif conduite avec le Département.
- Le **groupe scolaire Montaigne** (28 classes à horizon 2030) **est reconstruit** à l'emplacement des tours Belle Aurore démolies et est doté d'un parvis qualitatif donnant sur la voie Ronsard.
- La **résidentialisation du foyer des Glycines et de la résidence Masaryk** permet d'améliorer l'esthétique et l'appropriation de la résidence par ses locataires, d'affirmer la distinction entre espace public et privé et ainsi de repenser les liens avec l'environnement urbain alentour, les circulations au sein de l'îlot et les connexions avec l'avenue Salvador Allende et la voie Ronsard. Enfin, la réhabilitation des parkings A3 (financé par la Ville) et A5 (en partie financé par l'ANRU) permettra d'offrir une possibilité de stationnement privé aux habitants et ainsi de libérer de l'espace public pour les mobilités douces ou de la végétalisation, aujourd'hui parasité par des pratiques de « stationnement sauvage ».

Plus au nord, la **construction de nouveaux programmes de logements** (diversification et reconstitution de l'offre) et l'**implantation de RDC actifs** concentreront les flux le long de l'avenue Martin Luther King, qui desservira à l'est le futur quartier Terre d'Eaux et à l'ouest le futur quartier de gare de Sevrans Beaudottes.

Au sud du quartier (secteur Pont-Blanc), le **projet de transformation de la Cité Haute (Logirep)** comprenant la **réhabilitation de l'ensemble des logements** et la **végétalisation de la dalle** en surface, permettra de redonner une cohérence d'ensemble avec la Cité Basse et la Cité des Erables, patrimoine de Logirep réhabilité et résidentialisé dans le cadre du Premier programme de rénovation urbaine. Les interventions sur la Cité Haute permettront d'harmoniser les cheminements, l'adressage et l'accessibilité des bâtiments de logements à l'échelle du secteur Pont-Blanc.

Les opérations programmées sur ce secteur affirment ainsi le statut de Montceuleux Pont-Blanc comme entrée du nouveau quartier Terre d'Eaux, avec une entrée de quartier au nord de l'avenue Martin Luther King autour du foyer des Glycines, de la résidence Masaryk, de l'école Montaigne et des nouveaux programmes de diversification, et une entrée de quartier au sud de l'avenue Salvador Allende autour de la Cité Haute réhabilitée.

Ces opérations, conjuguées à la **restructuration et création de nouveaux espaces publics** et cheminements en lien avec l'apaisement, la réappropriation et la sécurisation de ces derniers ; confirment la vocation à la fois de liaison, de couture urbaine et de polarité du quartier Montceuleux Pont-Blanc.

La transformation urbaine de Montceuleux permettra au quartier d'occuper une position stratégique au coeur des pôles de développement du territoire sevransais. Le quartier sera en interaction avec le futur quartier de gare Sevrans-Beaudottes à l'ouest et avec le futur quartier Terre d'Eaux, signe du renouveau à l'est de la ville.

ANCIENNES BEAUDOTTES

Les phases d'aménagement et de construction sur les Anciennes Beaudottes sont étroitement liées à deux entrants :

- La libération des emprises foncières pour réaliser les voiries et les bâtiments neufs (logements et équipements), dépendant directement du rythme de relogement et de démolition du bailleur I3F ;
- La concordance opérationnelle avec le secteur Mandela visant la relocalisation des équipements sur le secteur Anciennes Beaudottes.

L'étude de maîtrise d'œuvre des Anciennes Beaudottes réalisée par la SEQUANO/DMP en 2021 a permis de faire aboutir un plan de recomposition urbaine de ce secteur, décrit ci-dessous et détaillé via des plans et schémas en annexe A.

- **Paysage, parcours et séquence**

Le nord-ouest du site est marqué par la présence d'infrastructures, le rond-point Schuman, la départementale 370, la présence du cimetière et la ligne à haute tension.

Le paysage est peu urbain et est caractérisé par un espace relativement ouvert et arboré. Ces caractéristiques seront mises à profit afin de composer une véritable frange paysagère de qualité tant depuis l'extérieur que l'intérieur du quartier. De même, il existe sur le quartier un patrimoine végétal important à conforter. Il est parfois peu mis en valeur mais a de grandes qualités, notamment au niveau des alignements rue Dumont d'Urville, allée de Savigny et Kilian. Le projet s'appuie sur ces armatures et tisse une trame d'espaces publics paysagers cohérents et lisibles.

Les traverses paysagères structurent la réorganisation et la lisibilité du quartier. Elles proposeront des usages destinés aux habitants des Anciennes Beaudottes mais permettent également de traverser le quartier et de le relier aux autres. Elles offrent un espace où domine la présence du végétal au cœur du quartier, à la fois espace d'agrément et de respiration. Elles constituent un paysage attractif et de qualité pour les habitants du quartier et les îlots qui le jouxtent. Ces espaces linéaires sont le support privilégié des déplacements quotidiens et mobilités douces. Ces espaces paysagers auront également un rôle important

en termes écologiques, tant au niveau de la biodiversité que dans la gestion des eaux ou la régulation des îlots de chaleur urbain.

La programmation du parc linéaire s'organise suivant les quatre séquences suivantes :

- La plaine productive : jardins partagés et parcelle maraichère. Elle constitue en partie, la frange végétale permettant de mettre à distance la RD115 et les lignes à haute tension. Cette section du parc linéaire vise à répondre au désir des habitants de produire et de consommer local.
- La plaine récréative : théâtre de verdure et aires de jeux. Cet espace d'agrément est dédié au repos, aux jeux, et aux activités ludiques visant différents publics. Par endroit, ces espaces prennent la forme de prairie sauvage pour y préserver et y développer la biodiversité.
- Le cœur de quartier : place Dumont d'Urville. Cette place à dominante minérale est ponctuée d'espaces plantés. Nouvelle polarité du quartier, les deux nouveaux équipements y sont adressés ainsi que l'entrée du collège existant. Les commerces et les services sont également positionnés autour de la place et le long de l'avenue Dumont d'Urville. Le dimensionnement de la place a été réduit afin de proposer un gabarit permettant des flux sécurisés entre les équipements et de générer l'attractivité et l'animation attendues.
- La plaine sportive : pratique outdoor sport/santé. Elle complète la programmation indoor de l'équipement sportif en remplacement du gymnase M. Baquet. Cet aménagement se compose d'un terrain de foot A5 couvert, d'une piste d'athlétisme, d'une station de street workout et d'un boulodrome. La pratique sportive y est libre et convient au plus grand nombre.

- **Les équipements comme liant entre espaces publics et le bâti**

Les nouveaux équipements viennent solidariser les espaces publics et les futures constructions de logements et remédier à l'offre actuelle (éclatée sur le quartier, peu visible et dont le bâti est souvent vétuste). Le pôle socio-culturel et le pôle petite-enfance, situés en lisière de coulée verte, permettront d'encadrer les pratiques sur les espaces publics et ainsi d'apaiser et de sécuriser ces derniers.

- **Circulations et déplacements**

En conservant le principe du maillage initial, il a été possible de faire évoluer certains aspects de la réflexion. Le présent maillage propose d'optimiser la distribution des lots en créant une desserte de part et d'autre des voies nouvelles et de hiérarchiser les gabarits de voies pour garantir la lisibilité du maillage entre les voies principales à double sens et les voies de desserte à sens unique.

L'objectif est de garantir une bonne accessibilité et une meilleure lisibilité des îlots sur voirie en maintenant au moins deux façades accessibles. Afin d'offrir un cadre apaisé, ce maillage viaire valorise les circulations douces en les dissociant des voies circulées et propose une traversée du parc linéaire au nord permettant à la fois de traverser le quartier et de le raccrocher aux Nouvelles Beaudottes. En suivant les préconisations de l'étude ESSP, les voies en impasse ont été supprimées en reconfigurant certains îlots.

- **Rez-de-chaussée commerciaux**

L'offre de commerces et de services est positionnée sur l'avenue Dumont d'Urville, colonne vertébrale du projet. La mixité fonctionnelle au sein du quartier est un enjeu prioritaire qui permet de lier la qualité du bâti à la qualité des espaces publics.

Les grands principes fixés afin de spatialiser l'offre des rez-de-chaussée actifs sont les suivants :

- Créer une polarité urbaine le long de l'avenue Dumont d'Urville, animée par des commerces et services.
- Animer la place avec une offre de petite restauration/lieu de vie/tiers-lieu (terrasses en extension sur la place).
- Proposer une offre commerciale de type supermarché de petite surface accompagnée d'offre de commerces de bouche de proximité générateurs d'attractivité et des implantations qui captent les flux.
- Les locaux associatifs et services dédiés spécifiquement aux habitants sont positionnés un peu plus en retrait.

- **Rythme et épannelage**

La création du nouveau rythme urbain est à double visée :

- Veiller à l'intégration des bâtiments conservés et réhabilités par I3F (R+10).
- Garantir une transition d'échelle et de gabarit du cœur de quartier vers le tissu existant

Il s'agit donc de constituer une façade urbaine sur le parc et de créer des ouvertures depuis le quartier vers le parc. Le jeu de hauteur permet de créer des repères visuels pas la dissémination de quelques bâtiments plus hauts mais également de d'offrir des vues dégagées aux logements en retrait.

Ainsi la nouvelle façade urbaine propose une diversité de formes et de hauteurs en lien avec les produits pavillonnaires au sud et les bâtiments réhabilités au nord.

MANDELA

Grand Paris Aménagement, a pris l'initiative d'une opération d'aménagement sur le secteur en décembre 2017 à la demande de la Ville de l'EPT. Dans ce cadre, il pilotera l'ensemble des études pré-opérationnelles permettant la création de la ZAC. Notamment, il désignera une Maîtrise d'œuvre Urbaine à horizon fin 2022. Celle-ci viendra préciser le projet urbain qui s'appuiera sur le projet présenté par l'EPT en clause de revoyure à l'automne 2021, et qui a pour objectifs et principes de :

- Créer une polarité animée et sûre autour du nouveau Pôle Gare Sevrans-Beaudottes ;
- Aménager les espaces publics et enclencher la dynamique de renouvellement de l'offre commerciale autour du nouveau Pôle Gare de Sevrans-Beaudottes et du Pôle Bus, dont l'émergence est rendue possible par la démolition de la halle Mandela
- Recomposer une offre résidentielle mixte aux abords de la place, en particulier sur la partie Nord ;
- Faire évoluer l'offre d'hébergement d'urgence ;
- Tisser des liens avec la trame verte et l'arc paysager ;

Le travail visera à inscrire la transformation du pôle gare et du secteur Mandela dans une transformation globale dont elle constitue avec l'arrivée de la ligne du Grand Paris Express l'une des premières pierres : NPNRU des Anciennes Beaudottes / Gros Saule / Montceaux, mutation potentielle du centre commercial et de la ZAE B.Vergnaud, projets de l'hôpital Robert Ballanger, arrivée d'un TCSP, réorganisation de l'offre de stationnement avec les chantiers, les constructions, la démolition du PIR Est...

PERRIN / VILLA DES PRES

Les grands principes d'aménagement urbain du secteur sont les suivants :

- **Pour la préservation de la mixité d'habitat et de fonctions existante par un soutien à l'amélioration du parc de logements mixtes, privé et social :**
 - La réhabilitation thermique de la résidence Perrin par une intervention combinée OPAH/NPNRU.
 - L'optimisation des gains thermiques du bâti et diversification de l'offre de logements par la transformation des RDC en logements diversifiés et spécifiques.
- **Pour la clarification du statut des espaces privés/publics et la valorisation paysagère des espaces extérieurs :**
 - La requalification-extension du square du 8 mai de 1000 m².
 - L'amélioration de l'offre de stationnement par la restructuration du parking Coty et la démolition partielle-rénovation du parking Racine.
 - La préservation du cœur paysager de la résidence Perrin.
 - La réorganisation des flux de circulations automobile et douce.
- **Pour l'amélioration des conditions d'accueil des équipements publics et l'amélioration de leur insertion urbaine :**
 - L'optimisation du Groupe scolaire Perrin par la démolition-reconstruction de l'école élémentaire Perrin et la rénovation de la cantine scolaire.
 - La création d'un véritable front urbain le long de l'avenue Général Leclerc par la démolition des logements enseignants et de l'école Perrin et la construction de nouveaux programmes immobiliers.
 - La création d'un nouvel espace public (parvis de 1500 m²) pour fédérer les équipements.

- Le repositionnement des équipements par la démolition-relocalisation du dojo, l'extension du conservatoire Mauriac, et le retournement du gymnase Lemarchand.
- L'ouverture du cœur paysager sur l'avenue Général Leclerc par la création d'un parvis en entrée de quartier.

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°663 relative aux projets de renouvellement urbain de Paris Terres d'Envol.

Reconstitution de l'offre sociale													
NPNRU	Opérations fléchées sur site ou Hors QPV	Droit commun			TOTAL RO (PLAI/PLUS)	Echéances							
		PLAI	PLUS	PLS		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
PRIN Grand Quartier - SECTEURS SEVRANAIS	BF : Westinghouse lot 2 (75LLS) - HQPV	15	37	23	52	Livraison T4							
	BF :78 rue Oasis (61LLS)- HQPV	10	30	21	40		Livraison S1						
	BF : 103 av Oasis (16LLS) - HQPV	6	6	4	12		Livraison S1						
	BF : Rue Sportiss (26LLS) - HQPV	6	14	6	20		Livraison S2						
	BF: Westinghouse T3 (99LLS) - HQPV	15	24	60	39			Livraison S1					
	Batigère IDF : 1-3-5 rue Martin/27-29 rue Péri (35LLS) - HQPV	21	14	0	35	Livraison T4							
	Batigère IDF : 51-53 rue Péri Mail Schoelcher (24LLS) - HQPV	14	10	0	24	Livraison T4							
	BF : Terre d'eaux (164LLS) - HQPV	62	41	61	103								Livraison S2
	Antin Résidences : Perrin Transformation RDC (27 LLS) - QPV	0	0	0	27							Livraison S2	
	Batigère IDF : Monceaux (20 LLS) Surélévation des Gycines - QPV	8	12	0	20				Livraison S2				
Batigère IDF : Rougemont - Brossolette (9 LLS) Acquisition-amélioration - QPV	4	5	0	9					Livraison S2				
Total	161	193	175	381	111	72	71	70	9	27	0	103	

Dans le cadre des nombreux projets portés à Sevrans (ZAC Sevrans Terre d'Avenir Centre-ville Montceaux, secteurs des 2 futures GPE Sevrans-Beaudottes et Sevrans-Livry), la ville est assurée de sa capacité à pouvoir reconstituer hors QPV la majorité de l'offre de logements locatifs sociaux démolis.

A terme, les opérations de reconstitution de l'offre sociale sur les secteurs de la ville en dehors des périmètres QPV représenteront 80% de l'offre sociale reconstituée au titre du Grand Quartier. Cet objectif affiché permet de réaffirmer la volonté de la Ville de Sevrans de diversifier son marché résidentiel au sein de ses nouveaux pôles de développement urbain et de concourir ainsi à la mixité résidentielle et sociale sur l'ensemble de la ville.

Dans l'objectif de satisfaire aux demandes des ménages à reloger qui souhaiteraient rester dans leur quartier et bénéficier d'un parcours résidentiel ascendant d'une part, et de proposer une offre sociale diversifiée et plus qualitative voire innovante dans des zones en renouveau d'autre part, 20% de la reconstitution de l'offre démolie sera fléchée dans le périmètre des QPV sur des secteurs à fort potentiel d'attractivité :

> Secteur Anciennes Beaudottes : la programmation des nouveaux logements sur ce quartier comprend 20% de logements sociaux (PLAI/PLUS) de manière à proposer aux ménages relogés souhaitant rester sur site, une offre de logements sociaux nouvelle et qualitative permettant à ces derniers de bénéficier d'un parcours résidentiel qualitatif. La stratégie Habitat défendue à l'échelle de ce secteur, avec une production maîtrisée de logements sociaux, devra permettre à terme d'abaisser le taux de logement social (en passant de 100% à 50%).

> Secteur Mandela : ce secteur est appelé à devenir un nouveau pôle de centralité attractif grâce à un pôle gare renouvelé accueillant le RER B et la gare GPE, le projet de renouvellement urbain et la mutation à long terme du centre commercial Beau Sevrans. Dans ce contexte, 15% de la production de logements sur ce futur

quartier de gare sera réservée à la reconstitution de l'offre de LLS démolis, et permettra ainsi de proposer une offre diversifiée s'adressant à toutes les catégories socio-professionnelles de la population sevranaise et de nouveaux arrivants.

> Secteur Montceuleux Pont-Blanc : ce secteur en devenir, avec à l'est le déploiement du projet Terre d'Eaux et de Culture et à l'ouest le développement d'un pôle qui se veut avant tout économique, a vocation à devenir un secteur résidentiel attractif. Dans cette perspective, il s'avère nécessaire de pouvoir offrir aux sevranaïses issus de ce secteur un parcours résidentiel diversifié en proposant différents types d'habitat. A cet effet, 20% de la production de logements sera dédiée au logement social (PLAI/PLUS) et sera comptabilisée à la reconstitution de l'offre démolie.

> Secteur Perrin : ce secteur à proximité du centre-ville reste un quartier attractif par sa localisation, les services à proximité (présence de nombreux commerces et d'équipements de proximité, de même qu'un accès facilité aux deux futures gares GPE). Il compte aujourd'hui 54% de logements sociaux. La mixité sociale et privée au sein du parc de logements existe de fait, et il s'agit à travers de l'inscription de Perrin dans le NPNRU de préserver la copropriété en améliorant le parc existant tout en y apportant une offre nouvelle diversifiée et spécifique. Pour ce faire, 32 logements locatifs sociaux adaptés aux PMR seront créés et comptabilisés dans la reconstitution de l'offre démolie, en accompagnement du projet de réhabilitation de la copropriété Perrin (utilisation des parties inoccupées des RDC et optimisation également des gains en termes de performance énergétique sur les bâtis à réhabiliter).

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

Avec plus de 36% de logements sociaux implantés principalement dans les quartiers en politique de la ville et en rénovation urbaine, les villes de Paris Terres d'Envol poursuivent une stratégie visant à une plus grande mixité sociale via l'offre neuve en logements. Cette stratégie s'insère dans des projets plus larges de valorisation urbaine. Il s'agit d'orienter la production de logements à venir vers des produits immobiliers insuffisamment présents sur le marché actuel, compétitifs en prix, de grande qualité architecturale, au sein de quartiers renouvelés, susceptibles à la fois, d'enrayer le départ des ménages les plus solvables qui, aujourd'hui, quittent trop souvent le territoire une fois leur projet d'accession venu, et d'accroître l'attractivité des quartiers pour attirer des ménages extérieurs au territoire, en particulier de type « classes moyennes ou intermédiaires ». Il s'agit notamment de mieux tirer parti de la dynamique économique locale qui, aujourd'hui, se traduit par un développement de l'emploi qualifié ne bénéficiant pas aux habitants du territoire mais à des salariés qui ne s'installent pas sur le territoire.

La diversification de l'offre en logements s'appuie sur des objectifs et principes opérationnels, décrits dans le document cadre d'orientation de la CIL du Territoire. Afin d'atteindre les objectifs visés en matière de politique de l'habitat sur le territoire, plusieurs moyens d'actions sont identifiés :

Article 5.1.1. Diversification au sein des quartiers QPV / sur site

- Tirer parti du potentiel de reconstitution et de diversification qu'offre le territoire sevranaïse au sein des QPV, qui deviendront de nouvelles centralités urbaines

L'un des atouts du renouvellement urbain à Sevrans réside dans la capacité de la ville à reconstituer l'offre démolie et à diversifier son marché résidentiel au sein de nouvelles centralités attractives. Sevrans est la Ville du Territoire Paris Terres d'Envol qui concentre le plus de logements sociaux en QPV (près de 85%).

Les 2 quartiers de gare Sevrans-Beaudottes et Sevrans-Livry constitueront de nouvelles centralités urbaines très bien desservies et connectées aux grands pôles de la métropole francilienne. Ces nouvelles aménités sont aussi à considérer comme des zones de développement. La reconfiguration du pôle gare crée les conditions d'un développement immobilier à moyen terme. La démolition de la Halle Mandela, la recomposition de l'espace public et les perspectives de mutation du centre commercial Sevrans-Beaudottes seront à ce titre déterminantes.

Dans l'objectif de satisfaire aux demandes des ménages à reloger qui souhaiteraient rester dans leur quartier et bénéficier d'un parcours résidentiel ascendant d'une part, et de proposer une offre sociale diversifiée et plus qualitative voire innovante dans des zones en renouveau d'autre part, **20% de la reconstitution de l'offre démolie sera fléchée dans le périmètre des QPV sur des secteurs à fort potentiel d'attractivité :**

> **Secteur Anciennes Beaudottes** : la programmation des nouveaux logements sur ce quartier comprend 20% de logements sociaux (PLAI/PLUS) de manière à proposer aux ménages relogés souhaitant rester sur site, une offre de logements locatifs sociaux nouvelle et qualitative permettant à ces derniers de bénéficier d'un parcours résidentiel qualitatif. La stratégie Habitat défendue à l'échelle de ce secteur, avec une production maîtrisée de logements sociaux, devra permettre à terme d'abaisser le taux de logement social (en passant de 100% à 50%).

> **Secteur Mandela** : ce secteur est appelé à devenir un nouveau pôle de centralité attractif au sein de la ville, grâce à l'implantation de la nouvelle gare GPE et à long terme une transformation d'ensemble du secteur notamment à travers une ambition de mutation du centre commercial Beau Sevrans. Dans ce contexte, 15% de la production de logements sur ce futur quartier de gare sera réservé à la reconstitution de l'offre sociale démolie, et permettra ainsi de proposer une offre diversifiée s'adressant à toutes les catégories socio-professionnelles de la population sevranaise et de nouveaux arrivants.

> **Secteur Montceuleux Pont-Blanc** : ce secteur en devenir, avec à l'est le déploiement du projet Terre d'Eaux et à l'ouest le développement d'un pôle qui se veut avant tout économique, a vocation à devenir un secteur résidentiel attractif. Dans cette perspective, il s'avère nécessaire de pouvoir offrir aux sevransais issus de ce secteur un parcours résidentiel diversifié en proposant différents types d'habitat. A cet effet, 20% de la production de logements sera dédié au logement social (PLAI/PLUS) et sera comptabilisé à la reconstitution de l'offre démolie.

> **Secteur Perrin** : ce secteur à proximité du centre-ville reste un quartier attractif par sa localisation, les services à proximité (présence de nombreux commerces et d'équipements de proximité, de même qu'un accès facilité aux deux futures gares GPE). Il compte aujourd'hui 54% de logements sociaux. La mixité sociale et privée au sein du parc de logements existe de fait, et il s'agit à travers de l'inscription de Perrin dans le NPNRU de préserver la copropriété en améliorant le parc existant tout en y apportant une offre nouvelle diversifiée et spécifique. Pour ce faire, 27 logements locatifs sociaux adaptés aux PMR seront créés et comptabilisés dans la reconstitution de l'offre démolie, en accompagnement du projet de réhabilitation de la copropriété Perrin (utilisation des parties inoccupées des RDC et optimisation également des gains en termes de performance énergétique sur les bâtis à réhabiliter).

PROGRAMMATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS A L'ECHELLE DE SEVRAN						
	ROUGEMONT	ANCIENNES BEAUDOTTES / SAVIGNY	MONTCELEUX PONT-BLANC	MANDELA	TERRE D'EAUX	ZAC SEVRAN TERRE D'AVENIR (Hors Terre d'eaux)
SECTEURS NPNRU						
Nombre de logements	111	1 097	230	370	1291	2109
Programmation	29 % LLS	20 % LLS sur site	20 % LLS sur site	12 % LLS sur site	16 % LLS	20 % LLS
	27 % LLI	20 % LLI	33 % LLI	14 % LLI	31 % LLI	30 % LLI
	17 % AS	12 % AS	47 % AS et Libres	34 % AS et Libres	53% AS et Libres	50 % AS et Libres
	27 % Libres	48 % Libres		40 % résidences conventionnées		
Calendrier prévisionnel	2023-2025	2025-2030	2020-2030	2026-2029	2024-2026	2028-2032

- Utiliser les contreparties foncières au profit d'Action Logement comme premier levier de diversification de l'offre dans les QPV

Les orientations défendues par la Municipalité en matière de diversification de l'offre de logements à poursuivre avec Action Logement visent :

- La réalisation des programmes de diversification de l'offre dès le démarrage opérationnel du projet urbain.
- Une mixité de programmes de diversification en termes de typologie (offre locative et accession) et de forme architecturale (collectifs, intermédiaires et individuels).
- Un volume de contreparties foncières à apprécier à l'échelle de chaque secteur pour tenir compte des spécificités des projets : le volume de SDP dédié à Action Logement (30% SDP créée sur le Grand quartier Aulnay-Sevrans) est à apprécier en première approche à l'échelle de chaque commune, ce qui représente en termes d'objectif, **un total de 33 501 m² de SDP dédiées à Action Logement pour la commune de Sevrans. Des équilibres visés à terme à Sevrans par :**

- > Un rééquilibrage de l'offre sociale sur le territoire au travers de la reconstitution de l'offre sociale démolie
- > Une stratégie de relogement et d'attribution en faveur de la mixité sociale mise en œuvre au travers de la CIL
- > Une diversification de l'offre de logements rendue possible par les contreparties en faveur d'Action Logement et le retour de la promotion privée sur les secteurs NPNRU
- > La modernisation du patrimoine existant vieillissant (public et privé)

Diversification de l'offre	Nombre de logements concernés par la convention
Total démolitions	1 189
Total reconstitution sur site	300
Total reconstitution hors site	889
Contreparties Action Logement	228 (source : convention territoriale)

Pour conforter la stratégie de diversification résidentielle, les programmes de logements libres qui seront développés par les opérateurs d'Action Logement représentent 24% de la SDP créée dans les secteurs NPNRU (soit 29 102 m² SDP à l'échelle de la commune), et se répartissent de la manière suivante :

Secteur/zoom	La SDP logements prévisionnelle (m ²)	La SDP équipements prévisionnelle (m ²)	SDP Logements + Equipements (m ²)	Taux AL	SDP contreparties foncières AL (m ²)	Orientations
MONTCHEUX	13 650	7 585	21 235	29%	6 101	Diversification des typologies de produits (individuels et collectifs) et une répartition équilibrée entre l'offre sociale et privée, entre l'offre locative et accession.
ANCIENNES BEAUDOTTES	55 129	11 400	66 529	20%	13 306	Diversification de l'offre de logements permettant d'atteindre un taux de 50% de logement social sans détériorer le bilan financier de l'opération globale.
SAVIGNY NORD ET CENTRE	13 985	0	13 985	30%	4 196	
MANDELA	19 100	0	19 100	29%	5 500	Recomposition d'une offre résidentielle mixte (libre et sociale, résidence jeune actif et intergénérationnelle...) sans détériorer le bilan financier global
VILLA DES PRES	1 339	0	1 339	30%	Pour mémoire 402	La SDP due à AL au regard des financements ANRU sollicités sur ce secteur est compensée sur le secteur Montceleux.
ROUGEMONT	1 300	0	1 300	30%	Pour mémoire 390	La SDP due à AL au regard des financements ANRU sollicités sur ce quartier est compensée sur le secteur Montceleux.
Total Sevrans	104 503	18 985	123 488	24%	29 102	

La stratégie de diversification résidentielle développée par secteur est la suivante :

A l'échelle du secteur Anciennes Beaudottes Hors Savigny, le programme prévoit :

- 625 logements démolis.
- 269 logements réhabilités.
- 791 logements reconstruits.

Les 791 logements construits se répartiront entre du Logement Locatif Social, du logement privé (accession sociale, maîtrisée ou libre), du LLI et du produit Action Logement.

Ces différents produits peuvent prendre la forme de programme mixte, d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire ou d'habitat individuel groupé.

Aujourd'hui, le quartier des Anciennes Beaudottes est composé d'une offre sociale à hauteur de 100% des logements, à terme cette offre ne représentera plus que 50%.

La stratégie de diversification résidentielle sera également appliquée au secteur Savigny nord et centre dont le programme est le suivant :

- 200 logements démolis.
- 228 logements construits.

A l'échelle du secteur Montceleux Pont-Blanc, le programme prévoit :

- 210 logements démolis
- 368 logements réhabilités
- 230 logements construits

Les 230 logements construits se répartissent de la façon suivante :

Le taux de logement social actuel est de 74%. La stratégie de diversification résidentielle mise en place sur le secteur permettra à terme de réduire ce taux à 66%. Le développement d'un programme de diversification de l'offre en front urbain comme « une vitrine du renouveau du secteur » s'inscrirait dans la dynamique de transformation profonde du quartier, avec à l'est le projet Sevrans Terre d'Eaux et de Culture et à l'ouest une mutation potentielle de Beau Sevrans.

Il s'agit sur ce secteur de permettre à Action Logement de développer des produits diversifiés et attractifs au même titre que la promotion privée et le bailleur social Batigère IDF dans le double objectif d'attirer des

ménages extérieurs au quartier mais également de permettre aux locataires HLM de bénéficier d'un parcours résidentiel ascendant.

Ainsi, le découpage de la parcelle tel que proposé permet de réaliser un programme mixte en termes de typologie d'habitat (collectif et individuel) au sein de chaque îlot.

Ces programmes de logements réalisables à moyen terme (horizon 2027 – 2030) est rendue possible par la démolition des deux tours de Batigère IDF et la reconstruction-démolition du groupe scolaire Montaigne.

A l'échelle du secteur Perrin, le programme prévoit :

- 325 logements réhabilités
- 32 logements construits au titre de la reconstitution de l'offre sur site

Ce secteur compte aujourd'hui 54% de logements sociaux. La mixité sociale et privée au sein du parc de logements existe de fait, et il s'agit à travers de l'inscription de Perrin dans le NPNRU de préserver la copropriété en améliorant le parc existant tout en apportant une offre nouvelle diversifiée et spécifique sur le secteur. Pour ce faire, 32 logements locatifs sociaux adaptés aux PMR seront créés et comptabilisés dans la reconstitution de l'offre démolie, en accompagnement du projet de réhabilitation de la copropriété Perrin, qui fait l'objet d'une OPAH-CD.

Article 5.2.2. Diversification au sein des autres quartiers Sevrans / hors site

Dans le cadre des nombreux projets hors NPNRU portés à Sevrans (notamment la ZAC STA), la ville est assurée de sa capacité à pouvoir reconstituer hors QPV la majorité de l'offre sociale démolie.

A ces secteurs de grands projets, s'ajoutent les projets immobiliers qui se développent le long des axes structurants de la ville, identifiés au travers des documents de planification sevrans comme des zones dont l'urbanité est à affirmer, comme sur le secteur Montceuleux Pont-Blanc (axe Martin Luther King en face de l'école). Ces opérations s'inscrivent dans le cadre d'une politique de construction durable (recyclage urbaine en refaisant la ville sur la ville), maîtrisée et soutenable, notamment par la contribution systématique au financement des équipements publics.

A terme, les opérations de reconstitution de l'offre sociale sur les secteurs de la ville **en dehors des périmètres QPV représenteront 65 à 75% de l'offre sociale reconstituée au titre du Grand Quartier**. Cet objectif affiché permet de réaffirmer la volonté de la Ville de Sevrans de diversifier son marché résidentiel au sein de ses nouveaux pôles de développement urbain et de concourir ainsi à la mixité résidentielle et sociale sur l'ensemble de la ville.

Article 5.2.3. Soutenir la rénovation du parc social et privé existant comme une des conditions de réussite de la diversification du parc de logement à Sevrans

L'ampleur des projets de réhabilitation du parc existant proposés à Sevrans se veut être à la hauteur des ambitions portées pour renouveler l'image de l'offre sociale mais aussi privée, et la porter à un niveau comparable à l'offre nouvelle, qu'elle soit sociale ou privée.

L'atteinte de cet objectif demeure incontestablement un des marqueurs de réussite du projet urbain à mettre en œuvre. Pour ce faire, il s'agit de :

- Poursuivre l'amélioration de l'habitat privé

La Ville mène depuis près de 15 ans une action ambitieuse et volontariste en direction des copropriétés dégradées. Cette politique doit être poursuivie en articulation avec les programmes de renouvellement urbain, compte tenu de l'imbrication des patrimoines privés et publics dans les quartiers, et notamment aux Beaudottes . Les patrimoines privés faisant l'objet d'un des dispositifs de l'ANAH en vue de leur redressement, impactés par les programmes de renouvellement urbain sont les suivants :

Localisation	Dispositif	Copropriété	Nombre de logements	Echéances
DISPOSITIFS CLOTUREES				
Sevran	PDS	Boetie 3	110	terminé en 2019
	PDS	Jardins de Beausevran 2	67	terminé en 2019
	PDS	Marguerite	66	terminé en 2019
	PDS	Chalands 1	66	terminé en 2019
	OPAH CD	Jean Perrin	596	terminé en 2021
	POPAC	Beaudottes	86	terminé en 2018
	Elaboration de PDS	Chalands 2	62	terminé en 2019
	Etude pré-opérationnelle	Copropriété Bonaparte	51	terminé en 2018
	Etude d'élaboration	Copropriété Bonaparte	51	terminé en 2020
DISPOSITIF EN COURS				
Sevran	PDS	Chalands 2	66	déc 2019-déc 2024
	OPAH CD 2	Jean Perrin	596	janv 2022-janv 2025
	Elaboration de PDS 2	Chalands 1	66	juin 2021-juin 2022
	Elaboration de PDS 2	Marguerite	66	juin 2021-juin 2022
DISPOSITIF EN COURS D'ELABORATION				
Sevran	PDS	Copropriété Bonaparte	51	sera lancé à l'été 2022

- Poursuivre la réhabilitation de l'ensemble du parc social non réhabilité dans le cadre des PRU de Sevran

Dans un contexte d'urbanité renouvelé au travers des nombreuses interventions programmées sur les espaces ouverts (publics ou privés) et sur le bâti (avec l'apport de nouvelles formes urbaines et architecturales), il apparait fondamental d'engager un travail de mise en cohérence et de modernisation du bâti vieillissant conservé, et ce, afin d'éviter toute stigmatisation et décrochage, tant social qu'architectural entre production nouvelle (programmes de diversification) et préexistante (patrimoines anciens). Les patrimoines sociaux conservés à rénover se situent notamment aux Beaudottes (447 logements), à Montceuleux Pont-Blanc (368 logements) et à Perrin (325 logements).

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 :

- 29 102 m² de droits à construire (soit 24% de la surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. Au minimum 30% de logements locatifs libres devront être réalisés, sauf décision

contraire de Foncière Logement. Les secteurs sevranaïsi identifiés du Grand quartier concernés par les droits à construire au titre de ladite convention sont Monceaux, Anciennes Beaudottes et Mandela.

- **XX droits** de réservation de logements locatifs sociaux, correspondant à **xx%** du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou 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 reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :
 - o 12,5% du nombre total de logements reconstitués hors QPV, soit **120** droits ;
 - o 17,5 % du nombre total de logements reconstitués en QPV ou requalifiés dont le coût est inférieur à 45.000 € par logement, **soit 252** droits ;
 - o 20% du nombre total de logements requalifiés dont le coût est supérieur à 45 k€ par logement **soit 16** 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 reconstitution et de requalification en milieu vacant, le nombre de droits de réservation en droit unique est calculé sur les bases suivantes :

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

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

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

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

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

- La convention intercommunale d'attribution a été signée le 14 novembre 2019.

Les dispositions prévues dans l'article 6 de la convention-cadre n°663 relative aux projets de renouvellement urbains de Paris Terres d'Envol s'appliquent pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain des quartiers visés au titre I de la présente convention.

Les objectifs territoriaux de relogement et d'attribution sont détaillés dans le support du Comité de Pilotage Territorial du 27 avril 2022.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

La gouvernance et la conduite des projets de renouvellement urbain à l'échelle du Territoire sont décrits dans l'article 7.1 de la convention-cadre n°663 relative aux projets de renouvellement urbains de Paris Terres d'Envol.

Article 7.1 La gouvernance

La gouvernance des programmes de rénovation urbaine à l'échelle du territoire Paris Terres d'Envol doit s'exercer en tenant compte de deux échelles territoriales permettant ainsi la mise en cohérence d'un développement et d'une stratégie d'ensemble, tout en répondant aux problématiques d'interventions urbaines à l'échelle des quartiers et des communes concernées.

La gouvernance à l'échelle territoriale est décrite dans la convention cadre territoriale de l'Etablissement Public Territorial n°0665.

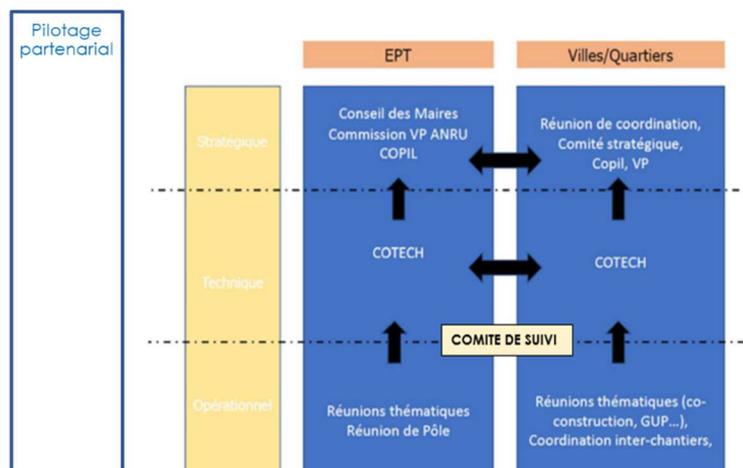
A l'échelle communale, la gouvernance du projet est partenariale est structurée par des instances « Quartier » (Anciennes Beaudottes, Mandela, Montceau Pont-Blanc), qui s'organisera comme suit :

- Des COTECH et des COPIL par quartier avec les Maîtrises d'Ouvrages concernées. Le rôle des comités de pilotage est de veiller aux orientations décrites dans la convention de renouvellement urbain et d'assurer les arbitrages et les priorités des interventions nécessaires à sa réalisation. Ils se réunissent au moins une fois par an, en présence de l'ensemble des signataires de la convention, et autant que de besoin à la demande exécutifs territoriaux, municipaux ou institutionnels. Ceux-ci seront précédés, selon la même fréquence, de COTECH ;
- En fonction des besoins opérationnels, des COTECH et des COPIL à plusieurs quartiers seront organisés avec les Maîtrises d'Ouvrages concernées, notamment quand il sera nécessaire d'établir une coordination inter-secteurs et de mettre en cohérence les différents plannings d'opérations (par exemple : transfert des équipements de Mandela vers les anciennes Beaudottes)
- Des réunions techniques ou de coordination par quartier, sous-quartier etc.. ; dont la configuration est pensée en adéquation avec les besoins opérationnels ;
- Des réunions politiques d'échange et de validation, prenant des formes et des intitulés divers selon les villes (réunion de coordination, comité stratégique...).

Sur le secteur Mandela en particulier, les parties-prenantes du projet étant multiples, une coordination renforcée est établie au sein du protocole partenarial tripartite entre la Ville de Sevrans, l'EPT Paris Terres d'Envol et Grand Paris Aménagement.

- Concernant le pilotage spécifique du NPNRU, la direction de projet du renouvellement urbain assure le lien entre les opérateurs aux côtés de Grand Paris Aménagement, et garantit l'animation et la coordination dans la mise en œuvre opérationnelle des différents maîtres d'ouvrage en s'appuyant sur un OPC-OPCIC renforcé. Ainsi, l'EPT Paris Terres d'Envol assurera l'organisation et la coordination des comités de pilotage et technique décrits plus haut.
- Concernant le pôle gare, le pilotage est organisé autour d'un comité de suivi composé des membres suivants : GPA, en tant qu'aménageur de la ZAC Mandela-Gare ; l'EPT, au titre de sa compétence en matière d'aménagement et de gestion des pôles gare de son territoire ; la Société du Grand Paris en tant que maître d'ouvrage de la gare et de son parvis ; Ile-de-France Mobilités en tant que maître d'ouvrage du stationnement vélo; la Ville de Sevrans. Le copilotage de ce comité est assuré par GPA et l'EPT et l'organisation de ces instances (ordre du jour, compte rendu) est assurée par GPA.
- Concernant le pilotage global du projet d'aménagement, un COTECH et un COPIL Aménagement regroupant la Ville de Sevrans, l'EPT et Grand Paris Aménagement seront chargés respectivement d'assurer le suivi technique et politique de l'opération d'aménagement dans son ensemble. Ces comités pourront associer si nécessaire l'ensemble des partenaires publics et privés concernés par l'opération d'aménagement.

Le conventionnement du projet de renouvellement urbain permettra de consolider l'organisation de la gouvernance partenariale du projet et ainsi de préciser la fréquence des instances politiques et opérationnelles qui en découlent.



Article 7.2 La conduite de projet

La Direction de la Rénovation Urbaine de l'EPT assure la coordination des projets de rénovation urbaine, et à ce titre, traduit les objectifs stratégiques en objectifs opérationnels en veillant à maintenir la cohérence des différentes opérations et actions, tout en préservant la cohésion entre les partenaires, et, le cas échéant, en appelant leur attention sur des orientations ou des contraintes susceptibles d'avoir un impact négatif sur la bonne fin du projet.

Des fonctions support au bénéfice des projets

En mettant en place des fonctions supports pour l'ensemble des projets, la direction du renouvellement urbain permet de développer une capacité autonome et de qualité de production d'analyses et de propositions, permettant d'identifier et d'aborder les problèmes structurels clés, au besoin de débusquer les problématiques qui n'apparaissent pas forcément au premier abord ou de leur donner une meilleure visibilité ou compréhension pour l'ensemble des partenaires.

Ces ressources mutualisées portent notamment sur la problématique logement et le suivi des parcours résidentiels. Elles sont également mobilisables pour appréhender la mixité fonctionnelle d'un point de vue pré-opérationnel et opérationnel par l'accompagnement et la mise en place d'outils spécifiques sur les sujets développement économique et mutation des commerces dans les quartiers.

De même, les fonctions d'OPC urbain rassemblées au sein de la direction du renouvellement urbain garantissent une lisibilité pour l'ensemble des parties prenantes et viennent conforter la cohérence territoriale. Cette approche reste soucieuse d'une dynamique opérationnelle c'est pourquoi l'OPC urbain doit aussi s'articuler avec un ancrage à l'échelle des projets. Enfin, la recherche d'efficacité prend tout son sens avec la coordination des chartes d'insertion. La mise en réseau des acteurs, la lisibilité du dispositif, l'optimisation des parcours d'insertion forment un enjeu de niveau territorial.

L'ingénierie Rénovation urbaine, a été pensée dans une logique intégrée, transversale. C'est pourquoi la direction Rénovation Urbaine est une des directions du Pôle Politiques Territoriales.

La Direction Rénovation Urbaine, n'est pas un service, elle est conçue comme une direction de mission et d'AMO pour accompagner les villes du territoire dans la réalisation de leur projet de rénovation urbaine. Elle intervient en lien étroit avec la direction Politique de la ville, dans l'esprit de la Loi Lamy de 2014. De nombreux sujets de travail sont communs (les maisons de projet, démarches participatives, contrat de ville...). La transversalité s'exerce également avec d'autres directions telle que la direction Habitat concernant tous les travaux sur la stratégie Habitat, attribution, mixité, peuplement... ou encore la direction

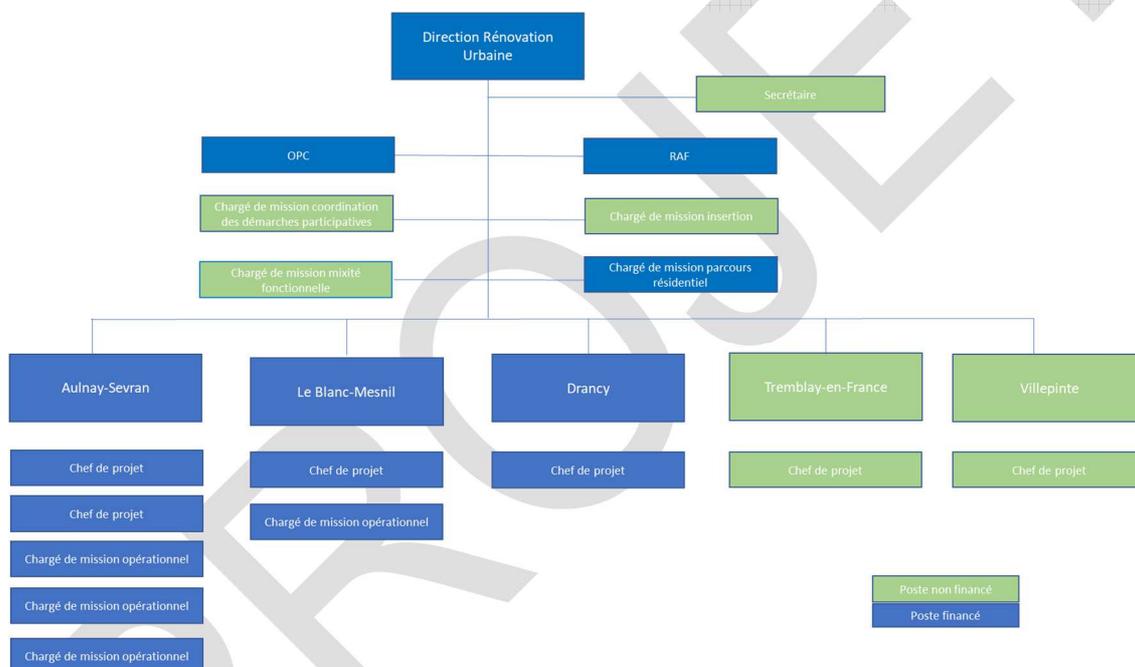
développement économique autour des réflexions sur la mixité fonctionnelle ou la démarche clause d'insertion.

L'ingénierie de projet, proposée dans l'organigramme ci-dessous, permet d'assurer une direction de projet efficiente à deux niveaux :

- Une ingénierie projet opérationnelle dédiée par site et localisée dans les villes
- Une ingénierie « ressources », mutualisée à l'échelle de l'EPT, dont un Responsable Administratif et Financier spécifiquement chargé des projets de renouvellement urbain au sein de la Direction de la Rénovation Urbaine

L'avis des Comité d'Engagement du 23 septembre 2019 et du 21 octobre 2021 confirmer la poursuite de l'accompagnement en ingénierie pour les 12 ETP suivants (au sein de Paris Terres d'Envol) :

- 4 ETP pour l'équipe mutualisée
- 8 ETP pour les équipes projets, dont 5 ETP en charge des PRIN/PRIR sevranaï ; financés par l'ANRU.



Montages opérationnels

Les secteurs devant faire l'objet d'un montage en ZAC sont les suivants :

- Le secteur Mandela, sous Maîtrise d'Ouvrage de Grand Paris Aménagement suite à une prise d'initiative par GPA en décembre 2021. Les prochaines étapes opérationnelles prévisionnelles sur le secteur Mandela sont les suivantes, ces étapes devant être précisées dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre urbaine et technique qui débiteront au S2 2022 :
 - Création de ZAC par arrêté préfectoral : T3 2023
 - Approbation du dossier de réalisation de ZAC : T4 2024
 - Arrêté de DUP puis de cessibilité : T1 puis T2 2024
 - Lancement des travaux de démolition ; T1 2026
- Le secteur des Anciennes Beaudottes, pour laquelle un aménageur doit être désigné courant 2023 (prise d'initiative par l'EPT en décembre 2021)

Il s'agira pour la Ville d'assurer une présence marquée sur les lieux de la rénovation urbaine afin de rendre-compte régulièrement des avancées des projets et des travaux et de maintenir un lien entre l'ensemble des acteurs de la rénovation urbaine et les habitants.

Ainsi, la Ville engagera avec le soutien de l'EPT Paris Terres d'Envol plusieurs actions concrètes de concertation :

- Présence en journée en pied d'immeuble
- Porte à porte et sortie d'écoles et de commerces
- Organisation de réunions d'appartement
- Ateliers thématiques
- Expositions
- Animation de rue

La Ville de Sevrans, toujours en lien avec l'EPT animera les « maisons du projet » mises en place par la présente convention. Ces maisons – quelles que soient leurs formes – devront être le centre et le pivot de la concertation avec les habitantes et les habitants. Elles seront le lieu de rencontre entre les différents partenaires et acteurs des projets urbains et un lieu identifié d'information, de contact et de dialogue pour l'ensemble des habitants.

Misant sur l'horizontalité, la Ville de Sevrans s'attachera à constituer et à animer des réseaux de diffusion et d'échanges d'information, rassemblant les acteurs institutionnels, les associations de quartiers, les amicales des locataires, les bailleurs, et des personnes relais, notamment les conseillers citoyens.

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 :

Les équipes de la Ville de Sevrans en charge du portage du projet NPNRU s'organisent de la manière suivante :

Le nouveau programme de rénovation urbaine est piloté par la Direction Générale Adjointe Grands Projets et Politiques Urbaines. Elle est appuyée par un chargé de mission ANRU 2, entièrement dédié au suivi du programme pour la ville et référent technique pour l'ensemble des partenaires.

Les équipes de Grand Paris Aménagement en charge du portage du projet NPNRU s'organisent de la manière suivante :

Le projet est piloté par la Direction Territoriale Nord qui mobilisera une équipe projet composée d'un.e directeur/trice de projet, d'un.e chef.fe de projet et d'un.e chargé.e d'opérations. Elle sera en charge du pilotage et du suivi de l'opération et constituera les interlocuteurs privilégiés des collectivités, de l'ANRU et de l'ensemble des parties prenantes. Par ailleurs, cette équipe projet coordonnera l'intervention des directions transverses et support de l'établissement :

- La direction du foncier et du patrimoine, en charge des acquisitions et de la gestion éventuelle du patrimoine acquis,
- La direction juridique, qui accompagne les équipes opérationnelles dans leurs procédures réglementaires,
- La direction du développement opérationnel et de l'innovation qui intervient sur les sujets d'innovation, d'urbanisme transitoire et de recherches de subventions
- La direction de la communication, mobilisée sur les concertations et communication auprès des usagers
- La direction financière en charge du suivi des subventions
- Le délégué aux travaux

Les équipes de Toit & Joie en charge du portage du projet NPNRU s'organisent de la manière suivante :

Le pilotage stratégique sera assuré par le directeur du développement et de la maîtrise d'ouvrage agissant pour Toit et Joie

Le pilotage opérationnel sera sous la responsabilité d'un (une) directeur de projets au sein de la direction de la Maîtrise d'Ouvrage auquel seront associés

- Un (une) chargé d'opérations au sein de la direction de la Maîtrise d'ouvrage
- Un (une) conseiller en économie sociale et familiale au sein du pôle social
- Un (une) responsable du pôle 93 au sein de la direction de la gestion locative

Les équipes de Espace Habitat Construction en charge du portage du projet NPNRU s'organisent de la manière suivante :

Le pilotage stratégique sera assuré par le directeur des projets urbains et la responsable de projets de Batigère développement (GIE) et agissant pour le compte de Espace Habitat Construction. Le pilotage opérationnel sera sous la responsabilité de :

- Un(e) responsable de projets pour les opérations de requalifications patrimoniales (réhabilitations),
- Un(e) chargé de mission AMLI pour les missions de la clause d'insertion »

Les équipes de LOGIREP en charge du portage du projet NPNRU s'organisent de la manière suivante :

Le projet est piloté par le Responsable de Programme Renouvellement Urbain rattaché au Responsable du pôle de renouvellement urbain de la Direction de la Maintenance, du Renouvellement Urbain et de la Réhabilitation. Le projet est piloté en étroite collaboration avec les équipes de l'agence territoriale de LogiRep (responsable habitat, équipe de proximité), sous la responsabilité du Directeur du Patrimoine. Le pilotage stratégique du projet est assuré par un Directeur Général Adjoint de LogiRep, membre du Comité Exécutif du Groupe Polylogis, dont les responsabilités et fonctions recouvrent à la fois la Direction du Patrimoine et celles de la Maintenance, du Renouvellement Urbain et de la Réhabilitation. Les décisions d'investissement liées au programme de travaux sont entérinées par un Comité d'Investissement composé des membres du Directoire.

Les interlocuteurs au sein de LOGIREP sont les suivants :

- Anne Sophie Blin, Responsable Programme Renouvellement Urbain
- Léonard Bonnot, Responsable du pôle Renouvellement Urbain
- Philippe Lebouc, Directeur Maintenance, Réhabilitation & Renouvellement Urbain Service Réhabilitation & Maintenance
- Hervé Minjon, Directeur Général Adjoint de LogiRep, membre du Comité Exécutif du Groupe Polylogis
- Franck Baguet, Directeur du Patrimoine

Les équipes de I3F en charge du portage du projet NPNRU s'organisent de la manière suivante :

Le projet est piloté par la direction territoriale (DT) et la direction des politiques de requalification urbaine (DPRU). Ils sont chacun assistés d'un chef de projet renouvellement urbain (CDP RU - DPRU) et d'un responsable des projets urbains (RPU - DPRU). A l'interface de tous les services 3F, le CDP RU favorise les coopérations transversales entre les différents acteurs, assure le montage des projets de renouvellement urbain et est chargé de leur suivi opérationnel.

Un comité renouvellement urbain se réunit tous les mois autour de la direction générale. Il permet d'arbitrer les orientations stratégiques.

Les équipes de Batigère en Ile-de-France en charge du portage du projet NPNRU s'organisent de la manière suivante :

Le pilotage stratégique sera assuré par le directeur des projets urbains et la responsable de projets de Batigère développement (GIE) et agissant pour le compte de Batigère en Ile-de-France. Le pilotage opérationnel sera sous la responsabilité de :

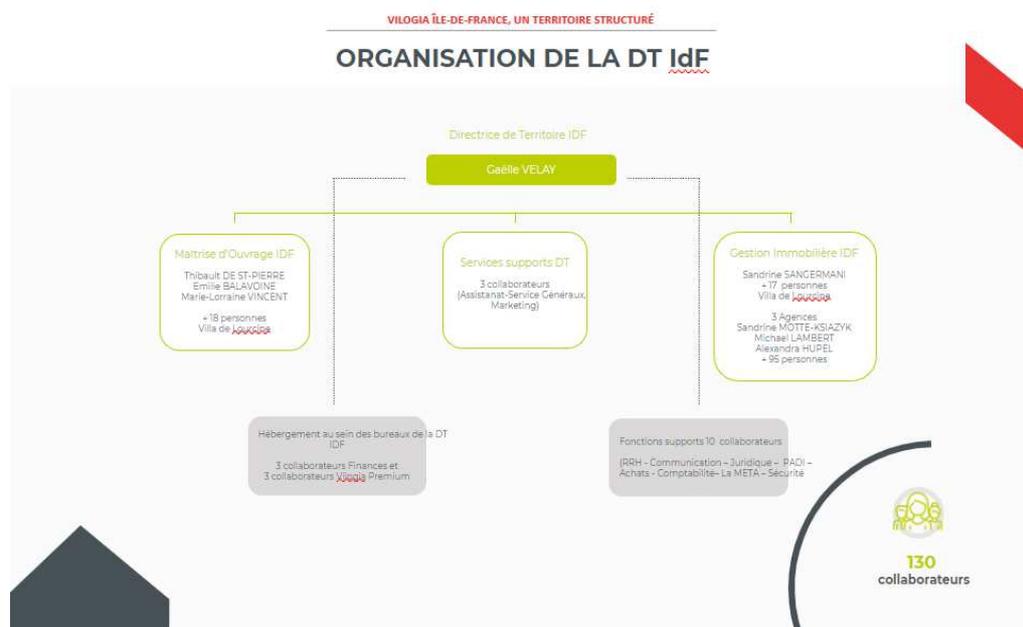
- Un(e) responsable de projets pour les opérations de démolitions et de requalifications patrimoniales (réhabilitations / résidentialisations),
- Un(e) chargé de projet s'agissant de la reconstitution de l'offre et des opérations de construction neuve en lien étroit avec le ou la responsable de projet,
- Un(e) chargé de mission AMLI pour les missions de la MOUS relogement.

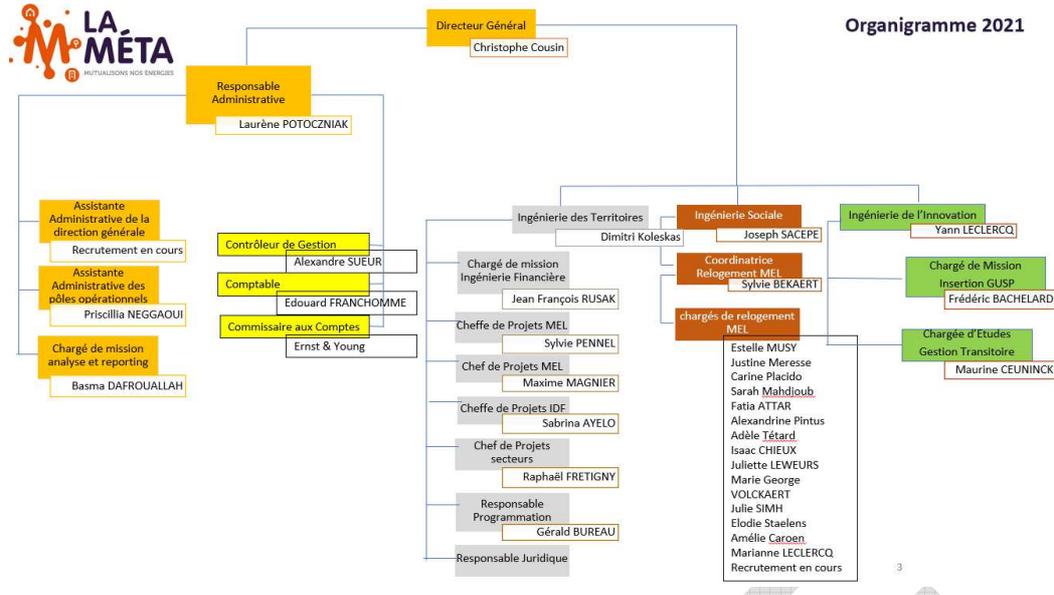
Les équipes de Vilogia en charge du portage du projet NPNRU s'organisent de la manière suivante :

Le pilotage stratégique sera assuré par la responsable du service Réhabilitation du pôle Maitrise d'ouvrage IDF de Vilogia et la cheffe de projet renouvellement urbain du GIE La Méta. Ce GIE agit pour le compte de Vilogia à l'échelle nationale sur les projets situés en zone NPNRU.

Le pilotage opérationnel sera sous la responsabilité de :

- Un(e) responsable de programme Réhabilitation du GIE Grand Paris Habitat (CDC Habitat social) dans le cadre de la délégation de cette mission par Vilogia
- Un(e) responsable de programme au sein du pôle Développement s'agissant de la reconstitution de l'offre et des opérations de construction neuve,





Les équipes de l'OPH d'Aulnay-sous-Bois en charge du portage du projet NPNRU s'organisent de la manière suivante :

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 :

- La structure de pilotage interne et/ou externe mise en place pour assurer le bon suivi du programme urbain de l'OPH d'Aulnay-sous-Bois.

Le pilotage interne est assuré par le service patrimoine et développement doté de compétences de montage et conduite d'opération avec des expériences complètes de projets de renouvellement urbain (ANRU1) et de conduite de travaux de démolition, réhabilitation et constructions neuves.

Un travail de co-pilotage sera mené en transversal avec les équipes des différents services de l'OPH d'Aulnay-Sous-Bois, notamment les services de la gestion locative et de proximité, ainsi que l'ensemble des autres services concernés directement ou indirectement par la réalisation des travaux.

La sensibilisation des équipes de terrain, les loges et les gardiens est un axe important de la gestion de projets NPNRU. Les équipes de l'OPH d'Aulnay-sous-Bois seront ainsi intégrées à la démarche projet de manière à être au plus près des locataires et à l'écoute des réclamations en temps réel.

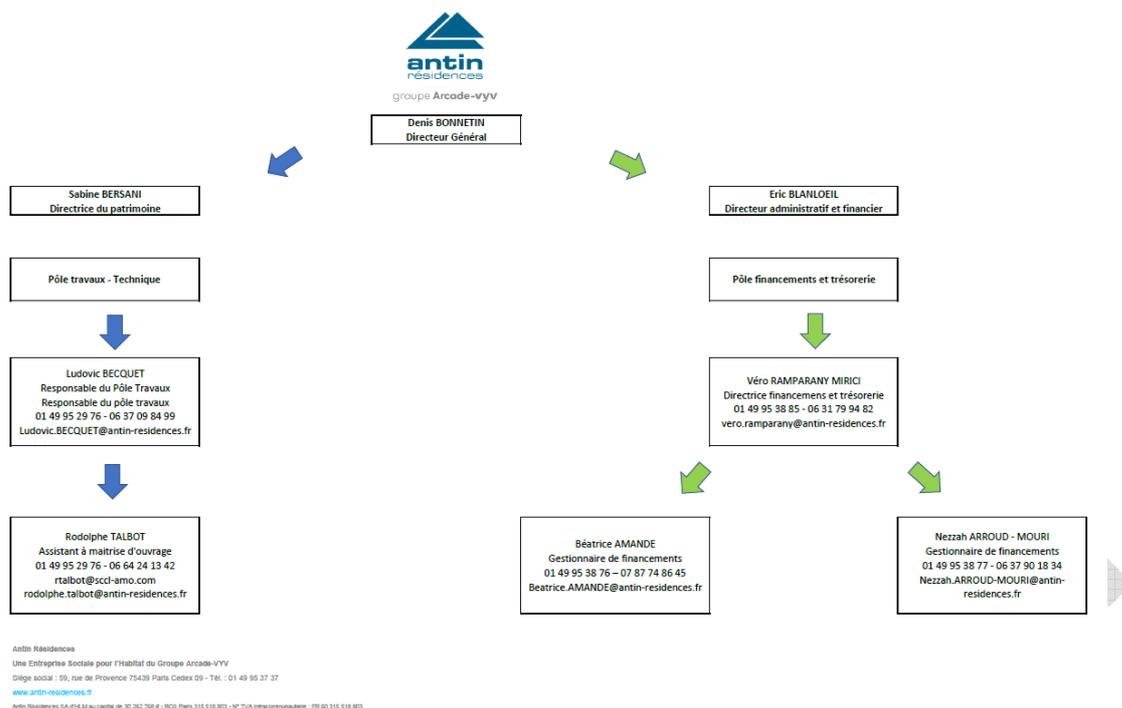
Des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage seront assurées par des bureaux d'études externes ainsi que des missions complémentaires de maîtrise œuvre urbaine et sociale non seulement pour les opérations de relogement à la suite des démolitions, mais aussi pour les opérations de réhabilitation lourdes en milieu occupé.

- Interlocuteur(s) au sein de l'OPH d'Aulnay-sous-Bois :

L'interlocuteur désigné par l'OPH d'Aulnay-sous-Bois sera Monsieur AHMED HAKIMI, Directeur du service du Patrimoine et du Développement.

Toutefois, Madame ZOHRA HAKIMI, Directrice Générale de l'OPH d'Aulnay-sous-Bois demeure l'interlocuteur privilégié pour les questions stratégiques du projet NPNRU.

Les équipes d'Antin Résidences en charge du portage du projet NPNRU s'organisent de la manière suivante :



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. 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 des instances en charge de l'évaluation du programme.

- > Le dispositif local d'évaluation va s'établir autour d'une revue de projet annuelle qui expliquera les avancements du projet. A cela s'ajoutera des tableaux d'analyse qui pourront être complétés des différents items, différents critères, qui seront utilisés comme support à ces rencontres entre la Ville et l'EPT et les partenaires.
- > Un comité de pilotage local associant les acteurs concernés sera fixé environ deux fois par an. Il sera présidé par le Maire. Des comités techniques dont la fréquence se fera au gré des besoins, seront également instaurés afin de suivre de manière plus opérationnelle le programme et son articulation avec les actions du Contrat de Ville.

Des indicateurs de suivi des objectifs urbains sont détaillés en annexe A6.

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 du ou des quartier(s) concerné 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 démarche GUSP sevranaise

Une Charte Territoriale de Gestion Urbaine de Proximité a été élaborée en 2016 à l'échelle intercommunale (Sevrans, Villepinde, Tremblay-en-France). Elle vise à répondre à un enjeu d'amélioration du cadre de vie dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, tel que l'ensemble des partenaires signataires du Contrat de ville s'y sont engagés. Cette Charte Territoriale fixe les éléments de cadrage méthodologique et de gouvernance, les modalités de suivi, les principaux enjeux de la GUSP qui posent les problématiques partagées aux trois villes et les objectifs du dispositif pour les années à venir.

Les principes définis dans la Charte Territoriale sont déclinés dans des Conventions par Quartier, qui constituent la mise en œuvre de la Charte Territoriale à l'échelle des trois quartiers prioritaires sevransais : Beaudottes/Perrin/Briques Rouges, Montceuleux Pont-Blanc et Rougemont. Elles s'appuient sur un diagnostic territorial partagé identifiant les forces et les faiblesses des territoires. En émanant des programmes d'actions qui identifient des priorités d'intervention propres à chacun des quartiers.

La réalisation des conventions GUSP est le résultat d'un partenariat étroit avec les Conseils Citoyens, les bailleurs sociaux et certains services de la Ville comme les Maisons de quartier et le Pôle citoyenneté.

Les enjeux stratégiques visés

- **Amélioration du cadre de vie des résidents sur le patrimoine des bailleurs sociaux**
La GUSP intervient régulièrement sur les résidences avec les représentants des locataires et les bailleurs sociaux pour échanger sur les préoccupations des résidents. La priorité est donnée aux actions visant :
 - l'amélioration de l'entretien,
 - l'attractivité de l'offre de stationnement,
 - la résorption des dégradations,
 - la lutte contre les squats,
 - la communication et le suivi des projets de réhabilitations,
 - le lien social.

La GUSP suit les actions engagées par les bailleurs, dans le cadre de l'abattement de 30 % de la TFPB auprès des locataires (volet renforcement des moyens de gestion de droit commun. Les réunions pour les plans d'actions prévisionnelles 2022 sont actuellement en programmation entre les bailleurs, l'État, les représentants des locataires, et les services de la ville.

- **Gestion partenariale de la propreté**
La GUSP assure des coordinations ponctuelles entre les services qui interviennent sur la propreté (dépôts sauvages, BAVE défaillantes). La société SEPUR s'occupe de la propreté des espaces publics (voirie et espaces verts). L'EPT, via Veolia, s'occupe du ramassage des Tri, des OM et des encombrants. L'entretien des équipements sportifs est assuré par le service des sports de la ville tandis que l'entretien des aires de jeux est assuré par les Services Techniques.

A moyen terme, l'objectif est de développer des procédures et des solutions pérennes face à la récurrence des problèmes identifiés.

- **Mobilité**

La priorité est de reconquérir les parkings souterrains et en ouvrage, afin de faciliter la circulation et lutter contre le stationnement anarchique. Un diagnostic est en cours entre la ville, les bailleurs sociaux et les copropriétés, en lien avec la police nationale et municipale dans le cadre de la démarche **tranquillité résidentielle**.

Les premières actions consistent à accompagner les bailleurs sociaux et les copropriétés à sécuriser et à remettre en état leur parking. La mutualisation d'un service de sécurité inter acteurs est une piste de réflexion.

En parallèle, la ville fait appel aux forces de l'ordre en cas de stationnement gênant, notamment devant les barrières et voies d'accès pompiers et également devant les BAVE.

- **Accompagnement des travaux de rénovation urbaine**

La GUSP assure la coordination partenariale (ville, EPT, bailleurs, habitants, commerçants, forces de l'ordre) en anticipant :

- les conditions de gestion future, dès la conception des projets,
- les nuisances et les problèmes de propreté, liées aux travaux,
- Le vandalisme éventuel et la sécurisation des chantiers,
- La mise en œuvre des clauses d'insertion avec *Compétences Emploi*,
- l'animation sociale et la participation des habitants.

- **Lien social et solidarité**

La GUSP recueille quotidiennement les doléances des habitants et les associe à l'analyse des causes des dysfonctionnements via les diagnostics en marchants. La GUSP incite les habitants à s'impliquer davantage dans la coproduction des projets et dans le suivi de la gestion courante des résidences et du quartier en général. La GUSP accompagne également les locataires pour les aider à se constituer en association de locataires.

Le dispositif de pilotage à l'échelle de la Ville

L'amélioration de la gestion et du cadre de vie des quartiers repose sur un partenariat et une dynamique d'ores et déjà existante. Les bailleurs sociaux, les différents services de la Ville, les élus, les partenaires institutionnels et les habitants forment un réseau « GUSP » qui fonctionne bien. Un rapprochement des services de la Ville et un rapprochement Ville-Bailleurs a permis de favoriser l'émergence d'actions concertées, une veille active sur les quartiers et une réactivité grandissante des services. Le/la chargé(e) de GUSP travaille en lien étroit avec le/la chargé(e) de renouvellement urbain au sein de l'EPT.

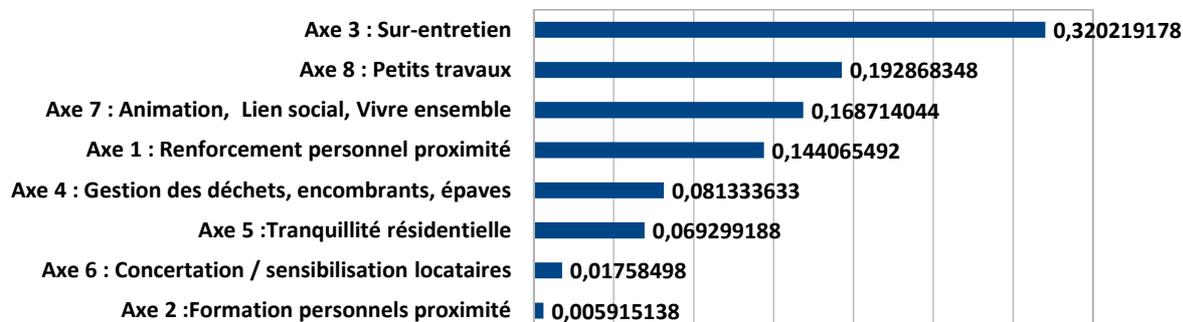
Des réunions GUSP ont été régulièrement organisées dans chacun des quartiers, réunissant les Maisons de quartier, les bailleurs sociaux et les habitants (conseillers citoyens, amicales de locataires, associations...). Lors de ces réunions, des actions ont été organisées en fonction des thématiques définies collectivement dans le cadre des conventions GUSP.

La plupart des actions menées sont financées par l'abattement TFPB, dispositif piloté depuis 2016 par la Ville, ce qui a permis à la GUSP un développement très important des projets liés à la sensibilisation et à l'animation du lien social.

Le pilotage repose sur des instances et une méthodologie :

- Un comité de pilotage organisé à l'échelle de la Ville, rassemblant l'ensemble des partenaires – conseils citoyens inclus – afin de présenter un bilan et d'échanger sur les perspectives futures sur l'ensemble des quartiers.
- Un comité technique GUSP par quartier pour formaliser les conventions triennales, rassemblant les services ville/EPT concernés.
- Les diagnostics en marchant
- La tenue de tableaux de bord

Actions financées par l'abattement de la TFPB en 2019



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 vigilants aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

Les objectifs minimaux fixés par la Charte d'insertion, délibérée en février 2020, sont :

- au moins 7 % des heures travaillées dans le cadre des opérations (travaux et ingénierie nécessaire aux travaux) financées par l'ANRU ;
- au moins 10% des heures travaillées dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine et sociale de proximité ;
- une partie des embauches liées à l'ingénierie des projets (équipe projet, étude..), au fonctionnement des équipements et aux actions d'accompagnement du projet (relogement, etc.).

La Charte d'insertion relative aux projets de renouvellement urbain de Paris Terres d'Envol précise la déclinaison des objectifs quantitatifs et qualitatifs ainsi que le suivi et l'évaluation de la démarche.

A l'échelle du Grand Quartier Aulnay-sous-Bois/Sevran (secteurs sevranais), les objectifs en matière d'insertion sont les suivants :

MOA	Montant d'investissement	Objectif d'insertion en %	Prévision nombre d'heures travaillées en insertion
Ville de Sevran	69 882 066 €	7%	84 863
EPT Paris Terres d'Envol	44 890 442 €	7%	54 178
Grand Paris Aménagement	37 843 649 €	7%	45 673
Bailleurs	133 106 814 €	7%	169 315
TOTAL PROJET	285 722 972 €		354 030

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.

Il s'agit de participer à la construction d'une mémoire et d'une identité collectives à l'échelle des quartiers de Sevran et d'Aulnay-sous-Bois afin de faciliter l'appropriation par les habitants du projet de renouvellement urbain. La valorisation d'une mémoire de quartier permettra de faire le lien entre le vécu des habitants et les transformations actuelles, afin de permettre à ces derniers de mieux appréhender les bouleversements effectués dans leur quartier, et notamment les opérations de démolition qui peuvent être parfois mal vécues. La constitution d'une mémoire de quartier permettra aux habitants et usagers de s'exprimer sur leur histoire, leur vécu et leurs attaches dans le quartier. Ce travail devra ainsi être réalisé dans le cadre d'une approche sensible, sociologique et artistique, afin de capter et de restituer au mieux les histoires de vie des habitants.

Un atelier a été organisé par le collectif de conteurs La Cour des Contes dans le cadre de la mission d'AMO co-construction confiée à Ecologie urbaine et citoyenne. La Cour des Contes a animé un stand sur le marché de Sevran le 25 février 2020, lors duquel quatre conteurs sont allés à la rencontre des habitants sur la thématique de la nourriture et des recettes familiales, pour ensuite échanger plus largement sur le vécu de ces derniers et leurs souvenirs dans le quartier. Lors de cet atelier, 46 personnes ont été rencontrées.

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE 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.

Le tableau financier des opérations programmées comprenant les plans de financement prévisionnels des opérations figure en annexe C2. Il indique pour les opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité, le montant prévisionnel des concours financiers réservés par l'ANRU, l'assiette de financement prévisionnel de l'ANRU, le taux de financement de l'ANRU qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

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

Par la présente convention, l'ANRU s'engage à réserver les concours financiers des opérations cofinancées par l'Agence.

L'octroi des subventions par l'ANRU sous forme d'une décision attributive de subvention (DAS) intervient à l'initiative des maîtres d'ouvrage dès qu'ils sont en mesure de justifier du lancement opérationnel des opérations, dans les conditions définies dans le règlement financier relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain,

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

Les cofinancements du PIA au titre de l'axe 1 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, hors appel à projets « Les Quartiers Fertiles » dont les financements sont précisés dans l'article 9.4 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.

La date de prise en compte des dépenses des opérations est renseignée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous, excepté si elle correspond à la date de signature de la présente convention.

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**
- **L'accompagnement des ménages**
 - Les actions et les missions d'accompagnement des ménages
 - Le relogement des ménages avec minoration de loyer
- **La conduite du projet de renouvellement urbain**
 - Les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain
 - Les moyens d'appui au pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain
 - La coordination interne des organismes HLM
- **Les moyens d'ingénierie favorisant la définition et la mise en œuvre de projets innovants dans les quartiers au titre du NPNRU**

Les opérations d'ingénierie sont détaillées dans l'article 9.1.1.1 de la convention-cadre n°663 relative aux projets de renouvellement urbains de Paris Terres d'Envol.

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

- **La démolition de logements locatifs sociaux**
- **Le recyclage de copropriétés dégradées**
- **Le recyclage de l'habitat ancien dégradé**

Sans objet.

- **L'aménagement d'ensemble**

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

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

Les opérations de reconstitution de l'offre sont détaillées dans l'article 9.1.1.3 de la convention-cadre n°663 relative aux projets de renouvellement urbains de Paris Terres d'Envol.

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

Sans objet.

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

- **La résidentialisation de logements**

- La résidentialisation de logements locatifs sociaux

- La résidentialisation de copropriétés dégradées

Sans objet.

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

Sans objet.

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

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

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

Sans objet.

- **Autres investissements concourant au renouvellement urbain**

Sans objet.

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
Requalification du foyer des Glycines 78 LLS N°C1030-33-0008	20%	15%

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)

Sans objet.

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

Sans objet.

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 C6. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1.

- **En ingénierie** : sans objet dans la présente convention
- **En prêts** :

Au titre de la requalification des logements sociaux :

- VILOGIA : 4 606 296 €
- OPH Aulnay Habitat : 1 146 343 €

- ANTIN Résidences : 5 030 982 €
- LOGIREP : 5 866 297 €
- TOIT et JOIE : 989 000 €

Au titre de la résidentialisation :

- OPH Aulnay Habitat : 310 710 €

• **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 termes d'exemplarité environnementale.

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

Sans objet.

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.

Article 9.4. Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles »

Sans objet.

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 annexe C2 :

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

commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, ...

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

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 144 406 508 €, comprenant ... € de subventions, et ... € de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :
- ... € concours financiers prévisionnels comprenant ... € de subventions et ... € de volume de prêts portat sur les quartiers d'intérêt national. la participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal de 0 € dans le cadre des interventions d'ores et déjà contractualisées avec l'Anah et des études préalables. Cette participation financière pourra être revue lors des avenants après la contractualisation d'opérations afférentes financées par l'Anah.
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 0€. 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 17 949 628 €. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- la participation financière de la CDC au titre du volet « quartiers » de l'action TI du PIA s'entend pour un montant global maximal de 0 € et au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de 0 € ;
- la participation financière de l'ADEME s'entend pour un montant global maximal de 0 € ;
- la participation financière de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA et/ou du volet « quartiers » de l'action TI, s'entend pour un montant global maximal de 0 € (*hors appel à projets « Les Quartiers Fertiles »*)
- la participation financière de l'ANRU au titre du PIA relatif à l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de 0 € ;
- la participation financière de l'ANRU au titre du Plan France Relance relatif à l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de 0 € ;
- la participation financière de la Région s'entend pour un montant de 4 583 250 € 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 C7.

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

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)		Montant de subvention N.P.N.R.U.	Volume de prêt bonifié N.P.N.R.U.	Concours financiers N.P.N.R.U. totaux
Grand Quartier Aulnay-sous-Bois/Sevran QPV n°6093054	Protocole de préfiguration	5 107 388,49 €	0 €	5 107 388,49 €
	Convention pluriannuelle	47 626 149 €	12 105 314,42 €	59 731 463, 42 €
Total QPV n°6093054		52 733 487,49 €	12 105 314,42 €	64 838 801,91 €
Montceuleux Pont-Blanc à Sevran QPV n°6093051	Protocole de préfiguration	37 677,50 €	0 €	37 677,50 €
	Convention pluriannuelle	24 448 095,05 €	7 135 100 €	31 583 195,05 €
Total QPV n°6093051		24 485 772,55 €	7 135 100 €	31 620 872,55 €
Totaux :		77 219 260,04 €	19 240 414,42 €	96 459 674,46 €

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.

Les décisions attributives de subvention allouent les financements de l'ANRU, constituant ainsi l'engagement juridique de l'Agence pour le financement d'une opération.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels, peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision attributive de subvention.

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.

L'autorisation et le versement des prêts bonifiés sont mis en œuvre conformément à la convention tripartite Etat-ANRU-Action Logement portant sur le NPNRU.

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 C8.

La décision d'autorisation de prêt est conditionnée au respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et/ou des engagements contractuels.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision d'autorisation de prêt, ainsi que prévu à l'article 8.1 du titre III du règlement financier relatif au NPNRU.

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

Sans objet.

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 maîtres 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.

L'avancement physique et financier des opérations feront l'objet d'un compte rendu d'exécution annuel tel que précisé dans le règlement financier relatif au NPNRU.

Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataires 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, suivi de la mobilisation des financements, revue annuelle des calendriers,
- 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 suivi de la stratégie d'attribution
- co-construction avec les habitants et leurs représentants,
- 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 accompagné d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre 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 national de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires concernés par le programme 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 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 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 et porteuses de modifications substantielles du projet et/ou altérant son économie générale nécessitent la réalisation d'un avenant, signé par l'ensemble des signataires du contrat initial. Le défaut de signature des éventuels avenants par les partenaires associés ne fait pas obstacle à la bonne exécution de l'avenant.

Le conseil d'administration de l'Agence définit par délibération le cadre d'élaboration et de mise en œuvre des avenants.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter à la date de la signature par la dernière partie prenante signataire.

Les secteurs suivants pourront faire l'objet d'un avenant à la convention pluriannuelle :

- **Secteur Savigny-Sud :**

Une clause de revoyure a été appelée par les partenaires lors du Comité d'Engagement du 26 février 2020, en particulier au regard de l'ampleur des démolitions et des besoins de reconstitution de l'offre locative démolie sur d'autres secteurs de projet (voir avis du Comité d'Engagement du 26 février 2020).

- **Secteur Mandela :**

En effet cette transformation est marquée par de nombreuses incertitudes :

- Le coût des démolitions de l'ensemble Mandela constitué de la halle Mandela, de ses infrastructures (parkings, réseaux...) et superstructures sera précisé après des diagnostics plus poussés,
- Le coût des évictions commerciales doit également être estimé plus finement après un audit précis et actualisé des activités,
- Le plan et la programmation urbaine seront ajustés, notamment pour mieux répondre aux enjeux d'insertion urbaine autour d'un pôle de transport important (RER + Grand Paris Express + pôle bus).

Ces facteurs affectent des lignes de dépenses et de recettes structurantes pour le bilan de l'opération. Le maintien des équilibres globaux sera recherché mais il est d'ores et déjà certain que plusieurs lignes de la FAT correspondante évolueront. Les études permettant de lever ces incertitudes sont programmées et planifiées par Grand Paris Aménagement (dans le cadre d'un planning détaillé de l'ensemble du secteur Mandela), et permettront de mettre au point de manière rigoureuse l'avenant associé :

- L'étude urbaine et technique fixant le plan guide, le programme de construction et les chiffrages sera réalisée entre fin 2022 et mi 2023
- L'étude d'impact, et l'ensemble des études qui y sont associées, seront réalisées à partir du T3 2022 et jusqu'au T2 2023 et notamment l'étude air et santé, les études géotechniques (G1), les études de pollution, diagnostic mobilité, etc.

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 n'altérant pas l'économie générale du projet ou ne portant pas de modifications substantielles, ou relevant de modifications techniques, peuvent être prises en compte par

ajustement mineur, signé uniquement par le délégué territorial, le porteur de projet, le ou les maître(s) d'ouvrage et financeur(s) concerné(s) par la modification.

Les modalités de mise en œuvre de l'ajustement mineur font l'objet d'une note d'instruction du directeur

Des évolutions mineures peuvent être également prises en compte par une décision attributive de subvention (initiale ou en cours d'exécution d'une opération engagée et/ou de prêts (initiale ou en cours d'exécution d'une opération engagée) dans les conditions définies au règlement financier de l'Agence relatif au NPNRU. Une note d'instruction du directeur général de l'ANRU peut en préciser les limites.

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.

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 C2 ;
- 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 règlement général et au règlement financier 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, ou tout moyen permettant d'établir la date 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 prévues 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 2^{ème} semestre 2017, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 2^{ème} semestre 2030.

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de la date de signature par la dernière partie prenante signataire.

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.

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

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'Ecole 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.

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.

PROJET

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 et de l'appel à projet « quartiers fertiles » du 24 janvier 2020 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)⁴

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
- D2 Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant
- D3 Charte de la concertation le cas échéant
- D4 Autre, le cas échéant

⁴ Le cas échéant annexe C9 : pour information tableaux financiers d'autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal

Annexe A6 - TABLEAU DE BORD DE SUIVI DES OBJECTIFS URBAINS DES PROJETS

Principes et modalités d'élaboration

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.

Le panier d'indicateurs NPNRU mis à disposition par l'ANRU
pour renseigner le tableau de bord de suivi des objectifs urbains

N° indicateur	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
2	Diversité des statuts de logement : part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier Part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
3	Diversité des statuts de logement : part de logements privés parmi les résidences principales du quartier Part de logements privés parmi les résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
4	Diversité des statuts de logement : part des logements locatifs privés parmi les résidences principales du quartier Part de logements locatifs privés parmi les résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
13	Couverture de l'offre commerciale dans le quartier Nombre de commerces dans le quartier / 100 ménages, pondéré en fonction du type de commerce (source: Epareca - Etat des lieux 2015 pour les quartiers d'intérêt national, données renseignées localement selon la méthode établie par Epareca et l'ANRU pour les quartiers d'intérêt régional et pour le suivi de l'indicateur, agrégation pour l'ensemble des polarités du territoire vécu)	Proposer une offre commerciale adaptée aux besoins et aux attentes des habitants et usagers
15	Offre de services dans le quartier Nombre de services publics et privés du quartier pour 1000 habitants, pondéré en fonction du type de service (source: INSEE - Base Permanente des Équipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Améliorer si nécessaire la gamme de services et d'équipements de proximité indispensables, voire s'engager dans une gamme de niveau supérieur
16	Offre d'équipements dans le quartier Nombre d'équipements publics de proximité du quartier pour 1000 habitants, y. c. les équipements scolaires (source: INSEE - Base Permanente des Équipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Améliorer si nécessaire la gamme de services et d'équipements de proximité indispensables, voire s'engager dans une gamme de niveau supérieur
17	Fonction économique du quartier Surface de plancher du quartier dédiée à l'activité économique (source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Maintenir ou développer une fonction économique dans le quartier lorsque cela est envisageable
18	Desserte du quartier en transports collectifs lourds Part des logements du quartier situés à moins de 500 m d'un transport collectif lourd (tramway, métro, BHNS) (source: INSEE - Recensement de la Population (RP), données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Diversifier les modes de transport

N° indicateur	Indicateur <ul style="list-style-type: none"> - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées 	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
22	Contribution à la réduction des émissions de gaz à effet de serre du quartier Part des logements locatifs sociaux du quartier raccordée à une source d'énergie renouvelable <i>(source: Répertoire du parc locatif social (RPLS), données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	Participer aux objectifs globaux de réduction des gaz à effets de serre du quartier

PROJET

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 : xx 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 5 terrains dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Site 1	Site 2	Site 3
Adresse	Avenue Martin Luther King	Avenue Dumont d'Urville	Chemin de Savigny
Nom du QPV (préciser national/régional)	PRIN Montceux Pont-Blanc	PRIN Les Beaudottes	PRIN Les Beaudottes
Propriétaire(s) du terrain avant cession	Ville de Sevrans	Ville de Sevrans / I3F	Ville de Sevrans / I3F
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Groupe scolaire Montaigne	Immeubles de logements	Immeubles de logements
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	Inconnu	Inconnu	Inconnu
Surface du terrain (m ²)	A préciser	A préciser	A préciser
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m ²)	6 101	11 730	3 582
Nombre de logements prévus selon ces m ² de surface de plancher	76	147	45
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	Au-delà de 2027	2024-2027	Au-delà de 2031
Références cadastrales (préciser si possible +joindre un plan au 1/1000)	AN23, AN24	AH3, AH5, AH10	AE30
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	Logements locatifs à loyer libre	Logements locatifs à loyer libre	Logements locatifs à loyer libre
Nombre de logements individuels / collectifs *	A déterminer	A déterminer	A déterminer
Viabilisation du terrain	EPT Paris Terres d'Envol	EPT Paris Terres d'Envol	EPT Paris Terres d'Envol
Autres informations et contraintes spécifiques.	Bâtiments à démolir	Bâtiments à démolir	Bâtiments à démolir

* 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. A défaut, le porteur de projet ou l'opérateur qu'il aura désigné se portera acquéreur du local correspondant au prix de revient de l'attributaire.

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

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

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

- 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 7.2 du titre III du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

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

Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'ANRU. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'ANRU.

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

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

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

Cf. convention territoriale

Au total, les contreparties cédées représentent **xx droits de réservation de logements locatifs sociaux**, correspondant à **xx %** du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et 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 reconstitution et de requalification en milieu vacant**, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :
 - o 12,5% du nombre total de logements reconstitués hors QPV, soit **xx** droits ;
 - o 17,5 % du nombre total de logements reconstitués en QPV ou requalifiés dont le coût est inférieur à 45.000 € par logement, soit **xx** droits ;
 - o 20% du nombre total de logements requalifiés dont le coût est supérieur à 45 k€ par logement, soit **xx** 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 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	25% soit xx droits	35% soit xx droits	35% soit xx droits	40% soit xx droits

2 - Couronne Grand pôle IDF + Métropoles d'Aix Marseille Provence / Métropole de Lyon / Métropole de Nice / Métropole de Toulon	27,5% soit xx droits	38,5% soit xx droits	38,5% soit xx droits	44% soit xx droits
3- Grand pôle corse PACA et Rhône alpes	36,3% soit xx droits	50,8% soit xx droits	50,8% soit xx droits	58% soit xx droits
4 - Autres Grands pôles	40% soit xx droits	56% soit xx droits	56% soit xx droits	64% soit xx droits
5 - autres communes	41,3% soit xx droits	57,8% soit xx droits	57,8% soit xx droits	66% soit xx droits

Sélectionner la ligne du tableau qui correspond à la zone géographique de la convention pluriannuelle.

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

Organisme de logement social	Nombre de droits de réservation (droits uniques)

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) :

Cf. convention territoriale

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

Cf. convention territoriale

A.3. Pour les droits de réservation des opérations de requalification réalisées en milieu vacant en QPV

Sans objet

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

Au total, 403 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 :

- 372 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45.000 € par logement (dont xx droits aux premières mises en location),
- 31 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45.000 € par logement (dont xx droits aux premières mises en location).

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.

PROJET

Annexe C3 - FICHES DESCRIPTIVES DES OPÉRATIONS

Principes et modalités d'élaboration

Les fiches descriptives des opérations, telles que prévues à l'article 9.1.1 de la présente convention type, correspondent à des fiches opérations contractuelles, qui seront générées via le système d'information de l'ANRU (IODA). Ces fiches opérations contractuelles visent à présenter le contenu de chacune des opérations bénéficiant d'un concours financier de l'ANRU au titre du NPNRU en :

- Identifiant l'opération (nature d'opération, localisation, QPV concerné(s),...) et le maître d'ouvrage ;
- Détaillant les objectifs et les éléments-clefs de l'opération, ainsi que les modalités opérationnelles spécifiques (concertation, relogement,...) ;
- Récapitulant les principales caractéristiques de l'opération
- Précisant le calendrier prévisionnel de l'opération (phasage opérationnel et date de lancement qui sera reprise dans le tableau financier) ;
- Présentant les modalités de financement de l'opération (date de prise en compte des dépenses de l'opération validée par l'ANRU, conditions spécifiques de financement actées par l'ANRU, calcul du financement prévisionnel ANRU conformément aux règles prévues dans le RGA NPNRU.

Les fiches descriptives d'opération sont générées par nature d'opération via IODA selon le modèle ci-après.

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage :

IDTOP (IODA)	IDTOP (AGORA)
Maître d'ouvrage (MO)	Intitulé de l'opération
Nature d'opération	

Objectifs et éléments-clefs de l'opération

Détailler les éléments-clefs des opérations⁵, conformément aux indications fournies par nature d'opération dans les commentaires et aides à la rédaction de l'article 9.1.1.

Pour les opérations à bilan, les destinations correspondant à la programmation prévisionnelle en sortie d'opération seront ventilées par nature : terrains à aménager, réserve foncière, équipements publics, locaux d'activité économique, logements (accession sociale ou libre / locatif social, intermédiaire, ou libre), contreparties foncières, voies et espaces publics non assimilables à de la réserve foncière.

Localisation de l'opération

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

Caractéristiques de l'opération

Les principales caractéristiques physiques de l'opération qui constituent des éléments clefs pour le calcul des concours financiers sont éditées automatiquement par IODA en fonction des natures d'opération.

Validation et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique accordée	Commentaire
<i>Ex : Date de prise en compte anticipée des dépenses</i>	
<i>Ex : Validation OPPC</i>	
<i>Ex : Majoration du taux de financement de l'opération ou forfait</i>	
<i>Ex : Majoration au titre de l'excellence du projet</i>	
<i>Ex : Autres éventuelles dépenses accordées</i>	
<i>Ex : Localisation hors QPV</i>	

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement	Année de lancement	Durée en semestre
-----------------------	--------------------	-------------------

⁵ Se référer aux guides « FAT pas à pas » disponibles sur Anruscope.fr qui précisent, par nature d'opération, les éléments à renseigner dans le bloc « objectifs et éléments-clefs de l'opération ».

Calcul du financement prévisionnel de l'ANRU

Assiette prévisionnelle de financement*	
Taux de financement maximal	
Montant de subvention	
Montant du prêt bonifié Action Logement*	

* Pour les opérations bénéficiant d'un financement forfaitaire, les précisions suivantes sont apportées (reconstitution de l'offre, prime accession)

Prime accession par logement (accession)	
Montant du forfait subvention PLAI (reconstitution LLS)	
Montant du forfait prêt PLAI (reconstitution LLS)	
Montant du forfait prêt PLUS (reconstitution LLS)	
Montant prêt bonifié Action Logement PLAI (reconstitution LLS)	
Montant prêt bonifié Action Logement PLUS (reconstitution LLS)	

Pour les natures d'opération à bilan (démolition de logement locatif social, recyclage de copropriétés dégradées, recyclage d'habitat ancien dégradé, aménagement d'ensemble, actions de portage massif en copropriété dégradée) :

Montant des valorisations foncières telles qu'elles résultent de la nature des destinations exposées dans « Les objectifs et éléments-clefs de l'opération » (hors valeurs forfaitaires appliquées aux destinations telles que les logements locatifs sociaux, les terrains destinés à la réalisation de voies publiques, ou d'espaces publics non assimilables à de la réserve foncière, les terrains ou droits à construire destinés au Groupe Action Logement au titre des contreparties) :

Destination prévue	Montant retenu
1) Opération de démolition de logements locatifs sociaux	
Terrain à aménager ou constitution de réserves foncières	
Autres destinations telles que logements autres que du LLS, équipements publics, locaux d'activité économique, autres usages	
2) Opération de recyclage de copropriétés dégradées, ou de recyclage de l'habitat ancien dégradé, ou d'aménagement d'ensemble, ou d'action de portage massif en copropriété dégradée	
Ensemble des destinations suivantes : terrain à aménager, réserves foncières, équipements publics, et	

autres usages (logements autres que LLS, locaux d'activité économique, autres...)	
---	--

Le cas échéant, pour les destinations en logement social acquis-amélioré en sortie de recyclage de copropriétés dégradées (nature d'opération 22) et de recyclage d'habitat ancien dégradé (nature d'opération 23) :

Destination prévue	Montant retenu
Logements locatifs sociaux produits en acquisition-amélioration	

PROJET

Annexe C5 – TABLEAU DES AIDES DE LA CAISSE DES DEPOTS

	IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	Taux TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL ANRU (HT)	CDC	Prêt CDC
	NBRE	TYPE (ML,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2							
REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX													
NBDT-Réhabilitation 1-3 allée de la Marseillaise (117 logements)	5		117		39 745		VILOGIA	5 820 184	20,0%	6 140 294	4 650 184	0	1 455 046
NBDT-Réhabilitation 2-4-6 (Bât 86) allée J. Bart (61 logements)	1		61		40 750		OPH AULNAY HABITAT	3 330 600	20,0%	3 717 950	2 485 750	0	1 146 343
PER-Réhabilitation LLS copropriété Jean Perrin (325 logements)	6		325		25 215		ANTIN RESIDENCES	10 689 486	20,0%	12 047 025	8 194 963	0	5 030 982
MPB-Réhabilitation 1-13 et 2-26 allée Mazaryk (290 logements)	2		290		33 466		VILOGIA	12 605 000	20,0%	13 298 275	9 705 000	0	3 151 250
<i>Sous Total REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX</i>	<i>14</i>		<i>793</i>	<i>0</i>	<i>44 393</i>	<i>0</i>		<i>32 445 270</i>		<i>35 263 544</i>	<i>25 035 897</i>	<i>0</i>	<i>10 783 621</i>
RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS													
NBDT-Residentialisation 2-4-6 (bât 86) allée J. Bart (61 logements)	1		61		7 245		OPH AULNAY HABITAT	434 570	20,0%	521 484	441 936	0	257 796
<i>Sous Total RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS</i>	<i>1</i>		<i>61</i>	<i>0</i>	<i>8 549</i>	<i>0</i>		<i>434 570</i>		<i>521 484</i>	<i>441 936</i>	<i>0</i>	<i>257 796</i>
TOTAL DES INVESTISSEMENTS								32 879 840		35 725 029	25 477 833	0	11 041 417