
Convention partenariale de mise en œuvre pour la Rénovation Urbaine d'Epina y-sur-Seine

Convention 2005 - 2010

Sommaire

Signataires de la convention	4	Article 5 - Les contreparties cédées à la Foncière.....	37
Préambule.....	5	Article 6 - L'échéancier de réalisation	38
Objectifs généraux du projet.....	7	Article 7 - Le plan de financement des opérations subventionnées par l'ANRU	39
Premier thème : redonner un centre-ville à tous les Spinassiens			
Deuxième thème : requalifier et diversifier l'offre d'habitat			
Troisième thème : renouveler les espaces, les équipements et les services			
Titre I - Les Définitions	10	Titre IV - Les actions complémentaires et actions d'accompagnement du programme, contribuant à la réussite du projet	40
Titre II - Le Projet	11	Article 8 - Les opérations non subventionnées par l'ANRU	40
Article 1 - Le contenu du projet urbain	11	Article 9 - Le plan de relogement	42
Article 2 - L'organisation de la conduite du projet	21	Article 10 - Les mesures de développement économique et social	43
Article 3 - La concertation et l'information sur le projet	27	Article 11 - Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants	45
Titre III - Le Programme subventionné	31	Titre V - Les engagements financiers des partenaires	46
Article 4 - Les opérations subventionnées par l'ANRU	31	Article 12 - Les engagements financiers des signataires.....	46

Titre VI - L'évaluation et l'évolution du projet et des opérations 48

Article 13 - Les modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle 48

Article 14 - Les missions d'évaluation 50

Article 15 - Les avenants à la convention 51

Article 16 - Les conséquences du non - respect des engagements 52

Titre VII - Dispositions diverses 55

Article 17 - Archives filmographiques et photographiques 55

Article 18 - La clause de renégociation de la convention 55

Article 19 - Le traitement des litiges 55

Article 20 - Signalétique des chantiers 56

Composition des annexes 57



Il est convenu entre

l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, ci-après dénommée l'A.N.R.U. ou l'Agence,

la Ville d'Epinais-sur-Seine, représentée par le Maire, ci-après dénommée le porteur du projet,

la Communauté d'Agglomération Plaine Commune, ci-après dénommée la Communauté d'Agglomération ou Plaine Commune,

la SEM Plaine Commune Développement, ci-après dénommée la SEM,

l'Association Foncière Logement, ci-après dénommée A.F.L ou la Foncière,

la Caisse des Dépôts et Consignations, ci-après dénommée CDC,

les bailleurs maîtres d'ouvrage :

- Espacil Habitat,
- France Habitation,
- Foncière Commerce SASU,
- ICADE Patrimoine S.A
- OGIF,
- Office Public de l'Habitat de Seine-Saint-Denis,
- OPIEVOY,
- La Sablière,
- la SAIEM,
- SCIC Habitat,

l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, ci-après dénommée ANAH,

le Préfet, responsable de la mise en œuvre de la Rénovation Urbaine dans le Département.

ce qui suit.

Préambule

La Ville d'Epina-sur-Seine, 46.658 habitants, se situe sur les bords de Seine, en frange ouest du Département de Seine-Saint-Denis, en limite du Val d'Oise et des Hauts de Seine. Bien desservie par les transports en commun (lignes SNCF, RER), elle se positionne sur l'axe de développement du triangle Paris / Cergy-Pontoise / Roissy en France.

La commune appartient au territoire de l'Etablissement Public d'Aménagement Plaine de France, et fait partie intégrante de la Communauté d'Agglomération Plaine Commune.

A compter de la fin des années 50 la construction de grands ensembles de logements essentiellement sociaux dans les différents quartiers d'Epina (Orgemont, La Source-Les Presles, îlot 77 av. d'Enghien) a créé une rupture avec l'urbanisme traditionnel de la ville en effaçant les trames viaries et parcellaires facilement identifiables. Dans la même période les interventions sur le centre-ville ont totalement effacé le bourg historique existant, en s'appuyant sur un urbanisme de dalle aujourd'hui en situation d'échec et qui isole le centre-ville de son environnement et des grands axes qui l'entourent.

Si aujourd'hui une partie importante du territoire de la commune est occupée par un tissu pavillonnaire, son image est profondément marquée par l'habitat collectif dense (47% de logements locatifs sociaux), qui accueille plus de 80% de la population. Traversés par les infrastructures routières (RN14, RN310) et ferrées, les quartiers

sont mal reliés entre eux, isolés les uns par rapport aux autres, et parfois tournés vers des polarités extérieures plus accessibles (vers Argenteuil ou Enghien notamment).

Le Centre-ville, longé par les routes nationales, traversé par une voie unique, et bordé de façades aveugles, se trouve quant à lui en situation d'évitement. En outre, sa complexité urbaine, induite par l'urbanisme de dalle (complexité des adressages, circulation labyrinthique, division de propriété en volume...), rend son usage et sa gestion difficiles ; de nombreux espaces sont dévalorisés et dégradés. Les activités économiques et commerciales sont en situation de très grande fragilité. Deux des trois niveaux de boutiques du centre commercial Epicentre sont aujourd'hui fermés ; l'ensemble d'immeubles de bureaux "Intégral" est en friche. Souffrant de l'absence de "locomotive", du manque de desserte et de visibilité, l'offre commerciale locale est aujourd'hui en perte de vitesse et est plus proche de l'offre de proximité que de celle d'un véritable centre-ville. Le centre-ville ne bénéficie par ailleurs pas de véritable lieu d'animation structurant : les Berges de Seine restent confinées ; les équipements sont souvent peu visibles ou sous-dimensionnés et ne peuvent que difficilement bénéficier d'une véritable notoriété.

Epina-sur-Seine, et plus particulièrement son centre-ville, enregistre une baisse démographique et une paupérisation de sa population, dont le taux de chômage atteint les 20%. Les secteurs de grands ensembles (Orgemont, La Source/Les Presles, le Centre-

ville) font face à une certaine dégradation de leurs parcs de logements et à des phénomènes de délinquance préoccupants (le quartier d'Orgemont, notamment, a été déclaré prioritaire à l'échelle nationale pour le traitement de la délinquance).

Epinay-sur-Seine bénéficie aussi d'atouts et de potentiels de développement. Les Berges de Seine, préservées de toute construction, font l'objet de travaux de valorisation et constituent ainsi un patrimoine d'intérêt majeur représentant un fort potentiel d'attractivité. De plus, la ville se situe sur l'axe du futur tramway "SDEV" (Saint-Denis – Epinay-sur-Seine – Villetaneuse), ainsi que sur celui de la "tangentielle Nord" (tangentielle ferrée reliant Noisy-le-Sec à Sartrouville). Ces liaisons nouvelles donneront lieu à la refonte de deux pôles gare situés sur le territoire de la commune (la gare "Epinay-sur-Seine" et la gare "Epinay-Villetaneuse") et permettront de drainer une activité nouvelle. L'amélioration des liaisons avec Paris et les principaux pôles de la région permettra la redynamisation de l'activité et de l'emploi.

Cette réalité urbaine contrastée et socialement lourde avait justifié le classement de la quasi totalité du territoire communal en procédure Grand Projet de Ville (GPV), dont la convention cadre a été signée en juin 2001.

Le dossier présenté à l'agrément de l'ANRU pour la Ville d'Epinay-sur-Seine propose la mise en œuvre d'un ensemble d'actions et de moyens structurellement capables d'inverser le processus de ségrégation sociale et spatiale qui a marqué l'évolution des quartiers dans le tissu urbain spinassien.

Le projet urbain est complété par des interventions visant le développement social et l'amélioration de la vie quotidienne dans les quartiers. Il développe ainsi des actions volontaristes pour améliorer la Gestion Urbaine de Proximité, intègre un volet relatif à l'Insertion par l'économie et l'emploi, en lien avec le dispositif Zone Franche Urbaine. Les habitants étant au centre du processus, le projet comprend des actions fortes pour les informer et les concerter, et intègre des mesures attentives quant au relogement et au parcours résidentiel des ménages concernés par les démolitions.

Avec ce projet, il s'agit pour Epinay-sur-Seine de relever un défi qui intéresse non seulement la Ville mais aussi le développement du territoire et son équilibre à l'échelle de l'agglomération.

Le projet de rénovation de la ville d'Epinay-sur-Seine et sa mise en œuvre opérationnelle sont définis en cohérence avec les projets d'aménagement structurants développés par ailleurs, et notamment le projet d'aménagement de la Tangentielle Nord, du tramway Saint-Denis – Epinay – Villetaneuse, ainsi que l'aménagement des parcs des Berges de Seine. Les axes d'intervention du projet sont repris dans le Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration et définis en conformité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération.

Objectifs généraux du projet

L'objectif principal du projet de rénovation d'Epina-sur-Seine consiste à retrouver son dynamisme urbain par une stratégie rigoureuse et volontariste visant la requalification de la ville toute entière aussi bien dans ses fonctions de centralité que dans son habitat.

Ce projet vise à améliorer l'attractivité de la commune, à dynamiser ses secteurs d'activités, en agissant autour de 3 thématiques majeures qui s'insèrent pleinement dans la stratégie urbaine que la ville souhaite décliner à l'horizon 2012 afin de réussir sa mutation comme ville résidentielle et équilibrée dans ses fonctions (emplois, commerces, habitat...).

Premier thème : Redonner un Centre - Ville à tous les Spinassiens

La nouvelle dynamique d'Epina-sur-Seine s'appuie sur la requalification globale de son centre-ville, qui doit redevenir le lieu fédérateur et le centre de développement pour tous les habitants de la commune. Il s'agit de rompre avec sa situation d'enfermement, de mener une politique active et volontariste sur ses commerces et ses activités et lui permettre d'accueillir des équipements et des lieux d'animation structurants à l'échelle de la commune. Le projet vise alors à :

- **procéder à une meilleure desserte du Centre – Ville**, en créant de nouveaux accès, des liaisons nouvelles avec les autres quartiers de la commune, ainsi que de meilleures liaisons internes au quartier. La nouvelle perméabilité permettra au Centre-Ville de se repositionner au centre de la commune, d'améliorer sa connexion avec les grands axes qui le bordent et les futurs pôles gare. Elle permettra en outre d'ouvrir la ville vers les bords de Seine. Elle permettra enfin d'accompagner, en complément de l'arrivée du tramway, la relance programmée de l'économie et du commerce.

- **redynamiser les activités économiques et commerciales**, dont la relance sera soutenue par 3 actions majeures :

- **la démolition – reconstruction du centre commercial Epicentre**, permettant d'offrir un pôle commercial neuf, ouvert sur la ville, réinscrit dans le marché local, et rendant au centre-ville la "locomotive" commerciale qui lui fait défaut ;
- **la restructuration du site de bureaux "Intégral"** qui, après une démolition partielle, et au regard de la réalité du marché local, sera recomposé en un ensemble mixte de bureaux et de logements ;
- **le réaménagement de la rue de Paris**, dont les boutiques sont aujourd'hui disséminées ou encastrées dans les coursives, à l'instar des halls d'entrée des immeubles. Le réaménagement des espaces publics, la restructuration des commerces, la descente des entrées d'immeuble au niveau de la rue, lui permettront, en complément de l'opération Epicentre, de retrouver sa vocation d'animation du centre-ville.

- **développer une offre nouvelle d'équipements publics** à l'échelle de la commune, avec la création d'une Médiathèque, et améliorer l'offre de proximité en requalifiant les activités aujourd'hui

disséminées ou localisées dans des locaux obsolètes (RPA, centre socioculturel, école maternelle La Venelle...).

Deuxième thème : Requalifier et diversifier l'offre d'habitat

Cet objectif s'intègre pleinement dans la stratégie de reconquête de l'attractivité résidentielle qui anime désormais l'ensemble de la politique urbaine poursuivie par la Ville.

En effet, la faible mixité des types de logement, la concentration de l'offre sociale particulièrement marquée sur quelques quartiers, ainsi que l'obsolescence et la dégradation de certains segments de l'habitat limitent les capacités d'attractivité de la commune et les possibilités de parcours résidentiel des habitants. Le parc de logement doit en outre faire face à une paupérisation transformant une partie du parc privé en parc social de fait, faisant apparaître des problématiques lourdes au sein des copropriétés privées du centre-ville.

Le projet de rénovation urbaine de la ville prévoit une action forte et ambitieuse pour améliorer la qualité résidentielle de la commune et vise à développer la mixité de produits logements. L'objectif est d'offrir à tous les Spinassiens des logements de qualité, favoriser les parcours résidentiels et recouvrer à terme une plus grande mixité sociale. Le projet développe 4 axes forts d'intervention.

- **un programme de réhabilitation et de résidentialisation** du patrimoine social comme du patrimoine privé "social de fait", qui permettra de valoriser l'habitat, de clarifier les limites entre les espaces privatifs et les espaces publics, leur rationalisation et, ainsi, l'amélioration de leur gestion.

- **une action forte sur les copropriétés**, qui doivent faire l'objet de procédures adaptées (Plans de Sauvegarde, OPAH copropriétés dégradées) pour remédier à la fragilité de leur situation financière et requalifier leur bâti. Parallèlement, des actions seront entreprises pour procéder à la résidentialisation d'espaces extérieurs souvent très dégradés, obsolètes ou non fonctionnels (espaces communs sur dalle, entrées d'immeubles par des coursives...).

- **un programme de démolition ambitieux** qui concerne 746 logements (357 de statut social, 66 de statut privé conventionné, 323 "sociaux de fait"). Il permettra de désenclaver le centre-ville et de recomposer entièrement des îlots d'habitation afin de diversifier l'offre de logement tout en assurant une réelle qualité architecturale.

- **un programme de construction** de logements plus diversifiés dans leurs statuts (accession, locatifs privés, logements sociaux) et leur architecture. Le programme de reconstruction de logements sociaux, établi à l'échelle de la commune et de l'agglomération, permettra par ailleurs de mieux répartir et d'améliorer la qualité de l'offre proposée.

Troisième thème : Renouveler les espaces, les équipements et les services

Le projet de la ville est complété par une intervention sur les équipements et les espaces publics, dont la requalification, la mise en valeur et la mise en réseau permettront de contribuer au développement de l'attractivité de la commune, des liens entre ses différents quartiers, et conforteront ainsi un projet qui est aussi un projet de cohésion sociale. Deux grands axes d'intervention sont déterminés.

- **la création d'un réseau d'équipements de qualité**

La démolition d'équipements, nécessaire aux projets de désenclavement ou au vu de l'inadéquation ou de l'obsolescence des locaux, permettront de reconstituer une offre modernisée, mieux intégrée dans l'environnement, réunie en pôles cohérents au sein des différents quartiers (écoles, pôles socioculturels, pôle "emploi et insertion" du centre-ville...). La création de la Médiathèque, équipement phare, permettra en outre de restructurer et de hiérarchiser l'offre, en dotant le centre d'un équipement à l'échelle de la ville toute entière.

- **la requalification des espaces publics**

Les opérations liées à l'habitat (constructions, résidentialisations) et aux équipements seront accompagnées de la requalification des

espaces publics. Les aménagements contribueront ainsi à la promotion résidentielle.

L'aménagement des espaces publics, notamment des voiries, mettra aussi en valeur les liens entre les différents quartiers, en supprimant les voies en impasse et en atténuant les coupures urbaines dues aux infrastructures.

Les espaces verts, dont certains seront rendus au domaine public, ainsi que les places et placettes, seront requalifiés, rendus plus visibles, intégrés aux liaisons inter-quartiers et constitueront de véritables lieux de vie. Ils seront, en centre-ville, insérés dans un système de mails permettant, parallèlement aux aménagements des parcs de bord de Seine et à la suppression des espaces publics sur dalle, de développer l'image d'une "ville jardin".

Ces trois grands axes permettront à l'échelle de toute la ville de retrouver durablement les équilibres urbains et de redonner à tous les habitants une réelle qualité de vie.

Titre I – Les définitions

Le projet

Il représente la dimension à la fois urbaine et sociale de rénovation urbaine du quartier et comprend l'ensemble des opérations et actions à mener sur les quartiers pour garantir leur transformation en profondeur, et leur inscription dans les objectifs de développement durable de la ville et de l'agglomération, que l'ANRU participe financièrement ou non à celles-ci.

Le programme

Il représente l'ensemble des opérations et actions pour lesquelles l'ANRU apporte une subvention.

L'opération

Elle est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique et une action précise.

La typologie de l'habitat

Elle décrit les diverses composantes de l'habitat par

- le type d'habitat : collectif, individuel, intermédiaire,
- le statut du logement : locatif public (PLAI, PLUS, PLS) ; locatif privé ; propriétaire occupant ; accession ; location-accession ; accession sociale.

Titre II - Le Projet

La présente convention est relative au projet présenté le 21 mars 2005 au Comité National d'Engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine ; elle prend en compte les observations formulées dans l'avis du CNE.

Elle détermine et engage les partenaires dans un programme d'intervention opérationnel, ainsi que dans la réalisation d'études complémentaires nécessaires pour finaliser les interventions sur les différents quartiers.

Au vu des derniers ajustements techniques à réaliser à la demande de l'ANRU, tant sur la définition des projets urbains que de leur montage opérationnel, **la présente convention sera susceptible de faire l'objet d'un avenant**, dont la contractualisation est envisagée dans un délai maximum de 12 mois à compter de la signature de la présente convention.

Cet avenant pourra porter sur :

- le quartier La Source/Les Presles suite aux études menées par l'OGIF,
- le quartier d'Orgemont suite aux études menées par l'Opievoy, Icade Patrimoine, ainsi que par Scic Habitat pour son projet d'intervention sur l'ALJT,
- le portage de lots de copropriétés en centre-ville si nécessaire.

Les autres modifications nécessaires au projet feront l'objet d'avenants simplifiés tels que prévus à l'article 15.2.

ARTICLE 1 – LE CONTENU DU PROJET URBAIN

Le projet de rénovation urbaine concerne 4 quartiers inscrits initialement dans le périmètre du GPV. Trois quartiers sont inscrits en Zone Urbaine Sensible :

- **le Centre-Ville** (8.300 habitants, composé à plus de 70% de logements sociaux),

- **La Source / Les Presles** (10.130 habitants, composé à 51% de logements sociaux),
- **Orgemont** (11.625 habitants, composé à 86% de logements sociaux ou assimilés).

Le dernier quartier concerné est un îlot d'habitat collectif privé assimilé à du logement social de fait et bénéficiant de la dérogation au

titre de l'article 6 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003 :

- **le 77 avenue d'Enghien** (323 logements), situé dans le quartier du Cygne d'Enghien.

Le quartier d'Orgemont, ainsi qu'une partie du centre-ville (site Intégral notamment) sont par ailleurs inscrits en Zone Franche Urbaine.

Article 1.1 - Le Centre - Ville

Le projet a pour objectif de constituer un vrai centre rayonnant sur l'ensemble de la ville et de l'ouvrir sur la Seine et les grandes voies qui le bordent. Une nouvelle offre d'équipements, de paysages, d'activités et de commerces viendra renforcer son identité de véritable centre-ville.

Afin d'atteindre ces objectifs, le projet prévoit un programme d'intervention global et ambitieux dans sa mise en œuvre.

L'amélioration du maillage et la requalification des espaces publics

- **L'amélioration du maillage viaire sera permise par :**
 - **la création de voiries nouvelles** développant les liaisons Nord-Sud (création de la rue du Général Julien prolongée, du mail des Saules, réaménagement du chemin des anciens prés) et Est-Ouest (création de la rue Dumas prolongée). Ces aménagements donneront lieu à des démolitions de logements ainsi que d'équipements (RPA, école La Venelle...) par ailleurs enclavés ou obsolètes.
 - **la refonte du système de circulation**, qui devra confirmer un meilleur accès au centre et son ouverture sur les grands axes (RN14, RN 310).

- **La requalification des espaces publics**

L'ensemble des espaces publics du centre-ville sera rénové. Les trottoirs de la rue de Paris seront élargis, le square du 11 novembre, la place René Clair seront requalifiés, un nouveau square sera créé au sein de l'îlot Dumas. Les alignements plantés seront renforcés et permettront d'affirmer les liaisons intra et inter quartiers dans un système de mails reliant les parcs de Bord de Seine, les parcs du centre-ville (square du 11 Novembre, square Dumas) et les parcs des Econdeaux (parc des sports, parc de la Chevette), de mettre en valeur le cœur de ville, et de développer le caractère d'une "ville jardin" compensant la hauteur et la densité du bâti.

La redynamisation des activités et du commerce

- **La réalisation de deux ZAC**

- **la ZAC Epicentre**, créée par Plaine Commune le 16 novembre 2004, qui comprend la démolition - reconstruction du centre commercial, la réalisation d'une trémie d'accès permettant d'accéder au centre commercial depuis la RN14, la livraison d'un parking public dimensionné à l'échelle du centre-ville, la création de la voie nouvelle "rue du Général Julien prolongée", la descente au niveau de la rue des entrées des immeubles adjacents au centre commercial (propriété de France Habitation et de la copropriété Les Episcopes), ainsi que la création de commerces ouverts sur la rue de Paris. Hormis pour les voiries, la ZAC doit bénéficier de crédits alloués par le dispositif de Convention Foncière du Contrat de Plan Etat – Région.
- **la ZAC Intégral**, qui comprend la réhabilitation de deux immeubles de bureaux (10.000 m² Shon), la démolition des deux autres bâtiments pour y construire en lieu et place des immeubles d'habitation (10.000 m² Shon environ), la création de la voie de désenclavement "rue Dumas prolongée", la restructuration et la rénovation du parking partiellement démoli et arasé pour permettre

les nouvelles constructions et une meilleure connexion avec la dalle des immeubles Quétigny.

La création de la ZAC Intégral a pu se concrétiser grâce à une subvention exceptionnelle de l'ANRU, et à l'accord entre la Ville et Plaine Commune sur les modalités de portage de l'opération.

- **La restructuration des commerces de la rue de Paris**

En complément de la restructuration du centre commercial "Epicentre", les bailleurs sociaux procéderont à la restructuration et à la création de nouveaux commerces rue de Paris. Une nouvelle programmation commerciale, l'alignement des boutiques sur la rue, associés à la réfection des espaces publics (trottoirs élargis, descente des entrées d'immeuble au niveau de la rue dans le cadre de la ZAC Epicentre), permettront l'animation de la rue de Paris autour d'un pôle conforté sur l'îlot Gendarmerie et la place René Clair (où sera en outre implanté la Médiathèque), qui formeront le "centre du Centre".

La requalification et la diversification de l'habitat

- **La diversification de l'offre en logements**

Le projet comprend la **démolition de 357 logements** sociaux propriété de France Habitation (immeuble Le Peigne comprenant une RPA, tour "8L"), nécessitée par la création des voies nouvelles, et permettant de rompre avec l'urbanisme de dalle.

Afin d'assurer le relogement des familles locataires, les démolitions sont précédées de programmes de **reconstruction** hors site, conformes à l'objectif d'une meilleure répartition de l'offre sociale sur la commune. Les reconstructions seront poursuivies sur site, livrant des logements plus diversifiés dans leurs statuts (logements sociaux,

accession, locatifs privés "AFL"), au sein de résidences à échelle humaine mieux insérées dans la ville.

Les reconstructions seront complétées par la livraison d'un nouveau parc de stationnement en sous-sol qui, parallèlement à la réhabilitation du parking silo (copropriété de l'Office Public de l'Habitat et France Habitation), permettra de reconstituer l'offre nécessaire aux logements du centre-ville.

- **La requalification de l'habitat**

Les logements sociaux, notamment l'ensemble du patrimoine de l'ODHLM (314 logements), ainsi que les immeubles de France Habitation (212 logements) adossés au centre commercial Epicentre, feront l'objet de **réhabilitations**. Les immeubles du centre-ville, sociaux ou de statut privé (immeuble OGIF notamment) seront en outre **résidentialisés**, en cohérence avec le réaménagement et la requalification des espaces publics (aménagement des rues, création du square de l'îlot Dumas...).

Le parking silo, copropriété de l'ODHLM et de France Habitation, situé dans le prolongement d'Epicentre, sur l'avenue de Lattre De Tassigny, sera rénové. L'opération permettra de requalifier la façade et de remettre à niveau des places de stationnement, aujourd'hui sous-occupées, et de combler ainsi un certain déficit d'offre de stationnement résidentiel en centre-ville.

- **Une action forte sur les copropriétés**

Les études pré-opérationnelles de **3 plans de Sauvegarde** (pour les 3 copropriétés Quétigny, qui représentent 479 logements), et de l'**OPAH copropriétés dégradées** (pour les 7 autres copropriétés du centre-ville, représentant environ 606 logements) en cours de réalisation,

définissent les besoins d'intervention, et le dimensionnement des équipes de suivi et d'animation.

Les Plans de sauvegarde et l'OPAH, mis en place pour 5 années d'intervention, permettront de remédier aux problèmes de gestion, de réaliser les travaux d'urgence, et d'entreprendre la réhabilitation des logements et des espaces collectifs (halls, façades...).

Parallèlement, **des travaux** d'envergure seront réalisés sur la dalle Quétigny ainsi que sur les parkings (conjoint, et reliés au parking Intégral). Aujourd'hui assimilée à un "espace public de fait" la dalle connaît en effet de lourds problèmes de gestion dus, notamment, à la complexité et à la confusion des fonctions (accès piéton au parking Intégral, connexion avec l'école La Venelle, la RPA, les immeubles de logements sociaux, les copropriétés Quétigny...). Les démolitions, la création de voiries, et la suppression des cheminements sur dalle permettront à cet espace d'être effectivement résidentialisé, et rationalisé pour chaque copropriété.

Par ailleurs, dans le cadre des Plans de Sauvegarde, il est prévu de mettre en place une structure de portage provisoire de lots d'immeubles pour les situations les plus délicates. Il s'agit, à travers l'acquisition, la remise en état et la revente des logements concernés (et le relogement des locataires le cas échéant), de permettre d'améliorer le fonctionnement des copropriétés. Afin de permettre cette opération, suite à appel d'offres, un marché sera contractualisé avec un prestataire pour le portage nécessaire, estimé à 10 lots dans les échéances de la présente convention. Ce document permettra de cadrer les conditions de réalisation du portage (modalités d'acquisitions...). Le cas échéant, des modifications pourront être apportées dans le cadre de l'**avenant** envisagé dans un délai maximum de 12 mois.

La rénovation et l'amélioration de l'offre en équipements

Une nouvelle offre d'équipement sera permise par :

- la construction d'une Médiathèque au "centre du Centre" et mise en réseau avec les bibliothèques de quartier,
- la démolition d'équipements, nécessitée par la création des voies de désenclavement ou l'obsolescence des locaux, et leur reconstruction, hors site (RPA, école la Venelle) ou sur site (école

G.Martin, locaux associatifs). La reconstruction permettra de livrer des bâtiments plus adaptés, mieux insérés dans leur environnement (écoles, RPA) et de restructurer et de rationaliser les services de proximité, en créant des pôles de cohérence (création d'un pôle socioculturel en lieu et place de la tour 8L, création d'un pôle emploi – insertion regroupant la MIJ, l'ANPE...).

Article 1.2 – 77 avenue d'Enghien

Le "77 avenue d'Enghien" est un îlot de 323 logements sociaux de fait, propriété de l'OGIF. La dérogation de l'article 6 permet une opération de renouvellement urbain de cet ensemble d'immeubles collectifs vétustes, isolé au sein d'un tissu pavillonnaire.

Cette opération, qui s'inscrit dans un projet urbain plus large à l'échelle du quartier, prévoit une réorganisation de l'espace urbain par une opération de démolition - reconstruction et une revalorisation de l'ensemble du site avec pour objectif l'émergence d'une réelle mixité sociale.

Une démolition – reconstruction globale

Les 4 immeubles composant le site seront démolis, et seront remplacés par des bâtiments de faible hauteur, de statut diversifiés (PLUS, PLS, logements locatifs privés "AFL", accession), ainsi que par quelques pavillons en accession.

Le programme de reconstruction de logements sociaux sera complété par une reconstruction de logements établie à l'échelle de l'agglomération (pour 207 logements), afin d'assurer la restitution de l'offre de logements sociaux.

Un aménagement en cohérence avec le quartier

Le programme d'aménagement est établi en cohérence avec les constructions neuves réalisées sur l'îlot adjacent (site de l'ancienne piscine), dont une partie est dédiée au programme de reconstruction "hors site" du centre-ville.

Sous la maîtrise d'ouvrage du bailleur, l'îlot est réaménagé pour permettre d'affirmer les liaisons avec le quartier (création de voiries

transversales) et de désenclaver le site. Les résidences retrouveront ainsi des connexions directes avec les espaces publics.

Parallèlement, un jardin public sera créé en cœur d'îlot et un pôle socioculturel sera construit à proximité, venant compenser le déficit d'offre d'équipements publics du quartier.

Article 1.3 – La Source – Les Presles

Le quartier est formé de quelques îlots pavillonnaires et de larges secteurs de grands ensembles, de statut social (La Sablière, Logements Familiaux, Logement Français...) ou conventionnés (patrimoine OGIF), construits au gré des opportunités foncières. Le quartier souffre de la faiblesse du maillage interne : les axes traversants sont rares, certaines voies de desserte ont été réduites en impasse (rue de la Justice, allée R.Rolland, rue J.P.Rameau), et les îlots d'habitation ne sont souvent accessibles que par les seuls accès privés aux parkings (îlot La Source, îlot sud de La Sablière).

Des cheminements piétons informels, faisant abstraction des propriétés et engendrant des conflits d'usage, traversent le quartier pour relier les îlots d'habitation, les équipements publics, et assurer la liaison entre les secteurs avoisinants et la gare Epinay-Villetaneuse.

Le déficit viaire a également des incidences sur certains équipements publics (école R.Rolland, gymnase...). Concentrés sur l'îlot Romain

Rolland, ceux-ci sont juxtaposés les uns aux autres, sans relation entre eux, sans trame d'espaces publics. Le manque de fonctionnalité de ces équipements est par ailleurs renforcé, en ce qui concerne l'école Romain Rolland, par l'obsolescence du bâti ; une partie des classes de l'école primaire est en effet aujourd'hui accueillie dans des préfabriqués.

Le schéma d'aménagement fondé sur le retour à un tissu urbain traditionnel prévoit des opérations de résidentialisation, l'aménagement d'espaces publics de qualité, la construction d'un réseau d'équipements publics de proximité, ainsi que des actions fortes en direction des immeubles de logement.

Le remaillage viaire et l'amélioration des espaces publics

Un aménagement d'ensemble permettra au quartier de retrouver un maillage viaire qui, en accompagnement des opérations de résidentialisation et de la recomposition de l'îlot Romain Rolland notamment, développera les liaisons intra et inter quartiers.

Le programme d'aménagement comprend ainsi : l'aménagement du parvis de la gare, sa liaison avec la rue de l'Avenir, l'aménagement de cette dernière, l'ouverture et la mise à la circulation de la rue J.P.Rameau, et de l'allée R.Rolland. Les travaux permettront de développer les liaisons est-ouest, entre la rue de l'Avenir et l'avenue de

la Marne, qui font actuellement défaut au quartier. Parallèlement, la rue de la Justice, axe structurant du quartier aujourd'hui en impasse, sera ré-ouverte à la circulation. En outre, sauf modification par l'avenant envisagé, le Square du Petit Bois sera requalifié. Enfin, la rue H.Dunant sera requalifiée, en adéquation avec l'opération de réhabilitation / résidentialisation des immeubles de l'OGIF.

L'ensemble des aménagements publics permettra ainsi de clarifier et de requalifier les liaisons et les parcours, du nouveau parvis de la gare au centre-ville et aux grands axes.

La requalification de l'habitat

• Un programme de requalification

La Sablière procèdera à la résidentialisation de l'ensemble de son patrimoine :

- au Nord, la parcelle (composée de 6 bâtiments longeant la voie ferrée) sera scindée en deux parties distinctes, permettant d'aménager entre elles le chemin d'accès et un parvis à la Gare Epinay-Villetaneuse, futur pôle gare de la tangentielle. Chaque immeuble bénéficiera de son entrée donnant sur la rue de l'Avenir.
- plus au Sud, l'unité résidentielle (composée de 4 bâtiments) sera reprise pour affirmer les limites avec l'espace public et permettre les aménagements reliant la rue de l'Avenir à la rue J.P.Rameau.

L'OGIF procède à la réhabilitation de son patrimoine sis rue H.Dunant, et procèdera à sa résidentialisation, aidés par les fonds de l'ANAH.

Sous réserve de modifications par avenant, l'OGIF, aidé par les fonds de l'ANAH, ainsi que, dans une moindre mesure, la SA d'HLM France Habitation procèderont, dans les échéances de la convention, à des travaux de réhabilitation et d'amélioration de la qualité des espaces extérieurs des autres bâtiments situés dans le quartier Les Presles (avenue du Commandant Bouchet, avenue de la Marne et rue de la Justice).

• Une intervention spécifique à La Source

L'ensemble de l'îlot La Source (patrimoine OCIL / OGIF) sera réaménagé. Les travaux permettront de positionner chaque immeuble ou groupe d'immeubles au sein d'une emprise foncière qui lui sera propre. Ils créeront les conditions pour permettre une transformation par étapes du patrimoine du site.

- **L'ambition d'une transformation plus rapide du patrimoine de l'OGIF**

La requalification des espaces extérieurs des bâtiments de l'OGIF et de France Habitation (avenue du Cdt L.Bouchet) sur le quartier La Source/Les Presles est nécessaire pour améliorer l'attractivité de ce patrimoine.

A la demande de l'ANRU, l'OGIF et France Habitation cependant dès à présent la possibilité d'une intervention plus ambitieuse, visant à renouveler l'offre, à développer la mixité sociale sur le quartier et à rompre avec l'urbanisme de tours et de barre existant.

Dans cette optique, une étude sera menée pour définir les éléments et les conditions de réalisation de cette intervention plus ambitieuse. L'étude sera conduite dans un cadre partenarial, et prendra en compte les autres aménagements programmés sur le quartier (îlot Romain Rolland, îlots de La Sablière...). Elle proposera une vision à long terme du secteur et décrira, pour la phase opérationnelle de la

convention (les cinq années de la convention), les engagements pris par les partenaires publics et privés, en ce qui concerne notamment les financements, et la solidarité dans les actions de relogement qui devront être à la hauteur du résultat significatif attendu dans un temps limité.

Dans l'hypothèse d'un accord entre les partenaires concernés, les modifications apportées pourront être intégrées dans **un avenant** envisagé dans un délai maximum de 12 mois à compter de la signature de la présente convention.

En outre, afin de permettre à son patrimoine de tendre à remplir véritablement et de manière pérenne un rôle de type intermédiaire sur le marché local de l'habitat, l'OGIF s'engage par ailleurs sur la mise en œuvre d'un ensemble de mesures en matière, notamment, de gestion patrimoniale, de gestion de proximité, de politique d'attribution et de programmes de travaux. Ces mesures sont précisées dans l'**annexe I** de la présente convention.

La rénovation des équipements

L'ensemble de l'îlot Romain Rolland sera recomposé. Le groupe scolaire restructuré (démolition des préfabriqués, regroupement des écoles par niveaux) retrouvera des accès directs à l'espace public réaménagé. Le centre socioculturel retrouvera quant à lui, dans des locaux neufs, un positionnement en adéquation avec sa fonction, au cœur du quartier de la Source – Les Presles.

Le quartier accueillera aussi le nouveau Centre technique de l'Unité Territoriale Parcs&Jardins, qui permettra un meilleur accueil du personnel, et dont les locaux actuels situés avenue de la République (terrain de la pépinière) sont démolis pour permettre l'opération de construction de France Habitation (42 PLUS CD permettant le relogement des familles du centre-ville).

Article 1.4 – Orgemont

Situé à l'ouest de la commune, le quartier est coupé du reste de la ville par les grandes infrastructures (grande ceinture, RER C). Son tissu urbain est formé par des îlots très vastes, irrigué par des voies desservant en périphérie, et qui ne sont traversables qu'à pied. Les cœurs d'îlots, souvent destinés aux équipements publics (écoles de l'îlot Square de Cherbourg, école maternelle du parc d'Orgemont), ne sont ainsi que peu visibles et peu accessibles. Par ailleurs, le manque de clarté entre statut et fonction crée des conflits d'usage et des difficultés de gestion (Parc central, îlot Square de Cherbourg notamment).

L'arrivée du tramway, dont le terminus se situera place d'Oberürsel, la réalisation de la Tangentielle et du pôle gare d'Épinay participeront à une meilleure desserte du quartier, et permettront d'améliorer sa relation au centre-ville. Il convient d'accompagner ces aménagements majeurs en traitant les dysfonctionnements internes subsistant au sein de ce quartier.

Le projet prévoit ainsi, en cohérence avec les projets d'infrastructures, de désenclaver les cœurs d'îlot, de clarifier les statuts, de mettre en valeur les espaces publics et le patrimoine résidentiel.

L'amélioration du maillage viaire et des espaces publics

Un nouveau maillage viaire développera les liaisons Nord-Sud au sein du vaste îlot "Parc central" en cours de cession par ICADE Patrimoine à Plaine Commune. Ce maillage permettra de redéfinir les unités résidentielles, et de créer une liaison entre la rue des Carrières et la rue Félix Merlin, axe structurant du quartier qui accueillera le Tramway. La rue de Strasbourg desservira alors le parc, ainsi que l'école maternelle Anatole France récemment reconstruite en front de rue, en lieu et place d'une barre de logements démolie par la CIRP.

Le cœur d'îlot du Parc central sera totalement réaménagé pour livrer un parc public clairement distinct des parties résidentielles. Parallèlement, la rue de Marseille et la rue de Lyon seront réaménagées, en cohérence avec la requalification de l'îlot.

De la même manière, le réseau viaire de l'îlot Square de Cherbourg sera réaménagé pour permettre le désenclavement du site et une meilleure desserte des équipements scolaires.

Une intervention complémentaire sur les commerces

En vue de confirmer les continuités visuelles et les cheminements Nord-Sud, ICADE Patrimoine prévoit dans les échéances de la

présente convention, une étude d'ingénierie qui vise à définir les interventions à mener sur le centre commercial situé rue Félix Merlin.

Les interventions sur l'habitat

- **La réhabilitation et la résidentialisation du parc de logements**

Afin de réaliser le nouveau maillage viaire et d'affirmer les nouvelles liaisons traversantes, ICADE Patrimoine procédera à des démolitions partielles représentant 66 logements. De plus, ICADE Patrimoine procédera à la résidentialisation de l'ensemble du patrimoine immobilier organisé autour du Parc central.

Dans la complémentarité de la requalification du site, SCIC Habitat, propriétaire du Foyer de Jeunes Travailleurs situé rue de Strasbourg, procédera a minima, sous réserve de modifications par avenant, à la réhabilitation et la résidentialisation du bâtiment.

Sur l'îlot Square de Cherbourg, la SAIEM procédera à la réhabilitation et la résidentialisation de l'ensemble de son patrimoine. Une fois réhabilité ce patrimoine pourra être cédé à l'OPAC communautaire.

- **L'ambition d'un programme plus important**

Souhaitant s'impliquer de façon plus importante, la SCIC étudie la possibilité d'une opération plus ambitieuse de démolition – reconstruction sur le Foyer de Jeunes Travailleurs. Dans l'hypothèse d'un accord entre les partenaires, les éléments relatifs à ce programme développé par SCIC Habitat seront intégrés dans le cadre d'un **avenant** à contractualiser dans un délai de 12 mois à compter de la signature de la présente convention.

Par ailleurs, une étude complémentaire est envisagée sur l'îlot situé au Nord du Parc central, en particulier sur les immeubles propriété de l'Opievoy (426 logements) et de ICADE Patrimoine. Dans l'hypothèse d'un accord entre les partenaires concernés, et notamment les bailleurs (Opievoy, ICADE Patrimoine), les conditions de réalisation des opérations envisagées seront intégrées dans **un avenant** dont la

contractualisation est envisagée dans un délai de 12 mois à compter de la signature de la présente convention.

- **Une évolution programmée vers une plus grande mixité**

Parallèlement au programme développé dans le cadre de la présente convention, deux opérations d'habitat individuel en accession seront livrées rue de Lyon, et rue de Marseille (opération d'habitat individuel contemporain), permettant de développer l'évolution du quartier vers une plus grande mixité.

- **La reconnaissance du statut intermédiaire d'ICADE Patrimoine**

Le Comité National d'Engagement de l'ANRU qui s'est tenu le 21 mars 2005 a pris acte de la stratégie de déconventionnement d'ICADE Patrimoine et a souhaité que, dans ces conditions, l'ensemble devienne un véritable patrimoine locatif intermédiaire, en terme de populations accueillies (nouveaux arrivants) et de qualité.

L'ensemble du patrimoine ICADE Patrimoine conservé sur site a vocation à avoir un statut intermédiaire après échéance du conventionnement PALULOS (déjà mené partiellement). C'est dans ce cadre que le Comité d'Engagement demande à la société de s'engager dans la convention ANRU sur un plan stratégique de patrimoine décliné sur le quartier à travers la définition d'orientations en terme d'entretien et de travaux, de gestion de proximité, de politique de location (politique d'attribution) afin de garantir le rôle intermédiaire de ce parc à terme. Ces éléments sont précisés dans **l'annexe 1** de la présente convention.

ARTICLE 2 – L'ORGANISATION DE LA CONDUITE DU PROJET

Le projet de rénovation urbaine est porté par la Ville d'Epina-sur-Seine, représentée par son Maire, identifié comme le porteur du projet. Il rassemble les partenaires au sein d'instances de pilotage, et dispose d'une équipe dédiée, mise à disposition par Plaine Commune.

Plaine Commune organise ainsi les équipes projet, territorialisées sur les différentes communes de l'agglomération, au sein de la Direction

de la Rénovation Urbaine. Par ailleurs, elle contractualise la démarche d'agglomération de rénovation urbaine dans le cadre du Contrat Territorial de Rénovation urbaine.

L'organisation de la conduite de projet décrite dans le présent article est ainsi établie en cohérence avec les principes du CTRU, et est déclinée au vu des besoins spécifiques du projet d'Epina-sur-Seine.

Article 2.1 – Le pilotage stratégique du projet

Il relève de l'autorité du **Comité de Pilotage**, présidé par le Maire d'Epina-sur-Seine, qui rassemble les maîtres d'ouvrage et les financeurs du projet :

- la Ville d'Epina-sur-Seine
- la Communauté d'Agglomération
- l'Etat
- l'ANRU
- la Région
- le Conseil Général
- la Caisse des Dépôts et des Consignations
- les bailleurs

Le comité de pilotage est l'instance de suivi, de contrôle et de décision de l'ensemble des interventions élaborées et mises en œuvre dans le cadre du projet de rénovation de la Ville.

Il est plus précisément chargé de vérifier la pertinence et l'avancée du projet et de ses opérations et, le cas échéant, de les réorienter.

Il prend connaissance des propositions d'actions complémentaires éventuelles à mettre en œuvre et statue sur l'opportunité de leur réalisation.

Sa composition est susceptible d'évoluer. Il peut notamment accueillir de nouveaux membres au vu de la dynamique du projet.

Il se réunit autant que de besoin et au moins 3 fois par an, sur convocation de la Ville.

Article 2.2 – Le pilotage opérationnel du projet

L'équipe projet

Pour assurer la bonne marche du projet, la Ville bénéficie, sous l'autorité politique du Maire, d'une équipe dédiée mise à disposition par la Communauté d'Agglomération. Elle est implantée localement et est composée de :

- un chef de projet, assurant la coordination et dirige l'équipe,
- un adjoint au chef de projet, en charge du suivi et de la coordination des interventions sur le Centre-ville et le 77 avenue d'Enghien,
- un chargé de mission, en charge du suivi et de la coordination des interventions sur La Source / Les Presles et Orgemont,
- un assistant administratif et financier.

Le principe d'organisation de l'équipe repose sur une coordination territoriale des interventions. Chaque quartier bénéficie ainsi d'un référent, coordinateur sur les différentes thématiques : suivi du projet urbain, mise en œuvre de la concertation avec les habitants, élaboration des conventions de gestion urbaine de proximité, et mesures relatives à l'insertion par l'économie et l'emploi.

L'équipe projet assure la cohérence des procédures et des interventions des différentes maîtrises d'ouvrage, tant publiques que privées. Elle assure ainsi, notamment, la cohérence entre le projet urbain, les interventions sur les copropriétés (Plans de sauvegarde, OPAH), et leurs implications en matière de concertation et de gestion urbaine de proximité (phasage et coordination des réunions de concertation...). Elle garantit ainsi la cohérence de l'ensemble de ces interventions, tout

en assurant le lien entre les structures et services concernés (équipe animation des Plans de Sauvegarde et OPAH, service Habitat de Plaine Commune, SEM Plaine Commune Développement, MOUS relogement...).

L'équipe projet veille à l'application et à l'avancée des décisions du Comité de Pilotage présidé par le Maire.

Elle bénéficie de moyens humains et matériels dédiés.

Pour l'appuyer dans sa mission de coordination sur le Centre-ville, qui engage une pluralité de maîtrises d'ouvrage et nécessite de manière spécifique l'articulation entre, notamment, des interventions sur le parc social et le parc privé en copropriété, elle dispose également de l'assistance de la SEM Plaine Commune Développement qui, dans le cadre d'une Convention Publique de Renouvellement Urbain (CPRU), assure **une mission de coordination opérationnelle** des interventions menées sur l'ensemble du Centre-ville. Dans ce cadre, la SEM est ainsi missionnée sur les fonctions suivantes au bénéfice de l'équipe projet :

- réalisation et mise à jour d'un calendrier d'avancement des opérations synthétisant les interventions des différentes maîtrises d'ouvrage sur le Centre-ville ;
- coordination des procédures et des maîtrises d'œuvre techniques des différents maîtres d'ouvrage intervenant sur le Centre-ville.

Les référents de l'équipe projet assurent cette même mission sur les quartiers d'Orgemont, La Source - Les Presles et le "77".

L'équipe projet gère le budget qui est attribué à son fonctionnement.

Le Comité Technique Partenarial

Un Comité technique partenarial est mis en place. Conçu comme l'instance de pilotage opérationnel, il assure l'information régulière des partenaires sur l'avancée du projet et de ses différentes composantes. Il prend en compte les éventuels dysfonctionnements repérés et formule des propositions pour y remédier. En ce sens, il prépare les travaux examinés en Comité de Pilotage.

Il se réunit au moins tous les deux mois, et rassemble, autour de l'équipe projet :

- la Ville
- Plaine Commune

- la SEM Plaine Commune Développement
- les principaux maîtres d'ouvrage
- les partenaires financiers du projet

Son organisation est assurée avec l'appui de la SEM Plaine Commune Développement pour les opérations qui la concernent (interventions sur le centre-ville notamment).

Sa composition peut être élargie autant que de besoin.

Article 2.3 – Les maîtres d'ouvrage des opérations

Afin de mener à bien le projet de rénovation urbaine d'Epinay-sur-Seine, les maîtres d'ouvrage du projet sont organisés de la manière suivante.

• La Ville

En tant que porteur du projet de renouvellement urbain, la Ville aura en charge la conduite politique du projet. Elle assurera en outre la maîtrise d'ouvrage des opérations liées aux équipements publics.

• Plaine Commune

Eu égard aux transferts de compétence réalisés en 2005, Plaine Commune est maître d'ouvrage de la définition générale du projet, des

aménagements (espaces publics, ZACs), de la Médiathèque, ainsi que de la mise en œuvre de procédures relatives à l'habitat (OPAH, Plans de Sauvegarde).

Ainsi, sous la responsabilité de son Président, et au sein du Département du Développement Urbain et Social :

- l'équipe projet, sous la Direction de la Rénovation urbaine, assure la coordination des interventions des services de Plaine Commune et prend à son bénéfice la mission de coordination opérationnelle contractualisée avec la SEM sur le centre-ville décrite plus haut,
- le service Aménagement est en charge des études urbaines et, avec l'expertise de la DGST, de la définition des aménagements des

espaces publics. En ce sens, le service aménagement assure la cohérence des projets d'aménagement menés sur la commune.

Le service assure également le suivi des procédures de ZAC, ainsi que la supervision et l'évaluation des aménagements et des autres missions confiées à la SEM par maîtrise d'ouvrage déléguée dans le cadre de la CPRU. La CPRU comprend en effet un volet opérationnel relatif à :

- * la réalisation ou finalisation des études nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain sur le Centre-ville (études urbaines, foncières, commerciales, juridiques, d'ingénierie technique) ;
 - * la réalisation des aménagements de l'ensemble des espaces publics du Centre-ville ;
 - * la mise en œuvre des ZACs et/ou de leurs études pré – opérationnelles.
- le service Habitat est en charge du suivi et de la coordination des procédures menées notamment vis-à-vis des copropriétés du centre-ville (études pré-opérationnelles, mise en œuvre des procédures et suivi des équipes d'animation des Plans de Sauvegarde et de l'OPAH). Au sein du service, une personne est dédiée au suivi de ces procédures.

La Direction Générale des Services Techniques apporte son expertise à la définition des aménagements publics (voiries, espaces verts, espaces publics), et assure la réalisation des ouvrages non inclus dans la CPRU (quartier des Presles et d'Orgemont notamment).

• **La SEM Plaine Commune Développement**

Dans le cadre de la CPRU contractualisée avec Plaine Commune, elle assure les missions de coordination opérationnelle sur le Centre-ville en appui de l'équipe projet, et assure parallèlement les missions

opérationnelles relatives aux opérations d'aménagement sur le Centre-ville, dont elle rend compte au Service Aménagement de Plaine Commune.

Afin de lui permettre d'assurer sa mission, la SEM dispose d'une équipe dédiée, composée d'une personne à plein temps pour assurer la coordination opérationnelle, et d'un responsable de projet pour les procédures opérationnelles d'aménagement. Elle dispose des moyens financiers établis dans le cadre de la CPRU, ainsi sur des expertises internes à la SEM. Pour assurer ses missions, la SEM procède au suivi de l'évolution financière des projets dont elle a la charge, ainsi que de leurs échéances de paiement.

Le cas échéant, la mission opérationnelle de la CPRU peut être déclenchée par avenant sur les autres quartiers concernés par le projet de rénovation urbaine pour la réalisation d'aménagements, sur les quartiers des Presles notamment.

• **Les bailleurs**

Ils déploient chacun une organisation ad hoc au projet. En l'occurrence, chaque maître d'ouvrage désigne en son sein l'interlocuteur référent (assisté d'un suppléant) des opérations menées à Epinay-sur-Seine. En outre, les maîtres d'ouvrage concernés déploient l'organisation nécessaire à la réalisation et au suivi des relogements liés aux démolitions programmées, que ce soit par la mise en place d'une équipe MOUS ou en régie. Les organisations internes sont détaillées pour les sociétés suivantes.

Le pilotage interne aux opérations de renouvellement urbain de **ICADE Patrimoine** menées à Epinay-sur-Seine est confié à une équipe composée de :

- un responsable de projet chargé notamment de la programmation, de la faisabilité financière et de la coordination avec l'ensemble des partenaires,
- un responsable de projet en charge du montage et de la réalisation des projets.

Concernant les opérations de démolition, le propriétaire missionne et encadre un cabinet spécialisé en Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) qui est dévolue aux relogements. Pour des raisons de proximité et de réactivité, ce prestataire est localisé sur le site.

En ce qui concerne **les sociétés filiales de l'OCIL**, elles font appel aux prestations de service apportées par la structure dédiée au renouvellement urbain (le Pôle Urbain) créée début 2004 au sein du GIE Groupe OCIL pour répondre aux enjeux de la politique de Rénovation Urbaine concernant leur patrimoine, tant au niveau des études que du montage de dossiers et de la coordination opérationnelle.

Le Pôle Urbain est composé d'un directeur et de deux chefs de projet (docteur en droit et architecte DPLG). Il bénéficie par ailleurs des services d'ingénierie financière et de développement social urbain internes au Groupe OCIL.

Référent de l'OCIL et de ses sociétés filiales auprès des collectivités locales, de l'Etat et de l'ANRU, le pôle urbain répond du bon avancement des opérations sous maîtrise d'ouvrage des sociétés contenues dans le projet de rénovation urbaine objet de la présente convention.

Par ailleurs, France Habitation et l'OGIF confient la mise en œuvre des opérations de relogement à une équipe de MOUS (APES).

Sous la responsabilité du Président et du Directeur de l'**Office Public de l'Habitat de Seine-Saint-Denis**, le projet de rénovation urbaine est piloté par la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage, qui se compose de quatre pôles permettant de mener à bien l'ensemble des actions :

- une chargée de mission Renouvellement Urbain, qui coordonne l'ensemble du projet,
- un pôle Montage d'Opérations (1 responsable et 2 monteurs), qui se charge du montage administratif et financier des programmes, et qui est appelé à être renforcé par deux autres monteurs dans les prochains mois pour mener l'ensemble des projets de rénovation urbaine dans lesquels l'Office est engagé.
- un pôle technique (1 responsable et 4 chargés d'opérations) qui assurera le suivi des chantiers, et est également amené à être renforcé dans les prochains mois,
- un pôle social (1 responsable et 2 enquêteurs) qui se charge, le cas échéant, du relogement des familles et de l'insertion par l'économique.

En ce qui concerne **La Sablière**, le pilotage administratif, technique et financier du dossier est assuré au sein de la Direction du Patrimoine et du Renouvellement Urbain, par un chargé d'opération placé sous l'autorité de la Directrice.

L'ensemble des relations avec les locataires et, plus particulièrement, la concertation, est assurée par le Chef de Secteur de l'Agence 93, placé sous l'autorité du Chef de l'Agence de Seine Saint Denis.

La SAIEM d'Epinaux sur Seine, bailleur maître d'ouvrage de la réhabilitation des 264 logements du Square de Cherbourg, est assisté par CD-CITES Ile-de-France (Groupe SNI, filiale de la CDC).

Un responsable de programme, assisté d'un adjoint, et supervisé par la directrice de l'agence, assure les tâches relatives à la maîtrise d'ouvrage des travaux et les interventions relatives à la concertation.

L'opération sur le Foyer de Jeunes Travailleurs d'Orgemont est pilotée par **la SCIC Habitat**, propriétaire bailleur du foyer, et plus particulièrement par le responsable de projet de la Direction des

Résidences service. Celui-ci restitue les éventuels problèmes rencontrés par le gestionnaire du foyer (ALJT) et réfère auprès de lui les évolutions du site. Gestionnaire du foyer, l'ALJT, qui possède par ailleurs des résidences sur des communes limitrophes, reste responsable de la gestion des éventuels relogements nécessaires à l'opération.

Article 2.4 – les responsabilités des maîtres d'ouvrage

Chaque maître d'ouvrage est responsable des opérations qui le concernent. Chacun s'engage ainsi à prendre toute disposition permettant aux programmes dont il a la responsabilité d'aboutir dans le temps et dans la qualité de réalisation impartis, tout en tenant compte de l'intérêt des habitants et du Projet urbain global.

Chaque maître d'ouvrage s'engage alors à garantir la mise à disposition du personnel et des moyens nécessaires à la réussite des opérations dont il a la charge, ainsi que de leurs conséquences en terme de Gestion Urbaine de Proximité, de relogement, et de concertation avec les habitants.

Afin de permettre la cohérence du projet global, les maîtres d'ouvrage s'engagent en outre à fournir toutes les informations nécessaires à la coordination du projet, et notamment d'informer le comité technique et le comité de pilotage :

- de l'avancement de leurs projets et des opérations dont ils ont la maîtrise d'ouvrage, le cas échéant des difficultés rencontrées, et des moyens mis en œuvre ou proposés pour y remédier,
- des actions mises en œuvre en accompagnement de leurs opérations.

Dans le cadre du programme subventionné par l'ANRU, afin de répondre aux exigences de la convention (articles 6, 7, 12 et 13 notamment), les maîtres d'ouvrage s'engagent à :

- respecter les échéances de réalisation des opérations, des demandes de subvention et de mobilisation des recettes,
- établir les bilans annuels, ainsi que les échéanciers physiques et financiers mis à jour chaque année,
- informer le comité technique et le comité de pilotage de toute modification substantielle du programme et des éventuels retards constatés,
- tenir à disposition de l'équipe projet l'état des demandes de subvention.

ARTICLE 3 – LA CONCERTATION ET L'INFORMATION SUR LE PROJET

Afin de garantir la réussite du projet, son adéquation aux besoins et aux usages, son appropriation et son suivi par les habitants, celui-ci intègre un volet important d'information et de concertation qui s'appuiera sur une identité visuelle spécifique.

Dans sa phase de conception, le projet a d'ores et déjà fait l'objet d'une information d'envergure au sein des Réunions de quartiers, par la publication d'un journal dédié au projet et la tenue de permanences. De nombreux échanges sur le projet ont ainsi déjà pu avoir lieu.

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet, le processus d'information et de concertation avec les habitants sera maintenu et renforcé. Dans cette optique, un dispositif de concertation a été défini et relève trois niveaux de responsabilité.

Le porteur du projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la présente convention s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de concertation suivantes.

Article 3.1 - Des réunions et des actions spécifiques par projet

Elles sont organisées par le(s) maîtres d'ouvrage concerné(s), en lien avec la Ville, et peuvent être sollicitées par cette dernière. Elles sont organisées à l'attention des habitants les plus directement concernés (locataires d'un immeuble concerné par une réhabilitation, habitants d'une rue à aménager...), et peuvent être élargies aux habitants riverains des opérations en question.

Chaque maître d'ouvrage développe ainsi les outils permettant d'assurer l'information et la concertation sur les opérations qui le concernent, en cohérence avec le plan général de concertation mis en œuvre par l'équipe projet.

Dans cette optique, **France Habitation et l'OGIF**, filiales de l'OCIL, informeront leurs locataires de l'évolution des projets de travaux programmés.

Les réhabilitations feront l'objet d'une concertation préalable avec les représentants des locataires, d'une réunion publique et d'informations

individuelles avant et pendant la réalisation. Les programmes de résidentialisation seront préalablement présentés aux locataires, en liaison avec l'équipe projet.

Les opérations de relogement seront quant à elles inscrites dans une procédure adaptée : rencontres individuelles à domicile, réunions, permanence, négociation d'une charte de relogement avec les représentants des locataires.

ICADE Patrimoine communiquera auprès de ses locataires à travers :

- des plaquettes d'information diffusées régulièrement pour informer sur les travaux réalisés et à venir sur la résidence,
- un bulletin local spécialement dédié au quartier d'Orgemont (1^{er} diffusion prévue en juillet 2005), établi en collaboration avec le chef de projet "ANRU" d'Epina-sur-Seine,

- des articles spécifiques diffusés de manière occasionnelle, intégrés dans le mensuel dédié par la Ville.

ICADE Patrimoine mesurera la satisfaction de sa clientèle à travers le retour des enquêtes de satisfaction menées de manière systématique auprès des locataires entrants et sortants, et tous les 3 ans auprès de l'ensemble des résidences.

Concernant les relogements, dès validation du programme de démolition, le propriétaire organise et mène conjointement avec la Ville, une réunion d'information en direction des locataires concernés. Par ailleurs, l'équipe MOUS conduit des entretiens individuels avec les locataires concernés afin de prendre connaissance des souhaits et des conditions particulières éventuelles de chacun d'entre eux.

L'objectif de l'**Office Public de l'Habitat** de Seine-Saint-Denis étant de construire un projet en accord avec les locataires, les outils d'information et de concertation déployés par l'Office seront les suivants :

- en cours d'études, des réunions seront organisées avec les locataires ; réunions qui auront pour but d'expliquer et d'échanger sur un projet qui se construit. Une participation active sera demandée au maître d'œuvre ;
- en cours d'exécution, sachant qu'une attention particulière doit être portée aux chantiers se déroulant en site occupé, les travaux dans les logements (s'il y a lieu) seront précédés d'une visite par le maître d'œuvre et l'entreprise, de manière à rencontrer les locataires et à leur préciser les travaux communs et individuels ;
- en cas de travaux conséquents, un journal du projet destiné aux locataires sera réalisé (pour un format d'une à deux pages d'information et d'illustration, paru tous les 3 à 4 mois). Ce journal aura pour but de revenir sur certains points du projet, de les illustrer

dans certains cas, d'informer sur l'avancement des travaux, d'indiquer aux locataires les interlocuteurs du chantier...

- Si une amicale est présente sur le site, des réunions intermédiaires seront établies avec elle, dans une relation de partenaire privilégié.
- Si les travaux engendrent une augmentation des loyers, l'Office privilégiera une information individuelle et détaillée pour chaque locataire, afin de les renseigner sur les plannings d'intervention, le nouveau loyer, sa date d'application, l'analyse des nouveaux droits éventuels à l'APL....

En tant que maître d'ouvrage, **La Sablière** participe à l'accompagnement du projet par la définition d'un plan de communication et de concertation sur l'opération qui la concerne, et qui comprend : une exposition sur le projet dans un local à proximité de la résidence, une invitation pour l'ensemble des locataires à venir découvrir le projet, la présentation du projet à l'amicale des locataires, la sensibilisation des gardiens et personnels de proximité. En outre, tout au long de l'élaboration et de la mise en œuvre de l'opération, un accompagnement par la communication aura pour objectifs principaux de : familiariser les habitants au projet, préparer l'attente des travaux, favoriser le "bien vivre" dans le quartier, et faire participer les habitants à la dynamique de renouvellement urbain en les rendant "acteurs".

Au sein de la **SAIEM**, la concertation sera assurée par l'envoi de correspondances d'information et l'organisation de réunions d'information et de concertation sur le programme de réhabilitation et la réalisation des travaux, concernant notamment la consultation légale en cas de travaux entraînant une augmentation de loyers.

SCIC Habitat s'engage à informer les habitants du quartier de l'évolution du projet, en particulier : dans la phase de conception

préalablement à tout dépôt de permis, préalablement au démarrage des travaux en présence de l'entreprise désignée, ainsi que lors de tout changement notoire dans la conception ou le déroulement des travaux.

Au long de l'opération, SCIC Habitat tient le gestionnaire (ALJT) informé des évolutions du projet, et notamment des éventuelles évolutions ayant un impact sur la vie des résidents ou la gestion de l'immeuble. Le gestionnaire diffuse l'information auprès des résidents.

Plaine Commune développera les outils spécifiques à chacune des opérations dont elle a la maîtrise d'ouvrage. En collaboration avec l'équipe projet, l'évolution du projet urbain et des espaces publics notamment feront ainsi l'objet de réunions, et les projets seront portés

à connaissance par voie d'affichage (panneaux)... S'agissant des copropriétés, dans le cadre de la mise en place de l'OPAH et des Plans de Sauvegarde, Plaine Commune engage et continuera à engager avec les équipes dédiées, des outils d'information et de concertation spécifiques (courriers, plaquettes d'information sur les dispositifs, permanences...).

Chaque maître d'ouvrage participe par ailleurs aux outils développés à l'échelle de la commune dans le cadre du projet de rénovation urbaine d'ensemble, qui permettent de maintenir une information et une concertation continues et globales.

Article 3.2 – Une information et une concertation continues

L'information et la concertation sont mises en œuvre par l'équipe projet, et s'appuient sur les outils suivants :

- un Journal du projet, élaboré en accord avec le porteur du projet,
- un lieu d'information "vivant", mis à disposition par la Ville, alimenté au rythme de l'avancée des projets et des opérations, présentant des documents pédagogiques mis à jour régulièrement, et au sein duquel l'équipe projet pourra tenir des permanences,
- des groupes de travail réunissant des habitants "représentatifs" (directement concernés, riverains du projet...) sur la question d'une opération ou d'un groupe d'opérations (restructuration d'un îlot...). Ces groupes et le calendrier de rencontres sont définis avec

l'accord du porteur du projet et des principales maîtrises d'ouvrage concernées. Afin d'assurer leur information régulière, chacun d'entre eux est, en phase opérationnelle, réuni et animé en tant que de besoin et au minimum tous les 3 mois en moyenne par l'équipe projet,

- des animations ponctuelles, organisées lors de moments clés dans l'avancée du projet.

L'équipe projet pourra en outre développer des actions complémentaires d'information et de concertation (travail avec les écoles, les associations, visites de chantiers...), ainsi que des projets "mémoire" (livre et/ou film du projet...).

Article 3.3 – les autres Rendez-vous

- les réunions de quartier périodiques organisées et animées par la Ville dans le cadre de sa propre démarche de concertation,
- des réunions publiques à caractère institutionnel ou réglementaire (dans le cadre des ZACs et des interventions sur l'habitat privé notamment), et pouvant inviter l'ensemble des Spinassiens.

Titre III - Le Programme subventionné par l'ANRU

ARTICLE 4 – LES OPERATIONS SUBVENTIONNEES PAR L'ANRU

Article 4.1- L'intervention de l'ANRU sur l'ingénierie de projet

L'ANRU subventionne Plaine Commune au titre de l'ingénierie du projet global, dimensionnée sur 5 années d'intervention. L'ANRU finance dans ce cadre à hauteur de 40% :

- l'équipe projet (4 personnes à temps plein) et les moyens liés à la concertation, l'information et la gestion urbaine de proximité,
- la coordination opérationnelle contractualisée avec la SEM, ainsi que les études urbaines complémentaires nécessaires au projet.

L'ANRU subventionne par ailleurs à hauteur de 50% :

- les outils d'ingénierie mis en place par France Habitation pour mener à bien les opérations sur le centre-ville, en l'occurrence : l'équipe dédiée du Pôle Urbain du GJE Groupe OCIL, placée sous la responsabilité du directeur du développement urbain du Groupe

OCIL, qui assure l'assistance à la maîtrise d'ouvrage des deux sociétés dans les conditions prévues par le titre II, article 4.3 du règlement général de l'ANRU du 31 janvier 2005. Dans ce cadre, sur 5 ans, 70 jours/personne sont mis à disposition par an sur le centre-ville,

- les études générales de l'OGIF nécessaires au projet du 77 avenue d'Engnien (géomètre, architecte-urbaniste, notaire, monteur d'opération),
- les études pré - opérationnelles, menées sous la maîtrise d'ouvrage d'ICADE Patrimoine, qui définiront les modalités de la restructuration des commerces de la rue Félix Merlin, en cohérence avec les démolitions de l'immeuble sis rue de Strasbourg.

Article 4.2 – L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social et assimilé

Bilan des démolitions et reconstructions de logements sociaux et assimilés sur site et hors site :

	Maitre d'ouvrage	Démolitions	Reconstructions
Centre-ville	OCIL-France Habitation	357	363
77 av. d'Enghien	OGIF	323	317
Orgemont	Icade Patrimoine	66	66
TOTAL		746	746

• Démolition de logements sociaux

L'ANRU subventionne les démolitions programmées de la manière suivante :

- 100% du déficit pour les 357 logements de l'OCIL en centre-ville (187 logements et 45 logements RPA du Peigne, ainsi que son parking attenant ; 125 logements de la tour 8L)
- 90% du déficit pour les 323 logements de l'OGIF au 77 avenue d'Enghien
- 70% des coûts techniques, sociaux, et capital restant dû (subvention de base) pour les 66 logements d'ICADE Patrimoine à Orgemont.

• Construction de logements sociaux

L'ANRU subventionne la construction de 746 logements sociaux (PLUS CD, PLUS, PLUS AA, PLAI), permettant de restituer l'offre en logements sociaux à hauteur des démolitions (746 logements reconstruits pour 746 logements démolis).

Elle subventionne dans le cadre de la présente convention la construction de 473 logements, dont les sites de construction et les opérateurs sont clairement identifiés et récapitulés dans le tableau suivant :

Maitre d'ouvrage	opérations	Type de logement	Nombre de logements
France Habitation	Site du "stade nautique"	PLUS CD	68
	Avenue de la République "	PLUS CD	42
	EHPA	PLUS CD	45
	Site du "Peigne"	PLUS CD	98
	Site du 77 avenue d'Enghien	PLUS CD	110
sous - total PLUS CD			363
France Habitation	EHPAD	PLUS	55
sous - total PLUS			55
Espace Habitat	Route de Saint Leu	PLAI	38
sous - total PLAI			38
ODHLM	Ilot Marché	PLUS AA	5
	Ilot Gendarmerie	PLUS AA	12
sous - total PLUS AA			17
TOTAL			473

Un avenant élaboré dans un délai de 6 mois à dater de la signature de la présente convention définira les opérateurs, les sites et les plans de financement définitifs, dont la participation de l'ANRU, pour la construction des 273 logements restant, qui concernent :

- 66 logements, liés aux démolitions à Orgemont, qui seront reconstitués sur le territoire communal, par un opérateur autre qu'ICade Patrimoine et dont une partie serait réalisée sur le site Intégral en Centre-ville,
- 207 logements liés aux démolitions du 77 avenue d'Enghien, qui seront reconstitués à l'échelle de l'agglomération et prioritairement sur les quartiers Cristino Garcia Landy et Villette 4 Chemins, la Communauté d'agglomération ayant donné son accord sur ce principe de répartition. Dans ce cadre, il sera proposé au moins une opération PLUS significative à la société France Habitation.

Maître d'ouvrage pressenti	Sites pressentis	Type de logement	Nombre de logements
SCIC Habitat	Site "Intégral"	PLUS	31
SCIC Habitat	Orgemont	PLUS	31
SCIC Habitat	Orgemont	PLAI	4
OPAC et autres	Cristino Garcia Landy (Saint-Denis / Aubervilliers) / Villette 4 Chemins (Aubervilliers)	PLUS	207
TOTAL			273

Les opérations de reconstitution ou création de logements sociaux lancées durant les trois premières années d'exécution de la présente convention (473 logements) sont localisées précisément dans la note prévue à cet effet dans l'**annexe 1**. Cette annexe sera modifiée au vu de l'avenant établissant les sites et les opérateurs définitifs des opérations de constructions des 273 logements restant.

• Réhabilitations

L'ANRU subventionne à hauteur de 25% la réhabilitation de 988 logements :

- 314 logements propriété de l'ODHLM en Centre-ville,
- 212 logements propriété de France Habitation en Centre-ville,
- 198 logements ALJT propriété de SCIC Habitat, à Orgemont, sous réserve d'une modification du projet envisagé sur cet immeuble (la modification éventuelle du projet devant faire l'objet d'un avenant à la présente convention),
- 264 logements propriété de la SAIEM.

• Résidentialisations

Hormis les travaux de résidentialisation d'Orgemont financés sur fonds propres d'ICADE Patrimoine, l'ANRU subventionne la résidentialisation de 2.430 logements, en ce qui concerne :

- le traitement des espaces privatifs en pied d'immeuble, jusqu'à la limite de l'espace privé / public,
- les restructurations des halls d'entrée des immeubles engendrées par la résidentialisation,
- les restructurations et aménagements des garages, caves et celliers.

Pour permettre d'ajuster l'offre et la demande de stationnement en centre-ville, l'ANRU subventionne aussi :

- la réhabilitation du parking silo du centre-ville, copropriété de l'ODHLM et de France Habitation,
- la construction du nouveau parking de France Habitation, livré avec les résidences construites en lieu place du Peigne.

Les taux de subvention sur la base desquels ont été établis les plans de financement, sont les suivants :

Maître d'ouvrage	opérations	Nombre de logements	Taux
France Habitation	Rue Dumas, centre-ville	164	35%
	Tour 4K, centre-ville	74	35%
La Sablière	Les Presles	587	35%
OGIF	Tour Soguim conventionnée, centre-ville	82	35%
	La Source, conventionné (*)	638	35%
Logements Familiaux	Les Presles, av. Cdt Bouchet (*)	100	35%
Plaine Commune - Aménageur ZAC	Halls France Habitation "Epicentre", Centre-ville	212	40%
Office Public de l'Habitat	Ilot Gendarmerie, Centre-ville	111	50%
SCIC Habitat	ALJT, Orgemont (*)	198	50%
SAIEM	Square de Cherbourg, Orgemont	264	50%
TOTAL		2430	

(*) : sous réserve de modifications du projet par avenant

OCIL	Reconstitution parking du Peigne	-	35%
	Parking silo	-	40%
Office Public	Parking silo	-	50%

Les modalités de financement retenues pour les immeubles d'habitation sont les suivantes :

- pour les patrimoines conventionnés (ANAH ou PLA) de l'OGIF, le taux de subvention est de 35%,
 - sans subvention pour les patrimoines non conventionnés ou déconventionnés ; dans ce cas, les opérations sont financées sur fonds propres,
 - pour les organismes et filiales HLM, les taux de subvention sont ceux indiqués dans le plan de financement annexé et repris dans le tableau ci-dessus.
- **Petits aménagements** et travaux non éligibles à la réhabilitation et à la résidentialisation et générés par l'existence d'une gestion urbaine de proximité, telle que décrite au 10.2

Ces petits travaux et aménagements seront déterminés dans le cadre des conventions relatives à la Gestion Urbaine de proximité (cf.10.2.).

Article 4.3 – L'intervention de l'ANRU sur d'autres logements

- **Reconstitution ou création de logements autres : accession à la propriété**

La Ville d'Epina-sur-Seine souhaite favoriser la mixité sociale grâce, notamment, à la diversification de l'offre de logement sur l'ensemble

des quartiers de la commune et favoriser le parcours résidentiel sur son territoire.

Ainsi la Ville s'engage dans l'accession à la propriété d'un habitat de qualité à coût maîtrisé ; une opération de construction de "maisons à

100.000 €" est actuellement en cours d'étude. Un terrain, propriété de la Ville, pouvant accueillir une opération d'une quinzaine de logements, a été identifié dans le quartier Blumenthal, à proximité d'une zone pavillonnaire. Ce quartier, localisé dans la zone de restitution de l'offre de logements sociaux, accueillera par ailleurs une opération mixte de logements PLAI subventionnée par l'Agence et de logements étudiants.

Les accédants seront des ménages aujourd'hui locataires dans une Zone Urbaine Sensible (Centre-ville, La Source - Les Presles, Orgemont) ou locataires de la résidence du 77 avenue d'Enghien (bénéficiant d'une dérogation au titre de l'article 6).

Un **avenant** sera élaboré dans un délai de 6 mois à dater de la signature de la présente convention afin de préciser le programme de l'opération "Maisons à 100.000 €" et son financement, notamment par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. Les annexes 1 et 2 de la convention seront modifiées en conséquence.

• **Traitement des copropriétés dégradées**

L'ANRU subventionne les opérations suivantes, aux taux indiqués :

- 50% de l'ingénierie des Plans de Sauvegarde des Quétigny (suivi - animation),
- 35 % de l'ingénierie de l'OPAH pour les 7 autres copropriétés (suivi - animation), conformément aux règlements généraux de l'ANRU et de l'ANAH,
- 55% du montant TTC des travaux d'aménagement des espaces extérieurs, de la dalle et des parkings des copropriétés Quétigny (479 logements), concernées par des Plans de Sauvegarde,
- 70% du déficit du portage de lots de copropriété des Quétigny, réalisé dans le cadre des Plans de Sauvegarde.

• **Traitement des centres anciens**

Sans objet.

Article 4.4 – L'intervention de l'ANRU sur les espaces et les équipements

• **Aménagement et création des espaces publics**

L'ANRU subventionne les travaux suivants :

- nouvelles voies et voies requalifiées,
- réseaux,
- places de quartier, espaces verts, jardins,
- autres aménagements de requalification du quartier et aménagements exceptionnels,

- le cas échéant, aménagements exceptionnels.

Il est convenu que l'ANRU subventionne l'ensemble des aménagements programmés, listés dans le tableau de l'annexe 2, relevant de la compétence de Plaine Commune, à hauteur de 40% du montant HT.

- **Equipements publics**

L'ANRU finance les travaux suivants :

- équipements publics de proximité,
- équipements exceptionnels participant à l'attractivité générale du quartier,
- démolitions d'équipements publics ou privés permettant la libération d'emprises.

L'ANRU subventionne ainsi les opérations suivantes, aux taux indiqués :

- 20 % pour la construction de la Médiathèque,
- 25 % pour la construction du centre socioculturel de La Source / Les Presles, ainsi que celui construit à proximité du 77 av. d'Enghien,
- 35% pour les démolitions d'équipements liées au désenclavement du Centre-ville (îlot Venelle / Dumas), à la libération de l'emprise nécessaire à la Médiathèque (démolition du marché, inoccupé) ainsi que pour permettre l'ouverture vers la Seine,
- 35% pour la reconstruction des équipements scolaires du Centre-ville et des Presles (école La Venelle, école R Rolland), du centre de loisir de la chevette, ainsi que pour les "restos du cœurs" et le centre technique de l'UT Parcs et Jardins, démolis pour libérer l'emprise du "site de piscine" et de l'avenue de la République, nécessaires aux opérations de reconstruction de France Habitation,

- 40% pour la reconstruction de l'école G.Martin en Centre-ville,
- 50% pour la construction du pôle socioculturel de proximité en Centre-ville,
- 60% pour la réimplantation de la MIJ, démolie pour permettre le désenclavement du Centre-ville.

- **Equipements de développement économique, commercial, artisanal ou d'activités**

L'ANRU subventionne les opérations visant la réorganisation d'espaces et d'équipements commerciaux, artisanaux et d'activités, leur transformation d'usage, restructuration et construction. L'ANRU finance ainsi les opérations suivantes :

- 57% des travaux de restructuration des commerces de la rue de Paris (ODHLM et France Habitation).

Sur ce point, il est entendu que les pièces complémentaires relatives au plan de financement de la restructuration des commerces de l'ODHLM feront l'objet d'un **avenant élaboré dans un délai de 6 mois** à dater de la signature de la présente convention.

- 40% des acquisitions et des démolitions nécessaires à l'opération Intégral, hors frais d'éviction.

ARTICLE 5 – LES CONTREPARTIES CEDEES A LA FONCIERE

Outil majeur de la diversification de l'offre logement dans les quartiers éligibles à l'intervention de l'ANRU, les contreparties cédées à la Foncière Logement, et sur lesquelles elle réalise des logements locatifs libres, constituent un élément indissociable du projet de rénovation urbaine : elles contribuent de fait à la nécessaire diversification sociale des quartiers.

Les cessions des contreparties sont réalisées à titre gratuit et interviendront par le biais des cessions à l'euro symbolique

Au total, les contreparties cédées à la Foncière représentent **25% environ des m² SHON** (14.000 sur 58.000 m² environ selon les projets établis à ce jour) créées par le projet de rénovation urbaine d'Epina-sur-Seine. Elles sont décrites ci-après :

	Site 1		Site 2	Site 3	
	"Le Peigne"	"avenue de Lattre / rue des Saules"	"Intégral"	77 avenue d'Enghien	
Adresse	Av. de Lattre de Tassigny	Av. de Lattre de Tassigny	Av. S.Allende	77 avenue d'Enghien	
Situation en ZUS	OUI	OUI	OUI	NON (*)	
Propriétaires des terrains	OCIL - Ville	OCIL - Ville	Ville - Plaine Commune	OGIF	
Utilisation actuelle des terrains	Habitat - Equipements	Habitat - Equipements	Bureaux	Habitat	
Surface des terrains (m ²) (1)	1.270 m ²	886 m ²	1.870 m ²	1.950 m ²	1.130 m ²
SHON (m ²) (1)	3.500 m ² environ	2.400 m ² environ	3.000 m ² environ	2.700 m ² environ	2.700 m ² environ
Date prévisionnelle de transfert de propriété (semestre / année)	1 ^{er} sem. 2009	1 ^{er} sem. 2009	1 ^{er} sem. 2008	2 ^{ème} sem. 2007 (lot 1)	2 ^{ème} sem. 2011 (lot 2)
Références cadastrales (ou localisation précise sur plan au 1/1000 ^{ème} annexé)	Voir plan annexe 3	Voir plan annexe 3	Voir plan annexe 3	Voir plan annexe 3	Voir plan annexe 3
Eléments prévisionnels relatif au type d'habitat (1)					
- nombre de logements individuels	-	-	-	-	-
- nombre de logements collectifs	38 environ	32 environ	A déterminer	A déterminer	A déterminer

(1) ces éléments sont donnés à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie.

(*) dérogation "article 6".

Les plans de masse ou de capacité présentés en annexe 3, étant issus d'un important travail préalable à la conception générale du dossier de rénovation urbaine (Etude urbaine du 77 av. d'Enghien par l'agence Bécard & Palay, Etude de définition du plan directeur du centre-ville depuis 2003 par l'équipe Germe&Jam...), sont fournis à titre indicatif au moment de la signature de la convention. Le travail et les études complémentaires qui seront ultérieurement menés avec les partenaires du projet permettront de confirmer ou d'ajuster ces différentes orientations. Ce travail sera réalisé en étroite collaboration avec Foncière Logement qui devra valider les options proposées concernant ses parcelles ainsi que les choix urbains et architecturaux afférents.

Dans ce cadre, les logements construits répondront aux objectifs de Foncière Logement, qui se réserve le choix des opérateurs publics ou privés, et des maîtres d'ouvrage chargés de leur réalisation, dans le respect d'un cahier des charges techniques déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet.

Par ailleurs, il est précisé que les transferts de propriété sont effectués sous la condition suspensive et résolutoire que :

- le terrain cédé soit libre de toute construction, y compris en infrastructures, dépollué, constructible et viabilisé,
- le permis de construire définitif, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés, et conforme aux objectifs de Foncière Logement soit obtenu.

Foncière Logement se réserve le droit de faire réaliser une étude de sols, de sous-sols et une analyse des risques naturels avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, les frais de réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et Foncière Logement pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du Directeur Général de l'ANRU, qui saisira le Comité d'Engagement pour avis et, si nécessaire, le Conseil d'Administration.

La non cession des contreparties à la Foncière Logement pourra conduire à la suspension des engagements de l'Agence (cf. VI – 16).

ARTICLE 6 – L'ECHEANCIER DE REALISATION

L'échéancier de réalisation physique des opérations subventionnées par l'ANRU, décrites au titre III, ainsi que celui des opérations non subventionnées énumérées au titre IV, est celui indiqué dans le tableau

de **l'annexe 2**. Il est établi sur les années d'application de la convention, suivant la date de signature de celle-ci. Il engage les maîtres d'ouvrage.

ARTICLE 7 – LE PLAN DE FINANCEMENT DES OPERATIONS SUBVENTIONNEES PAR L'ANRU

Le tableau de l'annexe 2 donne, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, la liste des dépenses et des recettes. Les participations financières des signataires de la présente convention y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Les subventions de l'Agence résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans le

tableau de l'annexe 2 appliqué au coût de l'opération. Elles sont plafonnées opération financière par opération financière, telles que définies dans le même tableau. Elles sont fermes et définitives.

L'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global ferme et définitif de **76,6 M€** répartis selon la programmation prévisionnelle qui ressort des tableaux de l'annexe 2.

Titre IV – Les actions complémentaires et actions d'accompagnement du programme, contribuant à la réussite du projet

ARTICLE 8 - LES OPERATIONS NON SUBVENTIONNEES PAR L'ANRU

Des mesures non subventionnées par l'ANRU, réalisées sur la durée de la convention, complètent la requalification des quartiers ainsi que le développement de leur diversité et de leur intégration dans la ville.

- **En centre-ville**

L'opération de reconstruction située en lieu et place du Peigne comprend, outre 98 logements sociaux (OCIL) et les logements dédiés à la Foncière, 46 logements en accession.

L'opération de construction envisagée sur le site "Intégral", outre les m² Shon réservés à la Foncière), sera ouverte à la mixité, en privilégiant toutefois le secteur privé

Dans le cadre des interventions sur les copropriétés, les travaux de réhabilitation des parties communes et parties privatives des copropriétés en Plan de Sauvegarde et en OPAH Copropriétés dégradées bénéficieront de subventions de l'ANAH, conformément au Règlement Général de l'Agence.

En ce qui concerne l'OPAH Copropriétés dégradées, l'enveloppe réservée par l'ANAH pour les opérations de réhabilitation fera l'objet

d'un engagement défini dans la convention signée entre Plaine Commune, l'Etat et l'ANAH. Sans valoir engagement de l'ANAH sur les réservations de crédits pour ces opérations, **l'annexe 2** précise les estimations actuelles des montants de travaux et subventions ANAH associées.

En ce qui concerne les Plans de Sauvegarde, **l'annexe 2** précise l'estimation des travaux effectués par l'opérateur de suivi - animation dans le cadre de l'élaboration des Plans de sauvegarde, ainsi que les subventions attendues.

- **Au 77 avenue d'Enghien**

En complément de la reconstruction de 110 logements HLM et les constructions de la Foncière Logement (60 logements environ), sont programmés :

- 82 logements PLS,
- 89 logements en accession, dont 7 pavillons.

L'ensemble des opérations du site (logements sociaux, accession) devra respecter un cahier des charges (de lotissement ou de ZAC) et

sera soumis au visa d'un architecte en chef pour assurer une cohérence et une qualité globale.

Face au 77 avenue d'Enghien, sur le site de l'ancienne piscine, une opération de 81 logements en accession (63 en petits collectifs et 18 maisons de ville) est réalisée en complément de l'opération de reconstruction des 68 logements sociaux de France Habitation. L'ensemble des opérations du site (logements sociaux, accession) est conçu par un même architecte pour assurer une cohérence et une qualité globale.

• **A la Source / Les Presles**

L'OGIF est propriétaire de 1.414 logements dans le quartier La Source – Les Presles, répartis en 7 groupes immobiliers :

EPINAY 03, rue Dunant	174 logements
EPINAY 05, avenue du Commandant Bouchet	175 logements
EPINAY 05 bis, 45 avenue de la Marne	125 logements
EPINAY 05 ter, 3 rue de la Justice	188 logements
EPINAY 05 Centre commercial, 16 rue de la Justice	16 logements
EPINAY 07, 2 rue Hector Berlioz (La Source).....	638 logements
EPINAY 16, 7 avenue de Jarrow	98 logements

Les immeubles d'Epinay 03, rue Dunant (174 logements), dont les loyers sont conventionnés avec l'ANAH (avec un niveau comparable avec celui du PLS), ont vocation à servir une clientèle de type intermédiaire n'ayant pas accès aux logements HLMO et PLUS. Ils font l'objet en 2005 d'une réhabilitation lourde. L'OGIF procédera à leur résidentialisation pour un coût estimatif de 243.000 € TTC.

Les immeubles d'Epinay 05 au dessus du centre commercial (16 logements) et d'Epinay 16 (98 logements), avenue de Jarrow, dont les

loyers sont conventionnés et ayant la même vocation que les logements de la rue Dunant, ne nécessitent pas d'intervention spécifique. Ils ne feront a priori pas l'objet de travaux particuliers dans le cadre de la présente convention.

L'ensemble constitué d'Epinay 05, 05 bis et ter (488 logements), constitue le cœur du quartier Les Presles. Aujourd'hui destiné à une population proche en revenus de celle accédant aux logements PLUS, et dont les loyers sont comparables, il doit faire l'objet de travaux d'amélioration des bâtiments et des espaces extérieurs, afin d'en préserver l'attractivité, et de tendre à le replacer dans son rôle de patrimoine intermédiaire. Dans les cinq ans de la convention, et sous réserve de l'avenant modificatif envisagé, les travaux suivants y seront réalisés :

- remplacement des menuiseries en façade,
- réfection de l'installation électrique dans les logements,
- remplacement des portes palières par des portes sécurité,
- pose d'un contrôle d'accès avec interphonie.

Le budget estimatif de ces travaux est de 3.746.000 € TTC. Ces travaux feront l'objet d'une demande de subvention auprès de l'ANAH. Le taux de subvention sollicité sera de 20% environ. Le calendrier prévisionnel des opérations, les montants des opérations et des subventions ANAH attendues sont récapitulés dans l'**annexe 2**. En contrepartie de ces financements, l'OGIF s'engagera sur une période de 9 ans à pratiquer un loyer de type intermédiaire, inscrit dans les plafonds définis par la délégation locale de l'ANAH.

En complément, les espaces extérieurs feront l'objet de travaux de requalification pour un budget de 680.000 €.

Afin de permettre la mutation du quartier de La Source (Epinay 07) vers une plus grande mixité, l'OGIF procédera, dans la logique permise par les résidentialisations, à une opération de démolition –

reconstruction, intéressant une partie de son patrimoine. La démolition concernera au moins 60 logements ; l'opération préalable de relogement des locataires sera lancée sans délai à l'issue du relogement des habitants du 77, avenue d'Enghien. En ce qui concerne les reconstructions, avant le terme de la présente convention, l'OGIF prendra les dispositions nécessaires à la réalisation d'un programme de logements neufs de statuts mixtes, comprenant 40 logements PLUS sous maîtrise d'ouvrage France Habitation, et jusqu'à 80 logements en accession à la propriété ou pour partie en PLS, construits sur des terrains lui appartenant sur l'emprise foncière de La Source.

- **A Orgemont**

ICADE Patrimoine procède d'ores et déjà à la réhabilitation d'une partie de son patrimoine. Elle procédera en outre, sur ses fonds propres

et dans les échéances de la convention, à la résidentialisation de son patrimoine situé autour du Parc central (rue de Marseille, rue de Nancy, rue de Strasbourg, rue de Limoges, rue des Carrières), représentant 584 logements.

Par ailleurs, ICADE Patrimoine procède actuellement à la cession d'assiettes foncières permettant la réalisation de deux opérations de constructions neuves qui sont aujourd'hui à l'étude et devront pouvoir être réalisées dans les deux ans à venir : une opération d'environ 136 logements en accession rue de Lyon, ainsi qu'une opération de 28 logements d'habitat individuel contemporain (accession) rue de Marseille faisant la jonction entre l'habitat pavillonnaire des cités jardins et l'habitat collectif du Parc central.

ARTICLE 9 – LE PLAN DE RELOGEMENT

746 logements sont programmés à la démolition, dont :

- 357 logements sociaux en centre-ville (patrimoine OCIL – France Habitation),
- 323 logements de l'OGIF au 77 avenue d'Enghien, parc social de fait par son occupation et les loyers qui y sont pratiqués, et dont les loyers et les conditions d'attribution sont encadrés par une convention avec l'Etat.
- 66 logements appartenant à ICADE Patrimoine, conventionnés Palulos à l'APL.

Des protocoles d'accord partenariaux seront contractualisés en amont de la mise en œuvre des relogements. Ceux-ci permettront de :

- entériner les plans de relogement élaborés par les bailleurs (échéances des relogements, offre mobilisée, ingénierie d'accompagnement des ménages),
- rappeler les objectifs recherchés en matière de relogement (respect du parcours résidentiel des ménages, recherche dans tous les cas possibles d'une meilleure qualité de vie...),
- préciser les engagements de chaque partenaire sur la mise à disposition du parc de logements dont il dispose (sur le contingent de logements neufs et/ou du parc existant), ainsi que sur les conditions

de relogement (respect des processus de séparation et de décohabitation, proposition de solutions de logement à taux d'effort comparable, facilitation des transferts de caution...),

- préciser les conditions prévues par le maître d'ouvrage pour assurer la réussite du processus de relogement. Dans ce cadre, le protocole précise notamment les moyens mobilisés pour :
 - réaliser les enquêtes sociales préliminaires,
 - recenser et mettre à disposition les logements nécessaires aux déménagements,
 - accompagner les ménages dans le processus de relogement,
 - assurer le suivi partenarial de l'avancement des relogements et, le cas échéant, sur les difficultés rencontrées,
 - préciser les conditions prévues pour prendre en compte les besoins spécifiques éventuels (accompagnement social, habitat spécifique...).

Dans l'objectif de coordonner les interventions et de permettre la meilleure mise en œuvre possible auprès des habitants, les partenaires

s'engagent à élaborer et contractualiser **une charte de relogement**. Celle-ci définira notamment :

- les objectifs assignés, les principes de réalisation et de suivi des relogements,
- les actions de développement social engagées en faveur des personnes à reloger, au-delà du processus de relogement,
- les modalités d'organisation des partenaires,
- les accords entre les acteurs du logement et notamment entre les bailleurs (mutualisation des offres...),
- les mesures d'accompagnement et de développement social des familles à reloger.

Cette charte sera produite dans un délai de 6 mois à compter de la signature de la présente convention et devra engager l'Etat, la Ville, Plaine Commune, les bailleurs (sociaux ou assimilés) signataires de la présente convention et tous ceux susceptibles de contribuer aux relogements.

ARTICLE 10 – LES MESURES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL

Article 10.1 – Les actions de développement économique et social

Les actions menées en matière de développement économique et social relèvent de la politique générale de la commune et de l'agglomération, définie et contractualisée notamment dans le cadre du Contrat de Ville, du Contrat Local de Sécurité, du Schéma de Cohérence commerciale...

La Ville développe ainsi, à l'échelle de la commune, et plus particulièrement dans les quartiers concernés par la présente convention, une action volontariste sur les thèmes de la solidarité, de l'environnement, du développement économique et de la tranquillité publique. Que ce soit dans le cadre du "droit commun" (en régie ou via le soutien aux associations), ou dans le cadre des orientations définies

dans les dispositifs contractuels (contrat de ville, CLSPD...), la Ville mobilise les moyens d'intervention en faveur de l'animation locale, du soutien scolaire, de la prévention des conduites à risque et de la délinquance...

Pour sa part, Plaine Commune développe, par le biais des structures locales (MIJ...), les actions relatives à l'emploi et à l'insertion.

Par ailleurs, la commune bénéficie du dispositif Zone Franche Urbaine, déployé sur le quartier d'Orgemont et aujourd'hui étendu à une partie du centre-ville. Cette mesure devra permettre de développer les actions escomptées, notamment sur le site de bureaux Intégral.

Article 10.2 – Les actions en faveur de l'éducation et de la culture

L'éducation est un thème majeur d'intervention pour les différents partenaires publics avec le souci de lutter contre l'échec scolaire.

La Ville d'Epinay-sur-Seine bénéficie des différents dispositifs d'éducation prioritaire et d'accompagnement scolaire : Zones d'Education Prioritaires (Z.E.P.), Réseaux d'Education Prioritaires (R.E.P.), Contrats Locaux d'Accompagnement Scolaire (C.L.A.S.), Réseaux d'Aides Spécialisés aux Elèves en Difficulté (R.A.S.E.D.), volet éducation du contrat de ville.

Ces différents dispositifs permettent d'adapter les méthodes pédagogiques, l'organisation scolaire et les activités périscolaires aux caractéristiques des élèves et de la situation locale.

Il s'agira d'apporter des réponses concrètes aux enfants en difficulté grâce à une mobilisation renforcée des professionnels de différentes spécialités du secteur public ou privé et des associations reconnues, qui constitueront les équipes pluridisciplinaires de soutien.

La participation à des activités culturelles est un élément fort de socialisation et de promotion des individus. A ce titre, la politique culturelle est partie prenante de la politique de la ville.

A cet égard la ville s'est inscrite dans le dispositif de réussite éducative prévue par la loi de programmation pour la cohésion sociale. Les objectifs qui ont été assignés dans ce cadre sont la lutte contre l'illettrisme, l'insertion sociale, le renforcement des principes de citoyenneté et la prévention sanitaire.

Les actions culturelles menées dans ce cadre s'appuient en grande partie sur la participation des enfants et adolescents en lien avec l'école. L'effort est notamment porté sur l'accès à la lecture publique, compétence désormais assurée par la Communauté d'Agglomération, qui prévoit, dans le cadre du projet, la réalisation d'une Médiathèque à vocation communale ; la diffusion culturelle et l'apprentissage artistique restant assurée par la Ville.

Les différents équipements de la Ville (Maison du Théâtre et de la Danse, Pôle Musical d'Orgemont, Conservatoire) sont sollicités pour assurer un plein rayonnement à l'activité culturelle et en offrir le meilleur accès à tous et notamment aux plus jeunes.

Article 10.3 – la Gestion Urbaine de proximité

Une gestion urbaine de proximité est mise en place par l'action conjointe de la collectivité locale et des bailleurs sociaux. Dans cette perspective, des démarches ont d'ores et déjà été engagées : des études relatives à la gestion urbaine à Orgemont et à La Source - Les Presles ont été réalisées dans le cadre du GIP du GPV ; une convention de gestion urbaine sur les commerces d'Orgemont, liant la Ville, l'Académie Patrimoine, la CCIP, La Poste, l'Etat et l'association des commerçants a été signée.

De manière complémentaire, dans la perspective de mise en œuvre du projet global, les maîtres d'ouvrage s'engagent à signer **des conventions spécifiques dans un délai de 6 mois** à compter de la

signature de la présente convention. Un groupe de travail réunissant les principaux maîtres d'ouvrage déterminera **dans un délai de 3 mois, à compter de la signature de la présente convention, les indicateurs** les plus pertinents pour apprécier l'efficacité de la démarche.

L'Agence sera partie prenante de ces conventions dès l'instant où elle aura été sollicitée financièrement pour la réalisation de petits équipements facilitant la gestion urbaine de proximité.

ARTICLE 11 – LES MESURES D'INSERTION PAR L'ECONOMIE ET L'EMPLOI DES HABITANTS

Les signataires de la présente convention s'engagent à mettre en œuvre les dispositions prévues par la Charte d'insertion de l'ANRU.

Conformément à la charte, ces dispositions feront l'objet d'un plan local d'application, dont la finalisation doit intervenir **dans un délai de six mois** à compter de la signature de la présente convention, sachant

que des réflexions sont d'ores et déjà engagées concernant l'intégration de clauses d'insertion dans les marchés et, d'une manière plus générale, le développement des outils d'insertion dans le cadre du projet de rénovation urbaine, ainsi que sur le dispositif de pilotage et de suivi des mesures d'insertion.

Titre V – Les engagements financiers des partenaires

ARTICLE 12 – LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES SIGNATAIRES

Article 12.1 – Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence

Les demandes de subvention visant à confirmer opération physique par opération physique les opérations conventionnées décrites dans le tableau de l'annexe 2, sont déposées au vu de leur instruction auprès du délégué territorial de l'Agence.

A l'exception des équipements, pour lesquels les demandes de subvention sont faites opération physique par opération physique, ces demandes pourront être déposées et instruites par opération financière regroupant plusieurs opérations physiques, concernant une même famille d'opérations subventionnées, un même maître d'ouvrage, un même semestre prévisionnel de démarrage et une même durée prévisionnelle, tel que cela peut être déduit du tableau de l'annexe 2.

Les modalités de paiement convenues pour le versement des subventions de l'Agence sont définies par le règlement financier et comptable de l'Agence.

A cet égard, toute demande d'avance renouvelable par le maître d'ouvrage qui ne sera pas suivie d'exécution dans les conditions définies par le règlement financier et comptable, autorise l'Agence à en obtenir le reversement éventuel par compensation légale des dettes réciproques certaines et exigibles qui seront nées entre eux conformément aux dispositions de l'article 1290 du code civil.

Article 12.2 – Modalités d'attribution et de versement des prêts de la CDC

Le tableau de l'annexe 2 fait apparaître les besoins de prêts en renouvellement urbain (PRU) de la CDC.

La mise en œuvre du programme nécessite une enveloppe de prêts PRU de la Caisse des Dépôts et des Consignations estimée à **57,1 M€**.

Par ailleurs, le financement des opérations neuves de l'ESH France Habitation prévoit une part de prêt 1% spécifique, d'un montant de 5.705.261 €. Dans le cas où le montage financier ne pourrait être assuré selon ces conditions, le montant de ces financements serait totalement ou partiellement sollicité sous forme de prêts PRU.

Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts et des Consignations seront prises par les comités d'engagement compétents de la CDC et sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts PRU.

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

Les modalités de mise à disposition des fonds et de leur remboursement sont définies aux termes des contrats de prêt PRU de la CDC. A cet égard, il est rappelé que les prêts PRU doivent obligatoirement faire l'objet d'une garantie à 100% soit par une collectivité locale, soit par la CGLLS, soit par une caution bancaire selon l'objet de financement du prêt.

Titre VI – L'évaluation et l'évolution du projet et des opérations

ARTICLE 13 – LES MODALITES DE SUIVI, DE COMPTE-RENDU ET DE CONTROLE

Article 13.1 -

Le porteur du projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la présente convention conviennent de se réunir dans un délai maximum de un mois après signature de la présente convention pour arrêter les modalités de suivi opérationnel du déroulement de l'opération et notamment du suivi du planning. Ils tiennent le Délégué Territorial de l'Agence informé de ces modalités ; par la suite, ils le tiennent

régulièrement informé des difficultés susceptibles de générer un retard de mise en œuvre du programme convenu.

Les maîtres d'ouvrage répondront favorablement à toute demande du Délégué Territorial relative au planning et fourniront à l'Agence les échéanciers physiques et financiers mis à jour au 30 Novembre. Ces informations seront transmises à la Direction régionale de la CDC.

Article 13.2 –

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront à tout moment le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs

de la présente convention, notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le Directeur Général. Le signataire de la convention est alerté au préalable et peut se faire assister d'un

conseil. Le Directeur Général peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale...).

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

Article 13.3 –

Lorsque la demande leur en sera faite, les maîtres d'ouvrage signataires transmettront au Délégué Territorial tout document et information dont la production serait jugée nécessaire à l'Agence dans le cadre du projet.

Ils présenteront au délégué territorial de l'ANRU chaque année avant le 31 janvier, un bilan portant sur :

- le respect de l'échéancier de réalisation du projet,
- le respect du programme financier du projet,
- la reconstitution de l'offre de logements sociaux,

- la mise en œuvre effective des contreparties à la Foncière Logement,
- l'état d'avancement du plan de relogement.

Ce bilan portera également sur les engagements pris en terme de gestion urbaine de proximité, d'accompagnement social, d'insertion par l'économie et d'évaluation des incidences environnementales.

En outre, dès le démarrage des opérations, les bailleurs sociaux transmettront au Délégué Territorial tout document et information sur le relogement, permettant une évaluation de l'impact du projet de rénovation urbaine sur les habitants.

Article 13.4 –

Le porteur du projet et les maîtres d'ouvrage fourniront à l'Agence, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'Observatoire des Zones Urbaines Sensibles afin de mesurer

l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre et, d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la LOLF.

ARTICLE 14 – LES MISSIONS D'EVALUATION

Article 14.1 –

Le Délégué Territorial de l'Agence diligente chaque année une évaluation partenariale du projet, qui porte notamment sur le respect du programme physique, du programme financier, de la qualité urbaine, de l'accompagnement social, de l'incidence sur l'environnement ; elle pourra comporter des enquêtes de satisfaction,

notamment auprès des habitants. Le résultat de cette évaluation sera porté à connaissance des cosignataires de la présente convention, et dans le cadre de l'information et de la concertation, selon des modalités à définir localement, à la connaissance des populations concernées.

Article 14.2 –

Le Directeur Général de l'ANRU fera procéder à l'évaluation finale de chaque projet. Il peut aussi provoquer des missions d'audit et d'évaluation de sa propre initiative, à la demande du Délégué Territorial, d'un des signataires de la convention ou à celle des partenaires financiers de l'Agence. Le résultat de ces audits et

évaluations sera porté à la connaissance des cosignataires de la présente convention et pourra, dans des modalités à convenir, être porté à la connaissance des acteurs locaux. Pour ce faire, il peut faire appel aux agents de l'Agence, à des cabinets externes, ainsi qu'à toute inspection et agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration.

Article 14.3 –

Les signataires de la présente convention s'engagent à faciliter le travail du Comité d'Evaluation et de Suivi de l'ANRU.

ARTICLE 15 – LES AVENANTS A LA CONVENTION

Article 15.1 – Avenants

Les partenaires s'engagent sur la mise en place d'avenants à la présente convention.

Les premiers avenants seront réalisés dans un délai de 6 mois à compter de la signature de la convention. Ils concernent :

- les pièces complémentaires justificatives du plan de financement pour la restructuration des commerces de la rue de Paris propriété de l'ODHLM,
- les éléments complémentaires relatifs à la reconstitution de l'offre en logement social (définition des derniers sites de construction et de leurs opérateurs),
- les éléments de programme et de financement de l'opération de logements "Maisons à 100.000 €".

Les seconds avenants seront mis en place dans un délai de 12 mois maximum après la signature de la convention. Ceux-ci établiront les conclusions des études menées et les engagements respectifs des partenaires sur les éléments suivants :

- les éventuelles modifications relatives au portage de lots sur les copropriétés Quétigny, en Centre-Ville, concernées par la mise en œuvre de Plans de Sauvegarde,
- les modifications relatives aux interventions sur le quartier La Source - Les Presles, et plus particulièrement sur le patrimoine de France Habitation et de l'OGIF,

- les modifications relatives au projet développé par SCIC Habitat sur le Foyer de Jeunes Travailleurs, à Orgemont,
- les opérations envisagées sur l'ilot Nord à Orgemont, concernant plus particulièrement les patrimoines de l'Opievoy et de ICADE Patrimoine, ainsi que leurs conditions de réalisation.

Les signataires de la présente convention conviennent de faire un point d'étape dans les deuxième et quatrième années et en fin de mise en œuvre de la présente convention, sur l'évolution du projet et ses conditions de financement. Les conclusions de ces points d'étape, ainsi que les conclusions tirées de l'analyse du non respect de certains engagements visés à l'article 16 ci-dessous, peuvent donner lieu à un avenant.

Toute évolution dans la consistance d'une opération jugée importante par l'une des parties signataires de la convention, toute modification du taux d'intervention de l'Agence, ainsi que tout déplaçonnement d'une de ces subventions, devra faire l'objet d'un avenant.

La nécessité d'un avenant, en cas de changement d'un plan de financement d'une opération, lié à la modification de la participation financière d'un des signataires de la présente convention, autre que celle de l'Agence, est laissée à l'initiative du maître d'ouvrage concerné et de ses financeurs.

Les avenants sont signés par tous les signataires initiaux.

Article 15.2 – Avenants simplifiés

Entre les points d'étape visés au 15.1, il est convenu que tout ajustement nécessaire pourra se faire par la voie d'avenant simplifié signé avec le porteur du projet et les seuls maîtres d'ouvrage concernés par les modifications introduites.

Donnera lieu à renégociation par avenant simplifié :

- la mise en œuvre d'une disposition dont il est précisé dans la présente convention qu'elle devra se faire par voie d'avenant,
- la modification de l'échéancier de réalisation,

- le redéploiement de subvention de l'Agence entre opérations financières ou entre opérations physiques concernant les équipements,
- un changement de maître d'ouvrage.

Ces avenants simplifiés seront notifiés à leurs signataires et une copie sera adressée à tous les signataires de la présente convention et de ses avenants éventuels. Le contenu de ces avenants simplifiés sera réintroduit dans les avenants ultérieurs.

ARTICLE 16 – LES CONSEQUENCES DU NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS

Les signataires de la présente convention, soucieux d'une réalisation complète du projet dans les délais sur lesquels ils se sont engagés, entre eux mais aussi à l'égard des populations concernées, sans que cela puisse porter atteinte à l'esprit dans lequel s'engagent les projets

de rénovation urbaine, se fixent un certain nombre de jalons qui leur permettent de maîtriser toute évolution incontrôlée de leur mise en œuvre.

Article 16.1.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'un suivi particulier dont la présente convention précise les conséquences :

a. respect du programme physique

Toute modification du programme physique substantielle ou contraire aux objectifs poursuivis par l'Agence déclenche la procédure décrite au paragraphe 16.2.

b. respect de l'échéancier

Tout retard constaté de plus d'un semestre dans l'engagement d'une opération, ou de plus d'un an sur la date prévisionnelle de fin du projet global de rénovation du quartier, enclenche la procédure décrite au paragraphe 16.2.

Par ailleurs, toute opération non engagée dans un délai de deux ans par rapport à l'échéancier prévisionnel est, pour ce qui concerne les engagements de l'Agence, après alerte préalable du porteur du projet et du maître d'ouvrage concerné, considérée comme abandonnée. De même, toute opération engagée qui n'a pas fait l'objet d'une demande de versement de solde correspondant à son achèvement physique, dans un délai d'un an après la date prévue, est considérée comme soldée d'office en l'état de ses règlements constatés à l'échéance, sauf dispositions explicitement prévues dans l'arrêté de subvention.

c. respect de la reconstitution de l'offre

Tout retard constaté dans la reconstitution de l'offre locative sociale pourra déclencher la procédure décrite au paragraphe 16.2.

d. respect des mises à disposition des contreparties à l'Association Foncière Logement

La diversification de l'offre locative sur les quartiers est une des conditions de réussite du projet et conditionne le changement d'image à moyen terme des quartiers et leur intégration dans la ville.

En cas de non cession des contreparties prévues à l'article III-5 de la présente convention, la procédure décrite au paragraphe 16.2 est enclenchée.

e. respect des engagements pris en matière d'actions complémentaires et de développement social énumérés au titre IV.

L'absence de respect d'un de ces engagements déclenche la procédure décrite au paragraphe 16.2.

f. respect du plan de relogement des ménages

Le non respect des dispositions du plan de relogement rappelées à l'article 9 de la présente convention déclenche la procédure décrite au paragraphe 16.2.

g. respect des engagements pris en matière de gestion urbaine de proximité

Le non respect des dispositions mentionnées à l'article 10.2 de la présente convention donnera lieu au déclenchement de la procédure décrite au paragraphe 16.2.

Article 16.2. Procédures mises en œuvre et suites données

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le Délégué Territorial de l'Agence. Le rapport de ce dernier, accompagné de toute pièce que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au Directeur Général. Celui-ci prend éventuellement l'avis du Comité d'Engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration, ou par délégation le Directeur Général, statue sur le rapport du délégué territorial. Il peut décider :

- la réduction du taux ou du plafond de subventions attribuées au maître d'ouvrage concerné, même si celles-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat ;
- le remboursement partiel ou total des subventions versées ;

- la re-discussion de la convention et la signature éventuelle d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation de la convention.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à connaissance de l'ensemble des signataires de la convention.

Il est fait mention du cas particulier des démolitions auxquelles s'engagent l'OGIF et ICADE Patrimoine sur leur patrimoine respectif. Des retards éventuels peuvent en effet être constatés dans les opérations de relogement préalable, du fait du respect des dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 régissant les baux locatifs des propriétaires institutionnels privés, n'autorisant pas la délivrance de congés avant leur terme. Contrairement aux opérations sur un patrimoine HLM, les baux les plus récents seront résiliés sur une base transactionnelle.

Titre VII – Dispositions diverses

ARTICLE 17 – ARCHIVES FILMOGRAPHIQUES ET PHOTOGRAPHIQUES

L'Agence, en collaboration étroite avec le porteur du projet et maîtres d'ouvrage concernés, s'attachera à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques dites "travaux de mémoire". L'Agence fournira un cahier des charges à cet effet.

Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront notamment utilisés comme support de compte rendu

public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du Programme National de Rénovation Urbaine.

Le porteur du projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet.

ARTICLE 18 – LA CLAUSE DE RENEGOCIATION DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 19 – LE TRAITEMENT DES LITIGES

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

ARTICLE 20 – SIGNALETIQUE DES CHANTIERS

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

Composition des annexes

ANNEXE 1 – Éléments complémentaires relatifs à l'habitat

- 1.A - Note sur la reconstitution globale de logements locatifs sociaux
- 1.B - Note sur la diversification du logement et la mixité sociale
- 1.C - Note sur la stratégie de relogement dans le cadre du projet
- 1.D - Besoins résultant de l'insertion des familles et individus présentant des caractéristiques spécifiques
- 1.E - Plan de valorisation patrimoniale de ICADE Patrimoine
- 1.F - Plan de valorisation patrimoniale sur le patrimoine de l'OGIF

ANNEXE 2 – Annexes financières

- 2.A - Tableaux de financement des opérations subventionnées par l'ANRU
- 2.B - Bilans prévisionnels des opérations de démolition
- 2.C - Éléments sur le financement des constructions neuves
- 2.D - Budgets prévisionnels des travaux financés par l'ANAH

- 2.E - Rappel des financements des opérations urgentes 2004
- 2.F - Bilans d'exploitation des commerces
- 2.G - Bilans financiers prévisionnels des ZAC Epicentre et Intégral

ANNEXE 3 – Éléments relatifs aux contreparties à la Foncière

- 3.A - Contreparties à l'Association Foncière en Centre-ville
- 3.B - Contreparties à l'Association Foncière au 77 av. d'Enghien

ANNEXE 4 – Notes relatives au développement durable et au développement économique

- 4.A - Les objectifs du projet en matière de développement durable
- 4.B - Les objectifs du projet en matière de développement économique

ANNEXE 5 – Annexes cartographiques

Fait le 9 janvier 2006

A Epinay-sur-Seine



En présence de Madame Catherine VAUTRIN
Ministre déléguée à la Cohésion sociale et à la Parité



Le Maire d'Epinay-sur-Seine
Hervé CHEVREAU



Le Préfet de la Seine-Saint-Denis,
Jean-François CORDET



Le Président
de la Communauté d'agglomération
Patrick BRAOUEZEC



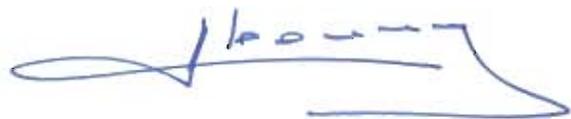
Le Directeur Général de l'Agence
Nationale pour la Rénovation Urbaine
Philippe VAN DE MAELE



Le Président de Foncière Logement
Alain SIONNEAU



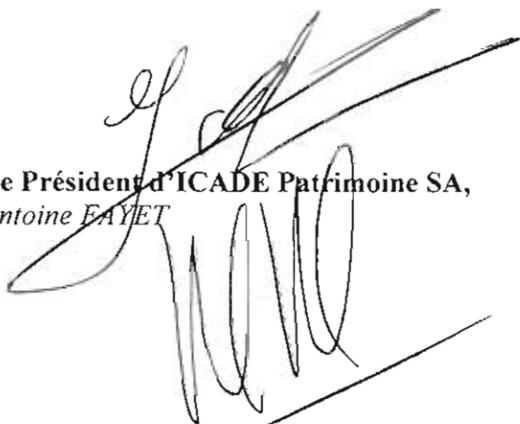
Le Directeur Inter-régional de la Caisse
des Dépôts et Consignations
Claude BLANCHET



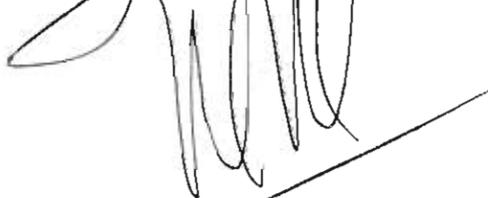
Le Délégué local de l'ANAH pour la Seine-Saint-Denis
Jérôme MASCLAUX



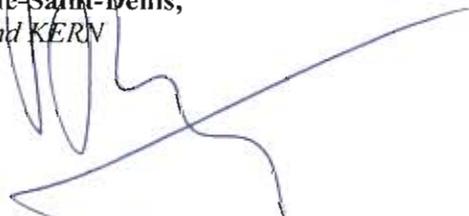
**Le Directeur Général Délégué de la SEM
Plaine Commune Développement,
Jean-Claude BORDIGONI**



**Le Président d'ICADE Patrimoine SA,
Antoine FAYET**



**Le Président de l'Office Public de l'Habitat
de Seine-Saint-Denis,
Bertrand KERN**



**Le Président d'ESPACIL Habitat,
Jean-Claude CROCQ**



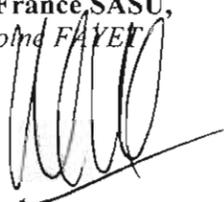
**Le Président de France HABITATION,
Michel CEYRAC**



**Le Président de l'OGIF,
Michel CEYRAC**



**Le Président de la Foncière Commerce Ile-
de-France SASU,
Antoine FAYET**



**Le Directeur Général de SCIC HABITAT
Ile-de-France,
Stéphane KEITA**



**Le Directeur Général Délégué de la
SABLIÈRE,
Jean-Luc VIDON**



**Le Président de la SAIEM,
Hervé CHEVREAU**



**Le Directeur Général de l'OPIEVOY,
Anne-Sophie GRAVÉ**

