

Agence Nationale de Rénovation Urbaine

## **CONTRAT TERRITORIAL DE RENOVATION URBAINE**

PROTOCOLE DE COORDINATION POUR LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS DE  
RENOVATION URBAINE

**Le 25 janvier 2007**



# SOMMAIRE

PREAMBULE .....	3
Historique et Contexte .....	3
Les Objectifs généraux du CTRU .....	3
1/ UNE PRIORISATION PARTAGEE .....	4
2/ LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE D'HABITAT .....	6
1. La reconstruction sur site .....	6
2. Favoriser la mixité sociale en requalifiant le parc privé existant.....	7
3. Le changement de statut de logements .....	8
3/ LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE .....	8
4/ LE RELOGEMENT .....	9
5/ UNE COHERENCE FORTE AVEC LES AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES DE PLAINE COMMUNE ET AVEC LE PLAN DE COHESION SOCIALE .....	10
1. Le Programme Local de l'Habitat .....	10
2. La Convention d'Equilibre Habitat – Activités .....	10
3. La Charte Qualité Constructions Neuves .....	11
4. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) .....	11
5. Le Schéma de Cohérence Commerciale (SCOC) .....	12
6. Les zones franches urbaines et le développement économique.....	12
7. L'emploi et l'insertion via le plan communautaire pour l'activité et l'emploi	13
8. Le contrat de projet Etat – Région .....	14
9. Le Plan Communautaire de l'Environnement .....	14
10. Les contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) et les projets de rénovation urbaine .....	14
11. L'articulation avec le développement social et la Politique de la Ville ..	15
6/ LA GESTION URBAINE DE PROXIMITE .....	16
7/ LA CONDUITE DES PROJETS .....	17
1. Le pilotage stratégique .....	17
2. Le pilotage opérationnel .....	18
3. Les maîtrises d'ouvrage des bailleurs .....	19
8/ LES ENGAGEMENTS FINANCIERS .....	19
9/ CARTOGRAPHIE ET ICONOGRAPHIE	
ANNEXE	

Protocole de coordination

Entre

la communauté d'agglomération de Plaine Commune, représentée  
par .....

et  
l'Etat, représenté par .....

et  
L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, représentée par.....  
ci-après désigné « l'ANRU »,

## PREAMBULE

### *Historique et Contexte*

La Communauté d'Agglomération regroupe aujourd'hui huit villes : Aubervilliers, La Courneuve, Epinay, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte, Saint-Denis, Stains, Villetaneuse, représentant 310 000 habitants répartis sur 42,7 km<sup>2</sup>.

Territoire composé de communes ouvrières de la banlieue Nord de Paris, terre d'industrie humaine, et donc d'habitat, dont on retrouve des traces depuis la Gaule, le territoire de Plaine Commune est un pôle de vie urbaine depuis longtemps.

Le développement industriel l'a structuré, imprimant avec toutes ses contradictions une dynamique économique ainsi qu'urbaine et sociale incontestable, faisant des villes des espaces de vie sociale dense, carrefour des cultures portées par une main d'œuvre nombreuse venue de toutes origines.

Cette histoire populaire commune s'est modelée ensuite au travers de mutations économiques particulièrement destructrices pour ce territoire qui était devenu le poumon industriel de toute la Région parisienne. Aux friches industrielles il faut bien ajouter l'héritage négatif de l'industrie elle-même qui laisse de nombreux terrains pollués pour longtemps et exigeant la réparation avant d'être reconvertis en nouveaux espaces de vie, de travail ou de déplacements. L'héritage aussi de coupures urbaines (voies de chemin de fer et autoroutières en tranchées ou en bretelles), peu respectueuses de la qualité de vie environnante, de la valeur urbaine et même des possibilités de vie sociale.

Le développement d'exclusions importantes, corrélatives à la montée d'un chômage structurel, l'apparition de ségrégations spatiales, ajoutant à l'enclavement de quartiers entiers ont conduit, depuis 20 ans, les villes à rechercher les moyens d'une réhabilitation importante de ces quartiers en s'inscrivant en partenaires volontaires dans les différents dispositifs « politique de la ville ».

La décision de rassembler leurs forces au sein de Plaine Commune en une sorte de coopérative de villes exprime la volonté partagée de se donner les moyens de l'action indispensable.

Ainsi, depuis sa création le 20 décembre 2000, la Communauté d'Agglomération Plaine Commune s'est fixée l'objectif de mettre en place un projet global de développement qui puisse redonner à cette partie de la banlieue parisienne une dynamique de revalorisation appuyée sur les atouts d'un territoire populaire pluriel et créatif.

Suite au transfert de compétences de développement économique en 2001, des espaces publics, de la voirie et des ordures ménagères en 2003 et celles de l'insertion, de l'habitat, de l'aménagement et de l'urbanisme en 2004, les principales compétences de mise en œuvre du renouvellement urbain relèvent de la responsabilité de Plaine Commune.

### *Les Objectifs généraux du CTRU*

Au-delà des projets de rénovation urbaine portés par les Maires des huit villes de l'Agglomération et Plaine Commune, le Contrat Territorial de Rénovation Urbaine crée les conditions d'une réelle transformation physique et sociale des quartiers concernés en :

- **favorisant la diversification de l'offre d'habitat, tant sur les sites que dans leur environnement immédiat,**
- **permettant, dans un contexte de forte tension sur l'accès au parc HLM, la reconstitution de l'offre locative sociale et le développement de parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération,**

- marquant l'engagement financier fort et pérenne de l'agglomération dans tous les domaines de la rénovation urbaine (aménagement, habitat, espaces publics, équipements publics, développement économique et insertion),
- mutualisant les ingénieries de projet.

## 1/ UNE PRIORISATION PARTAGÉE

Les projets de rénovation urbaine développés sur le territoire de Plaine Commune sont divers dans leur nature (grands quartiers d'habitat social, quartiers d'habitat ancien dégradé, quartier d'habitat mixte), dans leur ampleur, dans leur phase de réalisation (achèvement d'opérations engagées ou démarrage d'opérations nouvelles), dans leur périmètre (ZUS, hors ZUS mais en GPV, hors ZUS, hors GPV).

Si certains sites ne figurent pas dans des périmètres de politique de la ville, les caractéristiques socio-économiques des habitants y sont très voisines. Il en est de même pour les caractéristiques urbaines et d'habitat.

C'est ainsi que sur l'ensemble des quartiers ANRU :

On constate une érosion démographique très importante de l'ordre de 15%. Celle-ci pouvant varier de 8% (Villette - 4 Chemins à Aubervilliers) à 27,5% à Cristino Garcia Landy.

Ces quartiers sont habités par une part importante de moins de 24 ans puisque la moyenne y est de 35%. Celle-ci variant de 18% à la Cité jardin de Stains à 50% dans la cité Allende de Villetaneuse.

La part des ménages de plus de 6 personnes y est également fortement représentée avec une moyenne de 16%, soit 3,5 fois plus que la moyenne départementale des ZUS.

La moyenne de la part des personnes de référence de nationalité étrangère est de 42%, soit 1,6 fois plus que la moyenne départementale des ZUS. Cette part pouvant varier de 24% (aux quartiers nord d'Aubervilliers) à 62% au Landy (Cristino-Garcia-Landy).

La moyenne du taux de chômage y est également forte, de 26% (dont une moyenne du taux de chômage des moins de 20 ans de 38%). Cette moyenne pouvant varier de 9% au 77 av. d'Enghien (Epinay) à 36,4% à la Cité Allende (Villetaneuse).

Par ailleurs, ces quartiers présentent, voire cumulent, d'importants dysfonctionnements urbains : enclavement, mauvaise desserte en transports, densité perçue élevée, pauvreté des espaces publics, commerces en déshérence, faiblesse des équipements publics, parties communes dégradées, nuisances sonores (RN1, TGV Paris-Nord, aéroport du Bourget ...)

Si l'on croise ces données urbaines et sociales avec les critères de priorisation de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, trois grandes catégories de projets se dessinent :

- **Les quartiers définis comme prioritaires au niveau national** sur lesquels les enjeux locaux sont distincts au regard des actions déjà entreprises dans le cadre des dispositifs précédents (projets très ambitieux à démarrer, nouvelle étape dans un processus déjà engagé, fin de projet). Les quartiers concernés sont :
  - **Les 4 000 à LA COURNEUVE,**
  - **Le Centre Ville – La Source – Les Presles à EPINAY,**
  - **Orgemont à EPINAY,**
  - **Franc Moisin – Bel Air à SAINT-DENIS,**
  - **Floréal – Saussaie – Courtille à SAINT-DENIS,**
  - **Le Clos Saint-Lazare à STAINS**

- **Les quartiers supplémentaires**

Le contexte exceptionnel de Plaine Commune au plan social et urbain nécessite la mise en œuvre de projets de rénovation urbaine ambitieux sur des quartiers ne relevant pas de ces priorités nationales. Ces quartiers ont été actés par le Conseil d'Administration de l'ANRU dans les quartiers supplémentaires de la Région Ile de France :

- **Le Moulin Neuf à STAINS,**
- **La Cité Jardin à STAINS,**
- **Langevin – Lavoisier à PIERREFITTE,**
- **Le 77 avenue d'Enghien à EPINAY,**
- **Villette – Quatre Chemins à AUBERVILLIERS,**
- **Projet Universitaire et Urbain et Centre Ville Grandcoing quartiers Nord à VILLETANEUSE,**
- **Pierre Sépard à SAINT-DENIS,**
- **Les Poètes à PIERREFITTE,**
- **Le Centre Ville de La Courneuve,**
- **Cristino Garcia Landy à SAINT-DENIS AUBERVILLIERS,**
- **Joliot Curie / Saint Rémy Nord à SAINT-DENIS,**
- **Emile Dubois – Lopez et Jules Martin à AUBERVILLIERS**

**Le Centre Ville de La Courneuve nécessite un traitement particulier au regard de l'enjeu stratégique et global que revêt la reprise du patrimoine de l'OPHLM de La Courneuve par l'OPAC Communautaire et l'Office Départemental d'HLM.**

Les investissements patrimoniaux qui sont directement rattachés à cette reprise seront en conséquence traités avec le dossier relatif à la ZUS prioritaire des 4000, cette reprise du patrimoine de l'OPHLM constituant un élément préalable indissociable de la conduite du projet de rénovation urbaine des 4000.

**Un autre projet devrait faire l'objet d'un conventionnement pluriannuel avec l'ANRU et sera à inscrire dans les priorités 2 (quartiers supplémentaires) de la Région Ile-de-France. Ce projet est :**

- **Maladrerie – Emile Dubois à AUBERVILLIERS**

**Tous ces projets s'inscrivent dans un processus de rénovation ambitieux compatible avec les délais du Programme National de Rénovation Urbaine (dont le terme est prévu fin 2013) et favoriseront, par un redécoupage pertinent du foncier, des mutations urbaines à plus long terme permettant de poursuivre le processus du renouvellement du quartier.**

- Enfin des quartiers ayant déjà fait l'objet de rénovations urbaines lourdes méritent d'être finalisés et d'autres d'être initiés. **Ils pourront faire l'objet de financements annuels déconcentrés, que ce soit au titre des priorités 3 (opérations isolées) de l'ANRU ou de financements au titre du droit commun de l'Etat (crédits logement notamment).** Ces projets sont :

- **Les quartiers nord d'AUBERVILLIERS,**
- **Double Couronne Guynemer et Allende à SAINT-DENIS,**
- **Le Centre Ville de L'ILE-SAINT-DENIS (non éligible aux aides ANRU)**

Les propositions des collectivités locales et notamment de l'agglomération ont permis de créer une réelle dynamique de projets de rénovation urbaine, reconnue dans le cadre de ce Contrat Territorial par l'État et l'ANRU. Les priorités retenues par le Conseil d'Administration de l'ANRU reflètent largement les attentes initiales des partenaires locaux et Plaine Commune s'inscrit donc pleinement dans les priorités ci-dessus énumérées.

Une priorité sera accordée par Plaine Commune au projet de l'Île-Saint-Denis au regard de son impact financier limité et de son impact urbain important en lien avec le rachat du patrimoine de la SA HLM IDF Habitat par l'OPAC Communautaire.

**Plaine Commune s'engage à ce que tous les dossiers, validés par elle et globalisés par ville, soient déposés auprès de l'ANRU dans le courant de l'année 2007.**

Les engagements financiers des partenaires relatifs à ces priorités sont précisés au chapitre 8.

## 2/ LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE D'HABITAT

C'est un enjeu majeur pour les quartiers concernés. Si la diversification de l'offre d'habitat concerne avant tout la reconstruction sur site : elle mérite d'être analysée dans toutes ses composantes : place de la Foncière Logement, changement de statut des logements, accession sociale, réaffirmation des fonctions de certains types d'habitat (parc intermédiaire, copropriétés), tous ces éléments contribuant à une attractivité retrouvée de ces quartiers.

### 1. La reconstruction sur site

- **Sur l'ensemble des sites et tous types d'habitat confondus,**
- **3 750 logements seront démolis et 6350 reconstruits.**

Cette densification conséquente (+70%) permet de concilier la nécessaire contribution à la reconstitution de l'offre de logement social avec l'enjeu majeur de sa diversification.

**Ainsi, 57% de la reconstruction sur site est consacrée à la diversification** (Foncière Logement, PLS, accession à la propriété) avec une fourchette allant de 30% (au Clos Saint-Lazare à Stains) à 100% (au Centre Ville de Villetaneuse).

- La qualité des constructions (logements sociaux mais également logements privés), tant en terme de diversité des typologies d'habitat (petit collectif, habitat individuel dense ou non, répartition des tailles de logements au sein du programme) que d'intégration urbaine et architecturale ou de respect de l'environnement, mais également de gestion future (nombre de logements par cage d'escalier, type de chauffage, espaces privatifs...) seront particulièrement étudiés, en référence à la Charte Qualité annexée au Programme Local de l'Habitat de Plaine Commune, qui servira de référence commune à l'ensemble des promoteurs, publics ou privés, intervenant sur ces sites.
- **La Foncière Logement représente un partenaire essentiel de la diversification de l'offre d'habitat.** Au-delà des 100 000 m<sup>2</sup> de SHON reconstruite qui lui sont alloués, son implantation dans les quartiers constitue notamment une alternative intéressante à certains projets de promotion privée ciblés sur des produits investisseurs dont la pérennité de gestion n'est pas toujours assurée en particulier dans ces quartiers fragiles.
- **L'accession sociale à la propriété sera encouragée** dans la mesure où elle permet un ancrage des populations de ces territoires en valorisant leur parcours résidentiel. Plusieurs opérateurs sont candidats dont l'OPAC Communautaire et l'OPH 93.

- Le retour de **la promotion privée** ciblée prioritairement sur l'accèsion à la propriété de propriétaires occupants constitue un objectif important dans la perspective du développement d'une mixité sociale.
- Les difficultés rencontrées par le passé sur certains programmes d'accèsion dans ces quartiers sensibles soulignent la nécessité de définir une stratégie précise sur cette question et notamment d'identifier des modalités de partenariat avec les promoteurs privés et des conditions propices à l'arrivée de nouvelles populations porteuses d'une réelle diversification. D'ores et déjà, plusieurs projets de rénovation urbaine (La Courneuve, Stains à proximité immédiate du Moulin Neuf, Epinay, Saint-Denis Pierre Sémard, les projets en quartiers anciens) prévoient la réalisation de programmes privés.

## **2. Favoriser la mixité sociale en requalifiant le parc privé existant**

Plusieurs quartiers faisant l'objet d'un projet de rénovation urbaine comportent actuellement un parc privé significatif et possèdent ainsi une mixité de statuts préexistante. Pour autant, force est de constater que sur un certain nombre de sites, ce parc privé est confronté à d'importantes difficultés (sociales, techniques et de gestion) qui le rendent peu attractif et ne lui permettent pas de remplir une fonction valorisante auprès des habitants, à même de promouvoir des trajectoires résidentielles positives.

Trois axes d'intervention ont été identifiés dans le cadre du présent contrat afin de soutenir ce parc privé :

- La requalification des copropriétés récentes construites en même temps que les programmes de logements sociaux constitue un premier axe d'intervention. Ainsi, à ce titre, 1 300 logements sont concernés par des procédures lourdes de redressement financier et de requalification. **La réussite à cinq ans des Plans de Sauvegarde ou des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, en redonnant une attractivité réelle et pérenne à ces copropriétés, est un enjeu majeur pour certains quartiers comme le Centre Ville d'Epinay.**
- Dans les quartiers d'habitat ancien, **des procédures de type OPAH-RU sont en place afin d'aider à la réhabilitation voire à la restructuration de certains immeubles dégradés** qui ne sont pas voués à la démolition ou à une transformation en parc locatif social. Cette requalification est essentielle pour le devenir de ces quartiers, le patrimoine concerné accueillant souvent des populations en situation de forte précarité.
- **La mise en place d'une démarche volontariste sur le parc privé intermédiaire institutionnel** constitue également un volet essentiel du contrat territorial de rénovation urbaine. Sur certains quartiers, le **parc privé non conventionné de l'OGIF et d'ICADE** constitue bien souvent une fraction importante de l'offre de logements (Epinay, Floreal/Saussaie/Courtille à Saint-Denis). Or, on constate que ce patrimoine de statut privé a bien souvent une occupation sociale de fait. Afin de permettre à ce patrimoine de jouer un véritable rôle de parc intermédiaire, nécessaire sur le territoire, Plaine Commune s'engage à mettre en place avec les propriétaires concernés des démarches spécifiques basées sur des engagements des propriétaires sur la requalification pérenne du patrimoine conservé à l'issue du programme de rénovation urbaine (programme de travaux, politique d'attribution et de gestion locative).

## **3. Le changement de statut de logements**



Bien que limité et recoupant des réalités différentes, **le changement de statut de logements sociaux existants contribue à la diversification de l'offre**. Ainsi :

- A Villeteuse, la sortie de 63 logements du patrimoine HLM de la Sablière pour être mis en accession à la propriété après restructuration lourde va permettre une réelle diversification sans démolition.
- La démarche entreprise par Icade à Orgemont (Epinay) de déconventionnement progressif après réhabilitation d'une partie de son patrimoine va, elle aussi, dans le sens d'une diversification sous réserve de s'inscrire dans le cadre évoqué plus haut.

### **3/ LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE**

Dans un contexte de crise aiguë du logement en Ile-de-France, Le Plan de Cohésion Sociale envisage la relance de la production de logements sociaux et de logements en général particulièrement sur la région. Cet enjeu est également valable sur le territoire de Plaine Commune où il se double d'un souci de mixité sociale sur un territoire comprenant déjà près de 50% de logements sociaux. L'effort de production de logements sociaux observé depuis deux ans doit ainsi se poursuivre tout en s'inscrivant dans un souci plus large d'accroissement soutenu du développement de l'offre de logements tous statuts confondus de manière à garantir une part de logement social (PLUS/PLAI/PLS) de 40% maximum dans l'offre nouvelle de logements.

Dans ce contexte, le processus de rénovation urbaine ne saurait conduire à une diminution de l'offre locative sociale sur le territoire de Plaine Commune. **Aussi, Plaine Commune s'engage sur la mise en œuvre systématique du « 1 pour 1 » sur le territoire communautaire pour chacun des projets de rénovation urbaine**, cette reconstitution pouvant déborder des frontières communales afin de tenir compte de la spécificité de certains territoires et notamment de leur potentiel foncier mobilisable à court terme.

C'est dans ce contexte que s'intègrent les propositions suivantes de Plaine Commune :

- **Les démolitions de logements sociaux financés par l'ANRU auxquelles s'ajoutent les logements privés institutionnels à occupation sociale de fait (patrimoine OGIF d'Epinay et de Saint-Denis) s'élèvent à 3 300.**
- **Le nombre de logements privés insalubres à occupation sociale de fait démolis et faisant l'objet d'une reconstitution en logement social s'élève à 480.**
- **La reconstitution de l'offre de l'habitat social s'effectuera par construction de 3 780 logements répartis en :**
  - 2 680 logements sur site,**
  - 870 logements hors site mais sur commune,**
  - le solde, soit 230 logements hors site, hors commune, mais dans l'Agglomération.**
- Si la logique patrimoniale des bailleurs est légitimement prise en compte, des modulations sur la reconstitution de l'offre locative sociale interviendront afin de favoriser une diversification des opérateurs sur certains sites et de garantir une réelle gestion de proximité.

Au-delà des principaux partenaires publics, au premier rang desquels l'OPAC Communautaire mais également l'OPHLM d'Aubervilliers et l'OPH 93, des coopérations renforcées sont envisagées avec plusieurs SA HLM dans le cadre de la territorialisation des politiques de logement social : LOGIREP et PLAINE DE FRANCE dont Plaine Commune est actionnaire mais aussi I3F et CMH – LOGICIL qui vient de reprendre le patrimoine du Pact Arim 93.

- Par ailleurs, afin de resserrer le tissu éclaté des bailleurs (50 à l'échelle de l'Agglomération), des rachats de patrimoine sont envisagés. Ainsi, outre la dévolution du patrimoine de l'OPHLM de La Courneuve à l'OPH et à l'OPAC Communautaire, ce dernier devrait reprendre la cité du Bocage à L'Île-Saint-Denis, le patrimoine de Val de France à Pierrefitte et celui de la SODEDAT à Villetaneuse. De plus, un rapprochement avec la SEM d'Épinay-sur-Seine est envisagé.

**Plaine Commune s'engage à identifier l'ensemble des opérations intervenant dans la reconstitution de l'offre locative sociale, hors site, hors commune, dans un délai de six mois après la signature du présent contrat.**

#### **4/ LE RELOGEMENT**

Les 3 780 démolitions prévues font suite à près de 1 200 démolitions engagées avant l'ANRU. Les relogements effectués dans ces opérations ont permis d'accumuler une expérience qui est bien évidemment un atout pour mener à bien les opérations lourdes de rénovation urbaine. A cet égard, quelques enseignements forts peuvent être tirés de ces expériences :

- L'ancrage sur la commune des habitants concernés qui souhaitent très majoritairement (à plus de 70%) être relogés dans la ville d'origine voire dans le quartier ou à proximité immédiate de celui-ci, est très fort.
- Même si elles sont en nombre relativement limitées (moins de 20%), les familles présentant des difficultés de relogement nécessitent une implication forte du bailleur, un accompagnement social important et du temps (deux ans en moyenne par relogement).
- Les passerelles entre bailleurs et même entre communes ont fonctionné très difficilement jusqu'à présent.

**C'est à la lumière de ces expériences que seront élaborés les plans de relogement, d'autant qu'il s'agit là d'un enjeu majeur du CTRU, tant par le volume concerné - 3 500 relogements - que par la volonté d'inscrire ces populations dans une trajectoire résidentielle valorisante qui pourra se décliner à l'échelle de l'agglomération pour les ménages qui le souhaitent.**

**Plaine Commune s'engage à ce que dans un délai de six mois après la signature des conventions ANRU, une charte de relogement dont elle sera signataire soit élaborée pour tous les projets dépassant 50 démolitions.** Cette charte de relogement devra préciser, sur chaque site :

- la stratégie de relogement,
- les ménages éligibles au relogement,
- les engagements des bailleurs vis-à-vis des locataires (nombre de propositions, loyers pratiqués, prise en charge des frais de déménagement et d'aménagement),
- les contingents mobilisés (contingent propre du bailleur, contingent 1%, contingent communal, contingent préfectoral à l'échelle de l'Agglomération),
- les moyens mis en œuvre (comité de suivi adossé au pilotage du projet, Mous relogements ...)

**Des chartes de coopérations interbailleurs seront développées en tant que de besoin** (OPAC Communautaire, I3F, OPH 93 à Pierrefitte par exemple).

Enfin, Plaine Commune travaille à la mise en place d'une conférence communautaire du logement et conduit actuellement une négociation avec les principaux bailleurs sociaux

du territoire pour assortir, au travers d'un protocole de coopération, leur développement (droits à construire) d'une exigence d'implication dans les relogements liés à la rénovation urbaine et à l'éradication de l'habitat indigne. Ces dispositions devraient renforcer l'efficacité des dispositifs de relogement.

La compétence relative au logement et à la gestion des contingents est aujourd'hui communale ; dans le respect de ces compétences, Plaine Commune assurera un suivi des relogements à l'échelle de l'ensemble des PRU de l'agglomération et notamment des mouvements intercommunaux intervenus à l'occasion de ces mutations, afin d'informer les élus communautaires et le Comité de suivi du CTRU.

La reconstitution de l'offre et le relogement étant appréciés à l'échelle communautaire, les règles de l'ANRU en la matière de subventions PLUS-CD (obligations de relogement dans le patrimoine neuf ou récent) sont aussi considérées à l'échelle de Plaine Commune : l'octroi des subventions « PLUS-CD » par l'ANRU sur l'ensemble des projets de rénovation urbaine de Plaine Commune est conditionné notamment par le relogement, dans les logements neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans, d'un nombre de ménages égal au moins à la moitié des logements « PLUS-CD » sollicités comme prévu dans le règlement général de l'Agence.

## **5/ UNE COHERENCE FORTE AVEC LES AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES DE PLAINE COMMUNE ET AVEC LE PLAN DE COHESION SOCIALE**

### **1. Le Programme Local de l'Habitat**

Le CTRU est étroitement corrélé au PLH, dont il partage les objectifs à savoir (PLH adopté, mais encore non validé par le Comité Régional de l'Habitat) :

- Assurer le droit au logement pour tous,
- Favoriser une plus grande diversité sociale,
- Amorcer globalement une reconquête démographique.

Il en constitue d'ailleurs la première partie, tant il est vrai que **la rénovation urbaine constitue avec l'éradication de l'habitat indigne l'enjeu majeur d'amélioration du parc d'habitat existant.**

Par ailleurs, **le PLH Communautaire se situe hors rénovation urbaine, dans une perspective de forte relance de la construction puisqu'il prévoit la création pour les cinq ans à venir de 1 800 logements par an dont au minimum 60% en accession à la propriété ou en locatif libre.**

**Le PLH a été adopté en décembre 2005 par le Conseil Communautaire. Une délégation des aides à la pierre est envisagée en 2007.**

### **2. La Convention d'Equilibre Habitat – Activités**

Initialement mise en place à Saint-Denis en 2002, elle a été étendue à l'ensemble de l'Agglomération en 2005. En conformité avec le PLH Communautaire, elle prévoit en cinq ans, la création de 680 000 m<sup>2</sup> de logements et de 600 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de 150 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités.

Les sites de rénovation urbaine (ANRU) n'ont volontairement pas été comptabilisés dans cette convention.

### **3. La Charte Qualité Constructions Neuves**

Une charte de qualité s'appliquant aux constructions neuves a été adoptée par la communauté d'agglomération. Pour l'instant dénuée de valeur juridique, la charte fait l'objet de négociations avec les promoteurs et les bailleurs sociaux lors du lancement de chaque nouveau programme. A l'avenir, elle sera intégrée au règlement des plans locaux d'urbanisme (PLU).

La charte s'intéresse d'abord à l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur quartier. Une note d'insertion urbaine est ainsi demandée pour chaque projet. De même, une mission complète de maîtrise d'œuvre et la participation d'un paysagiste sont recommandées. Chaque opération doit répondre aux critères de la démarche Haute qualité environnementale et priorité est donnée au recrutement de demandeurs d'emploi locaux. Par ailleurs, la charte promeut la qualité de vie, l'économie de gestion et la pérennité d'usage. Dans ce but, la taille des bâtiments est limitée à 50 unités pour une copropriété. La surface moyenne habitable des logements est fixée à 80 m<sup>2</sup> Shon pour les immeubles collectifs, à 100 m<sup>2</sup> Shon pour les pavillons. Chaque opération doit comprendre au moins 70 de F3, F4, F5. Différentes préconisations portent sur l'éclairage naturel, le choix des équipements, la qualité des matériaux, les rangements, l'agencement des espaces utilitaires, des parkings et des parties communes.

### **4. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)**

Il confirme la volonté d'affirmer ce territoire de banlieue comme un territoire en mouvement, créatif, actif, populaire, ouvert autour des valeurs de mixité et de diversité.

Tout à la fois pôle historique et pôle de développement, Plaine Commune se fixe pour objectifs à quinze ans :

- Une croissance démographique significative (+50 000 habitants) mais maîtrisée (les villes de l'Agglomération comptaient 350 000 habitants en 1975, et devraient en compter 370 000 en 2020),
- Une croissance des emplois du même ordre (60 000 nouveaux emplois) afin de retrouver un taux d'emploi du territoire positif (180 000 emplois pour 180 000 actifs),
- La construction de 30 000 logements avec la volonté d'offrir une diversité d'habitat renforcée avec une répartition des logements entre le social (40%) et non social (60%) permettant l'enracinement de populations actuelles et l'arrivée de nouvelles.

Ce volontarisme « quantitatif » se double d'un volontarisme « qualitatif » qui met en avant l'amélioration plus que nécessaire de la qualité de vie sur le territoire à travers les orientations suivantes :

- Le principe du « 4 quarts », soit un équilibre entre les fonctions urbaines du territoire en terme de surface construite au sol : logements, activités, équipements et grands espaces doivent trouver une place équivalente sur le territoire,
- Une répartition volontariste des constructions sur le territoire dans une optique d'intensification urbaine favorisée autour des centralités, des polarités et des transports en commun, dans l'objectif :
  - d'être économe en foncier (pour réalisation d'équipements et d'espaces de respiration notamment),
  - de rééquilibrer le territoire au nord,
  - de limiter l'étalement urbain à l'échelle de la région.
- Sur le plan économique, une maîtrise des implantations de bureau et une revalorisation des zones d'activités existantes dans le but de maintenir une diversité d'emplois sur le territoire,
- Un développement basé sur le principe d'éco-renouvellement urbain, respectant les équilibres nécessaires à un écosystème urbain durable.

## 5. Le Schéma de Cohérence Commerciale (SCOC)

Le CTRU doit permettre de fixer un cadre de référence pour le développement du commerce de proximité qui est un facteur d'animation, de lien social, d'attraction et de dynamisme d'un quartier. La solution aux difficultés commerciales dans les quartiers ne pouvant se régler à cette seule échelle, il faut éviter que les efforts ponctuels de requalification – revitalisation du commerce ne soient remis en cause par un projet concurrent situé à proximité immédiate.

Le schéma de cohérence commerciale de Plaine Commune, à partir d'une photographie précise de l'appareil commercial, fixe des priorités pour le développement/renforcement de pôles commerciaux définis comme stratégiques à l'échelon communautaire. Des investigations plus fines sont donc à mener en ce qui concerne en particulier les commerces de proximité situés dans ou à proximité des grands ensembles de logements sociaux ou d'un quartier d'habitat privé. Sur ce registre, une très grande opérationnalité est recherchée dans toute analyse portant sur l'urbanisme commercial. Le SCOC qui a été validé par les élus communautaires en 2004 est actuellement en cours de révision.

## 6. Les zones franches urbaines et le développement économique

Si la Plaine Saint-Denis est considérée comme le moteur du développement économique de Plaine Commune, d'autres sites dont plusieurs en périmètres ANRU, offrent des opportunités : les Tartres, la gare militaire, les zones d'activités de Villetaneuse, La Courneuve, Stains, ainsi qu'Intégral et la ZAC multisites à Epinay-sur-Seine auxquelles s'ajoutent deux pépinières d'entreprises, quatre zones franches urbaines (Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, la Courneuve et Stains) d'importance inégale (de 30 à 120 hectares). Dans les quatre villes, le contexte de dynamisation économique est difficile du fait de quartiers fortement urbanisés et avec peu de disponibilités foncières.

Néanmoins, afin de développer une offre immobilière adaptée, une deuxième pépinière d'entreprises a ouvert sur La Courneuve en septembre 2005 (16 bureaux (12 à 36 m<sup>2</sup>), 6 locaux mixtes (65 à 80 m<sup>2</sup>) et 6 ateliers (90 à 137 m<sup>2</sup>), à proximité du centre commercial de La Tour restructuré.

Par ailleurs, plusieurs projets sont en cours de programmation pour être réalisés à court et moyen terme :

- ZFU d'Epinay-sur-Seine :  
Un projet partenarial (ANRU, Ville, Communauté d'agglomération) permet de lancer l'opération Intégral (construction de 130 nouveaux logements et requalification des immeubles Alma et Balzac, soit 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux),
- ZFU de La Courneuve :  
Sur le site SATAM, la construction de 4 500 m<sup>2</sup> de locaux d'activités débutera en 2007.
- ZFU de Stains:  
Sur la ZAC du Bois Moussay (au nord de la ZFU et à proximité de la future station SNCF située sur le projet de Tangentielle Nord : Noisy-le-Sec/Sartrouville) 10 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités (divisibles à partir de 630 m<sup>2</sup>) ont été livrés mi-2006 et 20 000 m<sup>2</sup> supplémentaires sont programmés pour les deux prochaines années.  
Une opération de locaux artisanaux (ateliers + bureaux) de 1 500 m<sup>2</sup> est prévue dans la ZAC Saint-Léger, en lisière du Clos Saint-Lazare.
- ZFU d'Aubervilliers :  
Zone Franche de 3<sup>ème</sup> génération (1<sup>er</sup> Août 2006).

Le périmètre de cette ZFU offre la particularité d'être intercommunale (Aubervilliers, Pantin, Drancy, Bobigny) et les actions à entreprendre s'appuieront sur une concertation avec les villes concernées.

Nonobstant ce contexte, un diagnostic du potentiel de la zone franche d'Aubervilliers est en cours, notamment dans le cadre d'une étude de définition en vue de la conception d'un projet urbain sur le site du fort d'Aubervilliers dont le périmètre est intégré dans la zone franche.

Un suivi de ces dispositifs de zone franche urbaine sera proposé au comité de pilotage du CTRU – de même qu'au comité de pilotage du contrat urbain de cohésion sociale d'agglomération - : différents indicateurs pourront être suivis pour évaluer l'efficacité de ces dispositifs et leur impact en termes d'emploi pour les populations des quartiers concernés.

### **7. L'emploi et l'insertion via le plan communautaire pour l'activité et l'emploi**

La communauté d'agglomération a la volonté de mieux lier l'important développement économique constaté sur le territoire et l'emploi des habitants. C'est pourquoi Plaine Commune s'est engagé dans l'élaboration d'un plan stratégique pour l'emploi s'appuyant sur les axes de développement économique et déclinant des actions à engager prioritairement pour lever les obstacles d'accès à l'emploi et ce dans un cadre intercommunal. **Le Plan communautaire pour l'activité et l'emploi a été adopté par le Conseil communautaire le 25 avril 2006.**

Le transfert de la compétence de l'emploi et de l'insertion des villes vers la communauté a permis de créer un PLIE intercommunal, de mettre en réseau les projets de ville RMI au sein d'un projet communautaire, d'amorcer à l'échelle de certaines villes l'existence d'une structure d'accueil tout public s'appuyant sur les dispositifs RMI, les missions locales et les actions du PLIE.

Elle a aussi permis de déboucher, en lien avec les entreprises locales et leur association Plaine Commune Promotion, sur la création de la charte entreprises/territoire dans l'objectif d'impliquer les acteurs économiques du développement du territoire.

Plaine Commune porte depuis juin 2004 un projet « maison de l'emploi ». Un dialogue approfondi a été engagé avec le service public de l'emploi pour élaborer un dossier, labellisé en novembre 2005, concrétisé le 27 novembre 2006 par la création d'un GIP qui assurera le portage du projet. Le dossier sera présenté parallèlement au CTRU.

Plaine Commune favorise la mise en place de clauses d'insertion dans les marchés publics et privés, dans la continuité du travail de certaines villes.

Ce travail est mené tout particulièrement dans le cadre des chantiers financés par l'ANRU, pour lesquels il existe une obligation de 5% minimum des heures travaillées en insertion. Au-delà des chantiers ANRU, la communauté d'agglomération essaye de développer une logique de clauses d'insertion dans les grands marchés publics passés sur le territoire.

La direction de l'Emploi et de l'Insertion en lien avec les équipes de la direction de la rénovation urbaine aident les maîtres d'ouvrage à mettre en place ces clauses (si possible jusqu'à 10% des heures travaillées) dans les différentes phases du marché concerné.

Un suivi global de l'application de ces clauses d'insertion sera proposé au comité de pilotage du CTRU de façon à pouvoir apprécier l'efficacité de ce dispositif à la fois en terme d'emplois que pour la mise en place de véritable parcours d'insertion pour les personnes.

## 8. Le contrat de projet Etat – Région

De nombreux quartiers concernés devraient bénéficier dans le cadre du CPER 2007-2013 de la création ou de l'amélioration des transports collectifs qui vont directement irriguer le territoire de l'Agglomération. **Ce réseau va favoriser l'attractivité du territoire sur le plan économique et résidentiel. Il facilitera également les conditions de déplacement et notamment la mobilité professionnelle des populations en place dans les quartiers les plus fragiles qui relèvent de la politique de la ville.**

- Tramway en site propre sur la RN1 à Pierrefitte,
- Prolongement de la ligne de métro 12 jusqu'à Aubervilliers avec une première station en 2010 à Proudhon Gardinoux,
- Prolongement de la ligne de tramway T1 de Saint-Denis jusqu'à Nanterre,
- Tramway en site propre Saint-Denis/Epina y/Villetaneuse (TRAM'Y)

Ces différents projets vont donc tisser un réseau dense qui desservira des quartiers pour l'instant enclavés et les rapprochera des centralités du territoire pour renforcer la cohésion et l'intensité des relations internes à l'Agglomération.

## 9. Le Plan Communautaire de l'Environnement

Politique opérationnelle d'environnement, le P.C.E accompagne les politiques de développement économique et social de Plaine Commune pour améliorer le cadre et les conditions de vie et de travail sur le territoire.

Adopté en mai 2006, il développe des actions visant un **éco-renouvellement urbain**. Ainsi à chaque étape de la reconstruction de la ville sur elle même, Plaine Commune s'engage à adopter une conception et une gestion écologique, respectant les équilibres nécessaires à un écosystème urbain durable c'est-à-dire en prenant en compte voire en réparant les dommages du passé et en préservant la qualité environnementale actuelle et future.

Les 44 actions du P.C.E. sont axées sur la planification, la gestion, l'éco responsabilité partagée et sur l'éco-aménagement / éco-construction. Ce dernier aspect est en prise directe avec le CTRU car il ambitionne des aménagements et des constructions publics ou privées intégrant une démarche de qualité environnementale à travers des outils comme la charte qualité constructions neuves et d'autres projets de chartes pour l'aménagement et la réhabilitation notamment.

## 10. Les contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) et les projets de rénovation urbaine

Les élus communautaires et les maires ont décidé de saisir l'opportunité des nouvelles dispositions en matière de politique de la ville, pour élaborer 9 CUCS : 8 CUCS communaux et 1 CUCS d'agglomération.

En complément aux objectifs déclinés dans le présent Contrat, les élus communautaires, souhaitent, dans le cadre du prochain CUCS d'agglomération :

- défendre l'éligibilité de l'ensemble du territoire à la politique de la ville
- défendre une ambition commune pour un projet cohérent de développement social et urbain et une demande de moyens financiers à la hauteur de cette ambition : une cohérence à l'échelle du territoire pour plus de moyens
- définir et préciser des programmes d'actions sur les compétences transférées à l'agglomération : emploi/insertion, habitat et cadre de vie, accompagnement social des projets ANRU
- aider l'agglomération à mieux prendre en compte la politique de la ville

- demander la mobilisation et le renforcement de l'ensemble des politiques de droit commun et l'affectation en correspondance des besoins du territoire « des crédits d'Etat de droit commun »

mais également de :

- réaliser un diagnostic politique de la ville (en partant bien sûr de l'existant) à l'échelle de l'agglomération et définir les indicateurs les plus pertinents de suivi et d'évaluation
- à terme, mettre en place un observatoire de la politique de la ville (avec un suivi de la situation socio-économique de l'ensemble des territoires des 8 villes et notamment de ceux où des actions politiques de la ville sont mises en œuvre)

Le CUCS d'agglomération devra s'articuler avec l'ensemble des politiques communautaires en cours : rénovation urbaine avec le CTRU, le SCOT, le Plan d'activité et d'emploi notamment et avec les politiques et dispositifs en cours dans les villes (ASV, programmes de réussite éducative, ...) en recherchant une cohérence des objectifs et des actions et en identifiant les priorités sur lesquelles recentrer l'intervention de la politique de la ville et ses crédits spécifiques.

La contractualisation des 8 CUCS communaux et du CUCS d'agglomération s'opérera sur la base de leurs compétences respectives mais une articulation étroite et une complémentarité seront recherchées.

Une instance commune de pilotage est prévue à l'échelle de l'agglomération pour le CUCS et le CTRU en lien avec les comités de pilotage au niveau de chaque commune pour le CUCS communal et les projets ANRU. La gestion urbaine de proximité et l'application des clauses d'insertion feront partie des points abordés lors de ces comités de pilotage communaux et intercommunal.

## **11. L'articulation avec le développement social et la Politique de la Ville**

Actuellement, les thématiques sociales et notamment les contrats de ville sont définis et mis en œuvre au niveau de chaque ville. L'intérêt communautaire de la politique de la ville concerne pour le moment exclusivement les projets ANRU et l'élaboration en cours du CUCS d'agglomération. La rénovation urbaine doit, pour être réellement efficace, inscrire les projets ANRU dans des projets de développement intégrés notamment en poursuivant et en confortant la place des habitants au cœur de la politique de la ville et combinant les différents dispositifs thématiques d'insertion et d'emploi, éducatifs, de prévention de la délinquance, ...

L'élaboration du CUCS à l'échelle de l'agglomération en lien étroit avec les CUCS communaux va donc permettre de renforcer les passerelles entre les thématiques sociales/politique de la ville et les questions concernant plus particulièrement la transformation physique des quartiers.

La mobilisation depuis septembre des villes, de l'agglomération pour l'élaboration des CUCS a permis d'identifier plusieurs axes et priorités d'intervention sur la thématique habitat et cadre de vie et sur celle de l'emploi/insertion. Certaines de ces priorités



d'intervention (comme les modalités de relogement et d'apurement des dettes) conditionnent très fortement la concrétisation et le succès des projets de rénovation urbaine et ne relèvent pas toutes de la politique additionnelle, complémentaire qu'est la politique de la ville. Un renforcement de certains dispositifs d'Etat de droit commun est donc jugé nécessaire par les partenaires locaux.

## 6/ LA GESTION URBAINE DE PROXIMITE

La volonté de faire évoluer la forme urbaine et l'usage de nombreuses cités se traduit par la généralisation des projets marquant clairement la limite entre espace privé et espace public. Dans ce cadre, la GUP est le bon levier de responsabilisation des acteurs.

Cette problématique rejoint la logique intercommunale qui vise à plus de cohérence dans l'intervention sur l'espace public par delà les limites communales et les frontières domaniales interbailleurs. Les compétences de Plaine Commune depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003 (propreté et gestion des espaces publics, voirie, éclairage) en font donc un acteur central de la redéfinition du mode de relation entre les gestionnaires et les habitants autour de quelques thèmes récurrents de la GUP en lien avec le sentiment d'insécurité :

- Propreté, entretien et maintenance des parties communes des espaces extérieurs publics ou privés et du mobilier urbain,
- Traitement des ordures ménagères et des encombrants, et préservation des conditions d'hygiène de base (présence de rats, insectes),
- Stationnement sauvage et enlèvement des épaves.

Afin de répondre aux objectifs de proximité et de quotidienneté, Plaine Commune a souhaité mettre en place de nouvelles organisations des services qui vont permettre :

- de faciliter le rapprochement des usagers et des services gestionnaires de services publics
- de maîtriser les actions quotidiennes des différents services : globalisation des actions quotidiennes (1 seul acteur gère 1 espace).

Des missions nouvelles (cadre de vie) émergent pour une Direction en charge de la quotidienneté, qui se voit confier la coordination des services intervenant sur les espaces publics.

D'ores et déjà une généralisation de la démarche s'annonce avec des formulations différentes et des contractualisations (protocole, conventions de gestion urbaine de proximité) inégalement avancées :

**Aubervilliers** : Vallés la Frette : convention signée en octobre 2006 ; sur les autres quartiers, démarche à engager en 2007.

**Saint-Denis** : Franc Moisin et Floréal/Saussaie/Courtille : deux conventions signées entre les bailleurs et la ville.

**Stains** : Le Clos Saint-Lazare : signature de la convention prévue début 2007 ; Moulin Neuf : convention (multisites) signée début 2005, avenant en cours d'élaboration ; la Cité Jardin : démarrage du diagnostic début 2007.

**Epinay** : réactualisation des diagnostics, rédaction de la convention cadre en cours.

**Villetaneuse** : groupe gestion urbaine dans le cadre du projet urbain secteur Allende – université ; diagnostic fait sur l'ensemble de la Ville (ville divisée en cinq secteurs),

**Pierrefitte** : Langevin – Lavoisier : actualisation du diagnostic en cours ; Les Poètes : diagnostic prévu en 2007.

**La Courneuve** : diagnostic terminé. Pistes d'actions en cours de définition.

**Fort des expériences en cours, Plaine Commune s'engage à initier et mettre en place des démarches de gestion urbaine de proximité sur tous les sites en rénovation courant 2007. Ces démarches seront formalisées *in fine* par la signature de conventions de Gestion Urbaine de Proximité, servant de référentiel partagé à l'ensemble des intervenants et qui feront l'objet d'améliorations régulières, au fur et à mesure des changements majeurs intervenant dans ces quartiers.**

L'agglomération (la direction de la rénovation urbaine) réunit depuis quelques mois régulièrement les responsables en charge des démarches Gup (équipes en charge des projets ANRU, directeurs ou coordinateurs de quartiers) et les services concernés à Plaine Commune pour faciliter les échanges et la mutualisation des pratiques entre les différents sites de rénovation urbaine. Un suivi sera formalisé à l'échelle communautaire pour faciliter l'adéquation, la coordination entre ces actions et les attentes locales.

## **7/ LA CONDUITE DES PROJETS**

### **1. Le pilotage stratégique**

• Un comité de pilotage partenarial à l'échelle de l'Agglomération  
Pour suivre la mise en œuvre du présent Contrat Territorial de Rénovation Urbaine, **un comité de pilotage communautaire sera mis en place sous l'égide du Président de la Communauté d'Agglomération et du Préfet**, dans un délai de trois mois. Il réunira, au minimum deux fois par an, l'ensemble des parties signataires ainsi que les principaux partenaires :

- Plaine Commune,
- Préfecture,
- ANRU,
- DDE,
- Conseil Régional,
- Conseil Général,
- Principaux bailleurs : Plaine Commune Habitat, Office Public de l'Habitat de Seine-Saint-Denis, Immobilière 3F, Groupe Astria, SCIC Habitat Ile-de-France...

Il aura pour fonctions :

- L'animation du partenariat à l'échelle de l'Agglomération,
- La définition des enjeux stratégiques et la mise en cohérence avec les autres politiques publiques (PLH, SCOT, plan de cohésion sociale, CUCS, schéma de cohérence commerciale, etc.) en lien avec les partenaires,
- L'actualisation et la régulation sur l'avancée des projets de quartiers, en particulier, c'est à cette instance que sont remontée les indicateurs de suivi du CTRU en matière de relogement, reconstitution de l'offre, insertion, ZFU...
- Le suivi financier global : parla mise en place d'une direction financière qui facilitera la mobilisation des financements complémentaires, et (selon le niveau souhaité : contribuera à la fluidification des procédures de paiement : centralisation des demandes de subventions / fongibilité gérée au niveau de l'agglomération / délégation de gestion ?
- L'évaluation, la prospective, l'information auprès des partenaires extérieurs

Son animation sera assurée par la Direction de la Rénovation Urbaine de Plaine Commune.

• Des comités de pilotage communaux pour la mise en œuvre des projets.

**Le pilotage stratégique des projets de rénovation urbaine continuera d'être assuré par les comités de pilotage communaux, présidés par le Maire et regroupant l'ensemble des maîtres d'ouvrage et des financeurs du projet.**

Ils auront pour mission de :

- Définir les objectifs des projets de rénovation urbaine dans leurs dimensions urbaines, sociales, économiques, environnementales,
- Définir les participations financières des partenaires et leurs ajustements,
- Suivre la mise en œuvre et décider des réorientations éventuelles,
- Valider les opérations dans leur contenu, leur phasage et leur coût, ainsi que la cohérence avec le projet à l'échelle territoriale (urbaine, architecturale...).

Leur animation sera assurée par un chef de projet rattaché à la Direction de la Rénovation Urbaine de Plaine Commune.

## 2. Le pilotage opérationnel

- La Direction de la Rénovation Urbaine de Plaine Commune  
Créée en substitution des anciens GIP des Grands Projets de Ville, **la Direction de la Rénovation Urbaine de Plaine Commune est une structure dédiée, qui regroupe l'ensemble des ingénieries de projet** non intégrées aux maîtrises d'ouvrage.

Elle se compose de :

- Une équipe de direction située à Plaine Commune (un directeur, un adjoint, un cadre chargé du suivi opérationnel, un cadre chargé des finances, un cartographe et une assistante),
- Huit équipes projets implantées dans chacune des villes, chargées du pilotage partenarial et opérationnel des projets dans toutes leurs dimensions (urbaines, sociales, participation des habitants). Pilotées par un chef de projet, elles sont de taille variable (de deux à cinq personnes) en fonction de l'importance des projets, et des moyens connexes de mise en œuvre.
- Cohérence urbaine et architecturale des opérations : assuré par le département du développement urbain et social (qui a notamment élaboré la charte qualité constructions neuves).

Par ailleurs, **la Direction de la Rénovation Urbaine dispose d'un lien fonctionnel direct avec les maîtrises d'ouvrages internes de Plaine Commune** (Aménagement, Habitat, Espaces publics, Insertion, Développement économique)

- L'assistance à maîtrise d'ouvrage

Certains sites nécessitent le recours à des opérations d'aménagement (concessions d'aménagement, ZAC ...) confiées à des SEM d'aménagement ou à des Etablissements Publics. C'est notamment le cas du Centre Ville d'Epinay, du projet universitaire et urbain de Villetaneuse, des 4 000 à La Courneuve, de Villette – Quatre – Chemins et d'Emile Dubois à Aubervilliers et de Cristino Garcia Landy à la Plaine.

D'autres projets auront besoin d'un accompagnement opérationnel important.

Dans ce cadre, **Plaine Commune s'engage à ce que des missions d'OPC urbains soient confiées par voie d'appel d'offres à des prestataires externes (Le Clos Saint-Lazare à Stains, Les Poètes à Pierrefitte, Pierre Sémard à Saint-Denis...)**

Dans le cadre de la nécessaire évaluation des projets qui devra être mise en place (évaluation en cours de projet pour permettre éventuellement une réorientation stratégique et évaluation à posteriori). Plaine Commune viellera à la prise en compte de cette dimension dans chacun des projets développés sur son territoire et apportera un appui méthodologique aux directions de projet concernées. L'objectif de cette démarche sera notamment de pouvoir apporter une vision cohérente à l'échelle de l'agglomération sur la mise en œuvre de cette politique.

### 3. Les maîtrises d'ouvrage des bailleurs

Les bailleurs les plus concernés par les projets de rénovation urbaine de Plaine Commune sont : l'OCIL, l'acade et SCIC Habitat, l'OPH 93, l'3F, l'OPHLM d'Aubervilliers, dont près de 80% du patrimoine est concerné sur quatre quartiers de la ville, et bien entendu l'OPAC Communautaire. Ce dernier sera impacté dans une dizaine de quartiers : démolition reconstruction aux Poètes et à Pierre Sénard, réhabilitation et construction aux 4 000, au Franc Moisin Bel Air, à la Saussaie, constructions à Cristino Garcia et Villette – Quatre Chemins, reprise de patrimoine à L'Ile-Saint-Denis, opérations de petit commerce à Villetaneuse, réhabilitations à Double Couronne Guynemer.

Pour tous ces projets, Plaine Commune Habitat a constitué un pôle renouvellement urbain au sein de son « Département du patrimoine et du développement ».

**Plaine Commune s'engage dans le cadre du montage des dossiers les plus importants à veiller à ce que les maîtrises d'ouvrage des différents bailleurs soient correctement dimensionnées éventuellement par un renforcement interne ou par une externalisation partielle des missions (AMO, conduite d'opérations) de manière à pouvoir répondre aux enjeux des projets en terme de programmation et de calendrier. En cas de difficultés identifiées sur l'un des projets, Plaine Commune recherchera par ses contacts directs avec les opérateurs à corriger ces dysfonctionnements et signalera au Comité de Pilotage des problèmes non résolus (dispositif d'alerte).**

## 8/ LE RAPPEL DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

- **Sur l'ensemble des projets du Contrat Territorial de Rénovation Urbaine, Plaine Commune s'engage à consacrer 1 euro pour 4 euros consacrés par l'ANRU à concurrence de 120 millions d'euros pour Plaine Commune à terminaison des projets.**

Ces financements couvriront les champs d'intervention suivants :

- **82 millions d'euros au titre des espaces publics**, des concessions d'aménagement et des équipements d'intérêt communautaire,
- **31 millions d'euros au titre de l'habitat** (réhabilitation et construction de logements sociaux, aides aux copropriétés),
- **7 millions d'euros au titre de l'ingénierie de projet.**
- Au vu du coût estimé de l'ensemble des projets portés par l'agglomération, cela représente une **participation moyenne de Plaine Commune de 8% avec une fourchette allant de 3 à 15% du coût du projet.**
- Les taux de financement sont ceux inscrits dans les tableaux financiers de chacun des projets validés par l'ANRU (cf. liste des conventions et projets en annexe du présent protocole). **Le niveau de participation de l'ANRU pour les aménagements d'espaces publics sous maîtrise d'ouvrage communautaire, est généralement fixé à 40% et celui de la communauté d'agglomération Plaine Commune à 30%.**
- **S'agissant de l'ingénierie de projet, il est notamment rappelé les modalités de financement par Plaine Commune, l'ANRU et la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer la conduite opérationnelle des projets (Direction de la rénovation urbaine et missions d'OPC ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage) soit à hauteur de 40 % pour l'ANRU, 30 % pour Plaine Commune, 20 % pour la CDC, les 10 % restants étant**

pris en charge par les autres partenaires des projets (bailleurs, conseil général...).

Les études et projets de communication/concertation seront présentés dans le cadre de chaque dossier ANRU, en fonction des nécessités du projet, et pourront faire l'objet de cofinancements de l'ANRU en fonction des options retenues par son Comité d'Engagement dans les conditions prévues dans les projets avec convention pluriannuelle ou hors convention pluriannuelle (cf annexe)

- Le programme de renouvellement urbain de l'OPAC communautaire intégré au projet de contrat territorial de renouvellement urbain constitue une des 3 composantes de son plan stratégique de patrimoine. A cet égard, la communauté d'agglomération de Plaine commune et l'ANRU prendront en compte les opérations évoquées dans le protocole CGLLS d'accompagnement de l'OPAC communautaire de Plaine commune signé le 2 août 2005.
- **Plaine Commune s'engage à rechercher dans les meilleurs délais, un engagement de la Région dont le financement prévisionnel des opérations est particulièrement important et déterminant pour la réussite des projets.**

Le Ministre de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement

Jean-Louis BORLOO

Le Préfet de la Seine-Saint-Denis

Jean-François CORDET

Le Président de Plaine Commune

Patrick BRAOUEZEC

Le Directeur Général Délégué de l'ANRU

Philippe VAN DE MAELE

## ANNEXE

*Liste des conventions pluriannuelles validées au 25 janvier 2006 par le comité d'engagement de l'ANRU.*

- Aubervilliers – 4 Chemins
- Aubervilliers/Saint Denis - Cristino Garcia Landy
- Epinay-sur-Seine (signée le 09 janvier 2006)
- La Courneuve (signée le 27 février 2006)
- Pierrefitte - Langevin Lavoisier (signée le 8 juillet 2005)
- Pierrefitte - Les Poètes
- Saint Denis - Floréal, Saussaie, Franc Moisin
- Stains - Cité Jardin (signée le 29 mai 2006)
- Stains - Clos-Saint-Lazare – Allende (signée le 29 mai 2006)
- Stains - Moulin neuf - (signée le 29 mai 2006)
- Villetaneuse