

# CONVENTION PLURIANNUELLE TYPE DU (OU DES) PROJET(S) DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE VILLE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE

## COFINANCE(S) PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU





Il est convenu entre :

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

L'État, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département<sup>1</sup>,

L'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, représenté par son président, ci-après désigné « le porteur de projet<sup>2</sup> »,

La commune de Villeneuve-la-Garenne comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par son Maire,

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention<sup>3</sup>, à savoir outre l'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine et la commune de Villeneuve-La-Garenne

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat Immobilière 3F, dont le siège est situé 159 rue Nationale, 75013 Paris, représentée par sa Directrice Générale,

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat Résidences le Logement des Fonctionnaires, dont le siège est situé 9 rue Sextius Michel, 75015 Paris, représentée par son Président du Directoire,

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat CDC Habitat Social, dont le siège est situé 31-33 Avenue Pierre Mendès-France 75013 Paris, représentée par son Président du Directoire,

Action Logement Services, représenté par sa directrice des programmes nationaux, dûment habilitée aux fins des présentes

Foncière Logement, représenté par sa présidente,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

-----  
En présence de :

La Caisse des Dépôts,

Le Conseil régional,

...

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

<sup>1</sup> Lorsque le projet de renouvellement urbain prévoit des opérations localisées dans un autre département que celui accueillant le siège de l'EPCI auquel est rattachée la convention, le préfet du département de localisation de ces opérations est également signataire de la convention.

<sup>2</sup> Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (départements et collectivités d'outre-mer, communes non inscrites dans un EPCI, communes rattachées à des communautés de communes n'ayant pas choisi d'exercer la compétence « politique de la ville »)

<sup>3</sup> Citer l'ensemble des maîtres d'ouvrage (organismes publics et privés qui conduisent des opérations concourant au renouvellement urbain, dont les organismes de logement social, le cas échéant, les communes et EPCI compétents.)

# SOMMAIRE

<i>PRÉAMBULE</i>	7
<i>LES DÉFINITIONS</i>	8
<i>TITRE I - LES QUARTIERS</i>	9
<i>TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN</i>	10
Article 1. Les éléments de contexte	10
Article 1.1 Une stratégie territoriale qui se décline dans le cadre du NPNRU	10
Article 1.2 Villeneuve-la-Garenne au sein de l'EPT	10
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain	12
Article 2.1 La vocation du ou des quartier(s) et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville	12
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet	12
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine	13
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet	13
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain	13
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain	17
Article 4. La description du projet urbain	18
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)	18
Article 4.2 La description de la composition urbaine	19
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux	23
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité	23
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle	23
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité	24
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions	25
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet	26
Article 7.1 La gouvernance	26
Article 7.2 La conduite de projet	27
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet	29
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage	30
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation	31
Article 8. L'accompagnement du changement	31
Article 8.1 Le projet de gestion	32
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants	33

Article 8.3	La valorisation de la mémoire du quartier	35
<i>TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION</i>		36
Article 9.	Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel	36
Article 9.1	Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle	36
Article 9.2	Les opérations du programme non financées par l'ANRU	43
Article 9.3.	Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI et /ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable »	45
Article 9.4.	Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles »	45
Article 10.	Le plan de financement des opérations programmées	45
Article 11.	Les modalités d'attribution et de paiement des financements	48
Article 11.1	Les modalités d'attribution et de paiement des subventions de l'ANRU	48
Article 11.2	Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services	48
Article 11.3	Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah	48
Article 11.4	Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts	48
Article 11.5	Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés	48
<i>TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN</i>		50
Article 12.	Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU	50
Article 12.1	Le reporting annuel	50
Article 12.2	Les revues de projet	50
Article 12.3	Les points d'étape	50
Article 12.4	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF	51
Article 12.5	L'enquête relative à la réalisation du projet	51
Article 13.	Les modifications du projet	51
Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle	51
Article 13.2	Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention	52
Article 13.3	Traçabilité et consolidation des modifications apportées	52
Article 1.	Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle	52
Article 14.1	Le respect des règlements de l'ANRU	52
Article 14.2	Les conséquences du non-respect des engagements	52
Article 14.3	Le contrôle et les audits	53
Article 14.4	La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage	53
Article 14.5	Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention	53
Article 14.6	Le traitement des litiges	54

<i>TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES</i>	55
Article 14. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU	55
Article 15. Les archives et la documentation relative au projet	55
Article 16. La communication et la signalétique des chantiers	55
Article 16.1 Communication	55
Article 16.2 Signalétique	56
<i>TABLE DES ANNEXES</i>	57

*Commentaires et éléments d'aide à la rédaction ayant vocation à être remplacés ou supprimés dans la rédaction finale :*

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

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

## PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

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

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

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain du Centre-Ville de Villeneuve-La-Garenne signé le 24 mars 2017 (EPT 05 – Boucle Nord de Seine, n°573) cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe I du RGA relatif au NPNRU, examiné ;

- par le comité d'engagement du 13 décembre 2021

La présente convention pluriannuelle, sur laquelle s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques<sup>4</sup>.

Les éléments relatifs au contexte territorial intercommunal, à la stratégie de reconstitution de l'offre, de diversification résidentielle, d'attributions et de relogement ou encore de l'insertion par l'activité économique sont traités dans la convention cadre NPNRU n°C0814 présentée en comité d'engagement le 1er juillet 2019 et signée le 13 décembre 2020, ainsi que dans son avenant n°1, signé le 28 janvier 2021.

La ville de Villeneuve-La-Garenne n'a pas été retenue dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) du 16 avril 2015 de l'axe 1 de l'action Ville durable et solidaire (VDS) du programme d'investissement d'avenir (PIA), au titre du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI du 14 mars 2017 « ANRU+ » ou au titre de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA ou de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020.

<sup>4</sup> Le cas échéant la présente convention doit faire mention des autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal.

## LES DÉFINITIONS

- Le « **porteur de projet** » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- Le « **projet de renouvellement urbain** », ou « **projet** », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « **programme** », ou « **programme urbain** », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou la directrice générale de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.
- L' « **opération** », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.
- Le « **maître d'ouvrage** » est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les « **concours financiers** » de l'ANRU, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.
- Le « **projet d'innovation** » désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain mis en œuvre dans le NPNRU et faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI dans le cadre de l'appel à manifestations d'intérêt « ANRU+ : innover dans les quartiers ») et/ou au titre de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA. Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.
- Le « **projet d'agriculture urbaine** » désigne les opérations retenues au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020, mobilisant des financements du PIA, de la Caisse des Dépôts et des Consignations, de l'ADEME et/ou du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation (Plan France Relance). Cet appel à projets vise à accompagner des projets portant sur la thématique de l'agriculture urbaine, avec une visée prioritairement productive et marchande ciblant des quartiers d'intérêt national ou régional du NPNRU et portés par des collectivités menant des projets dans le cadre du NPNRU ou tout autre opérateur, sous réserve de la formalisation d'un partenariat avec la collectivité.
- « **Partie prenante** » : partie envers laquelle la présente convention fait naître des droits et des obligations. La signature de la présente convention et de ses éventuels avenants par les parties prenantes est nécessaire pour faire de la présente convention la loi des parties.
- « **Partenaire associé** » : signataire de la convention initiale et de ses éventuels avenants sans que la convention fasse naître de droits ou obligations à l'égard de ces derniers. Le défaut de signature d'un partenaire associé ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.



## TITRE I - LES QUARTIERS

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

- Les quartiers d'intérêt national, identifiés dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain : Aire 2029 – N°6092019 – Villeneuve-La-Garenne – Hauts-de-Seine, secteur centre-ville ;
- Le cas échéant, parmi ces quartiers d'intérêt national, ceux faisant l'objet du projet d'innovation mis en œuvre au titre du NPNRU ou lauréat de l'AMI du 16 avril 2015 de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou au titre du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI du 14 mars 2017 « ANRU+ » et/ou du projet d'agriculture urbaine lauréat de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020 sont : sans objet ;
- Les quartiers d'intérêt régional, identifiés dans l'arrêté du 15 janvier 2019 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés à titre complémentaire par le nouveau programme national de renouvellement urbain: sans objet.
- Le cas échéant, parmi ces quartiers d'intérêt régional, ceux faisant l'objet du projet d'agriculture urbaine lauréat de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020 sont : sans objet

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

- Quartier(s) d'intérêt national : Aire 2029 – secteur de la Caravelle
- Quartier(s) d'intérêt régional : sans objet

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

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

## TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### Article 1. Les éléments de contexte

#### Article 1.1 Une stratégie territoriale qui se décline dans le cadre du NPNRU

Villeneuve-La-Garenne est située en limite nord-est du département des Hauts-de-Seine, dans un méandre de la Seine, à 10 km au nord de Paris. Commune isolée jusqu'en 2015, la ville a intégré par décret dans le cadre de la formation de la Métropole du Grand Paris, l'Etablissement public territorial n°5, Boucle Nord de Seine composé de six autres communes : Argenteuil, Asnières, Bois-Colombes, Clichy-La-Garenne, Colombes et Gennevilliers.

L'EPT compte plus de 440 000 habitants. Près de 95 000 habitants vivent au sein d'un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), soit 22% de la population du territoire Boucle Nord de Seine :

- Toutes les communes sont concernées (sauf Bois-Colombes)
- Ces communes sont toutes investies dans des projets de renouvellement urbain depuis 20 à 30 ans
- 19 QPV sont dénombrés sur le territoire

Parmi eux, 6 quartiers sont éligibles au NPNRU dont le QPV «Aire 2029» situé à Villeneuve-la-Garenne et déclaré d'intérêt national.

La politique de la ville est une compétence de droit de l'EPT depuis sa création et constitue donc un enjeu majeur pour le territoire dont la stratégie s'organise autour de trois grandes ambitions :

- Maîtriser les mutations urbaines afin que l'accueil de nouvelles populations ne se fasse pas au détriment des équilibres sociaux et urbains mais permette de les améliorer ;
- Accompagner les mutations économiques pour préserver la diversité des entreprises présentes sur le territoire et permettre l'accueil d'un écosystème varié ;
- Faire exister et rayonner le territoire en tant que pôle métropolitain à travers des projets structurants en matière d'énergie renouvelable, de mobilité, d'agriculture périurbaine, de réduction de l'empreinte écologique du territoire.

#### Article 1.2 Villeneuve-la-Garenne au sein de l'EPT

La commune de Villeneuve-la-Garenne compte 24 112 (*Janvier 2022*) habitants dont presque la moitié (48%) vit au sein du QPV «Aire 2029», soit 11 729 habitants. Par ailleurs la Ville est fortement dotée en logements locatifs sociaux (LLS) qui représentent 56% du parc communal de logements. Cette surreprésentation est d'autant plus prégnante au sein du QPV avec plus de 80% de logements locatifs sociaux.

Le renouvellement urbain est donc un outil fondamental pour la transformation urbaine des quartiers et au-delà de ré-attractivité du territoire communal en matière de :

- Diversification de l'habitat afin de favoriser la mixité sociale plus équilibrée ;
- Développement des activités économiques afin de préserver l'emploi sur la commune.

Ainsi le périmètre du QPV a été inscrit dans un périmètre de réflexions et d'études plus élargi, proposé dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU signé en mars 2017. Celui-ci intégrait le centre-ville élargi (composé de 2 secteurs opérationnels : le centre-ville en QPV et le cœur de ville-au-delà des limites du NPNRU) ainsi que la Caravelle dans la continuité du PNRU des quartiers Sud, tous deux situés en QPV. En effet, le quartier de la Caravelle a été intégré dans une logique prospective eu égard aux opérations de renouvellement urbain menées auparavant :

- Opération de « remodelage urbain » du quartier de La Caravelle dans le cadre du « plan départemental d'harmonisation urbaine et sociale » (Pacte 92) dans les années 1990-2000 dont les effets certes globalement positifs (amélioration des conditions d'habitat, diversification du parc social) n'ont cependant pas permis de déconcentrer le parc social et de provoquer un changement d'image significatif du quartier ;
- Opération de rénovation urbaine des Quartiers Sud dans le cadre du PNRU qui s'est achevée en 2017 dont le bilan est là encore plutôt mitigé en termes de diversification de l'offre et de peuplement alors que les secteurs sud et ouest, du fait d'interventions moindres, souffrent aujourd'hui de la comparaison avec le reste du quartier.

La Ville est donc inscrite depuis longtemps dans un processus de transformation urbaine dynamisé à la fois par les programmes ANRU avec à suivre le NPNRU mais également par des opérations d'aménagement d'ampleur pour lesquelles la ville a signé un Projet partenarial d'aménagement avec l'Etat, la Métropole et l'EPT.

En effet, le QPV est imbriqué dans une vision stratégique globale visant à construire le Villeneuve-la-Garenne de demain et dont l'ambition à l'horizon 2037 est de construire plus de 5 000 logements pour porter la population municipale à hauteur de 35 000 habitants.

Dans cette optique, plusieurs projets d'aménagement s'entrecroisent tels que :

- L'opération d'intérêt métropolitain découlant du projet d'enfouissement des lignes à haute tension conduite par le RTE (sur plusieurs communes),
- L'opération de requalification du secteur Gallieni Sud,
- Le projet « Bongarde » dans le cadre de l'AMI « Inventons la métropole du Grand Paris » (porté par le groupement SOGEPROM/VINCI Immobilier lauréat en 2017),
- L'opération Litte
- Ou encore la requalification et le développement du parc d'activités des Chanteraines.

Des projets dans le diffus complètent ce panel. Considérant la nécessité d'une vision d'ensemble et d'arbitrages cohérents pour développer des programmes complémentaires, dimensionnés à l'échelle de la ville et en cohérence avec ses opportunités et capacités financières. La ville porte un projet urbain ambitieux pour les 15 ans à venir dans lequel s'inscrit le projet du NPNRU (2 quartiers : Centre-Ville et Caravelle).

Afin de permettre l'imbrication de tous les projets, la Ville, l'EPT, l'Etat et la Métropole ont signé en décembre 2021 un projet partenarial d'aménagement (PPA).

L'objectif de ce PPA est d'articuler et de coordonner les projets entre eux afin de réaliser cette ambition politique traduisant une importante dynamique urbaine et démographique – (35 000 habitants d'ici 2037)

Le nouveau projet de renouvellement urbain s'inscrit donc dans un contexte riche en projets. Il vise à amorcer une nouvelle intervention sur le centre-ville avec l'objectif à terme de création d'un véritable cœur de ville.

Ce projet «cœur de ville» se décompose en 6 secteurs d'intervention dont «L'Îlot Ex-Emmaüs et les berges » et la «copropriété de l'îlot du Mail » constituent la première phase du projet de renouvellement urbain, objet de la présente convention.

Le projet « cœur de ville » s'appuie sur les 3 piliers autour desquels la Ville a structuré sa stratégie de transformation urbaine à l'échelle communale. Ces piliers sont décrits dans les pages suivantes.

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

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

La vocation du quartier s'inscrit pleinement dans la stratégie de développement du territoire et dans le processus de transformation urbaine. Elle est ainsi fondée sur 3 piliers :

- L'amélioration de l'habitat et du cadre de vie,
- La modernisation des services publics,
- Le développement des activités économiques créatrices d'emplois pour le territoire.

Une 1<sup>ère</sup> phase initiée au début des années 2000 et accentuée par le PNRU a permis d'amorcer un nouvel équilibre urbain et social. Une 2<sup>ème</sup> phase doit permettre de poursuivre la dynamique du renouvellement urbain en intervenant à court-moyen terme en faveur de la restructuration du centre-ville avec l'affirmation de sa polarité, à plus long terme sur la Caravelle afin de traiter les dysfonctionnements urbains et sociaux qui perdurent en dépit des investissements déjà consentis.

Les orientations stratégiques du projet «cœur de ville» s'appuient ainsi sur 3 leviers :

- Agir sur le levier habitat afin de renforcer l'attractivité résidentielle et favoriser une mixité sociale plus équilibrée à l'échelle du territoire et du quartier
- Agir sur le levier économique afin de retrouver un cœur de ville actif, de revaloriser le tissu commercial et favoriser l'implantation de petites et moyennes entreprises
- Agir sur le levier équipements afin de conforter l'offre de services publics et de répondre aux futurs besoins en créant de nouveaux équipements

Ces orientations conduisent à identifier quatre enjeux sur lesquels a été bâti le programme d'intervention:

- Créer un centre-ville doté de services urbains de qualité et générateurs de centralité ;

- Rééquilibrer l'habitat en diversifiant et en déconcentrant le parc social à bas loyer à l'échelle de la ville et des quartiers et offrir de véritables parcours résidentiels aux habitants ;
- Intervenir sur l'habitat privé en permettant le redressement de copropriétés et la revalorisation patrimoniale, ainsi qu'en développant l'offre d'habitations au sein de bâtiments à haute performance énergétique (HQE) situés au sein de quartiers plus écologiques ;
- Revaloriser l'image de la ville par la restructuration urbaine (création d'un nouveau front urbain, reconnexion aux berges de la Seine, création d'un maillage au profit des circulations douces, développement des espaces verts).

## Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

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

Les objectifs poursuivis par le projet sont :

- **En matière d'habitat**
  - Réduire la ségrégation interne à la ville entre les quartiers Ouest et Est en visant à améliorer l'image très dégradée des quartiers d'habitat social,
  - Baisser le taux de logements sociaux dans les grands quartiers d'habitat social,
  - Attirer des catégories socio-professionnelles de classes moyennes+ afin de mettre en œuvre un rééquilibrage progressif,
  - Offrir un parcours résidentiel complet à Villeneuve en proposant une offre de logements plus diversifiés,
- **En matière de développement économique**
  - Créer une nouvelle offre commerciale qualitative et accessible tout en accompagnant les commerçants existants dans la requalification de leur commerce,
  - Répondre à un besoin non satisfait pour une offre souple de petites surfaces, de services associés, d'espaces de travail commun,
  - Pérenniser l'emploi sur le territoire en relocalisant l'hôtel d'entreprise en cœur de ville,
- **En matière d'équipements et de services publics**
  - Construire de nouveaux équipements de proximité dimensionnés pour répondre aux besoins induits par l'arrivée de nouveaux habitants,

- Moderniser l'offre existante en construisant des bâtiments répondant aux exigences environnementales,

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

Sans objet

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

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

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

#### ➤ La mise en œuvre des interventions sur les autres secteurs du projet « cœur de ville »

Tel qu'indiqué précédemment seuls 2 secteurs sont ciblés par le NPNRU et constituent la phase 1 du projet « cœur de ville ». La réussite du projet implique donc d'accompagner et de poursuivre la mise en œuvre du programme de renouvellement urbain sur les autres secteurs que sont :

- **Le Marché** : Le marché se compose actuellement d'une halle couverte, d'un marché en plein air et d'un parking dédié en surface. Souffrant d'une halle vétuste, mal éclairée et mal isolée, il renvoie une image dégradée du centre-ville et de cette animation qui se tient pourtant 3 fois par semaine, les mardis, vendredis et dimanches matin. Fort de ce constat, l'objectif principal est de faire du projet de renouvellement du marché un élément de l'identité nouvelle du centre-ville et de son nouveau urbain. Ce dernier s'envisage comme étant emblématique d'un espace de partage et de convivialité au sein d'une ville à taille humaine et conviviale. Ainsi, l'équipement envisagé prévoit, outre la restructuration du marché en lui-même, l'implantation d'un restaurant, ainsi que la relocalisation de la Poste et la création d'un parking sous-terrain de 150 places qui viendra compléter l'offre actuelle de centre-ville. Il est ainsi prévu le déplacement temporaire du marché, qui s'installera provisoirement à la place de la barre Emmaüs, le temps de la réalisation d'une nouvelle halle dont la livraison est prévue début 2025.
- **La Rue de l'Avenir** : Ce secteur, constitué d'un petit parcellaire et situé à proximité immédiate du centre-ville mais également des quartiers ayant fait l'objet d'opérations antérieures, tel le quartier de « La Caravelle », présente un enjeu important de connexion entre le nouveau tissu urbain créé par la présente opération d'aménagement et les quartiers environnants. Il comporte

également de réels enjeux en matière d'exemplarité de l'habitat privé au regard du développement durable.

À ce titre, le réaménagement de ce secteur est une opportunité d'améliorer la connexion entre le centre-ville, le parc de la Mairie, et les quartiers situés immédiatement à l'Ouest, dont celui de « La Caravelle ». Une venelle piétonne sera à cet effet réalisée dans le prolongement du parc et permettra une liaison valorisante entre la rue de l'Avenir et le centre-ville. La rue présentera deux ambiances : apaisée le long de la voie de desserte, et tendant vers une ambiance « village » le long de la sente piétonne rejoignant le parc de la Mairie.

- **Le Parc de la Mairie** : Ce secteur se présente actuellement partiellement comme un parking géré par la Commune de Villeneuve-la-Garenne mais dont certaines entités appartiennent également à des propriétaires privés, ainsi qu'au Département des Hauts-de-Seine. La réalisation du parc de la Mairie constituera le poumon vert du cœur de ville. Cet espace vert s'inscrit dans une trame verte existante. Répondant aux objectifs de la ville-parc, il est à la fois un espace central de rencontre et d'apaisement. Cet espace de « respiration » permettra de mettre en valeur l'église et de connecter le marché à la place centrale.

- **Le secteur Gallieni** : Ce secteur est actuellement constitué par un tissu pavillonnaire et à proximité immédiate du centre-ville. Il s'étire en effet le long du Boulevard Gallieni, axe Nord-Sud structurant, en devenant permettant de relier le centre-ville au Qwartz (Centre commercial régional).

Il est prévu sur ce secteur :

- Dans la partie Nord du secteur dit «Gallieni Nord», il s'agira d'élaborer un projet qui s'appuie sur la notion « d'esprit village », afin de garantir les transitions urbaines entre un tissu pavillonnaire de centre-ville et les grandes copropriétés mixtes qui composent le cœur de ville, l'idée étant de travailler une programmation qui préserve des éléments patrimoniaux marquant de l'histoire de Villeneuve. Le projet prévu pour ce secteur sera en adéquation avec le tissu pavillonnaire environnant, en s'appuyant sur de l'habitat intermédiaire ou de la maison de ville ;
- Dans la partie sud du secteur dit «Gallieni Nord», à plus long terme, une réflexion sera menée sur l'implantation d'un nouvel équipement scolaire ;
- la requalification du boulevard Gallieni en zone apaisée, permettant la sécurisation des piétons et des cycles (trottoirs élargis et création de bandes cyclables).
- Dans le secteur dit « Gallieni sud » un projet de plus de 400 logements dont les typologies vont du logement social au logement en accession, accueilleront une nouvelle population. Le logement social qui sera construit est destiné pour partie à la reconstitution du bailleur Immobilière 3F

### ➤ L'accompagnement des copropriétés en difficultés

La ville et l'EPT Boucle Nord de Seine se sont engagés également dans l'accompagnement des copropriétés en difficultés au travers de plusieurs dispositifs d'accompagnement afin d'éviter un décrochage de certaines d'entre elles au sein du QPV

Les objectifs sont les suivants :

- Accompagner les copropriétés dans leur requalification afin d'éviter un décrochage avec le parc neuf et social
- Repositionner cette offre dans un parcours résidentiel ascendant

- Repérer les copropriétés potentiellement fragiles afin d'intervenir en amont
- Revaloriser le parc existant afin de le monter en gamme

La Ville a ainsi mis en place en 2018 un VOC (Veille et observation des Copropriétés) et un POPAC (Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement en Copropriété) en 2019.

Le dispositif de veille (VOC) a permis d'analyser 15 copropriétés comportant des signes de fragilité et d'en cibler 6 (dont 5 en QPV) dans un POPAC afin d'accompagner les instances et les copropriétaires dans leur gestion :

- La résidence les Castors (59-71 rue du Fond de la Noue et 120-126 voie promenade)
- La Nef (66-72 avenue de Verdun) situé en dehors du QPV
- La Tour F (37 boulevard Charles de Gaulle) situé au sein du secteur de La Caravelle
- La résidence Gallieni\*, 208-212 boulevard Gallieni situé au sein du secteur du Centre-Ville
- 1001 Vies Habitat\* (ex Coopération et famille)
- L'îlot du Mail situé également au sein du secteur du Centre-Ville

La copropriété de l'îlot du Mail a été identifiée comme étant une copropriété fortement dégradée, présentant de nombreux points de dysfonctionnements tels que son insertion urbaine, les dégradations à la fois dans les parties communes et au sein des logements, la galerie commerciale peu exploitée, les incivilités et les problèmes de sécurité. Cet ensemble immobilier complexe (7 bâtiments du R+5 au R+18, pour 10 accès et 366 logements) est décomposé en un syndicat principal (« îlot du Mail »), un bâtiment B comptant 42 LLS appartenant à RLF et 4 syndicats secondaires :

- « Commerce » : cellules commerciales situées en rez-de-chaussée dont une partie en galerie couverte
- « Le Sisley » : un bâtiment C pour 72 logements dont 38 appartenant à CDC Habitat Social
- « Ilot du Mail II » : 3 bâtiments (D, E et F) pour 85 logements en copropriété
- « Les Rives de Seine » : 2 bâtiments (A1 et A2) pour 167 logements dont 84 appartenant à CDC Habitat Social

Un travail a été engagé avec les instances de gestion des deux syndicats secondaires permettant de développer la mobilisation des copropriétaires et d'améliorer la gouvernance des syndicats secondaires : membre des conseils syndicaux, changement de syndic, assainissement des comptes...

En 2018, la Ville de Villeneuve-la-Garenne a lancé une étude pré-opérationnelle de la copropriété afin d'identifier les désordres et de définir une stratégie d'intervention permettant son redressement.

Les bâtiments sont vieillissants et souffrent d'un défaut d'entretien. L'étude pré-opérationnelle, réalisée par le cabinet Citémétrie, missionné par la Ville dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, a proposé le programme de travaux suivant : des travaux d'urgence (purge de façades, rénovation des balcons), une ITE (Isolation Thermique par l'Extérieur), l'étanchéité des toitures terrasses, le remplacement de la VMC, remplacement complet des descentes EU/EV, la résidentialisation des entrées de chaque bâtiment avec une clarification des usages de la dalle. Les conclusions de l'étude pré-opérationnelle



menée sur l'îlot du Mail indiquent des montants de travaux de l'ordre de 27 500 € en moyenne par logement pour les deux syndicats de copropriétaires.

Compte tenu de la complexité de la résidence « Ilot du Mail » et considérant qu'une OPAH-CD ne permettra pas de résoudre durablement les difficultés de cette résidence, l'EPT Boucle Nord de Seine et la Ville de Villeneuve la Garenne ont demandé au Préfet, la mise en place d'un Plan de Sauvegarde.

Fin juin 2021, la DRIHL a lancé une mission d'appui ANRU afin d'analyser la faisabilité d'un scénario « signal urbain » NPNRU/ Plan de sauvegarde de l'îlot du Mail, intégrant la possibilité d'un recyclage massif du bâtiment « Rive de Seine », pouvant répondre aux ambitions du NPNRU Centre-Ville.

La faisabilité du scénario « signal urbain » NPNRU/ Plan de sauvegarde étant confirmée par les conclusions de la mission d'appui ANRU, le Préfet des Hauts de Seine a décidé, par arrêté du 15 avril 2022, la création d'une commission d'élaboration d'un plan de sauvegarde de la copropriété Ilot du Mail.

Les objectifs suivants ont été mis en évidence :

- Amélioration de la solvabilité des propriétaires, dont le reste à charge sera réduit
- Intégration de la copropriété au NPNRU qui permettra de traiter les espaces extérieurs, la dalle et les commerces.
- Acquisition complète du syndicat secondaire Rives de Seine avec l'acquisition de 83 logements supplémentaires sur Rives de Seine par CDC Habitat Social. Il s'agit du syndicat secondaire qui vit le plus mal, et sa maîtrise par un acteur institutionnel est nécessaire à la bonne revalorisation de l'îlot du Mail
- La revente d'ici 10 à 15 ans des 38 logements détenus par CDC Habitat Social sur Sisley, toujours dans un souci de clarification de la gouvernance et de préservation d'une mixité logement social / copropriété privée sur l'îlot.

CDC HABITAT SOCIAL est engagée dans la mise en œuvre des stratégies d'intervention publique en faveur de la dignité de l'habitat et, conformément aux dispositions de l'article L 411-2 du code de la construction et de l'habitation, peut être chargée d'un service d'intérêt général lorsqu'elle assure la gestion ou l'acquisition en vue de leur revente, de logement situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat.

Depuis 2019, CDC Habitat s'est engagé en tant que partenaire du Plan Initiative Copropriété. Le PIC vise à impulser une nouvelle dynamique d'intervention dans les copropriétés avec des financements améliorés et une implication importante des partenaires. C'est dans ce cadre que CDC Habitat a engagé une démarche d'accompagnement aux copropriétés dégradées passant notamment par la mobilisation d'un outil de portage immobilier dans les copropriétés.

Aussi, dans le contexte de nécessité d'intervention qui vient d'être rappelé, il est apparu nécessaire de mettre leurs moyens et savoir-faire respectifs au profit d'une stratégie commune de redressement des copropriétés susvisées.

Une convention a été signée en xxx entre la Ville de Villeneuve-la-Garenne, l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine et CDC Habitat Social dont l'objet est de mobiliser le bailleur pour une acquisition sur un volume prévisionnel de 83 lots dans les syndicats secondaires de l'îlot du Mail en vue de la satisfaction des objectifs d'intérêt général suivants :

- Lutter contre l'indignité de l'habitat ;
- Lutter contre la dégradation des immeubles en copropriété et contribuer à l'amélioration du fonctionnement des copropriétés en difficulté ;
- Mettre en œuvre lorsque cela est nécessaire un processus de relogement permettant l'amélioration des conditions de vie des occupants ;

- Favoriser la mixité sociale lors de la revente des lots.

Par ailleurs un enjeu de résidentialisation de cette copropriété a été mis en évidence. Compte tenu des problématiques d'insécurité et des difficultés d'appropriation de la dalle par les habitants de la résidence, des scénarii de résidentialisation de la copropriété ont été proposés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de 2018. De plus, des problèmes de l'eau stagnante, de nombreuses infiltrations et l'affaissement de la dalle ont été constatés sur la dalle.

Le diagnostic de la structure de la dalle et les modalités de résidentialisation seront élaborés par l'architecte coordinateur, avec un BET en appui, désignés dans le cadre du NPNRU Centre-Ville. Dans ce cadre, des réflexions seront menées concernant notamment :

- Qualification de la fonctionnalité des espaces et de l'articulation entre espaces publics et privés,
- Analyse sommaire des principaux éléments de gestion urbaine : stationnement, signalétique, sécurité, collecte OM et encombrants, etc.
- Etablissement de propositions de réaménagement en lien avec le NPNRU,
- Proposition de résidentialisation de la copropriété travaillée en concertation avec les habitants

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

Les enjeux de développement durable sont au centre du projet. A l'échelle du projet, cela s'appuie sur 3 piliers :

- La Ville parc
  - Repenser la place du paysage comme support de mobilité ;
  - Renforcer la place de la nature comme support de vivre-ensemble ;
  - Développer la biodiversité et assurer un cadre de vie sain
  - Faire de Villeneuve-la-Garenne une ville économe.
- L'amélioration de la performance énergétique des quartiers et des bâtiments
  - Engager une rénovation énergétique des copropriétés ;
  - Développer la production locale d'énergie renouvelable ;
  - Favoriser la simplicité des aménagements publics.
- Le « Mieux vivre ensemble »
  - Repenser la place de la voiture pour résoudre les conflits liés au stationnement et à la circulation ;
  - Assurer une gestion des déchets qui soit efficace pour réduire les nuisances et les pollutions ;
  - Créer du lien autour d'un projet durable

## Article 4. La description du projet urbain

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

### Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Le programme du projet de renouvellement urbain inclut les opérations suivantes :

#### ➤ Les opérations financées par l'ANRU

- La démolition de 132 logements de la résidence du 214 Gallieni (ex-barre Emmaüs) aujourd'hui effective, dont les travaux se sont déroulés entre janvier 2021 et juillet 2021,
- La requalification des logements sociaux appartenant à CDC Habitat social dans le cadre de la requalification de la copropriété de l'îlot du Mail. Au regard du plan de sauvegarde, un projet de travaux ambitieux de la Copropriété dans son ensemble sera programmé dans le cadre des commissions d'élaboration
- La requalification et la création d'espaces publics inhérents à la structuration des îlots ex-Emmaüs et de l'îlot du Mail avec l'aménagement de :
  - voiries de desserte (Allée St Paul, impasse Daniel, voie nouvelle d'accès dans le prolongement de la rue Brandin) ;
  - Un parc paysager autour du Centre culturel Max Juclier
  - Une place centrale en articulation entre les deux îlots.
- La reconstitution de logements sociaux sur site à titre dérogatoire de 20 PLUS et 10 PLAI dans le lot A1 au-dessus de la médiathèque
- La construction d'une médiathèque, représentant un équipement structurant pour le quartier,
- La restructuration de la galerie commerciale, située en rez-de-chaussée de la copropriété de l'îlot du Mail,
- La résidentialisation de la copropriété de l'îlot du Mail,
- La restructuration en locaux d'activités du rez-de-dalle de la copropriété l'îlot du Mail, comprenant plusieurs lots
- L'acquisition / restructuration de 84 places du parking « commerçant » situées au Rez-de-chaussée de la copropriété de l'îlot du Mail, afin de venir compléter l'offre de stationnement public en centre-ville au travers de la mise en œuvre de la Délégation de Service Public multi-sites
- L'opération de portage massif de 83 logements par le bailleur CDC Habitat Social au sein de la copropriété de l'îlot du Mail à des fins d'extinction du syndicat secondaire «Les Rives de Seine»

#### ➤ Les opérations non financées par l'ANRU qui participent au renouvellement urbain du Centre-ville

- La construction d'une offre diversifiée de logements avec 18 PLS, 46 logements en contrepartie Action Logement (2 990m<sup>2</sup>), 15 LLI, 33 logements en locatif libre, 89 logements en accession libre,
- La création de locaux d'activités sur l'avenue de Verdun,
- La revente de 38 logements par CDC Habitat Social au sein de la copropriété de l'îlot du Mail pour retrait progressif du syndicat secondaire « Le Sisley ».

- La requalification de 42 logements sociaux appartenant au bailleur Résidence du Logement Français (RLF) situé dans la copropriété de l'îlot du Mail

## Article 4.2 La description de la composition urbaine

Deux secteurs du projet «Cœur de ville» sont ciblés comme périmètre d'intervention NPNRU et intègrent donc les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la présente convention :

- **L'îlot « Ex-Emmaüs » et les berges**
- **La copropriété de l'îlot du Mail**

### ➤ L'îlot «Ex-Emmaüs» et les berges

Cet îlot se compose d'une parcelle d'environ 10 000 m<sup>2</sup>, anciennement occupée par un immeuble imposant (sous forme de « barre ») la résidence du 214 Gallieni, constituée de logements sociaux obsolètes et qui a fait l'objet d'une démolition récente (Cf. article 4.1).

Le projet d'aménagement prévoit la restructuration urbaine de l'îlot à la faveur de sa recomposition foncière. Cet îlot est ainsi voué à terme à l'instauration d'une réelle mixité d'usages puisque constitué de logements, de commerces, d'équipements et autres aménagements (nouvelles voiries, connexions vers la Seine, espaces verts etc.).

Dans cette optique le programme est le suivant :

- La construction de **231 logements** dont 48 logements sociaux (répartis comme suit 10 PLAI/20 PLUS/ 18 PLS) dont le bailleur est Immobilière 3F, 2 990 m<sup>2</sup> de contreparties foncières destinées à Action Logement représentant l'équivalent de 46 logements, 15 LLI portés par Immobilière 3F, 33 logements en accession dans le plot A2, 89 logements en accession. Cette répartition permet de mettre en œuvre une stratégie habitat portée par la municipalité offrant la possibilité d'un vrai parcours résidentiel au sein du programme mais également de réduire la part de logement social à bas loyer.
- L'aménagement de **nouvelles voiries pour desservir, sécuriser et apaiser le futur quartier** ;
- La création d'une surface économique en façade sur l'av. de Verdun (2 000m<sup>2</sup>), proche du tramway ;
- L'implantation d'une **médiathèque** (3 163m<sup>2</sup>) en rez-de-chaussée du plot de logement social (lot A1), repère à l'angle de l'avenue Verdun et du boulevard Gallieni ;
- La création de connexions vers la Seine dans un but de reconquête des berges ;
- L'aménagement d'un **parc** autour du centre culturel donnant sur les berges.

Parmi les aménagements publics, sera réalisée **une grande place centrale au carrefour du cœur de ville**, aménagée à la fois comme parvis de la médiathèque mais également dans le but de sécuriser tous les modes actifs (piétons et cycles en éloignant la voiture). Cette place sera également le point d'articulation entre la médiathèque (au pied du secteur Emmaüs) et la copropriété de l'îlot du Mail. Cette place sera l'occasion de faire émerger une nouvelle attractivité à l'échelle du quartier reliant les 2 îlots (Ex-Emmaüs et le Mail), tout en valorisant l'environnement et le cadre de vie des habitants. A la fois vitrine du centre-ville et lieu de convergence, la place concentre de nombreux enjeux urbains, paysagers et sociaux.

### ➤ La copropriété de l'îlot du Mail

L'accompagnement de cette copropriété en matière de réhabilitation de l'habitat est engagé dans un dispositif de plan de sauvegarde porté par l'Etat et dont l'arrêté a été signé en avril 2022.

Au-delà des enjeux de réhabilitation de l'habitat, une réflexion porte plus largement sur l'insertion urbaine de cet îlot et le devenir des commerces présents dans la galerie marchande. Ainsi, à terme, un remodelage des surfaces commerciales et la neutralisation de la fonction de passage sont notamment envisagés, ainsi que la création d'activité de service ou tertiaire sur la dalle.

Dans le cadre de la dynamique apportée par le projet NPNRU, l'enjeu est en effet de redresser cette copropriété de façon durable, afin d'éviter une rupture urbaine et sociale avec le projet « Cœur de ville ».

Compte tenu de l'ampleur des travaux et des enjeux liés au redressement de cette copropriété, un plan de sauvegarde a été prescrit par arrêté préfectoral afin de revaloriser cet ensemble immobilier avec l'objectif de :

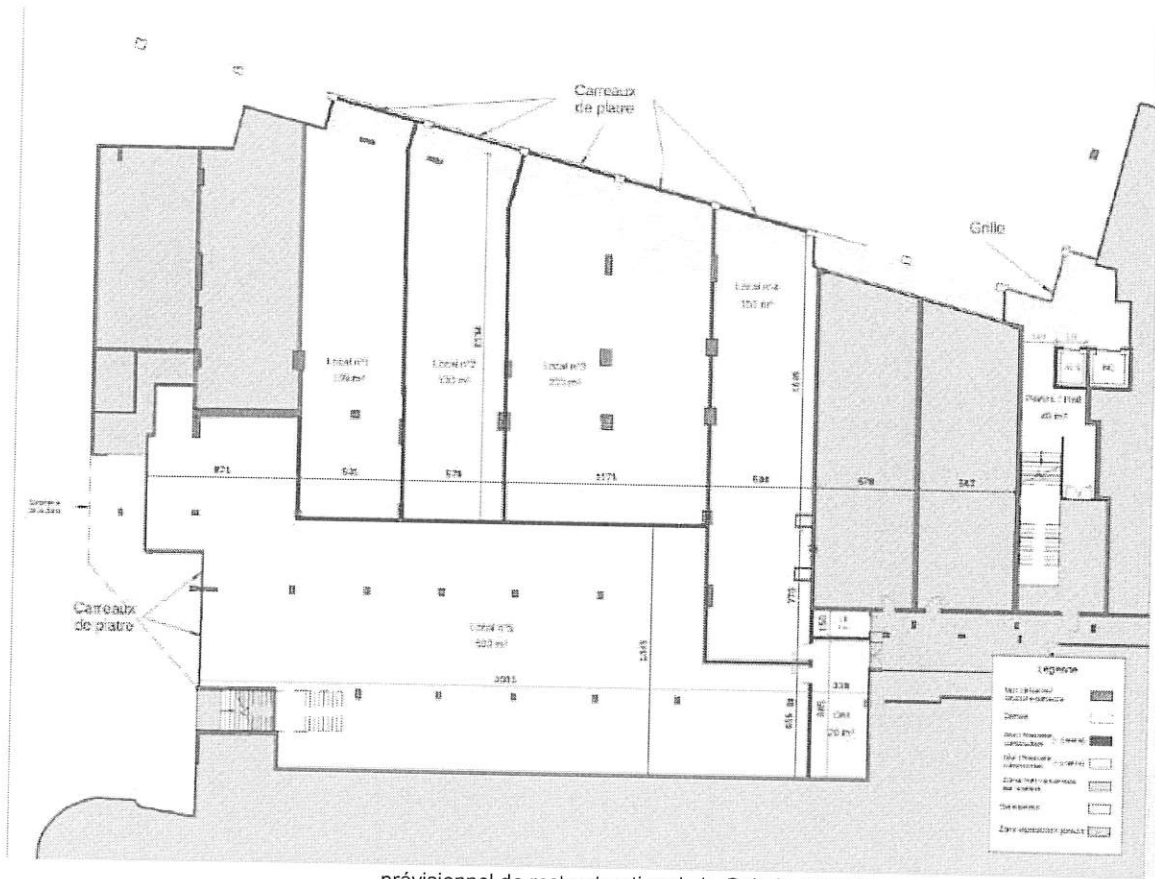
- Redresser la situation financière de la copropriété
- Clarifier les règles de structure et d'administration
- Réaliser les travaux permettant d'améliorer le confort et réduire les charges
- Instaurer des mesures d'accompagnement

Parallèlement aux travaux qui seront réalisés dans le cadre du plan de sauvegarde, les bailleurs institutionnels également copropriétaires interviendront sur leur parc à travers :

- La réhabilitation notamment énergétique (étiquette énergétique "C" label HPE visée) du bâtiment B de la copropriété par RLF (isolation des façades et reprises des balcons, installation d'une VMC, remplacement des menuiseries, remplacement des radiateurs et plancher électriques chauffants par des convecteurs énergétiquement performants, création colonnes sèches, remplacement des skydômes de désenfumage, ...)
- Un portage massif dans les bâtiments «Rives de Seine» (acquisitions de 83 logements) combiné à une revente progressive de logements (38) au sein du bâtiment « Sisley » par CDC Habitat Social

Aussi au-delà du volet habitat, il s'agit d'intervenir sur la partie commerces situés en rez-de-chaussée, sur les locaux situés en rez-de-dalle, et également sur les parkings.

En matière de commerces, la ville a la volonté de retrouver du commerce de proximité plus qualitatif et de changer l'image de ce linéaire commercial. Une restructuration de la galerie du Mail prévoit la création de nouvelles coques commerciales dont il est également prévu l'avancée des vitrines sous les arcades permettant une meilleure visibilité des commerces. Le but étant de « reprendre la main » sur le commerce de centre-ville. La volonté est de travailler avec un opérateur commercial qui aura la maîtrise des futurs lots et d'accompagner les autres commerçants (pas présents dans le périmètre de travaux) à requalifier leur commerce.

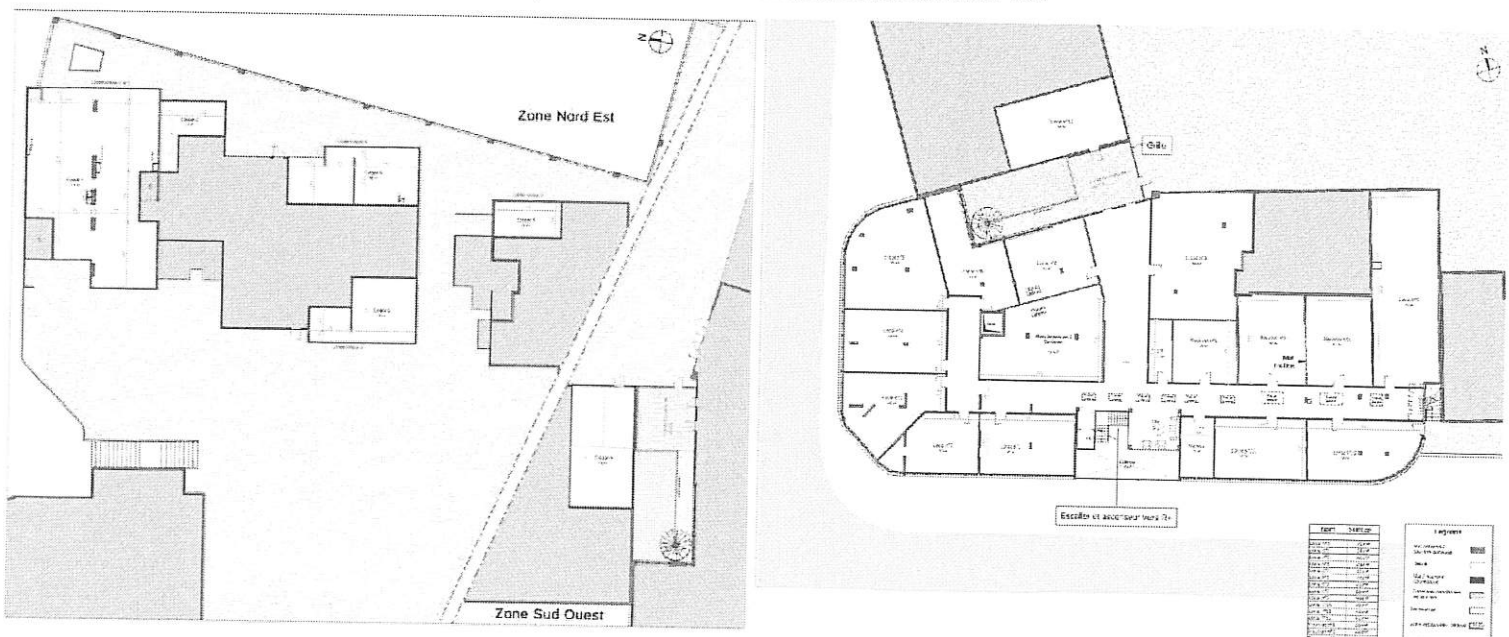


prévisionnel de restructuration de la Galerie du Mail

Le montage opérationnel envisagé est de désigner un opérateur commercial qui aura la charge de réaliser les travaux et la gestion des commerces. Par ce montage, le porteur de projet s'assure de la garantie d'une pérennisation des commerces et de la gestion afin que les investissements alloués par l'ensemble des partenaires apportent le changement d'image souhaité pour le centre-ville.

S'agissant de la dalle, la volonté est de retrouver une animation en pied d'immeuble qui ne perturbe pas la tranquillité des résidents. Pour pérenniser une requalification ambitieuse de la copropriété dans sa globalité, il est donc nécessaire d'intervenir également sur le rez-de-dalle. Cette dalle est actuellement composée de locaux commerciaux qui ont été transformés en logements dont certains sont aujourd'hui fortement délabrés. Par ailleurs, d'anciens services publics (CPAM et Trésorerie publique) ont quitté leurs locaux en 2016 et 2020, locaux qui restent vacants depuis. Le projet vise à se porter acquéreurs de l'ensemble de ces surfaces (environ 1 500 m<sup>2</sup>) afin de les restructurer et d'y relocaliser les locataires de l'hôtel d'entreprise existant, situé au sud de la ville et voué à la démolition. Implanter un hôtel d'entreprise qui comprendra des TPE et PME à cet endroit est un choix lié à la fois au retour à l'emploi en centre-ville (salariés qui consomment) et à la surveillance « passive » via l'animation des rez-de-chaussée d'immeuble par les entreprises. L'accès à ces surfaces se fera par des accès sécurisés depuis les accès existants (accès mutualisés et sécurisés). Une entrée visible et accessible PMR sera prévue depuis l'avenue Gallieni pour les lots principalement situés à l'emplacement des anciens logements alors qu'une entrée depuis la rue des anciennes Écoles sera prévue pour les locaux de l'ancienne CPAM/ Trésorerie.

Plans prévisionnels de restructuration la dalle de l'ilot du Mail



En lien avec la requalification du parc de logements de la copropriété, une résidentialisation de la dalle est également programmée. Il résulte de la situation actuelle un morcellement des espaces, une

absence de hiérarchisation des espaces générant une confusion des usages, un défaut d'étanchéité (présence d'eau stagnante). Aussi l'objectif principal est de sécuriser les accès et de développer des usages collectifs et apaisés sur la dalle. Les travaux de résidentialisation de la dalle prévoient :

- La mise en place de contrôle d'accès,
- La sécurisation du site,
- L'embellissement global de la dalle.

Enfin, la ville souhaite offrir une meilleure accessibilité aux services du centre-ville (commerces, équipements) et ainsi améliorer son offre de stationnement au travers d'une offre existante ou à créer. Cette offre s'appuiera sur:

- 84 places du parking des commerçants à acquérir, afin de transformer ce parc de stationnement en parking public permettant d'accueillir des voitures (40 places), des vélos et des motos dans un espace sécurisé
- 180 places, situées également dans le parking de la copropriété et que la Ville possède déjà,
- 150 places en devenir sous la halle de marché (Cf. Article 3.1 Secteur du marché),
- 50 places situées dans le parking de l'EPB (Espace Pierre Brossolette) à rendre accessible au stationnement public.

L'objectif à terme est de constituer une SPL assurant la gestion du stationnement public avec une offre d'environ 400 places de stationnement en souterrain. C'est pourquoi la ville souhaite intervenir sur le parking dit « des commerçants » en acquérant ces 84 places pour les sécuriser et les intégrer dans l'offre de stationnement public à l'échelle du centre-ville.

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

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

Les principes retenus de reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux des projets de renouvellement urbain de l'EPT Boucle Nord de Seine sont détaillés dans la convention-cadre territoriale.

À l'échelle de la présente convention, afin de compenser les 132 logements démolis, il est prévu une reconstitution au « 1 pour 1 » de 80 PLAI et 52 PLUS répartis comme suit :

- o 68 logements (28 PLAI et 40 PLUS) sur le territoire communal, soit environ 50% :
  - 30 logements en QPV à titre dérogatoire : à savoir 20 PLUS/ 10 PLAI sur l'îlot Ex Emmaüs
  - 38 logements hors QPV : à savoir 18 PLAI / 20 PLUS sur le secteur Gallieni Sud
- 64 logements (52 PLAI et 12 PLUS) en dehors de la commune, à identifier sur le territoire de l'EPT et à titre dérogatoire à l'échelle du Département 92. Les engagements relatifs à la reconstitution de l'offre sont décrits dans l'article 4.3 de la convention cadre n°C814 de renouvellement urbain du Territoire Boucle Nord de Seine.

La reconstitution de l'offre respectera globalement un équilibre de 40% PLUS et 60% PLAI.



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

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

Le projet de renouvellement urbain va permettre de diversifier l'offre d'habitat, avec une plus grande diversité de produits et de diminuer la part de logements sociaux à bas loyer, très présente dans le secteur du centre-ville.

En effet la programmation urbaine du projet d'aménagement de l'îlot Ex Emmaüs comporte un objectif de construction à terme d'environ 231 logements (environ 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher) répartis comme suit à titre prévisionnel :

- 48 logements sociaux dont 18 PLS et 30 PLUS/PLAI au titre de la reconstitution de l'offre dérogatoire sur site
- Une quarantaine de logements au titre des contreparties pour Action Logement, soit 2990m<sup>2</sup>
- 15 logements locatifs intermédiaires (LLI)
- Environ 120 logements en accession libre à la propriété

La livraison de ces constructions neuves est envisagée entre 2026 et 2028 selon un calendrier et un phasage qui reste à préciser. La mission confiée à l'Architecte- coordonnateur en lien avec la mission d'OPCU financée dans le cadre de cette convention approfondiront le phasage de cette opération d'ensemble.

L'opération de requalification du secteur Gallieni sud contribuera également à l'objectif de diversification résidentielle avec une programmation en logements (en cours de stabilisation) qui intégrera outre les 38 LLS au titre de la reconstitution de l'offre (18 PLAI / 20 PLUS) une offre complémentaire de 15 logements PLS portés par le bailleur Immobilière 3F.

Enfin, l'opération de portage massif dans le cadre du Plan de Sauvegarde de la copropriété de l'îlot du Mail doit permettre l'acquisition à terme par le bailleur CDC Habitat social de 83 logements du bâtiment « Rives de Seine » alors qu'à plus long terme ce même bailleur se retirera du bâtiment « Sisley » par une revente progressive de 38 logements.

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

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

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

6 045 m<sup>2</sup> de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits, répartis comme suit :

- 2 990 m<sup>2</sup> de droits à construire (surface de plancher développée) identifiés dans la présente convention sur le secteur Centre-Ville

- 3 055 m<sup>2</sup> de droits à construire (surface de plancher développée) fléchés sur le secteur La Caravelle dont le projet fera l'objet d'un prochain avenant à la présente convention

18 (nombre total) droits de réservation en flux de logements locatifs sociaux, correspondant à 13.6% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification sont financées par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et du protocole de préfiguration).

Le nombre global de droits de réservation en droits uniques est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
1 - Grand pôle IDF	25,0% soit XX droits	35,0% soit 18 droits	35,0% soit XX droits	40,0% soit XX droits

Parmi ce volume global de réservations en droits uniques, pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :

- o 12,5% du nombre total de logements reconstitués hors QPV, soit 13 droits ;
- o 17,5% du nombre total de logements reconstitués en QPV et requalifiés dont le coût est inférieur à 45.000 € par logement, soit 5 droits ;
- o 20% du nombre total de logements requalifiés dont le coût est supérieur à 45 000€ par logement soit 0 droits.

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

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

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

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

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

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

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du Groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'Etat, l'ANRU, et Action Logement du 11

juillet 2018, avenantée le 10 juillet 2021, pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

## Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

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

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

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

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

- La convention intercommunale d'attribution a été approuvée par la CIL de Boucle nord de Seine du 13 janvier 2020 a été signée en janvier 2021

Les relogements liés au projet de renouvellement du centre-ville de Villeneuve-la-Garenne sont achevés depuis 2020. Ils ont concerné la résidence du 217 bd Gallieni, construite en 1956 par Emmaüs Habitat et rachetée par Immobilière 3F fin 2013, dont la démolition est prévue au titre de la présente convention.

Composant un seul immeuble de type barre R+10, les 132 logements de la résidence étaient constitués au démarrage du processus de relogement par :

- 1 loge de gardien
- 47 logements vacants
- 84 logements occupés dont 77 ont été libérés dans le cadre du relogement et 7 à la suite de départs spontanés.

Par ailleurs 10 décohabitations ont été réalisées

Les principaux jalons calendaires qui ont émaillé le processus de relogement sont les suivants :

- Janvier 2017 : Réunion publique d'annonce de la démolition de la résidence Gallieni et présentation de la démarche de relogement.
- Février 2017 : Réalisation des enquêtes sociales : 01/02 au 18/02/2017 (99% des ménages rencontrés).
- Mars 2017 : Rendu du diagnostic et présentation des résultats à la Ville.
- Mai 2017 : Début de l'accompagnement au relogement par la MOUS et envoi des premières propositions de logement.
- La libération de l'immeuble était initialement souhaitée pour le courant du dernier trimestre 2019. Les deux derniers déménagements ont eu lieu en septembre 2020.
- 

## **Article 7. La gouvernance et la conduite de projet**

### **Article 7.1 La gouvernance**

Le partage des responsabilités entre l'EPCI et la (les) commune(s) concernée(s) est organisé de la façon suivante :

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

L'EPT Boucle Nord de Seine, compétent en matière d'aménagement, assure le pilotage stratégique à l'échelle intercommunale. Cette dernière relève de la Convention Cadre élaborée à l'échelle territoriale. (cf avenant n°2 de la convention cadre pluriannuelle des projets NPNRU à l'échelle de l'EPT Boucle Nord de Seine)

Le pilotage politique et opérationnel du projet du Centre-ville est assuré par la Ville de Villeneuve-la-Garenne, en lien avec l'EPT Boucle Nord de Seine.

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

➤ Le comité de pilotage partenarial

Le comité de pilotage aura pour mission de valider les orientations et le contenu du programme, de suivre la réalisation et validation des étapes du projet, de contrôler l'avancement des engagements et d'apprécier les impacts du projet sur le quartier dans les dimensions urbaines, sociales et environnementales.

Ce comité de pilotage stratégique est garant de la conduite des interventions sur le QPV du Centre-Ville en lien avec les orientations définies dans le Contrat de Ville.

Il se réunit au moins deux fois par an et regroupe les partenaires signataires de la convention ou ceux qui sont associés à la mise en œuvre des opérations : Etat, représenté par le Préfet des Hauts-de-Seine ou son représentant, EPT Boucle Nord de Seine ; l'ANRU, la Ville de Villeneuve-la-Garenne ; Immobilière 3F, Action Logement, la Banque des Territoires, le Conseil Régional d'Ile de France, le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, et les membres du Conseil Citoyen.

➤ Le comité technique

Le Comité Technique s'assure de la bonne exécution des opérations (volets techniques et financier) et veille à leur mise en œuvre au regard du calendrier opérationnel. Il favorise la coordination entre acteurs.

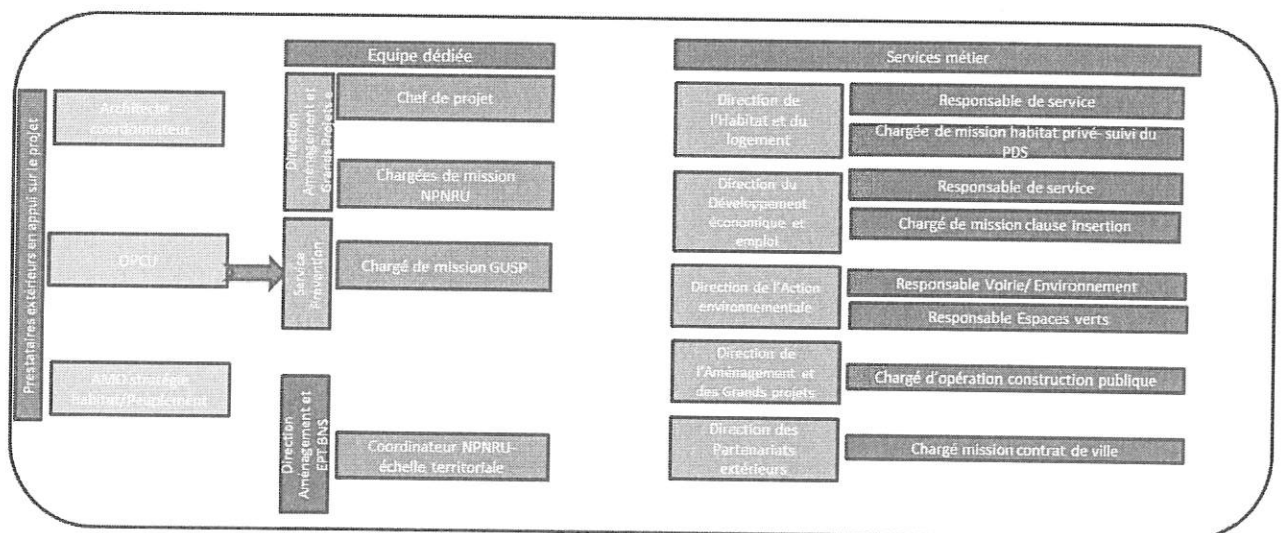
Cette instance est composée de l'ensemble des maîtres d'ouvrage de l'opération. La composition pourra être élargie à d'autres intervenants en fonction de l'ordre du jour (autres services, prestataires extérieurs, etc...).

Cette instance se réunit une fois par trimestre, fréquence qui pourra évoluer tout au long de la durée de la convention avec à minima une rencontre par semestre.

## Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, l'EPT et la Ville conduisent le pilotage opérationnel du projet. Ils mobilisent pour cela :

- **Un chef de projet territorial NPNRU** qui assure la coordination technique à l'échelle de l'EPT (ETP financé dans le cadre de la convention- cadre)
- **Une équipe-projet à l'échelle du quartier** qui favorise la mobilisation des services compétents pour la mise en œuvre du projet et qui est composée au sein de la Ville de :
  - Un chef de projet en charge du suivi stratégique de l'ensemble du périmètre NPNRU
  - Un chargé de mission renouvellement urbain en charge du suivi opérationnel du projet Centre-ville
  - Un chargé de mission GUSP en charge notamment de la gestion de l'attente du projet sur la Caravelle.



L'EPT Boucle Nord de Seine (BNS) est accompagné par une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage

- Une en matière de stratégie habitat et peuplement

L'équipe projet de la Ville sera quant à elle appuyée pour la conduite opérationnelle par :

- Une mission OPC Urbain pour assurer la coordination interne à la collectivité, des maîtres d'ouvrages, l'interface externe avec l'ensemble des partenaires institutionnels du projet et permettre
  - d'optimiser et de fluidifier les interactions entre les partenaires institutionnels et les Maîtres d'Ouvrages
  - d'assurer le bon ordonnancement des opérations et sécuriser leur mise en œuvre opérationnelle par rapport aux engagements de la convention pluriannuelle
  - de réaliser un reporting trimestriel et alimenter les instances de pilotage et de suivi du projet tout au long de la mise en œuvre

Une mission d'architecte – urbaniste conseil pour garantir la cohérence architecturale et urbaine du projet de requalification du Centre-ville. L'architecte coordinateur accompagnera le porteur de projet dans la conduite des différents maîtres d'ouvrage et de leur maîtrise d'œuvre en vue de réaliser une opération d'ensemble cohérente pour mettre en œuvre le projet du Centre-ville.

Par ailleurs, L'EPT Boucle Nord de Seine a recours à une procédure de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) afin de sécuriser les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet « Cœur de ville » dans sa globalité. Le périmètre de la DUP, actuellement en phase administrative, intègrera donc l'ensemble des secteurs opérationnels y compris l'îlot Ex-Emmaüs et les berges ainsi que la copropriété îlot du Mail dans le cadre d'une phase 1. Cette phase 1 a fait l'objet d'une enquête publique conjointe (enquête préalable à la DUP et 1<sup>ère</sup> enquête parcellaire en juillet 2022). Les autres phases (n°2 et 3) feront l'objet d'enquête parcellaire à plus long terme. L'arrêté de DUP a été rendu en date du 24 mars 2023.

La DUP est au bénéfice de l'EPT compétent en matière de création et de réalisation des opérations d'aménagement, soumises à la définition d'intérêt métropolitain mais non reconnues comme telles.

Pour autant l'opération d'aménagement d'ensemble induite par le projet « Cœur de Ville » sera réalisée en régie directe par la Ville (direction de l'aménagement).

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

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de coconstruction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Il s'engage ainsi notamment à mettre en œuvre les actions suivantes :

Poursuivre l'inclusion citoyenne au travers des dispositifs participatifs existants à l'échelle du quartier et les concertations menées dans le cadre de la préfiguration du projet de renouvellement urbain :

Depuis longtemps, la ville de Villeneuve-la-Garenne est engagée dans un processus participatif en direction de l'ensemble de la population. Pour faciliter l'expression du plus grand nombre et favoriser l'expertise d'usage des habitants, la collectivité a su développer différents outils permettant d'informer, de consulter, de concerter ou encore de co-construire.

Depuis plusieurs années, une démocratie de proximité a été largement mise en œuvre au sein de la commune de Villeneuve-la-Garenne. Celle-ci se traduit par une politique de concertation développée et relativement suivie par la population.

En l'espèce, la concertation relative au projet de « cœur de ville » a débuté dès 2011 et s'est divisée en phases successives. Elle a permis d'avancer encore plus loin dans la réflexion et la co-élaboration du centre-ville de demain grâce à un travail concret sur une maquette.

- Mai 2014 : Balade urbaine.
- Juin 2014 : Cycle de 3 ateliers participatifs axés sur le logement (Quels types de logements pour le centre-ville ?), les espaces publics (Comment repenser les espaces publics) et les équipements (Où implanter les équipements et les commerces ?)
- Avril 2015 : Exposition « Centre-ville » axée sur l'avancement des études (partage du diagnostic, présentation des scénarii d'aménagement)
- Novembre 2017 : Forum Ma ville (La Ville avance avec l'ANRU).
- Novembre 2018 : Forum ma Ville (Présentation des intentions sur l'Ilot Ex-Emmaüs notamment)
- Février 2019 : Présentation du projet lors des 6 Conseils de quartier.
- Juin- juillet 2019 : Présentation des impacts fonciers aux copropriétés concernées par la réalisation du projet sur le secteur Emmaüs et sur la copropriété de l'Ilot du Mail.
- 7 novembre 2019 : Réunion publique relative au bilan de clôture de la concertation du projet « Cœur de Ville »
- Décembre 2020 : Signature d'une charte d'engagement par la ville de Villeneuve-la-Garenne et Immobilière-3F pour la formalisation du groupe de suivi de chantier « démolition de la barre Emmaüs » : composé de dix habitants, il a pour mission de participer à des rencontres régulières sur site avec Immobilière-3F ainsi que les entreprises de travaux.

Son but :

- établir l'état d'avancement du chantier et faire remonter les informations à l'ensemble des Villenogarenois,
  - pouvoir informer les entreprises des désagréments éventuels qui pourraient être rencontrés par les riverains du chantier.
- Février 2021 : Réouverture de la concertation préalable autour du projet « Cœur de Ville » suite aux dernières élections municipales :
    - Parution d'articles sur les actualités du projet centre-ville dans le journal municipal ainsi que sur le site internet de la Ville ;

- Recueil des observations des habitants par la création d'une adresse mail dédiée au projet et la mise à disposition d'un cahier à l'entrée du centre administratif.
- Juin 2021 : Bilan de la concertation.

Le projet de renouvellement urbain implique de communiquer auprès des habitants. La concertation est une condition indispensable à la réussite du projet.

La maison du projet sera le lieu privilégié pour la mise en œuvre d'actions portant sur la participation citoyenne et la co-construction du projet et d'actions portant sur la mémoire du quartier.

La maison du projet doit être un lieu de croisement entre les projets urbains et les projets sociaux, lieu de permanences, de réunions et d'expositions mis à disposition des acteurs institutionnels et des collectifs d'habitants. Son fonctionnement doit veiller à s'articuler avec les autres lieux ressources existants sur la ville.

L'objectif de la Maison du projet est de tenir informé la population de l'évolution du projet de renouvellement urbain. Ce lieu devra répondre à toutes les attentes exprimées par les habitants et améliorer, renforcer leur expertise d'usage. Pour cela, la « Maison du projet » doit devenir le lieu « ressources » du quartier pour toutes les questions relatives à la requalification du quartier.

La « Maison du projet » s'adressera à l'ensemble des acteurs impacté par le projet de renouvellement urbain, les habitants, les associations de quartier, les services ou encore les partenaires institutionnels.

#### **Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage**

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

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

- L'équipe projet Centre-ville Villeneuve-la-Garenne

Le projet du Centre-ville est dirigé par **un chef de projet** assurant le suivi stratégique et opérationnel, référent en termes de pilotage stratégique des projets. Son rôle est de :

- piloter et coordonner la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain (procédures réglementaires, pilotage des études urbaines, communication...);
- veiller au respect du planning et du budget des études et travaux inscrits dans le calendrier général de la convention ;
- organiser les instances de pilotage et de suivi du projet en lien avec les autres partenaires du projet.

L'équipe est également composée d'un **chargé de mission NPNRU** s'occupant du suivi des opérations. Il assure le suivi des études et la mise en œuvre des travaux du projet. Il a en charge, en



lien avec les autres services de la ville, l'étude de programmation pour le nouvel équipement public du Centre-ville. Son rôle est de :

- coordonner la mise en œuvre opérationnelle des projets pour le compte de la Ville ;
- piloter la programmation du nouvel équipement public (médiathèque) en lien avec les services de la ville concernés (bâtiment, culture...)

L'équipe projet est enfin complétée d'un **chargé de mission GUSP**, chargé d'accompagner les habitants et les partenaires dans le développement du projet. Il est employé au sein de la ville. La mise en place d'une GUSP nous semble essentielle pour le développement du projet afin d'impliquer les habitants dans les transformations du quartier et ainsi pérenniser les investissements qui seront réalisés

L'organisation de l'équipe pour le Maitre d'ouvrage 3F est la suivante :

Le projet est piloté par la direction départementale (DD) et la direction des politiques de requalification urbaine (DPRU). Elles sont chacune assistées d'un chef de projet renouvellement urbain (CDP RU) et d'un responsable des projets urbains (RPU-DPRU). A l'interface de tous les services 3F (travaux, construction, développement, développement social et urbain, commerces...)

Le Chef de projet RU favorise les coopérations transversales entre les différents acteurs, assure le montage des projets de renouvellement urbain et est chargé de leur suivi opérationnel.

Un comité renouvellement urbain se réunit régulièrement autour de la Direction Générale. Il permet d'arbitrer les orientations stratégiques.

## **Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation**

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

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

Les objectifs urbains visés à l'article 2.2 et ses indicateurs qui servent à apprécier l'évolution des transformations urbaines, sociales et environnementales sur le périmètre opérationnel NPNRU, constituent les principaux axes d'évaluation du projet.

Le planning actualisé de mise en œuvre du projet de renouvellement urbain permettra de rendre compte du déroulement des opérations physiques ainsi qu'évaluer l'atteinte des objectifs urbains.

## Article 8. L'accompagnement du changement

### Article 8.1 Le projet de gestion

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et coconstruit avec les habitants et usagers du ou des quartier(s) concerné(s). L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine du ou des quartier(s) concerné par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

La Gestion Urbaine et Sociale de Proximité vise à améliorer le fonctionnement des quartiers au plus près des besoins et des usages. Son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à la qualité du cadre de vie offert aux habitants : collectivité locale, services de l'État, bailleurs, syndicats de copropriétés, associations, etc.

Elle tend à l'amélioration du cadre de vie des habitants, à la pérennisation des investissements réalisés dans le cadre du projet de renouvellement urbain, à l'accompagnement des différentes phases du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain pour garantir le bon fonctionnement du quartier en forte mutation sociale et urbaine dans son nouveau contexte, et ce, en mettant en place une dynamique d'actions partagées.

Par conséquent dans le cadre du projet urbain du centre-ville, il s'agit de :

1. *Renforcer la démarche partenariale, c'est en effet la condition indispensable pour :*  
=> Permettre une meilleure cohérence entre les interventions de chacun,  
=> Prendre en compte l'ensemble des problèmes et des dysfonctionnements dans leur complexité,  
=> Ajuster en permanence les dispositifs et les adapter à la réalité des besoins

Dans cette optique, chacun des partenaires est encouragé à s'interroger sur ses pratiques, et notamment sur ses modalités d'organisation interne, d'intervention et de coopération (fonctionnement copropriété et bailleur).

2. *Adapter la gestion du service aux spécificités locales :*  
Dans une perspective d'évolution des services, il s'agit de se rapprocher des usagers et d'avoir une bonne connaissance des pratiques, des besoins des habitants et des acteurs locaux. Ceci afin d'adapter, renforcer, et localiser le service apporté en fonction des attentes repérées sur le terrain. La mise en place de la gestion urbaine et sociale de proximité permet donc d'adapter l'organisation générale des services aux enjeux territoriaux.

3. *Répondre à une exigence de qualité de prestations :*  
L'objectif est de fournir aux habitants un niveau de prestations de qualité au quotidien. C'est en effet indispensable pour permettre une meilleure appropriation par les habitants de leur cadre de vie.

Chaque partenaire doit s'inscrire dans « une démarche qualité » visant à faire de la gestion une préoccupation permanente.

#### 4. *Faire des habitants et des associations des partenaires actifs de la gestion des quartiers*

Les représentants d'habitants constituent des partenaires incontournables pour la réussite de la GUSP. Ils représentent le lien de proximité et d'échange entre les professionnels et les habitants et contribuent largement à l'implication de ces derniers dans l'amélioration et la préservation de leur cadre de vie.

De manière plus précise il peut être envisagé de travailler sur :

- L'amélioration du cadre de vie par une meilleure cohérence dans les interventions, le maintien d'un niveau de prestations de qualité nécessitant le cas échéant, une adaptation des règles de domanialités et d'intervention par rapport aux besoins réels.
- L'amélioration du lien social par le développement d'actions de proximité en direction des habitants tout en encourageant l'ouverture du quartier vers l'extérieur, ainsi que la formation d'acteurs assurant de façon reconnue, une médiation entre les usagers et les institutions. Cette présence attentive contribuant par ailleurs, à une fonction de régulation sociale et de responsabilisation des habitants par rapport à la vie de leur quartier.
- L'amélioration de la tranquillité publique par un renforcement de la sécurité et par là même de la sérénité des habitants.

Un certain nombre d'actions qui peuvent être mises en place à titre d'exemple :

- Accompagner les gardiens dans la gestion des regroupements de jeunes dans les parties communes : information, orientation
- Améliorer la gestion des troubles de jouissance
- Favoriser les échanges d'informations entre gardiens
- Renforcer la sécurité et la tranquillité publique, gestion du stationnement
- Développer le lien social et le vivre ensemble
- Améliorer, le cadre de vie les services de proximité publics et privés
- Mieux prendre en charge les déchets et encombrants sur les espaces communs.

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

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

- Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

À compléter

Dans le cadre des opérations d'investissements liées au projet de renouvellement urbain, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :

	Montant d'investissement en €HT	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
À l'échelle du projet Centre-Ville			...	...
MO Immobilière 3F	1 481 985	1609	7%	112
MO Ville de Villeneuve la Garenne	4 333 229€	5229	7%	366
MO CDC Habitat social	5 495 000	6631	7%	464

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

À rédiger

Décrire comment les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU s'organisent pour intégrer tout au long de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain un objectif de 10% des heures travaillées à l'insertion des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les marchés de gestion urbaine.

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

À préciser

Décrire comment les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU, s'organisent pour réserver une partie des embauches liées à l'ingénierie, aux actions d'accompagnement du projet de renouvellement urbain et au fonctionnement des équipements aux habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

- Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

À préciser

Compte tenu du diagnostic local de l'emploi et du volet « développement économique et emploi » du contrat de ville, décrire les objectifs qualitatifs locaux poursuivis par les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU pour l'insertion par l'activité économique des publics : description des objectifs, indicateurs retenus pour la mesure de l'atteinte de l'objectif, cibles envisagées etc.

Objectif	Indicateur	Cible
...	...	...
...	...	...
...	...	...

- Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique

À préciser

*Préciser les modalités de pilotage, suivi et évaluation de la clause d'insertion liée au projet de renouvellement urbain et son articulation avec le volet « développement économique et emploi du contrat de ville » et les politiques de l'emploi et de formation locales.*

*Préciser les orientations pour favoriser la mise en œuvre de la clause : repérage, accompagnement et formation des bénéficiaires, partenariat avec les entreprises et mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.*

### **Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier**

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

Dans le cadre du projet et lors des différentes phases de concertation du projet avec les habitants, la parole des habitants de Villeneuve la Garenne ainsi des habitants de la barre de logements a été recueilli.

Un travail plus particulier a été mené avec les habitants lors de la phase de démolition de la barre. Parallèlement un travail d'archives a été réalisé afin de retrouver l'histoire de la création de ce quartier. Plusieurs interviews d'habitants du quartier ont été réalisées et relayées dans le magazine municipal sur l'année 2021.

De plus lors des travaux de démolition, un time laps a été réalisé et diffusé aux habitants de Villeneuve la Garenne lors d'une séance publique

Ce time laps a permis de se remémorer en accéléré les travaux de démolition de la barre Emmaüs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les cofinancements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI et/ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » (par conséquent hors concours financiers du NPNRU), sont identifiés à titre d'information et listés dans l'article 9.3 de la présente convention, hors appel à projets « Les Quartiers Fertiles » dont les financements sont précisés dans l'article 9.4 de la présente convention. Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

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

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

- **Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet / l'accompagnement des ménages / la conduite du projet de renouvellement urbain**
- **L'accompagnement des ménages : Le relogement des ménages avec minoration de loyer**

Sans objet

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

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

Le projet concerne la démolition de la barre ex-Emmaüs comprenant 132 logements. Cet immeuble a été acquis par Immobilière 3F en décembre 2013

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maitre d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Démolition de 132 logements - 214 boulevard Gallieni	C0854-21-00-02	QPV92019	IMMOBILIERE 3F	3 247 270,14 €	79,93 %	2 595 463,79 €	05/01/2017 00:00:00	S1	2017	11

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Sans objet

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

Sans objet

- **L'aménagement d'ensemble**

L'ensemble des aménagements publics liés à l'opération du centre-ville ont pour objectif de revaloriser l'image de la ville par une restructuration urbaine majeure

Les aménagements consistent en :

- la création d'un nouveau front urbain,
- la reconnexion du quartier aux berges de la Seine,
- la création d'un maillage au profit des circulations douces,
- le développement d'espaces verts, afin de poursuivre la trame verte et de poursuivre l'objectif de ville parc

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maitre d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
VLG - Restructuration de la galerie commerciale de l'Îlot du Mail	C0854-2 4-0008	QPO92019	VILLENEUVE GARENNE	1 739 577,74 €	35,00 %	608 852,21 €	13/12/2021 00:00:00	S2	2021	9
VLG - Aménagement d'ensemble (lot « ex Emmaüs »)	C0854-2 4-0011	QPO92019	VILLENEUVE GARENNE	6 183 703,38 €	35,00 %	2 164 296,18 €	13/12/2021 00:00:00	S1	2022	18

Par ailleurs, les aménagements publics du secteur « ex-Emmaüs » bénéficie d'un co-financement du Conseil Régional de 1 591 380€ € sur un montant total de 2 475 000€ alloué au PRIN Aire 2029 de Villeneuve-la-Garenne dans le cadre du dispositif spécifique en faveur du développement urbain approuvé le 26 janvier 2017 (délibération n° CR 2017-06).



### Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

#### ▪ La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)

La répartition de la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux est inscrite dans la convention-cadre n° C0814 de l'EPT Boucle Nord de seine et notamment son avenant n°2 prenant en compte le projet de Villeneuve la Garenne.

La répartition de la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux s'établit de la façon suivante :

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancés par l'ANRU	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Cas dérogatoire	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	43	18	3	20	
PLUS AA	9		9		
<b>Total PLUS</b>	<b>52</b>	<b>18</b>	<b>12</b>	<b>20</b>	
% PLUS sur le total programmation					
PLAI neuf	62	20	34	10	
PLAI AA	18		18		
<b>Total PLAI</b>	<b>80</b>	<b>20</b>	<b>52</b>	<b>10</b>	
% PLAI sur le total programmation					
<b>Total programmation</b>	<b>132</b>	<b>38</b>	<b>64</b>	<b>30</b>	

#### ▪ La production d'une offre de relogement temporaire

Sans objet

#### ▪ La requalification de logements locatifs sociaux

La requalification de logements sociaux concerne exclusivement la copropriété de l'Ilot du Mail, parmi laquelle CDC Habitat Social et RLF sont propriétaires de logements.

Seul CDC Habitat social sollicite un co-financement de la part de l'ANRU sur un programme de travaux de réhabilitation

CDC Habitat social est propriétaire de 74 logements dans la copropriété Rives de Seine et de 38 logements dans la copropriété Sisley depuis 2018. Ces deux copropriétés constituent deux syndicats secondaires de la copropriété de l'Ilot du Mail qui compte au total 5 syndicats secondaires pour un total de 366 appartements.

Les programmes de travaux dans les deux copropriétés sont similaires : il s'agit majoritairement de travaux de rénovation énergétique : ITE, réfection étanchéité toiture, mise en place de ventilation hygro-réglable, suppression trames sous toiture terrasses, remplacement complet EU/EV. Des travaux de remise en l'état seront également engagés dans les parties privatives des logements de CDC Habitat Social pour un montant estimé de 17 500 € par logement

- **La résidentialisation de logements locatifs sociaux / la résidentialisation de copropriétés dégradées**

Le projet de résidentialisation est intimement lié à la réhabilitation du parc de logements de la copropriété de l'îlot du Mail. Dans le cadre des commissions d'élaboration du plan de sauvegarde une concertation avec les habitants de la copropriété sera mise en œuvre afin d'élaborer le projet de résidentialisation, compatible avec les usages liés au passage sur la dalle (notamment en lien avec les locaux d'activités qui seront réalisées sur la dalle)

Ainsi l'objectif principal est de sécuriser les accès à la dalle pour apaiser la tranquillité sur la dalle et le cadre de vie des habitants en cœur d'îlot.

Le projet de résidentialisation envisage un programme de travaux de résidentialisation par l'extérieur des accès sur dalle depuis l'avenue de Verdun et la rue Manet

- la mise en place de contrôle d'accès
- la sécurisation du site
- l'embellissement global de la dalle

Par ailleurs, le projet de résidentialisation bénéficie d'un co-financement du Conseil Régional de 883 620 € sur un montant total de 2 475 000€ alloué au PRIN Aire 2029 de Villeneuve-la-Garenne dans le cadre du dispositif spécifique en faveur du développement urbain approuvé le 26 janvier 2017 (délibération n° CR 2017-06).

*Insérer le tableau des opérations à partir du [menu reporting de IODA](#)*

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

La copropriété de l'îlot du Mail est un ensemble immobilier complexe, composé de 7 bâtiments comprenant au total 366 logements, une cinquantaine de locaux d'activités et de locaux commerciaux, ainsi qu'un parking public. Elle a été construite en 1978 selon le principe d'urbanisme de dalle. Elle est organisée en 5 syndicats : un syndicat principal et 4 syndicats secondaires auxquels il convient d'ajouter la monopropriété de RLF.

La copropriété présente aujourd'hui de nombreux dysfonctionnement tels que son insertion urbaine, des niveaux d'impayés élevés, des parties communes et privatives dégradées, une galerie commerciale en perte de vitesse ne répondant plus aux besoins de habitants, de nombreuses incivilités et des problèmes de sécurité... Pour mettre un terme à ce processus de dégradation et répondre durablement à ces difficultés, il a été décidé en concertation avec les différents partenaires la mise en place d'un plan de sauvegarde permettant le redressement de la copropriété au niveau juridique, financier, gestion/fonctionnement, technique.

Au sein de la copropriété CDC Habitat Social est propriétaire de 74 logements dans la copropriété Rives de Seine et de 38 logements dans la copropriété Sisley depuis 2018. Ces deux copropriétés constituent deux syndicats secondaires de la copropriété de l'îlot du Mail.

La copropriété Rives de Seine compte au total 157 logements. L'objectif de rachat de 83 logements supplémentaires dans cette copropriété vise à clarifier la gestion d'un immeuble situé dans une copropriété complexe. La pérennisation de la présence de CDC Habitat Social et la clarification de la gestion avec un bailleur unique à l'échelle d'un syndicat secondaire vise à redresser l'immeuble durablement et participer ainsi à la requalification de l'îlot du Mail.

La copropriété Sisley compte 72 logements dont 38 logements sont propriété de CDC Habitat Social. L'acquisition de ces logements s'inscrit dans la perspective d'une requalification des logements et des parties communes de la copropriété.

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maitre d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Ilot du Mail - Portage massif	C0854-35-0009	QPO92019	CDC HABITAT SOCIAL	4 790 567,89 €	8,25 %	395 221,86 €	01/01/2018 00:00:00	S1	2018	20

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

Le projet de renouvellement urbain du Centre-ville de Villeneuve-la-Garenne a pour objectif de diversifier l'offre d'habitat, avec une plus grande diversité de produits et de diminuer la part de logements sociaux à bas loyer, très présente dans le secteur du centre-ville.

En effet la programmation urbaine du projet d'aménagement de l'îlot Ex Emmaüs s'appuie sur la construction de 231 logements (environ 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher) répartis comme suit à titre prévisionnel :

- 38 logements sociaux dont 18 PLS et 30 PLUS/PLAI au titre de la reconstitution de l'offre dérogatoire sur site
- une quarantaine de logements au titre des contreparties pour Action Logement, s'agissant des m complémentaire ces derniers seront cédés dans le cadre du projet de la Caravelle qui fera l'objet d'un avenant à la présente convention.
- 15 logements locatifs intermédiaires (LLI)
- environ 120 logements en accession libre à la propriété

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

La ville a souhaité la réalisation d'une médiathèque en remplacement de la bibliothèque. Cet équipement est envisagé comme un outil de vecteur culturel, social et éducatif au sein du QPV. La médiathèque accueillera les habitants d'une ville de 35 0000 habitants (augmentation de la population estimée au regard des projets de la ville et de l'ouverture à la constructibilité des terrains sous les LHT (projet enfouissement - JO 2024)

L'équipement sera situé en rez-de-chaussée de l'immeuble de logements sociaux construit par I3F. Ainsi dans le cadre de la réalisation, la ville transfèrera la maitrise d'ouvrage pour la réalisation de la coque à Immobilière 3F. Les aménagements intérieurs seront ensuite réalisés par la ville, au titre de sa compétence dans le domaine de la culture.

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maitre d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
VLG - Construction d'une médiathèque en pied d'immeuble d'un immeuble de 3F construction d'une médiathèque en pied d'un immeuble I3F	C0854-37-0013	QPO92019	VILLENEUVE GARENNE	11 406 872,50 €	35,00 %	3 992 405,38 €	13/12/2021 00:00:00	S2	2022	8

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

Dans le cadre de la requalification ambitieuse du projet du Centre-ville, la diversification fonctionnelle au travers de l'attractivité économique et commerciale est un des enjeux du projet NPNRU :

**1er objectif** : Renforcer l'attractivité du centre-ville. Le commerce en centre-ville contribue à améliorer le cadre de vie et la polarité du cœur de ville. Les actions prévues dans le projet sont les suivantes :

- La restructuration des fonctions commerciales permettant de :
  - ✓ Pallier le déficit d'image en réorganisant l'espace, en diversifiant et en apportant une meilleure qualité aux commerces de centre-ville pour permettre sa réappropriation par les habitants ;
  - ✓ Créer une centralité de cœur de ville autour de la nouvelle halle de marché.
- Le renforcement et la diversification de l'offre commerciale permettant de :
  - ✓ Créer de nouvelles surfaces commerciales venant conforter et compléter l'offre existante
  - ✓ Diversifier l'offre tout en animant le cœur de ville (bar, restauration, etc.).

**2ème objectif** : Renforcer la vocation économique et tertiaire du centre-ville

- Développer des tiers lieux et des petits espaces partagés de travail :
  - ✓ Répondre à un besoin non satisfait pour une offre souple de petites surfaces, de services associés, d'espaces de travail commun ;
  - ✓ Encourager le développement d'activités créatives et intellectuelles.
- Accompagner les jeunes entrepreneurs :
  - ✓ Encourager et faciliter la création et l'installation de jeunes entreprises sur le territoire ;
  - ✓ Proposer un « parcours résidentiel » pour les entreprises.

La copropriété l'Ilot du Mail et le secteur Emmaüs sont concernés par cette diversification fonctionnelle

Concernant la copropriété de l'Ilot du Mail, il est nécessaire d'intervenir à la fois sur le rez-de-dalle et sur la partie commerciale.

- Concernant la partie commerciale, le diagnostic urbain a mis en évidence des conflits d'usages liés à la galerie intérieure, et la faible commercialité des cellules.
- Concernant le rez-de-dalle, ce dernier est actuellement composé de locaux commerciaux qui ont été transformés en logement. Or certains sont insalubres et empêchent l'animation de la dalle en pied d'immeuble. Par ailleurs, d'anciens services publics (Caisse primaire d'assurance maladie et Trésorerie publique) ont quitté leurs locaux respectivement en 2016 et 2020 et laissent place aujourd'hui à des locaux vides.
- Le renforcement de l'offre de stationnement public en centre-ville dans le but d'une meilleure attractivité

Dans le projet de requalification de l'Ilot du Mail, il est souhaité que :

- les commerces retrouvent un linéaire de vitrine sur rue permettant d'améliorer leur lisibilité et que ces derniers puissent répondre de nouveau à des besoins du quotidien et ont donc vocation à retrouver une fonction de commerces de proximité. Le projet sur les commerces a globalement pour but de valoriser le socle de l'Ilot du Mail, à travers de :
  - o La recomposition des commerces de la galerie intérieure
  - o La rénovation des arcades
  - o Un traitement homogène des devantures du linéaire commercial
- Le projet de transformation des locaux du rez-de-dalle en locaux d'activité permettra de récupérer en tout 1 500m<sup>2</sup> de surface. L'accès à ces surfaces se fera par des accès sécurisés depuis les accès existants (accès mutualisés et sécurisés)
- Acquisition des 84 places du parking des commerçants. La ville envisage de mobiliser des moyens financiers pour acquérir le parking dits « des commerçants » dans le but de sécuriser ce parking,

entièrement squatté et dont le syndic des commerçants a perdu la main. Cette acquisition-restructuration est réalisée dans le but d'accroître l'offre de stationnement public à l'échelle du centre-ville :

- o 180 places existantes situées dans le parking du Centre-ville (Copropriété de l'îlot du mail)
- o 150 places en devenir sous la halle de marché
- o 50 places situées dans le parking de l'EPB

En vue de constituer une nouvelle délégation de service public avec une offre de parking d'environ 400 places de stationnement en souterrain

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Ilôt du mail - Restructuration du rez-de-chaussée en bureaux	C0854-38-0007	QPV92019	VILLENEUVE GARENNE	2 274 274,50 €	35,00 %	795 996,08 €	09/06/2021 00:00:00	S1	2021	10
VLG - Ilôt du mail - Acquisition amélioration parkings des commerçants (84)	C0854-38-0010	QPV92019	VILLENEUVE GARENNE	1 583 800,00 €	35,00 %	554 330,00 €	13/12/2021 00:00:00	S1	2022	8

#### ▪ Autres investissements concourant au renouvellement urbain

Sans objet

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

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

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

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

Deux opérations du programme bénéficieront de financements de la Région Ile-de-France dans le cadre de son dispositif spécifique en faveur du développement urbain : l'aménagement d'ensemble du secteur « Ex-Emmaüs » et la résidentialisation de l'îlot du Mail, également cofinancées par l'ANRU et listées à ce titre dans les articles 9.1.1.2 et 9.1.1.3 ci-dessus.

La participation du Conseil régional s'inscrit dans le cadre de son dispositif spécifique en faveur du développement urbain approuvé le 26 janvier 2017 (délibération n° CR 2017-06) et des conventions régionales de développement urbain signées par la suite entre la Région et l'agglomération. Sur le territoire de Boucle Nord de Seine, cette participation maximum est de 11 850 000 € jusqu'en 2024 et est ventilée sur les six quartiers d'intérêt national et régional du territoire de la façon suivante :

> Projets d'intérêt national

- Asnières-sur-Seine - PRIN Sud des Hauts d'Asnières 2 475 000 €
- Asnières/Gennevilliers - PRIN Agnettes 3 025 000 €
- Colombes - PRIN Canibouts 2 025 000 €
- Villeneuve-la-Garenne - PRIN Centre-ville Jean Moulin 2 475 000 €

> Projets d'intérêt régional

- Clichy-la-Garenne - PRIR Bac d'Asnières/Beaujon 850 000 €
- Argenteuil – PRIR Brigadières/Henri Barbusse 1 000 000 €

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

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

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

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

Pour le quartier Centre-ville de Villeneuve-la-Garenne, cette participation régionale au titre du développement urbain a été fléchée vers l'aménagement d'ensemble du secteur Ex-Emmaüs et la résidentialisation de la copropriété Ilot du Mail : 696 960€

#### Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

Les diagnostics et études pré-opérationnelles engagés ou envisagés et les interventions bénéficiant d'un financement de l'Anah d'ores et déjà contractualisées sont récapitulés en annexe C4. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

Afin d'enrayer la dégradation de la copropriété de l'Ilot du Mail tout en gérant l'attente vers une stratégie de traitement plus globale, la Commune de Villeneuve-la-Garenne a décidé fin 2019 de mettre en place un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) avec un objectif d'initier le travail sur le redressement financier de cette résidence (remobiliser les instances de gestion, améliorer la gouvernance, assainir les comptes, accompagner la copropriété dans la résorption des impayés de charges et de mettre en place un suivi social des ménages en difficulté).

Compte tenu de la complexité de la résidence « Ilot du Mail » et considérant qu'une OPAH-CD ne permet pas de résoudre durablement les difficultés de cette résidence, l'EPT Boucle Nord de Seine et la Ville de Villeneuve la Garenne ont demandé au Préfet, la mise en place d'une Plan de Sauvegarde. D'autant plus que la copropriété se situe au cœur d'un quartier qui s'inscrit dans le NPNRU Centre-Ville de Villeneuve-la-Garenne.

La faisabilité du scénario « signal urbain » NPNRU/ Plan de sauvegarde étant confirmée par les conclusions de la mission d'appui ANRU, le Préfet des Hauts de Seine a décidé, par arrêté du 15 avril 2022, la création d'une commission d'élaboration d'un plan de sauvegarde de la copropriété Ilot du Mail.

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

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

La mise en œuvre du projet suppose un pilotage opérationnel permettant notamment de gérer la complexité et les interfaces entre des interventions relevant de maîtres d'ouvrage multiples. La gestion temporelle des interfaces est indispensable. Définir l'enchaînement optimal des tâches, assurer la tenue des délais, anticiper les risques de dérapage : tels sont les enjeux auquel répond la logique de l'OPCU.

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

*Sans objet*

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

*Sans objet*

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

Article 9.4.1 Les opérations financées par le PIA et Plan France Relance

*Sans objet*

Article 9.4.2 Les opérations cofinancées par la Caisse des Dépôts et Consignation et l'ADEME

Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » peuvent également être co-financées par la Caisse des Dépôts et Consignation et l'ADEME.

*Sans objet*

## **Article 10. Le plan de financement des opérations programmées**

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

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA ou du projet d'agriculture urbaine soutenu au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles ». Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier

ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.

- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montants de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, ...

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

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 18 555 369€, comprenant 14 944 469 € de subventions, et 3 610 900 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services.
- La participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal de ... € dans le cadre des interventions d'ores et déjà contractualisées avec l'Anah et des études préalables. Cette participation financière pourra être revue lors des avenants après la contractualisation d'opérations afférentes financées par l'Anah ;
- La participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de ... €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de ... €. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt ;
- La participation financière de la CDC au titre du volet « quartiers » de l'action TI et de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA s'entend pour un montant global maximal de 0 € et au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de 0€ ;
- La participation financière de l'ADEME s'entend pour un montant global maximal de 0 € ;
- La participation financière de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA et/ou du volet « quartiers » de l'action TI, s'entend pour un montant global maximal de 0 € (*hors appel à projets « Les Quartiers Fertiles »*) ;
- La participation financière de l'ANRU au titre du PIA relatif à l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de 0€ ;
- La participation financière de l'ANRU au titre du Plan France Relance relatif à l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de 0€ ;
- La participation financière de La Région s'entend pour un montant de 2 475 000 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la région
- La participation financière du Département des Hauts de Seine au titre du dispositif Quartier d'Avenir s'entend pour un montant qui reste à définir pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la département



Pour rappel :

- Le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C7.

Le tableau ci-dessous récapitule les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention<sup>5</sup> :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)		Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
QPV Aire 2029 – quartier centre-ville	Protocole de préfiguration	459 989	0	459 989
	Convention pluriannuelle	14 944 469	3 610 900	18 555 369
Total QPV		15 404 458	3 610 900	19 015 358

<sup>5</sup> Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C8.

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

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

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

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

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

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

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.

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

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

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

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

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

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

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

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

*À compléter*

*(Le cas échéant)* Les modalités de financement de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA sont précisées dans les RGF en vigueur au titre de l'appel à manifestations d'intérêt (AMI) du 16 avril 2015 et au titre de celui du 14 mars 2017 « ANRU+ » (pour son volet « Innover dans les quartiers ») et au titre de celui du 20 mai 2021 « Démonstrateurs de la ville durable » et la (ou les) convention(s) attributives de subvention à signer entre l'ANRU et les différents maîtres d'ouvrage concernés ou la convention de financement à signer entre l'ANRU, la CDC et le porteur de projet dans le cadre de la phase de mise en œuvre des projets d'innovation lauréats de l'AMI ANRU+, de l'AMI « Démonstrateurs de la ville durable », ce, sous réserve de la validation par le premier ministre. En outre, lorsqu'elle a été établie, la convention-cadre relative au programme d'investissements d'avenir « ville durable et solidaire » pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou la Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017 ou de l'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateur de la ville durable » du 20 mai 2021, figure en annexe C6.

Dans le cadre du financement des opérations lauréates de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles », les modalités de financement de la CDC et de l'ADEME seront précisées dans le cadre de conventionnement spécifique.

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

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

### Article 12.1 Le reporting annuel

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

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

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

### Article 12.2 Les revues de projet

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

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

- Respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- Respect du programme financier du projet, suivi de la mobilisation des financements, revue annuelle des calendriers,
- Mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- Niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- Réalisation des conditions de réussite du projet,
- Mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- État d'avancement et qualité du relogement, état d'avancement et suivi de la stratégie d'attribution,
- Co-construction avec les habitants et leurs représentants,
- État d'avancement et qualité du projet de gestion,
- Application de la charte nationale d'insertion,
- Organisation de la gouvernance.

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

Un compte-rendu accompagné d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre est réalisé et transmis à l'ANRU.

### Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain. Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'ANRU.

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

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

#### **Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet**

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

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

### **Article 13. Les modifications du projet**

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

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

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

#### **Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle**

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention et porteuses de modifications substantielles du projet et/ou altérant son économie générale nécessitent la réalisation d'un avenant, signé par l'ensemble des signataires du contrat initial. Le défaut de signature des éventuels avenants par les partenaires associés ne fait pas obstacle à la bonne exécution de l'avenant.

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

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

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

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions n'altérant pas l'économie générale du projet ou ne portant pas de modifications substantielles, ou relevant de modifications techniques, peuvent être prises en compte par ajustement mineur, signé uniquement par le délégué territorial, le porteur de projet, le ou les maître(s) d'ouvrage et financeur(s) concerné(s) par la modification.

Les modalités de mise en œuvre de l'ajustement mineur font l'objet d'une note d'instruction de la directrice générale de l'Agence.

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

### **Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées**

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

## **Article 1. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle**

### **Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU**

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

### **Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements**

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

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

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C2 ;

- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

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

### **Article 14.3 Le contrôle et les audits**

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

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

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

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

### **Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention**

#### 14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

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

*À compléter*

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le S1 2017 (semestre/année), et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le S1 2031 (semestre/année).

#### 14.5.2 La durée de la convention

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

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde<sup>6</sup> de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

<sup>6</sup> Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.

#### 14.5.3 Conditions d'entrée de nouveaux maîtres d'ouvrage en cours d'exécution de la convention

Lorsque l'ANRU considère que l'(les) opération(s) d'un nouveau maître d'ouvrage n'a(ont) pas d'impact sur les droits et obligations des maîtres d'ouvrage déjà parties prenantes à la convention, le(s) nouveau(x) maître(s) d'ouvrage peut(vent)devenir partie(s) prenante(s) de la convention par ajustement mineur signé par l'ANRU, le porteur de projet, le (s) nouveau(x) maître d'ouvrage, et le cas échéant, Action Logement Services.

Dans ce cas, la participation de ces maîtres d'ouvrage aux instances de suivi du projet relève de l'appréciation du porteur de projet.

#### 14.5.4 Conditions de sortie des maîtres d'ouvrage titulaires d'opérations soldées en cours d'exécution de la convention

Ne sont plus parties prenantes à la convention les maîtres d'ouvrage remplissant les conditions cumulatives suivantes ;

- Ils ont perçu tous les soldes des subventions ANRU programmées à la présente convention ;
- Ils ont rempli l'intégralité des engagements contractuels leur incombant au titre de la présente convention.

L'appréciation du respect de ces conditions appartient à l'ANRU. Lorsque l'ANRU considère que les conditions sont remplies, elle notifie au maître d'ouvrage concerné qu'il n'est plus partie prenante à la convention et en informe le porteur de projet.

A compter de la réception de la notification par le maître d'ouvrage, ce dernier :

- N'est plus inclus dans le cercle des signataires des avenants à la convention pluriannuelle ultérieurs ;
- N'est plus invité à participer aux instances de suivi du projet.

Toutefois, le maître d'ouvrage concerné demeure tenu par les obligations mentionnées à l'article 14-3 relatifs aux contrôles et audits jusqu'au terme du délai de prescription mentionné à l'article 2.7.2 du règlement financier de l'agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au NPNRU.

### Article 14.6 Le traitement des litiges

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



## TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

### Article 14. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU

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

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

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

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

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

### Article 15. Les archives et la documentation relative au projet

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

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

### Article 16. La communication et la signalétique des chantiers

#### Article 16.1 Communication

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

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

## Article 16.2 Signalétique

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

# TABLE DES ANNEXES

## A - Présentation du projet :

- A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1<sup>er</sup> au sein du territoire du contrat de ville
- A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou du volet « quartiers » de l'action TI ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA, ainsi que ceux concernés par un projet d'agriculture urbaine lauréat de l'appel à projets « Les Quartiers fertiles »
- A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier
- A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)
- A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU
- A6 Tableau de bord des objectifs urbains
- A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV
- A8 Plan guide du projet urbain
- A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique...) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées
- A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre
- A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification
- A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement

## B - Contreparties en faveur du groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :

- B1 Description des contreparties foncières pour Foncière Logement (des apports en faveur de la mixité)
- B2 Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

## C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

- C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations
- C2 Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet
- C3 Fiches descriptives des opérations programmées
- C4 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant
- C5 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

- C6 Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017 ou de l'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateur de la ville durable » du 20 mars 2021, le cas échéant
- C7 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)<sup>7</sup>

**D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet :**

- D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH
- D2 Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant
- D3 Charte de la concertation le cas échéant
- D4 Autre, le cas échéant

<sup>7</sup> Le cas échéant annexe C9 : pour information tableaux financiers d'autres conventions NPNRU portant

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

## Principes et modalités d'élaboration

En application de l'article 2.2 de la convention pluriannuelle, les tableaux de bord déclinés ci-après formalisent, pour chaque quartier concerné par la convention et de façon hiérarchisée, les objectifs urbains recherchés par le projet. Des indicateurs quantitatifs retenus par le porteur de projet permettent d'objectiver les cibles visées pour la fin de la convention. Ces indicateurs alimenteront le suivi tout au long du projet de l'atteinte de ces objectifs.

Ce tableau de bord est élaboré par le porteur de projet en suivant les étapes ci-après :

1<sup>ère</sup> étape : le porteur de projet définit quel est le périmètre adéquat pour suivre les objectifs du projet : l'intégralité du quartier ou un périmètre restreint au sein du quartier. Pour ce faire, il sélectionne les IRIS sur le périmètre desquels les indicateurs de suivi de ces objectifs seront calculés.

2<sup>ème</sup> étape : le porteur de projet formalise et hiérarchise les objectifs urbains recherchés par le projet. Le cas échéant, il indique l'objectif incontournable du NPNRU auquel se rapporte la problématique abordée (cf. les objectifs incontournables décrits à l'article 3.2. du titre I du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU).

3<sup>ème</sup> étape : le porteur de projet identifie, pour chacun des objectifs urbains recherchés, un (ou des) indicateur(s) de suivi quantitatif qui lui semble(nt) le plus à même de traduire les évolutions attendues au regard des objectifs urbains recherchés.

Ces indicateurs sont soit sélectionnés parmi le « panier d'indicateurs NPNRU » mis à disposition par l'ANRU soit proposés à l'initiative du porteur de projet.

4<sup>ème</sup> étape : pour les indicateurs sélectionnés parmi le « panier d'indicateurs NPNRU », pour simplifier le travail demandé aux acteurs locaux, les valeurs initiales sont le plus souvent mises à disposition par l'ANRU dans l'outil numérique sur le périmètre retenu par le porteur de projet. Pour certains de ces indicateurs, l'ANRU n'a pas les ressources statistiques pour mettre cette information à disposition des acteurs locaux. Ces indicateurs sont donc accompagnés d'une méthode de calcul qui doit être suivie par le porteur de projet s'il souhaite retenir l'un de ces derniers. Le respect de cette méthode permettra à l'ANRU de disposer de valeurs comparables les unes aux autres sur l'ensemble des projets ayant retenu ces indicateurs.

5<sup>ème</sup> étape : pour chacun des indicateurs de suivi quantitatif retenu, le porteur de projet définit des cibles visées par le projet. Les cibles à atteindre d'ici la fin de la convention sont indiquées en valeur chiffrée, les cibles à atteindre à plus long terme peuvent être indiquées en tendances (flèches). Le porteur de projet explicite, de manière synthétique, le choix de la cible visée au regard du contexte local et des moyens qu'il est prévu de mettre en œuvre dans la convention. Il pourra utilement s'appuyer sur la fiche de contextualisation mise à disposition par l'ANRU et synthétisant des données utiles à la compréhension du contexte local.

Le tableau sera saisi sous format numérique dans l'outil mis à disposition par l'ANRU dont un export en PDF sera annexé à la convention.

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

N° indicateur	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
1	<b>Diversité des statuts de logement : nombre de résidences principales dans le quartier</b> Total de résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
2	<b>Diversité des statuts de logement : part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier</b> Part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
3	<b>Diversité des statuts de logement : part de logements privés parmi les résidences principales du quartier</b> Part de logements privés parmi les résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
4	<b>Diversité des statuts de logement : part des logements locatifs privés parmi les résidences principales du quartier</b> Part de logements locatifs privés parmi les résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
5	<b>Diversité des statuts de logement : part des logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier</b> Part de logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
6	<b>Équilibre de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération</b> Part des logements locatifs sociaux de l'agglomération présente sur le quartier (source : INSEE - Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération en prenant en compte la tension de marché
7	<b>Offre locative abordable dans le quartier</b> Part des logements locatifs sociaux du quartier dont les loyers sont inférieurs aux plafonds PLAI (source : Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération en maintenant une offre locative abordable et en posant la question de sa concentration dans le quartier
8	<b>Répartition de l'offre locative abordable à l'échelle de l'agglomération</b> Part des logements locatifs sociaux de l'EPCI ayant des loyers inférieurs aux plafonds PLAI présents sur le quartier (source : Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération en maintenant une offre locative abordable et en posant la question de sa concentration dans le quartier
9	<b>Équilibre de l'offre de petits logements à l'échelle de l'agglomération</b> Part des résidences principales T1 et T2 de l'EPCI	Renforcer l'offre structurellement manquante en petits logements

N° indicateur	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
	présentes dans le quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	
10	<b>Équilibre de l'offre de grands logements à l'échelle de l'agglomération</b> Part des résidences principales T5 et + de l'EPCI présentes dans le quartier (source : INSEE - Recensement de la Population, agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Renforcer l'offre structurellement manquante en grands logements
11	<b>Densité de logements du quartier</b> Nombre de logements à l'hectare dans le quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Lutter contre l'étalement urbain, contribuer à la compacité des agglomérations. Permettre d'adapter la densité du quartier en prenant en compte les différentes réalités qu'elle recouvre (espaces bâtis, non bâtis, taille des unités de logement, ...) et contribuer à améliorer l'efficacité des services, commerces et transports
12	<b>Densité de surface bâtie au sol du quartier</b> Surface bâtie au sol ramenée à la surface du quartier (source : données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Lutter contre l'étalement urbain, contribuer à la compacité des agglomérations. Permettre d'adapter la densité du quartier en prenant en compte les différentes réalités qu'elle recouvre (espaces bâtis, non bâtis, taille des unités de logement, ...) et contribuer à améliorer l'efficacité des services, commerces et transports
13	<b>Couverture de l'offre commerciale dans le quartier</b> Nombre de commerces dans le quartier / 100 ménages, pondéré en fonction du type de commerce (source : Epareca - État des lieux 2015 pour les quartiers d'intérêt national, données renseignées localement selon la méthode établie par Epareca et l'ANRU pour les quartiers d'intérêt régional et pour le suivi de l'indicateur, agrégation pour l'ensemble des polarités du territoire vécu)	Proposer une offre commerciale adaptée aux besoins et aux attentes des habitants et usagers
14	<b>Diversité de l'offre commerciale dans le quartier</b> Poids des commerces de première nécessité parmi l'ensemble des commerces du quartier (source : Epareca - État des lieux 2015 pour les quartiers d'intérêt national, données renseignées localement selon la méthode établie par Epareca et l'ANRU pour les quartiers d'intérêt régional et pour le suivi de l'indicateur, agrégation pour l'ensemble des polarités du territoire vécu)	Proposer une offre commerciale adaptée aux besoins et aux attentes des habitants et usagers
15	<b>Offre de services dans le quartier</b> Nombre de services publics et privés du quartier pour 1000 habitants, pondéré en fonction du type de service (source : INSEE - Base Permanente des Équipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Améliorer si nécessaire la gamme de services et d'équipements de proximité indispensables, voire s'engager dans une gamme de niveau supérieur
16	<b>Offre d'équipements dans le quartier</b> Nombre d'équipements publics de proximité du quartier pour 1000 habitants, y. c. les équipements scolaires (source : INSEE - Base Permanente des Équipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Améliorer si nécessaire la gamme de services et d'équipements de proximité indispensables, voire s'engager dans une gamme de niveau supérieur

N° indicateur	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
17	<b>Fonction économique du quartier</b> Surface de plancher du quartier dédiée à l'activité économique <i>(source : données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Maintenir ou développer une fonction économique dans le quartier lorsque cela est envisageable
18	<b>Desserte du quartier en transports collectifs lourds</b> Part des logements du quartier situés à moins de 500 m d'un transport collectif lourd (tramway, métro, BHNS) <i>(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Diversifier les modes de transport
19	<b>Qualité de la desserte du quartier en transports collectifs</b> Nombre d'arrêts marqués par les bus, tram, métros au sein du quartier en 24h <i>(source : données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	S'assurer que l'offre de transports collectifs soit adaptée aux besoins des habitants, en fréquence et en amplitude horaire
20	<b>Consommation énergétique des logements impactés par le projet</b> Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements impactés par le projet <i>(source : données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	Mesurer la contribution du projet aux objectifs de réduction de la consommation énergétique de l'agglomération
21	<b>Consommation énergétique des logements locatifs sociaux du quartier</b> Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements locatifs sociaux du quartier <i>(source : données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	Améliorer la performance énergétique des logements locatifs sociaux du quartier
22	<b>Contribution à la réduction des émissions de gaz à effet de serre du quartier</b> Part des logements locatifs sociaux du quartier raccordée à une source d'énergie renouvelable <i>(source : Répertoire du parc locatif social (RPLS), données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	Participer aux objectifs globaux de réduction des gaz à effets de serre du quartier
23	<b>Adaptation au changement climatique</b> Part des surfaces imperméabilisées par rapport à la surface totale du quartier <i>(source : données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	Contribuer à la réduction des phénomènes d'îlots de chaleur, en lien avec la végétalisation. Contribuer à la réduction du risque d'inondation



## Annexe B1 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES FONCIÈRES POUR LE GROUPE ACTION LOGEMENT (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties foncières mises à disposition de Foncière Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes. Foncière Logement se réserve la possibilité de transférer ses droits à un autre opérateur du groupe Action Logement.

### I. Attributaires des contreparties foncières

Foncière Logement ou le ou les Maîtres d'Ouvrage auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits

### II. Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire)

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : 6 045 m<sup>2</sup> de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à l'attributaire, répartis comme suit :

- 2 990 m<sup>2</sup> de droits à construire (surface de plancher développée) identifiés dans la présente convention sur le secteur Centre-Ville
- 3 055 m<sup>2</sup> de droits à construire (surface de plancher développée) fléchés sur le secteur La Caravelle dont le projet fera l'objet d'un prochain avenant à la présente convention

Les porteurs de projet et les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties s'engagent à respecter le volume, les conditions et délais de mise à disposition des contreparties. Ils s'engagent solidairement à mettre à disposition les contreparties dans les conditions ci-après précisées.

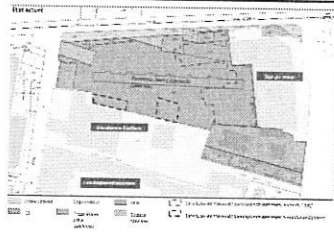
Le porteur de projet s'engage à faire respecter la mise en œuvre des conditions de la présente convention par tout propriétaire de terrain et tout opérateur désigné pour l'aménagement des fonciers concernés et à faire rédiger un cahier des charges de cession de terrain qui soit conforme aux prescriptions de la présente.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les propriétaires des assiettes des fonciers contreparties et les maîtres d'ouvrage retenus par l'attributaire pour réaliser les ouvrages sur les fonciers assiette des contreparties, s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par la Directrice générale de l'Agence. La Directrice générale pourra être saisie à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur général d'Action Logement Services, le directeur général de Foncière Logement ou tout autre attributaire du groupe Action Logement signataire de la convention.

### III. Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement

Les contreparties foncières destinées à l'attributaire sont constituées de 1 terrain dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Site 1
Adresse	214 bd Gallieni Lot A2
Nom du QPV (préciser national/régional)	Aire 2029
Propriétaire(s) du terrain avant cession	Immobilière 3F
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Terrain issu de la démolition de la barre de logement
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	A réaliser avant cession
Surface du terrain (m <sup>2</sup> )	Env. 2500m <sup>2</sup>
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m <sup>2</sup> )	2990 <sup>2</sup>
Nombre de logements prévus selon ces m <sup>2</sup> de surface de plancher	Environ 37
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	4 <sup>ème</sup> trim 2024
Références cadastrales (préciser si possible +joindre un plan au 1/1000)	
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * : - Logements locatifs à loyer libre - Logements en accession à la propriété « libre », - Logements en accession sociale à la propriété	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer, la programmation précise et la nature de l'opération développée
Nombre de logements individuels / collectifs *	Environ 37 logements collectifs
Viabilisation du terrain	A la charge de la collectivité ou de son aménageur
Autres informations et contraintes spécifiques	DUP/ Expropriation

\* Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie. Sur ces fonciers aménagés, tous types et gamme de produit pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

En cas de demande d'intégration par le porteur de projet d'un rez-de-chaussée à un usage autre que du logement (commerce, activités économiques, bureaux, ...) en pied de l'immeuble à construire, l'attributaire fera réaliser une étude de marché. Si celle-ci apparaît favorable et compatible avec son modèle économique, l'attributaire pourra alors réaliser l'investissement correspondant. A défaut, le porteur de projet ou l'opérateur qu'il aura désigné se portera acquéreur du local correspondant au prix de revient de l'attributaire.

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

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

Les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties et/ou les structures, aménageurs, chargées de remembrer et équiper ces terrains, s'engagent à signer une promesse de vente à l'euro symbolique avec l'attributaire, dans les délais compatibles avec la remise du terrain (2 ans avant la libération des sites) qui comportera les conditions suspensives ou résolutoires suivantes :

- 1) Que le terrain soit cédé démolé en infrastructure et superstructure, dépollué et compatible avec le projet de construction.

Il est ici précisé qu'un terrain « dépollué » au sens de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est un terrain dont l'état environnemental est compatible, sans restriction d'usage, avec le projet tel qu'il sera défini par l'attributaire ou ses ayants droits (en ce compris la possibilité de planter des arbres fruitiers, arbres à haute tige et des potagers), et n'engendre aucun coût ni surcoût dans le cadre de la réalisation dudit projet.

De même, si postérieurement à la cession du terrain il subsistait des ouvrages ou réseaux en superstructure et/ou infrastructure et/ou des terres à excaver non admissibles en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et/ou terres polluées (terres sulfatées ou chargées en fluorure...), le coût induit par la réalisation des travaux de retrait des ouvrages et des terres impactées et de leur traitement éventuel ainsi que le coût induit par la réalisation des travaux de mise en compatibilité avec l'usage futur sera supporté intégralement par le cédant.

À défaut de dépollution du terrain et/ou de retrait des ouvrages ou réseaux en infrastructure ou superstructure, préalablement à la cession du terrain, l'attributaire ou ses ayants droits pourront procéder eux-mêmes aux travaux ou mesures nécessaires à la mise en compatibilité du terrain avec le projet de construction.

Les coûts induits par la réalisation de ces travaux et/ou par l'excavation et l'élimination des terres polluées seront intégralement pris en charge par le cédant.

- 2) Que le terrain soit cédé viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur dans un calendrier compatible avec les travaux de réalisation des contreparties.

Ces voies devront être équipées des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé, ...) suffisamment dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que l'attributaire réalise ou finance des renforcements de réseaux.

La cote des espaces publics et ou / futurs espaces publics, devra avoir été conçue pour être compatible avec celle de l'opération projetée en contrepartie, et convenue avec l'attributaire. Les voies seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que les attentes réseaux soient réalisées jusqu'à la limite de propriété de l'attributaire ou ses ayants droits pour chaque immeuble ou maison individuelle projetée et que seuls les travaux de branchement privatifs par maison individuelle ou immeuble restent à la charge de l'attributaire ou ses ayants droits.

3) Que le terrain ne soit grevé d'aucune servitude de nature à gêner la réalisation du programme immobilier de diversification de l'habitat projeté.

4) Que le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent dès la signature de ladite convention l'attributaire ou ses ayants droits à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, environnementales et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, le coût des travaux et des études environnementales nécessaires à la réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant et les travaux de dépollution exécutés, le cas échéant, selon les modalités ci-dessus décrites au 1).

Afin de fluidifier la mise en œuvre des contreparties qui visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés, les porteurs de projets et les propriétaires des fonciers s'engagent à anticiper et à mettre en œuvre les procédures administratives et d'urbanisme nécessaires à l'attributaire et, permettant de respecter les calendriers prévisionnels visés au III ci-dessus, en ce compris les demandes de dépôts de permis de construire.

Les propriétaires des terrains et/ ou aménageurs s'engagent à élaborer les éventuels cahiers de charges de cession de terrains conformément aux dispositions de la présente convention.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, l'attributaire se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain. En cas de préconisation d'un éventuel diagnostic archéologique par l'autorité compétente, tous les frais liés aux surcoûts éventuels de ce diagnostic seront à la charge du cédant.

Si l'étude géotechnique fait apparaître la nécessité d'engager des coûts de confortement du sous-sol et/ou de fondations spéciales prohibitifs au regard de l'économie du programme de construction, l'attributaire se réserve le droit de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE, PUP, PFAC...) ne seront pas prises en charge par l'attributaire ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et l'attributaire, en lien avec le porteur de projet, pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance de la directrice générale de l'ANRU.

L'acte authentique de cession des terrains d'assiette des contreparties est signé dès la levée de la dernière condition suspensive.

En matière de construction, il est précisé que l'attributaire fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec le porteur de projet et la commune, le programme à réaliser.

Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis par le cédant :

- Un relevé périmétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc ...
- Le bornage du terrain (plan et procès-verbal) préalablement à l'acte authentique.

Si nécessaire, l'attributaire fournira une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves ...) à laquelle devra se conformer le cédant.

Sur la base de ces études de faisabilité, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec le porteur de projet et dans le respect de la cohérence du projet de renouvellement urbain, les logements réalisés répondront aux objectifs de l'attributaire de diversification de l'habitat, ce dernier se réserve le choix des opérateurs et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

#### V. Modalités d'évolution des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement

Concernant les modalités d'évolution des contreparties, dans la logique de construction et de mise en œuvre partenariale du projet, le porteur de projet se doit de solliciter officiellement l'attributaire sur les modifications qu'il souhaite apporter aux terrains de contreparties tels que décrits dans l'article 5.2 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Parallèlement, l'attributaire, lorsqu'il est à l'origine de cette demande d'évolution (ou de son constat), se manifestera par écrit auprès du porteur de projet. Dans tous les cas, le délégué territorial de l'ANRU sera tenu informé de ces démarches.

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle -type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).

Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 7.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'ANRU, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.

- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).

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

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

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

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

Au total, les contreparties cédées représentent **18 droits de réservation de logements locatifs sociaux**, correspondant à **13,6 %** du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification sont financées par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

- Le nombre global de droits de réservation en droits uniques est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
1 - Grand pôle IDF	25,0% soit XX droits	35,0% soit 18 droits	35,0% soit XX droits	40,0% soit XX droits

- Parmi ce volume global de réservations en droits uniques, pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :
  - o 12,5% du nombre total de logements reconstitués hors QPV soit 13 droits ;
  - o 17,5 % du nombre total de logements reconstitués en QPV et requalifiés dont le coût est inférieur à 45 000 € par logement soit 5 droits ;
  - o ~~20% du nombre total de logements requalifiés dont le coût est supérieur à 45 000 € par logement soit xx droits.~~

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

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

Organisme de logement social	Nombre de droits de réservation (droits uniques)
Immobilière 3F	18

Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain sont financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation peuvent s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit.

Le porteur de projet, en lien avec les organismes de logement social du territoire concerné, est responsable de l'identification du volume de contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL prévue à l'article L 441-1-5 et la Convention Intercommunale d'Attribution qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

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

#### A – Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant :

##### A.1. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site, xx droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services (dont xx droits aux premières mises en location).

Ces droits de réservation sont mobilisés sur les flux de logements non réservés de l'organisme de logement social.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, sur d'autres opérations équivalentes situées également hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

**Pour les premières mises en location**, Action Logement Services bénéficiera de xx droits de réservation hors QPV selon la répartition suivante envisagée\* :

Localisation visée**	Organisme de logement social	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation	Commentaires
Exemple : Hors QPV – opération de construction neuve de 40 logements individuels dans la	Immobilière 3F	Premier semestre 2017	<u>xx</u> droits	

ZAC Bellevue - Caen				
...	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>Tableau à copier-coller depuis le fichier excel. Le fichier excel complété sera à déposer sur IODA</p> </div>			

\* Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributeur(s).

\*\* Adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible.

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

Au total, xx droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux reconstitués par dérogation dans un quartier prioritaire de la politique de ville financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain (dont xx droits aux premières mises en location).

Ces droits de réservation sont mobilisés sur les flux de logements non réservés de l'organisme de logement social.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

**Pour les premières mises en location**, Action Logement Services bénéficiera de xx droits de réservation en QPV selon, la répartition suivante envisagée\* :

Localisation visée**	Organisme de logement social	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation	Commentaires
Exemple : En QPV – opération de construction neuve de 40 logements individuels dans la ZAC Bellevue - Caen		Premier semestre 2017	<u>xx</u> droits	
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>Tableau à copier-coller depuis le fichier excel. Le fichier excel complété sera à déposer sur IODA</p> </div>			

\* Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributeur(s).

\*\* Adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible.

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

Au total, xx droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux dont la requalification ayant nécessité la libération des logements concernés est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Ces droits sont répartis entre :

- xx droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45 000 € par logement (dont xx droits aux premières mises en location),



- xx droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45 000 € par logement (dont xx droits aux premières mises en location).

Ces droits de réservation seront mobilisés prioritairement sur les flux de logements non réservés des organismes de logement social. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les flux de logements des collectivités territoriales, de leurs groupements et de l'Etat.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou sur d'autres opérations équivalentes situées dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

**Pour les premières mises en location**, Action Logement Services bénéficiera de xx droits de réservation en QPV selon, la répartition suivante envisagée\* :

Localisation visée**	Organisme de logement social	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation	Commentaires***
<i>En QPV – opération de requalification de de 140 logements collectifs – rue Bellevue - Caen</i>		<i>Premier semestre 2017</i>	<i>xx droits</i>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <i>Tableau à copier-coller depuis le fichier excel. Le fichier excel complété sera à déposer sur IODA</i> </div>				

\* Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributeur(s).

\*\* Adresse précise et nom de la commune

\*\*\* Préciser le niveau de requalification : < 45 K€ ou >45 K€ par logement

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

Au total, xx droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ces droits sont répartis entre :

- xx droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45.000 € par logement,
- xx droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45.000 € par logement.

Ces droits de réservation seront mobilisés prioritairement sur les flux de logements non réservés des organismes de logement social. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les flux de logements des collectivités territoriales, de leurs groupements et de l'Etat.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

## **C - Dispositions communes**

Chaque organisme de logement social identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés à Action Logement Services, dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et l'organisme de logement social concerné.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les organismes de logement social désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les organismes de logement social des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par la directrice générale de l'Agence. La Directrice générale pourra être saisie à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

Le cas échéant, les modifications apportées aux contreparties Action Logement Services seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet

## Annexe C3 - FICHES DESCRIPTIVES DES OPÉRATIONS

### *Principes et modalités d'élaboration*

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

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

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

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

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

## Objectifs et éléments-clefs de l'opération

Détailler les éléments-clefs des opérations<sup>8</sup>, conformément aux indications fournies par nature d'opération dans les commentaires et aides à la rédaction de l'article 9.1.1.

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

## Localisation de l'opération

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

## Caractéristiques de l'opération

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

## Validation et modulations spécifiques

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

## Calendrier opérationnel prévisionnel

<sup>8</sup> Se référer aux guides « FAT pas à pas » disponibles sur Anruscope.fr qui précisent, par nature d'opération, les éléments à renseigner dans le bloc « objectifs et éléments-clefs de l'opération ».

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

### Calcul du financement prévisionnel de l'ANRU

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

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

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

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

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

Destination prévue	Montant retenu
1) Opération de démolition de logements locatifs sociaux	
Terrain à aménager ou constitution de réserves foncières	
Autres destinations telles que logements autres que du LLS, équipements publics, locaux d'activité économique, autres usages	

2) <i>Opération de recyclage de copropriétés dégradées, ou de recyclage de l'habitat ancien dégradé, ou d'aménagement d'ensemble, ou d'action de portage massif en copropriété dégradée</i>	
Ensemble des destinations suivantes : terrain à aménager, réserves foncières, équipements publics, et autres usages (logements autres que LLS, locaux d'activité économique, autres...)	

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

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

