

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

N°CT2022.5/087-1

L'an deux mille vingt-deux, le quatorze décembre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Madame France BERNICHI, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Madame Patrice DEPREZ, Madame Virginie DOUET, Monsieur Etienne FILLLOL, Madame Claire GASSMANN, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Françoise LECOUFLE à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET à Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Philippe LLOPIS à Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur François VITSE à Monsieur Julien BOUDIN, Madame Dominique CARON à Monsieur Patrick FARCY, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA à Madame Sophie LE MONNIER, Madame Marie-Claude GAY à Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Philippe GERBAULT à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Frédérique HACHMI à Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Luc MBOUMBA à Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Sonia RABA à Madame Corine KOJCHEN, Monsieur Axel URGIN à Monsieur Maurice BRAUD, Madame Mathilde WIELGOCKI à Madame Carine REBICHON-COHEN.

Etaient absents excusés :

Madame Oumou DIASSE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Rosa LOPES, Monsieur Jean-Raphaël SESSA.

Secrétaire de séance : Madame Julie CORDESSE .

Nombre de votants : 68

Vote(s) pour : 68

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/087-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139374-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/087-1
Identifiant téléransmission	094-200058006-20221214-lmc139374-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 DÉCEMBRE 2022

N°CT2022.5/087-1

OBJET : **Renouvellement urbain** - Adoption de la convention partenariale de renouvellement urbain du quartier "La Haie Griselle - La Hêtraie" à Boissy-Saint-Léger/Limeil-Brévannes.

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 5211-1 et suivants et L. 5219-2 et suivants ;

VU la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

VU le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains ;

VU le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2016.7/124 du 6 juillet 2016 définissant le périmètre de la compétence « Politique de la ville » de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2018.1/019 du 5 décembre 2018 adoptant le protocole de préfiguration du nouveau projet de renouvellement urbain d'intérêt régional du quartier prioritaire de la politique de la ville La Haie Griselle La Hêtraie, à Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes ;

VU le règlement général de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ;

CONSIDERANT que l'élaboration des nouveaux projets de renouvellement urbain (NPRU) comporte deux étapes ; que la première, « phase protocole », est une phase d'études et de définition des projets, qui permet également d'autoriser le démarrage anticipé d'actions nécessaires à leur mise en œuvre ; que la seconde, « phase convention », correspond à la mise en œuvre opérationnelle des projets, traduits en programmes d'opérations financées par le truchement des conventions partenariales pluriannuelles ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/087-1
Identifiant télérmission	094-200058006-20221214-lmc139374-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

CONSIDERANT que le territoire bénéficie de cinq NPNRU, dont quatre d'intérêt national (PRIN) et un d'intérêt régional (PRIR) ;

CONSIDERANT que trois PRIN sur les quatre en cours sur le territoire sont entrés en « phase convention » le 6 mars 2020, à savoir les projets des quartiers Chantereine à Alfortville, Fabien à Bonneuil-sur-Marne et Haut Mont-Mesly-La Habette-Coteaux du Sud à Créteil ;

CONSIDERANT que pour le PRIR de la Haie Griselle – La Hêtraie, les opérations ont été validées à l'issue de la « phase protocole », par le comité de pilotage valant comité national d'engagement (CNE) de l'ANRU du 1^{er} février 2022 ;

CONSIDERANT que le projet de renouvellement urbain global du quartier de la Haie Griselle – La Hêtraie se différencie des autres projets de renouvellement urbain par sa faible proportion d'intervention sur le logement ; que cette spécificité s'explique par la singularité du site – le Parc habité – qui plaide pour une approche urbaine visant à conserver et à renforcer ce cadre de vie, tout en présentant un programme d'interventions permettant de corriger les dysfonctionnements du quartier, de lui redonner une attractivité et de le reconnecter au reste du territoire ;

CONSIDERANT que ce parti pris d'aménagement se traduit par l'absence de démolition et de résidentialisation du fait d'un traitement des espaces extérieurs dans une logique d'aménagement d'ensemble, respectueuse du concept de Parc Habité ; qu'il s'explique en outre par les politiques de requalification enclenchées par les bailleurs sociaux (Paris Habitat et RATP Habitat) ces dernières années sur leur patrimoine ;

CONSIDERANT que le projet de renouvellement urbain a été conçu à l'aune des réflexions engagées depuis plusieurs années par les communes, GPSEA et les partenaires sur ce quartier ; que les études préalables inscrites au protocole de préfiguration ont fait converger ces réflexions vers des objectifs communs et un projet global et cohérent : le projet urbain du quartier de la Haie Griselle-la Hêtraie, élargi à la Place du Forum et à la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Charmeraie ;

CONSIDERANT que le projet urbain prévoit ainsi de

- Renforcer les qualités du parc habité qui propose une forme urbaine privilégiée en ville ;
- Reconquérir les parkings souterrains et diminuer l'offre de stationnement public sur les franges du quartier ;
- Valoriser la fonction paysagère du quartier tout en travaillant sur son ouverture et sa lisibilité ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/087-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139374-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

- Travailler sur l'ouverture des franges du quartier en facilitant les possibilités de rejoindre les polarités environnantes du quartier ;
- Renforcer l'attractivité du quartier en proposant de nouveaux équipements publics pour les habitants et les nouveaux résidents du futur quartier de la Charmeraie (un centre social, un pôle petite enfance, un pôle culturel, un groupe scolaire) ;
- Offrir un parcours résidentiel aux habitants du quartier et aux futurs habitants en diversifiant l'offre ;
- Accompagner les copropriétés en difficultés de gestion ; développer la mixité sociale ;

CONSIDERANT que les dépenses prévisionnelles relatives à l'ensemble du PRIR, « phase protocole » incluse, représentent un montant prévisionnel total de 68 272 588 € TTC (dont 67 850 886 € TTC pour la convention pluriannuelle de renouvellement urbain) ;

CONSIDERANT que le montant prévisionnel des subventions attendues s'élève à 12 147 000 € répartis comme suit :

- Pour l'ANRU : 7 millions d'euros, dont 6 millions d'euros de subventions et 1 million d'euros de droits à prêt ;
- Pour la Région Île-de-France : 3 137 500 € ;
- Pour le Département du Val-de-Marne : 1 859 500 € ;
- Pour la Caisse des dépôts et consignations : 150 000 € ;

CONSIDERANT qu'aujourd'hui, le montant prévisionnel des engagements de GPSEA dans le cadre de la convention de renouvellement du quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) de La Haie Griselle – La Hêtraie s'élève à 32 533 815 € HT (soit 39 040 579 € TTC) ; que dans le cadre du PRIR, GPSEA bénéficiera de subventions d'un montant prévisionnel 8 509 272 €, soit 26% du montant HT des investissements ;

CONSIDERANT que GPSEA est maître d'ouvrage sur l'aménagement d'ensemble, sur la construction du pôle culturel et sur le développement des activités économiques ; GPSEA est par ailleurs engagé sur la question de la mixité sociale et mène actuellement une étude sur l'habitat privé ;

CONSIDERANT que la date limite d'engagement juridique des opérations (date limite pour demander une subvention ANRU) est fixée au plus tard le 31 décembre 2026 ; que, conformément aux règlements général et financier de l'ANRU, toutes les opérations devront être achevées avant le 31 décembre 2030 ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/087-1
Identifiant télérmission	094-200058006-20221214-lmc139374-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 DÉCEMBRE 2022

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 08 DECEMBRE 2022,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE 1 : **ADOPTE** la convention pluriannuelle, ci-annexée, de renouvellement urbain des quartiers La Haie Griselle – La Hêtraie à Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brevannes.

ARTICLE 2 : **AUTORISE** Monsieur le Président, ou son représentant, à la signer ainsi que tout document afférent.

FAIT A CRETEIL, LE QUATORZE DÉCEMBRE DEUX MILLE VINGT-DEUX.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/087-1
Identifiant télértransmission	094-200058006-20221214-lmc139374-DE-1-1

**CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE
RENOUVELLEMENT URBAIN
D'INTERET REGIONAL DES QUARTIERS
LA HAIE GRISSELLE A BOISSY-SAINT-LEGER
LA HÊTRAIE A LIMEIL-BREVANNES
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 son directeur général, ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,

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

L'Établissement public territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir, représenté par son Président, M. Laurent CATHALA, ci-après désigné « le porteur de projet »

Les communes de Boissy-Saint-Léger et de Limeil-Brévannes, comprenant les quartiers inscrits à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par leur Maire, M. Régis CHARBONNIER et Mme Françoise Lecoufle ci-après désignées « les co-porteurs de projet »

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention, Paris Habitat, RATP Habitat, CDC Habitat Adoma, les villes de Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes, Grand Paris Sud Est Avenir, et le Conseil Départemental du Val-de-Marne

Action Logement Services, représenté par son directeur général

Foncière Logement, représenté par son président

La Banque des territoires Direction régionale île de France, représentée par Anne Mcqueen Directrice territoriale Val de Marne Seine et Marne

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

En présence de :

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

L'ADEME,

Le Conseil régional,

...

Ci-après désignés les « Partenaires associés

Ce qui suit :

SOMMAIRE

<i>PRÉAMBULE</i>	5
<i>LES DÉFINITIONS</i>	6
<i>TITRE I - LES QUARTIERS</i>	7
<i>TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN</i>	8
Article 1. Les éléments de contexte	8
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain	9
Article 2.1 La vocation du ou des quartier(s) et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville	9
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet	9
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine	15
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet	15
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain	15
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain	16
Article 4. La description du projet urbain	17
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)	17
Article 4.2 La description de la composition urbaine	20
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux	20
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité	20
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle	20
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité	Erreur ! Signet non défini.
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions	23
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet	24
Article 7.1 La gouvernance	24
Article 7.2 La conduite de projet	26
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet	28
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	32
Article 8.1 Le projet de gestion	32
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants	32
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier	33
<i>TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION</i>	35
Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel	35
Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle	35
Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU	44
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 »	47

Article 9.4.	Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles »	47
Article 10.	Le plan de financement des opérations programmées.....	47
Article 11.	Les modalités d'attribution et de paiement des financements	49
Article 11.1	Les modalités d'attribution et de paiement des subventions de l'ANRU	49
Article 11.2	Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services	49
Article 11.3	Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah.....	49
Article 11.4	Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts	49
Article 11.5	Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés	49
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ..		51
Article 12.	Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU.....	51
Article 12.1	Le reporting annuel	51
Article 12.2	Les revues de projet.....	51
Article 12.3	Les points d'étape	51
Article 12.4	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF.....	52
Article 12.5	L'enquête relative à la réalisation du projet	52
Article 13.	Les modifications du projet	52
Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle	52
Article 13.2	Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention	53
Article 13.3	Traçabilité et consolidation des modifications apportées	53
Article 14.	Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle.....	53
Article 14.1	Le respect des règlements de l'ANRU	53
Article 14.2	Les conséquences du non-respect des engagements	53
Article 14.3	Le contrôle et les audits	54
Article 14.4	La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage	54
Article 14.5	Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention.....	54
Article 14.6	Le traitement des litiges	55
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES.....		56
Article 15.	La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU	56
Article 16.	Les archives et la documentation relative au projet.....	56
Article 17.	La communication et la signalétique des chantiers	56
Article 17.1	Communication	56
Article 17.2	Signalétique	56
TABLE DES ANNEXES.....		58

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 signé le 18 juillet 2018 (Grand Paris Sud Est Avenir, CO587) cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné par le délégué territorial de l'ANRU, le 1^{er} février 2022.

La présente convention pluriannuelle, sur laquelle s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques¹ et est élaborée en étroite coordination avec la convention cadre de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, C1002.

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

LES DÉFINITIONS

- Le « **porteur de projet** » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- Le « **projet de renouvellement urbain** », ou « **projet** », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « **programme** », ou « **programme urbain** », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou 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 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 : La Haie Griselle - La Hêtraie, QP094003, Boissy-Saint-Léger - Limeil-Brévannes, Val-de-Marne.

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 nouvelle échelle pour le renouvellement urbain

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les Villes de Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes ont intégré l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir, regroupant 16 communes, dont 15 issues de la communauté d'agglomération Plaine Centrale du Val-de-Marne et de la communauté de communes du Plateau Briard du Haut Val-de-Marne.

Troisième territoire le plus étendu de la Métropole avec un peu plus de 100 km² (derrière Grand-Orly-Seine-Bièvre et la ville de Paris), GPSEA est cependant peuplé de 321 066 habitants au 1^{er} janvier 2019. Il comporte des espaces très contrastés, allant des portes de Paris jusqu'aux plaines céréalières bordant la Seine-et-Marne, comprenant à la fois des zones fortement urbanisées et des espaces ruraux, agricoles ou forestiers.

Il compte notamment plusieurs quartiers profondément marqués par des difficultés urbaines et sociales. Huit d'entre eux sont inscrits en quartiers prioritaires en politique de la Ville (QPV) et sept d'entre eux « en veille active ». Regroupant 9% de la population totale du Territoire, les QPV de GPSEA sont marqués par des taux de pauvreté très importants allant de 29% à près de 44% sachant qu'en 2015, le taux de pauvreté à l'échelle nationale était de 14,2% (INSEE).

Cinq de ces QPV ont été retenus au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) par arrêté du 29 avril 2015 :

- Le quartier Chantereine à Alfortville,
- Le quartier Fabien à Bonneuil-sur-Marne,
- Le quartier « Haut du Mont-Mesly-La Habette-Les Coteaux du sud » à Créteil,
- Le quartier du Bois l'Abbé, projet intercommunal à Chennevières-sur-Marne et Champigny-sur-Marne,
- Le quartier de la Haie Griselle – La Hêtraie (projet d'intérêt régional) à Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes.

Article 1.2. Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes, des villes engagées dans le renouvellement urbain

Situé à cheval sur deux communes, le quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) est constitué de deux sous-quartiers : la Haie Griselle, localisé à Boissy-Saint-Léger et la Hêtraie, situé sur le territoire de Limeil-Brévannes. Ces deux secteurs forment pour autant une entité unique, soumis aux mêmes influences, qui sont en partie le fruit de sa proximité immédiate du pôle gare de Boissy-Saint-Léger. Ils font également état de dynamiques urbaines et sociales similaires. En outre, ce QPV par un environnement et un cadre de vie unique, au caractère paysager et naturel affirmé lui vaut l'appellation depuis sa construction de Parc habité. Enfin, son parc de logements à dominante sociale inclut également quelques copropriétés privées. Les politiques patrimoniales déployées ces dernières années par les bailleurs sociaux ont permis d'enclencher une dynamique d'entretien et de requalification importante de leur parc de logements. Le parc privé ne s'est pas inscrit à ce jour dans cette dynamique, laissant augurer une potentielle déqualification progressive de ce segment du parc de logements.

Le QPV bénéficie également des dynamiques à l'œuvre à l'échelle du grand territoire.

Ainsi, les projets de la ville de Boissy-Saint-Léger, de part et d'autre de la gare RER, visent à redessiner peu à peu la centralité de la ville en créant une continuité entre les différents pôles qui la constituent : son centre historique, la gare RER avec le réaménagement de la gare routière et le centre administratif, culturel, sportif et commercial du quartier de la Haie Griselle. L'aménagement de la ZAC de la Charmeraiie à la frontière du QPV favorisera sa perméabilité avec ces autres centralités.

Du côté de Limeil-Brévannes, les réflexions stratégiques visent à favoriser l'évolution de ce secteur de la ville en ciblant les interventions favorisant sa mutation, sa reconnexion au reste du territoire et sa qualité de vie.

Les perspectives ouvertes par ces dynamiques incitent à penser l'avenir du quartier de la Haie Griselle-la Hêtraie dont les caractéristiques socio-démographiques et le fonctionnement urbain présentent déjà des signaux alarmants. Son inscription dans la géographie prioritaire de la Politique de la Ville confirme cet état de fait. Aujourd'hui, ce quartier présente donc une situation paradoxale : un cadre de vie et un environnement au fort potentiel qualitatif et attractif, auquel se heurte des dysfonctionnements urbains et sociaux avérés, appelant un traitement en vue d'éviter un phénomène de dégradation progressive du quartier.

Le projet de renouvellement urbain global du quartier de la Haie Griselle-la Hêtraie se différencie des autres projets de renouvellement urbain par sa faible proportion d'intervention sur le logement. Cette spécificité s'explique par la singularité du site – le Parc habité – qui plaide pour une approche urbaine visant à conserver et à renforcer ce cadre de vie, tout en présentant un programme d'interventions permettant de corriger les dysfonctionnements du quartier, de lui redonner une attractivité et de le reconnecter au reste de son territoire. Ce parti pris d'aménagement se traduit par l'absence de démolition et de résidentialisation du fait d'un traitement des espaces extérieurs dans une logique

d'aménagement d'ensemble, respectueuse du concept de Parc Habité. En outre, les politiques de requalification enclenchées par les bailleurs sociaux ces dernières années impliquent l'absence de telles opérations au programme. Ce projet ambitionne la transformation du quartier dans le respect du caractère urbain et paysager originel. Il vise à lui redonner un fonctionnement et des aménités répondant aux besoins de ses habitants. Par la combinaison d'actions ciblées sur les espaces extérieurs, le bâti, les équipements et les activités économiques, il a également pour objectif de lui redonner une attractivité qui dépasse ses frontières et le repositionne au cœur du territoire.

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 peut être définie en fonction des enjeux suivants :

1. Conforter le principe d'aménagement d'un « parc habité » plus ouvert sur le quartier et les deux villes.

Les travaux envisagés sur les espaces ouverts au public ont pour objet, non seulement de rénover l'environnement végétal du quartier, mais aussi de créer un espace public homogène, malgré des générations différentes de bâti, équipements comme habitat. Ils ont également pour enjeux de prévention situationnelle et de tranquillité publique ainsi que de sécuriser les circulations piétonnes en hiérarchisant les flux. La ZAC de la Charmeraie constitue à ce propos un point d'appui en offrant l'opportunité d'ouvrir le quartier sur les communes de Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes, via notamment un accès renforcé et plus lisible à la gare du RER A. Le cadre de vie ainsi restauré, avec de nouveaux espaces paysagers, de jeux, de détente, des voies de circulation automobile/douces clarifiées, devrait contribuer à redonner au quartier un cadre plus sécurisé.

2. Maintenir et développer la mixité fonctionnelle du quartier.

Le renouveau et le renforcement du pôle d'équipements à destination des habitants du quartier vont contribuer à son rayonnement supra communal.

La place du Forum reconfigurée permet la création d'une nouvelle centralité autour d'une offre d'activités mixtes et de proximité, plus accessible, pour une meilleure qualité de vie. L'installation prochaine d'une recyclerie au sein du quartier favorise le réemploi, potentiellement de l'insertion et des services à bas coût pour les habitants, d'atelier de transformation, de réparation et de sensibilisation à la préservation de l'environnement. Cette dynamique pourra être confortée par les lots activités projetés dans la ZAC de la Charmeraie avec une programmation génératrice de dynamiques, d'usages et de nouvelles valeurs, complémentaire à celle de la place du Forum.

Élargir la vocation résidentielle du quartier en y développant davantage les possibilités de parcours résidentiels.

L'offre de logements, tant sociaux que privés, existante est familiale et abordable. Elle a vocation à être maintenue dans ce quartier très bien desservi en transport et offrant une certaine qualité de vie de par son parc habité mais qui doit trouver une offre nouvelle et complémentaire dans le cadre de la ZAC de la Charmeraie afin de répondre notamment aux besoins de décohabitation (plus petits logements) et de parcours résidentiel (diversification des produits) dans un objectif de mixité sociale.

Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville sont détaillées dans l'article 2.1 de la convention cadre territoriale n°C1002 relative aux projets de renouvellements urbains de l'EPT GPSEA.

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 urbains fixés pour le PRIR Quartier La Haie Griselle – La Hêtraie s'inscrivent en cohérence avec les orientations stratégiques développées dans la convention cadre n°C1002 EPT GPSEA et fixent les priorités d'actions sur le quartier.

Conforter le principe d'aménagement d'un « parc habité » plus ouvert sur le quartier et les deux villes

Les travaux envisagés sur les espaces ouverts au public ont pour objet, non seulement de rénover l'environnement végétal du quartier, mais aussi de créer un espace public homogène, malgré des générations différentes de bâti, équipements comme habitat. Ils ont également pour enjeux de prévention situationnelle et de tranquillité publique ainsi que de sécuriser les circulations piétonnes en hiérarchisant les flux.

La ZAC de la Charmeraie constitue à ce propos un point d'appui en offrant l'opportunité d'ouvrir le quartier sur les communes de Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brevannes, via notamment un accès renforcé et plus lisible à la gare du RER A.

Le cadre de vie ainsi restauré, avec de nouveaux espaces paysagers, de jeux, de détente, des voies de circulation automobile/douces clarifiées, devrait contribuer à redonner au quartier un cadre plus sécurisé.

➤ Affirmation du parc habité

L'orientation du projet est de renforcer les qualités du parc habité, qui propose une forme urbaine aérée et plantée pour un cadre de vie privilégié en ville.

La réaffirmation du parc habité s'articule autour de deux orientations majeures :

- une meilleure différenciation et hiérarchisation des espaces publics pour une gestion facilitée, une meilleure connexion du quartier à son environnement et des usages intensifiés ;
- une plus grande ouverture du quartier pour un quartier pacifié, accessible à tous tout en régulant les flux de véhicules.

➤ Différenciation et hiérarchisation des espaces publics

- L'affirmation d'axes primaires pour une gestion facilitée du quartier (mise en place de Bornes d'Apport Volontaire Enterrées, meilleure accessibilité des pompiers et de la police) ;
- Le renforcement d'itinéraires de modes actifs ;
- L'intensification paysagère, afin de canaliser les flux sur des espaces publics majeurs ;
- L'affirmation d'axes de valorisation paysagère ;
- Le développement d'usages sur les espaces publics majeurs ;
- La reconnexion, la déminéralisation et l'ouverture des placettes, constituant aujourd'hui des sous-quartiers, aux espaces publics majeurs ;
- L'amélioration du traitement des rez-de-chaussée en lien avec les fonctions portées par le bâti (mise à distance des logements en rez-de-chaussée, ouverture et dégagement de la visibilité autour des halls d'entrée, ...).

➤ Ouvrir le quartier

- La création d'accroches entre les espaces publics majeurs du quartier et les polarités environnantes existantes ou prévues dans le cadre du PRIR ou de la ZAC au sud du quartier ;
- L'encouragement des traversées entre le quartier et son environnement, ainsi qu'à l'intérieur du quartier ;
- Le développement de nouvelles rues circulées permettant de désenclaver et d'assurer des flux réguliers générant de la surveillance naturelle.

La mise en œuvre de ces orientations ne doit pas remettre en question les caractéristiques du parc habité mais au contraire affirmer ses qualités, qui reposent sur :

- La limitation des flux de véhicules dans le quartier ;
- Le maintien du caractère fortement piétonnier du quartier.

➤ Reconquête des parkings souterrains et diminution de l'offre de stationnement public sur les franges du quartier

L'affirmation du parc paysager nécessite en parallèle de mener une réflexion sur le stationnement. L'offre de stationnement public est aujourd'hui conséquente sur les voiries ceinturant le quartier, de l'ordre de 630 places gratuites et majoritairement non limitées dans le temps. Cette offre attractive nuit à l'attractivité des parkings souterrains et à la qualité des franges du quartier. L'orientation en matière de stationnement consiste à réduire l'offre par une suppression de places et par une politique de gestion du stationnement dissuasive (extension de la zone bleue...), qui doit s'accompagner d'une reconquête des parkings souterrains (travail sur les entrées de parkings pour améliorer leur sécurité et leur accessibilité, politique tarifaire incitative).

Le bailleur Paris Habitat s'est engagé dans un courrier en date du 5 novembre 2021 dans une étude pour travailler à la réouverture du Parking P6 à Limeil-Brévannes afin de répondre aux besoins en stationnement suite à la suppression des places en surface liée au projet urbain.

➤ **Orientations paysagères**

Le quartier est constitué de 46% de surface végétalisée. La présence de lacs, l'abondance végétale, ainsi que le caractère piétonnier de celui-ci renvoient de prime abord une image positive. Toutefois, l'omniprésence de haies le long des chemins offre peu de vues dégagées et constitue autant des masques visuels, renforcés par les nombreux modelés de terrain, qui laissent peu de jeux de perspectives lointaines. La strate végétale au niveau piéton est assez pauvre voire mono-spécifique, générant un paysage monotone. Le traitement paysager des sous-quartiers, qui ne favorise ni les vues ni les usages autour des placettes, accentue leur caractère introverti. De façon globale, il y a peu d'espaces enherbés permettant le développement d'usages et la pratique de loisirs. De plus, le quartier est fortement végétalisé mais également très minéralisé puisque 33% de la surface du quartier est constituée de chemins et de placettes. Enfin, la particularité du quartier avec sa forte présence de l'eau n'est pas mise en valeur, les cinq lacs étant très peu visibles du fait du traitement paysager.

L'enjeu est donc de valoriser la fonction paysagère du quartier tout en travaillant sur son ouverture, sa lisibilité et le développement d'usages à travers :

- La diversification du paysage ;
- L'intensification du paysage pour une meilleure hiérarchisation et rationalisation des cheminements et pour une plus grande lisibilité des parcours ;
- La mise en scène d'entrées de quartier ;
- Le renforcement du potentiel paysager lié à l'eau dans l'espace public ;
- L'ouverture de percées visuelles pour rétablir le lien entre espace public, sous-quartier et spécificités paysagères du site ;
- L'ouverture de corridors de visibilité de la périphérie vers le centre, notamment pour valoriser les lacs ;
- Le développement d'espaces polyvalents pour la pratique de loisirs intergénérationnels.

Au niveau de la gestion du parc paysager, une stratégie de projet doit être mise en place afin d'anticiper le renouvellement à court, moyen et long terme de la strate arborée, qui date de l'origine du quartier, ce qui nécessite de réaliser un diagnostic phytosanitaire.

➤ **Orientations en matière d'accessibilité, de mobilité et de déplacements**

Les orientations en matière d'accessibilité, de mobilités et de déplacements consistent à travailler à la fois sur l'ouverture des franges du quartier en affirmant des espaces d'interfaces et en facilitant les possibilités de rejoindre, via les modes actifs et dans des conditions apaisées et sécurisées, les polarités environnantes du quartier notamment la gare RER, le centre historique de Boissy-Saint-Léger et le centre-ville de Limeil-Brévannes.

En parallèle de cette meilleure connexion du quartier à son environnement, l'objectif est également de désenclaver l'intérieur du quartier pour faciliter sa traversée, améliorer les conditions de surveillance et d'intervention policière, assurer des flux réguliers générant de la surveillance naturelle, favoriser l'accès au cœur de quartier et à sa polarité d'équipements et de commerces, renforcée dans le cadre de la ZAC de la Charmeraie.

La gestion du stationnement est le corollaire du désenclavement et de l'ouverture du quartier. La diminution de celui-ci sur l'espace public le ceinturant permettra de réaménager l'espace public pour créer des perméabilités, ce qui nécessite d'améliorer le taux de remplissage des parkings souterrains du quartier.

Maintenir et développer la mixité fonctionnelle du quartier

➤ **La restructuration de l'offre en équipements publics**

Actuellement, les fonctionnements de certains équipements sont très vétustes, certains sont sous dimensionnés et l'offre actuelle ne satisfait pas les besoins, notamment au regard de la croissance de la population constatée ces dernières années sur la commune de Limeil-Brévannes.

La nouvelle programmation permettra ainsi de répondre aux objectifs suivants :

- Renforcer la mixité sociale en proposant des équipements plus attractifs
- Augmenter la capacité d'accueil notamment en lien avec l'arrivée de nouveaux résidents dans le futur quartier de la Charmeraie
- Conforter un rayonnement communal et intercommunal
- Développer des activités en augmentant la surface des équipements
- Répondre aux nouveaux besoins.

Le renouveau et le renforcement du pôle d'équipements à destination des habitants du quartier vont contribuer à son rayonnement supra communal.

➤ **Renforcer l'offre de formation**

Les organismes de formation professionnelle (incendie, informatique, continue, etc.) parmi lesquels ETAFORM, VALO FORMA, Formapro, Formations Conseils Incendie, implantés actuellement dans la tour Boissy 2, le Polysphère, la ville de Boissy-Saint-Léger ou la ZA de la Haie Griselle, sont nombreux. Des locaux conformes aux normes récentes, adaptables et abordables financièrement aux organismes de formation permettraient de structurer et de donner une meilleure visibilité à l'offre existante et de créer une adresse à cette thématique. Cela apporterait également une lisibilité "qualifiante" à l'activité économique dans le quartier.

La combinaison des deux propositions d'implantation d'organismes de formations, exogènes et endogènes, permettrait de donner une ambition, de susciter l'intérêt et une réalité possible dans les discussions avec les promoteurs (lots de la ZAC) ou investisseurs (Boissy 2) impliqués dans le quartier. En effet, cette orientation nécessite de pouvoir offrir des locaux conformes et adaptés :

- dans l'immeuble de bureaux qui bénéficie d'une desserte optimale et qui constitue une opportunité immobilière immédiate, mais qui suppose une mise aux normes ERP.
- dans des lots en rez-de-chaussée de la ZAC, ce qui confère une ambition forte à ces locaux dès le début de la commercialisation mais repousse l'implantation à 2026 au plus tôt.

➤ **Explorer la faisabilité d'une école du numérique positionnée sur le pôle Gare RER Boissy**

Planter une école du numérique sur le quartier répond à l'ambition de diversifier les fonctions du quartier et de développer des perspectives concrètes en termes de développement économique et d'emploi. Cette offre de formation nouvelle sur des métiers d'avenir et attractif pour le public cible visé à renforcer l'employabilité des jeunes du quartier, offrir un accès rapide à l'emploi et favoriser la création d'activités. Cette orientation s'inscrit dans l'ambition du contrat de ville (lever les freins à l'emploi, favoriser l'insertion des jeunes en permettant la découverte des métiers et des formations).

La formation aux métiers du numérique a été posée comme un enjeu national. La Grande Ecole du Numérique répond à trois ambitions :

- Une ambition économique, en formant aux métiers de demain pour répondre aux besoins croissants de compétences numériques sur le marché de l'emploi.
- Une ambition sociale en favorisant l'inclusion des publics éloignés de l'emploi et de la formation pour faire du numérique une opportunité pour toutes et tous, jeunes, sans formation, sans emplois, public en reconversion
- Une ambition territoriale en permettant une répartition équilibrée et cohérente de l'offre de formations sur l'ensemble du territoire.

Par sa très bonne desserte (RER A), l'école sur le quartier pourra rayonner sur des communes environnantes.

➤ **Faire émerger des projets d'entrepreneuriat collectif relevant de l'ESS : la création d'une recyclerie, de nouveaux services à l'initiative et à destination des habitants**

Cette orientation fait écho à l'avenant au Contrat de ville (PERR 2020-2022) qui cible le développement de l'économie sociale et solidaire dans les quartiers, dans l'axe 2 (développement économique/emploi), priorité 5. L'objectif est de favoriser l'implantation de nouveaux services liés à la santé, à la mobilité, au réemploi, à la restauration et à l'alimentation et d'articuler viabilité économique et projet collectif.

Une future recyclerie s'implantera avec les Restaurants du Cœur qui font l'objet d'une relocation, dans l'ancienne cuisine centrale, aujourd'hui désaffectée. Appartenant à la Ville de Boissy-Saint-Léger, le regroupement ces deux activités sur un même lieu est un marqueur fort de solidarité. Ces projets répondent en partie à un enjeu d'utilité publique sur la collecte et la réduction des déchets dans un objectif de valorisation et création "upcycling" (filière réemploi). Ils viendront développer du lien social et de nouvelles solidarités mais aussi modifier les comportements et les pratiques par un travail collectif pédagogique. Ce lieu ouvert, de sensibilisation, proposera des animations portées par les acteurs du territoire (ateliers de réparation, machines-outils, espace café...).

En parallèle à la création de ce nouveau site, d'autres initiatives pourraient être testées dans d'autres lieux ou sous d'autres formes, comme les anciens locaux communs des bailleurs en rez-de-chaussée, mais aussi les espaces partagés du quartier tels que les lacs qui pourraient permettre la pratique de sport et d'activités en plein-air ou encore des micro-projets agricoles et/ou horticoles en lien avec les habitants, associations, écoles du quartier. 2 à 3 projets pourraient être incubés et des initiatives testées.

➤ **La réhabilitation lourde de l'immeuble de bureaux du 3 avenue Charles de Gaulle : une copropriété à investir pour insuffler des ambitions fortes.**

Cet immeuble tertiaire est emblématique de Boissy-Saint-Léger car il agit comme un repère urbain par sa hauteur. Il sera confronté à la mutation de l'ensemble de son environnement : sa bonne insertion urbaine et sa réhabilitation lourde sont deux enjeux pour le faire évoluer comme vitrine du quartier et adresse tertiaire reconnue à l'échelle du bassin d'emploi. L'immeuble dénommé TOWER CITY est constitué de 9 plateaux dont 8 plateaux appartiennent à l'investisseur KBM et 1 plateau appartient à la CPAM. Les 8 plateaux ont un taux de remplissage à 97% par des TPE et PME. Bien qu'il suscite une attractivité manifeste en raison de son emplacement et sa visibilité depuis la gare RER A, l'investisseur souhaite engager une réhabilitation lourde notamment pour répondre aux besoins d'isolation thermique. L'investisseur souhaite également dans une démarche de valorisation de son actif restructurer le rez-de-chaussée de l'immeuble, aujourd'hui constitués de vides entre les pilotis du RDC, pour y développer une offre de restauration.

➤ **Maintenir une veille sur le Polysphère : ne pas laisser cet ensemble immobilier se paupériser**

Malgré un immobilier vieillissant qui n'est plus aux standards actuels, Polysphère n'est pas encore confronté à un phénomène de vacance structurelle. La copropriété morcelée (23 copropriétaires) complique l'atteinte d'une majorité lors des votes portant sur les décisions majeures, ce qui ne permet pas d'engager les travaux de réhabilitation nécessaires sur cet ensemble. Elle devra toutefois être mobilisée pour éviter à terme un effet de décrochage avec la nouvelle offre immobilière du quartier.

Elargir la vocation résidentielle du quartier en y développant davantage les possibilités de parcours résidentiels

L'offre de logements a vocation à être maintenue dans ce quartier très bien desservi en transport et offrant une certaine qualité de vie de par son parc habité mais qui doit trouver une offre nouvelle complémentaire dans le cadre de la ZAC de la Charmeriaie afin de répondre notamment aux besoins de décohabitation (plus petits logements) et de parcours résidentiel (diversification des produits) dans un objectif de mixité sociale.

L'ambition du projet en matière d'habitat est à la fois :

- D'offrir un parcours résidentiel aux habitants du quartier et aux futurs habitants en diversifiant l'offre, notamment dans le cadre de la ZAC de la Charmeriaie et en intervenant sur le parc privé existant pour éviter son décrochage, tout en requalifiant le parc social existant. Des travaux de réhabilitation ont été ou seront menés sur le parc social. Le projet permettra par ailleurs de traiter le rapport des bâtiments à l'espace extérieur et d'interroger les usages des rez-de-chaussée.
- De développer la mixité sociale, en travaillant également sur le peuplement au sein du parc social, notamment dans le cadre des travaux de la CIL et en particulier de la convention intercommunale d'attribution.

L'amélioration de la sûreté et de la sécurité

➤ **Désenclaver le quartier**

Le maillage viaire proposé par le projet permet de valoriser et desservir les équipements (Forum).

Les voiries ouvertes à la circulation du public sont limitées en nombre, de manière à maintenir un contexte piétonnier qualitatif et apaisé en cœur de quartier, apprécié par les habitants, notamment au niveau des espaces publics requalifiés.

Le projet veille à prévenir certains risques résiduels en matière de sécurité et de civilité routière :

- Pacification de la voirie (zones de plain-pied, ralentisseurs...) ;
- Schéma de circulation adapté, sens unique dans les cas les plus favorables ;
- Places de voiries intégrées qualitativement, participant de la qualité urbaine, la rotation sur l'espace public (surveillance naturelle) et l'incitation au ralentissement ;
- Protection des intrusions de véhicules sur les espaces piétonniers : mobilier adapté, robuste et solidement ancré au sol, faisant face aux risques de dégradations et protégeant les piétons de la circulation motorisée.

Des axes piétonniers majeurs, requalifiés, seront rendus carrossables et réservés à la circulation des acteurs locaux (entretien, collecte de déchets, forces de l'ordre et secours...) ; les flux seront filtrés au moyen de dispositifs de contrôle d'accès robustes, à concerter avec les acteurs concernés ; la vidéoprotection du mobilier dédié est préconisée, afin de compléter l'action sur les inévitables intrusions de deux-roues motorisés et sur le vandalisme. Pour répondre à la tranquillité publique du quartier, la ville de Boissy-Saint-Léger a installé, avec le soutien financier de la Région et de la Préfecture (au titre du FIPD 2020 et 2021) et l'accord de l'ASGE, 32 caméras en juin 2021.

Cette vidéo protection est complétée par celle développée à Limeil-Brévannes et financées elle aussi par le FIPD et la Région.

Paris Habitat envisage de développer de la vidéo protection place de la Hêtraie en 2022 ou 2023.

Ces axes rendus carrossables permettent de ne pas obérer le futur ; ils pourront être ouverts à la circulation ultérieurement le cas échéant (troubles ou dysfonctionnements constatés, poursuite de la rénovation urbaine...).

Une attention particulière devra être portée dans l'affinement du projet à maintenir en toute situation de bonnes conditions de circulation, notamment sur les rues à sens unique et pour les forces de l'ordre pour :

- permettre le dépassement de véhicule et maintenir un cadre apaisé avec un gabarit adapté des voiries en cœur de quartier ;
- limiter l'opportunité/la possibilité de stationnement anarchique par une gestion soutenue à observer et faciliter ;
- faciliter les interventions des forces de l'ordre par une circulation en contresens.

➤ **Améliorer la prévention situationnelle au niveau des résidences d'habitat collectif**

Une attention forte sera portée à l'organisation de la visibilité des halls, pour faciliter la surveillance policière naturelle : vues dégagées depuis les axes structurants (cheminement majeur, chaussée dans les cas les plus favorables), cheminements vers les halls dégagés et adaptation de la végétation avec un traitement paysager différencié des cœurs d'îlot qui met les façades à distance et supprime des configurations vulnérables en pied d'immeuble (recoins, abris...), tout en maintenant des vues sur le cheminement principal. Les halls et leurs abords immédiats demeurent les points de fragilité majeurs des résidences, une sécurisation complémentaire est préconisée à l'attention des bailleurs sociaux : traitement architectural (limitation des recoins, portes de halls robustes et permettant une bonne visibilité de l'intérieur), vidéosurveillance.

Conformément aux préconisations des équipes locales du Commissariat de Boissy-Saint-Léger, les cœurs d'îlots résidentiels requalifiés sont maintenus ouverts, de manière à prévenir le risque de sanctuarisation avec la mise en place des dispositions suivantes ;

- Dans les cas les plus favorables, où l'on observe le moins de dysfonctionnements et où une rue circulée est déjà aménagée à proximité des résidences, les cheminements desservant les halls seront réaménagés afin qu'ils soient le plus direct et le plus lisible depuis l'espace public pour faciliter la surveillance policière.
- Dans les cas défavorables, où l'on observe le plus de mésusages avec un fonctionnement introverti des accès et notamment sur les résidences Boulaie, Chênaie et Tilleuls. Les cœurs d'îlots seront reconfigurés afin de permettre une meilleure organisation des flux piétons en intégrant une réflexion sur l'adressage ; les halls seront reconnectés sur les axes structurants améliorant significativement l'accessibilité des forces de l'ordre (surveillance et intervention) ; les communications traversantes au travers des espaces bâtis seront supprimées (passages sous porche, voies de fuite et abris propices au squat) ; seuls les chemins de traverses fonctionnels seront conservés afin de renforcer la lisibilité des parcours et des usages. Le projet ne prévoit pas à ce stade de les rendre carrossables, prévenant ainsi les risques d'intensification du trafic sur des voies confidentielles (propices à l'achat « drive » ou au caillassage des forces de l'ordre), ou de rodéos de deux-roues motorisés bien souvent associés à cette économie souterraine

Les études menées par les maîtrises d'œuvre, en concertation avec les habitants devront permettre de détailler au sein de chaque résidence les principes de leurs organisations spatiales

➤ **Restructurer les parcours piétons**

Le projet développe des axes majeurs où les flux seront canalisés, où les usages et l'appropriation positive seront concentrés. Des cheminements secondaires sont maintenus pour faciliter les parcours en lien avec les résidences.

Pour renforcer le sentiment de sécurité sur les parcours (voir et être vu, itinéraires directs) et limiter les possibilités de fuite de fauteurs de troubles, le projet prévoit : la neutralisation de certains parcours existants, notamment les cœurs d'îlots ; une dé-densification paysagère, afin de dégager les vues, donnant le cas échéant de longues perspectives dégagées ; un renforcement de l'éclairage sur les parcours principaux.

➤ **Développer les conditions d'une vie conviviale et amorcer la reconquête positive des quartiers**

La programmation des espaces publics en matière d'usages est variée, dans un contexte piétonnier apprécié des habitants ; les différents aménagements (terrains de sport, jardins partagés, flânerie...) sont proposés sur les axes piétonniers majeurs (lieux fédérateurs) et secondaires (de manière plus modeste et diffuse), de manière à les animer et les qualifier, profiter de la surveillance naturelle générée par le passage régulier d'habitants.

Les lieux d'usage sont proscrits à proximité des halls, pour prévenir les risques de squat et d'appropriation négative en lien avec le trafic de produits stupéfiants.

➤ **Contribuer à une meilleure utilisation des parkings souterrains**

C'est un enjeu majeur et l'une des rotules de la réussite du projet. Le projet prévoit une réduction progressive du stationnement de voirie, la valorisation des parcours et des accès en lien avec les parkings (parcours simples, directs, sereins) et la requalification des infrastructures. La requalification du quartier et la réorganisation des flux permettra également une gestion facilitée du stationnement anarchique.

Dans la poursuite du PRIR, une harmonisation de la tarification des offres de stationnement résidentiel et public pourra être recherchée (favoriser un tarif préférentiel...), pour contribuer à une occupation plus forte, notamment compte tenu d'une distance à parcourir entre les parkings souterrains et les logements, qui demeurera importante dans certains cas.

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.

➤ **L'articulation avec le projet de ZAC de la Charmeraie.**

La bonne articulation entre le PRIR et la ZAC repose sur plusieurs facteurs clés.

Pour intégrer au mieux cette opération dans le quartier, la composition urbaine a été réfléchi pour **s'inscrire dans la continuité de l'existant**, prolonger le parc habité et ainsi assurer la greffe du nouveau quartier.

L'objectif de la ZAC est par ailleurs **d'intensifier la mixité sociale et fonctionnelle** dans le quartier.

L'apport de 650 logements privés dont 600 en accession va faire évoluer le rapport entre logement social et logement privé dans le quartier. Le nombre élevé de logements en accession sur la ZAC de la Charmeraie permettra de rééquilibrer la mixité sociale au sein du quartier soit 52 % logements sociaux dans le futur contre 63,57% aujourd'hui. Cette nouvelle offre de logements contribuera également à la **mixité scolaire**, puisque les enfants des familles qui s'installeront dans les logements de la ZAC, seront scolarisés dans les écoles existantes du quartier. Enfin, ces nouveaux logements permettront d'offrir des **parcours résidentiels**. Le principe de composition en strate retenu pour l'opération favorise en outre une **mixité fonctionnelle**. Ainsi, les immeubles de la ZAC sont tous organisés autour du même principe de socle en RDC accueillant des commerces, équipements, activités et services répondant aux besoins des habitants de l'ensemble du quartier, tout en animant les espaces publics attenants. Afin que ces objectifs de mixité sociale et fonctionnelle soient atteints, l'offre d'équipements, de commerces et de services doit répondre aux besoins à la fois des habitants déjà présents dans le quartier et des nouveaux arrivants.

Dans le cadre de l'opération de démolition du centre commercial, il a d'ailleurs été choisi de relocaliser certains commerces (pharmacien, primeur, boucher), qui fonctionnent bien dans le quartier, dans les pieds des nouveaux immeubles, assurant ainsi une continuité entre le nouveau et l'existant. De plus, l'offre de commerces, services et équipements doit s'adresser à l'ensemble des boisséens, afin de favoriser l'ouverture et le désenclavement du quartier. La nouvelle maison des jeunes de 600 m², localisée en RDC d'un des lots de la ZAC et regroupant les structures du Club des Jeunes et du point information jeunesse, destinées à accueillir des publics de 11 à 25 ans, s'adresse d'ailleurs à tous les jeunes de la Ville. Le réaménagement de la place du forum, dans le cadre de la ZAC, permettra d'intensifier

la polarité déjà présente dans le quartier et créer des nouveaux usages. La mixité fonctionnelle repose également sur la volonté de maintenir de l'activité dans le quartier, dans les RDC des nouveaux immeubles de la ZAC mais également par la bonne intégration de l'immeuble de bureaux existant, situé au pied de l'actuelle passerelle d'accès à la gare. Cet immeuble se trouve actuellement dans une dynamique de restructuration (rafraîchissement intérieur et politique commerciale attractive pour augmenter l'occupation du bâtiment autour d'une cible TPE) et a un projet de réhabilitation et réaménagement de son RDC avec la création d'une nouvelle offre de services/restauration, en vitrine du quartier, contribuant ainsi à impulser une nouvelle image.

Avancement de la ZAC de la Charmeraie et planning prévisionnel

La partie nord du centre commercial a été démolie entre juillet 2020 et juin 2021. Les travaux sur les deux premiers lots de la ZAC 1 et 2 (143 logements) ont démarré respectivement en février et juin 2022 pour une livraison T3 et T4 2024. L'extension de la place du Forum, polarité du quartier réunissant les équipements, les commerces et les usages sera réalisée courant 2024. La démolition de la partie sud du centre commercial à partir de début 2025 à début 2026 permettra la libération du foncier et le démarrage de la construction des lots 3 à 8 de la ZAC, qui seront livrés entre 2028 et 2031, à raison d'environ 150 logements par an.

Concernant la nouvelle résidence sociale Adoma, les travaux ont démarré début 2021 pour une livraison fin 2022.

Concernant le lot 9, la démolition du foyer ADOMA sera achevée au T4 2023. Ceci permettra de libérer le foncier et ainsi prévoir dans la foulée les diagnostics archéologiques puis le démarrage de la construction début 2024 (sous réserve des résultats des diagnostics archéologiques) et une livraison en 2026 d'une centaine de logement.

➤ L'accompagnement au changement (projet de gestion du quartier)

Dans une logique transversale et partenariale, l'efficacité d'une gestion de quartier passe par une méthodologie de travail adaptée que les deux villes en lien avec l'ASGE s'attacheront à mettre en place.

L'utilisation d'outils tels que les observatoires de la propreté, des incivilités, des grilles d'analyses des travaux effectués (conception, gestion, usages), données cartographiées, que les villes élaboreront de concert, seront des indicateurs de suivi d'évaluation quantitative et qualitative permettant de contribuer au mieux vivre ensemble.

Les informations sur les dysfonctionnements de terrains, sur l'identification de référence de gestion et d'entretien contribueront à la capitalisation de bonnes pratiques sur le quartier.

Une charte de gestion urbaine de proximité pourra être ainsi définie entre les deux villes et l'ASGE, suivant la proposition élaborée par la DRIHL Val-de-Marne

➤ Les mesures d'insertion par l'économie

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.

A l'échelle du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, une charte d'application locale des objectifs quantitatifs et qualitatifs a été élaborée, en lien avec les villes concernées par des projets de renouvellement urbain (annexe D4 de la convention cadre signée le 6 mars 2020). Elle précise les modalités de calcul et de suivi de ces objectifs (objectifs quantitatifs, objectifs qualitatifs) et définit les modalités de pilotage, mise en œuvre et évaluation de la clause.

Dans le cadre de la construction de la crèche départementale sur le quartier de la Hêtraie (Limeil-Brevannes), le Conseil départemental mobilisera son dispositif interne de clauses sociales.

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

La ville de Boissy-Saint-Léger s'engage à construire sur l'année 2023 son nouveau pôle petite enfance qui regroupera la crèche collective, la crèche familiale, la PMI départementale et l'actuelle maison de l'enfance et de la famille.

Le nouveau bâtiment regroupant la crèche collective, la crèche familiale et la PMI départementale viendra s'adosser à la MEF.

Ce bâtiment respectera les normes environnementales en vigueur en vue de maîtriser les impacts sur l'environnement. Les performances énergétiques optimales seront obtenues en utilisant les énergies renouvelables, les ressources naturelles et locales, l'objectif étant d'obtenir des économies d'énergie (éclairage, chauffage, traitement de l'air) et de bénéficier d'une excellente qualité de l'air intérieur.

Ce nouveau pôle sera ainsi un bâtiment à énergie positive conformément à la réglementation thermique et environnementale 2020 et respectera les exigences du label E3 C1 qui définit les constructions à énergie positive et à haute performance environnementale. L'utilisation de matériaux biosourcés pour l'enveloppe structurelle sera privilégiée.

Outre l'enveloppe structurelle, cette programmation répond à un enjeu majeur de rationalisation du foncier puisque la libération de l'emprise de la crèche collective et de la PMI départementale permettra de réaliser en lieu et place du logements privés et le nouveau centre social

Ce projet a retenu toute l'attention de la Région puisqu'il a été désigné lauréat de l'appel à projet pour les 100 quartiers innovants et écologiques par la commission permanente de la Région le 18 mai 2022.

La ville a lancé son appel d'offre le 19 mai dernier en requérant une équipe disciplinaire nécessitant un bureau d'étude spécialisé sur le développement durable et un économiste de la construction dont la mission visera à s'assurer du bon choix de matériaux préconisé pour une parfaite maîtrise du coût de gestion et d'entretien dudit projet.

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)

La recomposition du quartier s'appuie sur les différents points suivants :

Trame viaire, l'ouverture du quartier

L'ensemble des espaces extérieurs sont reconfigurés pour concentrer les flux de déplacements sur trois axes majeurs :

- l'axe du Forum : de la gare RER vers le lac
- l'axe Charles De Gaulle : de la rue Baudelaire vers le lac et la gare RER
- l'axe Sportif : du pôle d'équipements sportifs nord vers le lac

En complément de l'aménagement d'axes de modes actifs, une rue publique circulée est ouverte pour lier l'avenue Charles de Gaulle à la rue Gaston Rouleau.

La rue Jacques Prévert sera également requalifiée dans le cadre de la ZAC en traversant la place du Forum pour se connecter sur l'avenue Charles de Gaulle. Seule la portion qui dessert la Poste, la médiathèque et la recyclerie est confortée dans sa fonction technique de voie secondaire, en impasse. Les voiries ouvertes à la circulation du public sont limitées en nombre, de manière à maintenir un contexte piétonnier qualitatif, apaisé et apprécié par les habitants, notamment au niveau des espaces publics requalifiés.

Deux extensions de pistes cyclables sont développées le long de l'avenue Charles de Gaulle et sous le pont des voies ferrées permettant de lier le quartier au centre ancien.

Au niveau de la Hêtraie, une continuité des modes actifs est confortée par la prolongation des aménagements urbains de la rue Baudelaire vers la rue Musset et la rue St Exupéry.

Pour une meilleure lecture de l'espace public et une meilleure pratique, trois portions des espaces extérieurs font l'objet d'une évolution topographique importante :

- Comblement du tunnel et aménagement d'un passage piéton au niveau de l'espace public.
- Installation d'ascenseurs au niveau du parking viendrait parachever l'amélioration de l'accessibilité PMR au parking.
- Création d'une rampe d'accès, liant le point haut de la place du Forum (niveau de la ZAC et de la gare RER) au point bas de la Place du Forum (niveau de la piscine et du pôle petite enfance et de l'ensemble du quartier de la Haie Griselle).

Clarification de la stratégie de stationnement

L'ensemble des places de stationnement de l'espace public du secteur de la Haie Griselle situé à 10 min de la gare passe en zone bleue. Un parking public de 100 places appartenant à la ville de Boissy-Saint-Léger, sera créé dans le périmètre de la ZAC.

Dans l'objectif de revaloriser l'espace public, il est prévu de réduire le nombre de places, soit la suppression de 250 places réparties sur la rue Baudelaire l'avenue de Gaulle Nord, et l'avenue de Gaulle Est.

Une politique tarifaire plus attractive des parkings souterrains doit également permettre la reconquête des parkings résidentiels souterrains. Toute la hiérarchisation des flux piétons facilitera leur accès. Et, des réaménagements des accès aux parkings devront accompagner ces mesures. L'offre totale en souterrain serait ainsi suffisante au global puisqu'il existe 2500 places sur les quatre parkings du quartier pour des besoins résidentiels estimés entre 2000 et 2400 places.

Renforcement, ouverture et valorisation des polarités d'équipements

La **polarité d'équipements Forum/Boissy-Saint-Léger** se renforce par :

- La démolition/reconstruction du centre culturel en un pôle culturel. Ces travaux permettent également une reprise conséquente de toute la topographie de la place du Forum pour développer une rampe PMR.
- La restructuration du pôle petite enfance : reconstruction de la crèche collective, de la crèche familiale et de la PMI départementale dans un bâtiment unique adossé à la maison de l'enfance et de la famille (MEF)
- La valorisation des espaces extérieurs de la piscine.
- Le renforcement de l'accessibilité du pôle d'activité autour de la rue Jacques Prévert.
- La reconstruction du centre social en pied d'un futur immeuble d'habitation
- La mise en place d'une maison France Service
- La construction d'une maison des jeunes et d'une recyclerie

La **polarité d'équipement La Hêtraie/Limeil-Brévannes** est complétée par :

- La création d'un groupe scolaire et son annexe, et une mutualisation des aménagements de l'espace public pour une bonne desserte.
- Le développement de nombreux équipements de loisirs de plein air : un équipement sportif léger et du mobilier urbain de loisirs
- La création d'une crèche départementale intercommunale (Boissy-Saint-Léger/Limeil-Brévannes) de 60 berceaux

La **polarité d'équipements Préault/Boissy-Saint-Léger** se renforce par :

- L'ouverture d'un gymnase en juin 2022.

Le paysage

Les aménagements paysagers à destination d'un public large se concentrent sur l'arc liant la polarité d'équipements sportifs nord à la Hêtraie. Un large cheminement, dégagé de toute haie bloquant les vues proches et lointaines est bordé de grandes pelouses multifonctionnelles et de multiples aires de jeux.

Les arbres existants sont conservés et renforcés sur certains points stratégiques.

Les bords de lacs sont réaménagés pour valoriser la présence de l'eau sous différents angles. Depuis la ZAC de la Charmerie, le parcours de l'eau donne à voir via les noues urbaines et la place des lacs. Ce parcours se poursuit par la renaturation des lacs plus au sud, afin de préserver la faune et la flore de passage continu. Seule une passerelle enjambe ce milieu, comme un belvédère d'observation d'un milieu plus naturel. Le plus grand lac au nord lac est quant à lui valorisé depuis l'espace urbain via différents aménagements, pontons, pente douce vers l'eau, aménagement minéral. Il agit comme une articulation entre les trois grands axes traversant le quartier.

Le programme d'intervention sur le logement locatif social

Paris Habitat s'est engagé, depuis 2013, dans un programme de rénovation globale de son patrimoine situé dans le secteur du NPNRU. De nombreux travaux sont déjà opérationnels sur l'ensemble des immeubles ;

- La rénovation thermique des façades comprenant le ravalement, la pose d'une isolation type ITE et le remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries double-vitrage (livraison 2017)
- La réfection des toitures terrasses avec la réfection des étanchéités, le remplacement des chaufferies collective et des ascenseurs (livraison 2018)

Les travaux sont également achevés sur le quartier de « La Hêtraie » avec la réhabilitation des 208 logements (livraison 2019) et la résidentialisation du groupe (livraison 2020).

L'objectif, aujourd'hui, est de poursuivre ce plan de rénovation sur le quartier « la Haie Griselle » pour finaliser le programme avec la mise en œuvre des opérations suivantes ;

➤ **une opération de Requalification, portant sur la réhabilitation des 705 logements**

L'opération est décomposée en 3 volets d'intervention ;

- Améliorer le confort des logements avec un travail sur les usages ; Il est prévu la rénovation complète des pièces humides avec la mise en place d'équipements favorisant le maintien à domicile des personnes âgées. Les chambres des trois, quatre et cinq pièces seront également restructurées de manière à obtenir des espaces plus fonctionnels, en créant une nouvelle distribution des pièces.
- Rénover et sécuriser les paliers et les cages d'escaliers avec l'amélioration de l'éclairage, de la sécurité incendie et de la signalétique.
- Finaliser le programme d'amélioration des performances énergétiques avec l'isolation des toitures terrasses, l'installation d'une VMC hygro-réglable et l'amélioration de la régulation du chauffage.

Ces travaux ont été engagés en décembre 2021, pour une durée prévisionnelle d'environ 3 ans (travaux réalisés en site occupé).

➤ **une opération de Résidentialisation portant sur l'amélioration de la qualité des services et la restructuration des Rez-de-Chaussée impactés par le projet urbain**

Cette dernière opération reste à mener en coordination avec le projet urbain de la Haie Griselle. Elle permettra par ailleurs de traiter le rapport des bâtiments à l'espace extérieur en réinterrogeant les usages des rez-de-chaussée et des pieds d'immeubles.

L'opération menée par Paris Habitat, vise ainsi à ;

- Créer de nouveaux services (locaux poussettes, vélos, loge partagée, etc...) en tirant profit de la libération des locaux OM. Cette libération faisant suite à la mise en place, par la Ville, des bornes enterrées sur l'espace public.
- Améliorer le fonctionnement et la sécurité des halls ; contrôle d'accès, renforcement de l'éclairage, signalétique et installation de rampes aux normes handicapées pour rendre tous les logements accessibles. Certains bâtiments ayant été conçus avec un décalage d'un demi-niveau entre les halls et le palier d'ascenseur distribuant les logements.
- Favoriser les usages positifs dans les espaces collectifs en supprimant les zones de stationnement éventuels et en retravaillant les façades qui manquent de visibilité. Les caractéristiques architecturales de ce type de patrimoine, typique des années 70 façades (façades en retrait, passages sous porche, recoins,), ayant contribué, voir amplifiées les mésusages (insécurité, trafics, usages négatifs...).

De plus, une réflexion sur l'adressage sera menée sur les résidences « la Boulaie », « la Chênaie » et « les Tilleuls », les conclusions des études réalisées dans le cadre du protocole ayant démontré la nécessité d'engager une transformation complète des espaces extérieurs sur ces secteurs, visés en priorité par l'enjeu de prévention situationnelle et de tranquillité résidentielle.

Sur ces immeubles, des premières orientations urbaines ont été esquissées avec l'élaboration du plan guide. Mais ces travaux impliquent de retourner certains halls et de supprimer l'ensemble des accès « secondaires » (locaux d'entretien, locaux techniques, ...) situés autour de ces 3 places ;) avec des travaux lourds pour restructurer les RDC des immeubles de Paris Habitat mais également des autres immeubles desservis (copropriétés privées ou autres bailleurs).

Ces principes ont fait débat, mais les questions concernant les autres copropriétaires (soutenabilité financière, compatibilité des calendriers qui risquent d'être plus tardif pour certaines copropriétés privées...) n'ont pu être tranchés à ce stade, les partenaires ne disposant pas de l'ensemble des réponses.

Aussi, pour anticiper d'éventuelles situations de blocage, Paris Habitat missionnera sa maîtrise d'œuvre pour poursuivre cette réflexion en coordination avec l'Aménageur et l'ASGE.

Cette étape a pour objectif de :

- consolider le programme et les principes de son organisation spatiale en intégrant les résultats de la concertation locataires et les contraintes calendaires des autres copropriétaires,
- vérifier la compatibilité de la solution retenue au regard de ces contraintes ainsi qu'avec l'ensemble des réglementations, notamment celles relatives à la sécurité,
- réaliser les études de plusieurs scénarios d'évolution répondant aux besoins exprimés et aux orientations fixées par la gouvernance en précisant les incidences, phasages et articulations à prévoir sur le projet d'aménagement en fonction des scénarios envisagés,
- aboutir, au regard des contraintes, à l'établissement d'un programme de travaux, partagés et validés par tous, permettant l'engagement de la phase opérationnelle.

Le programme de développement économique

- Inciter à une réhabilitation ambitieuse de l'immeuble de bureaux sis 3 avenue Charles de Gaulle et suggérer la création de nouvelles cellules commerciales au niveau du socle

- Participer à la définition de l'occupation des RDC actifs dans la ZAC de la Charmeraie avec une programmation génératrice de dynamiques, d'usages et de nouvelles valeurs.
- Créer une recyclerie au sein de l'ancienne cuisine centrale (rue Jacques Prévert) partagée avec les Restaurants du Cœur qui mènent une activité complémentaire d'épicerie sociale.
- Faire émerger des projets d'entrepreneuriat relevant de l'ESS.

Article 4.2 La description de la composition urbaine

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

Le projet urbain s'appuie sur **l'ouverture du quartier de la Haie Griselle-La Hêtraie sur l'espace public** en des points stratégiques. L'objectif est de distinguer des espaces à destination d'un large public favorisant l'appropriation et la traversée des lieux et des espaces plus intimes à destination des habitants retrouvant plus de sécurité.

Les ouvertures du quartier émanent **d'une hiérarchisation de la trame viaire** concentrant et favorisant les flux à destination du large public sur trois axes majeurs que sont :

- **l'axe du Forum** : de la gare RER vers le lac
- **l'axe Charles De Gaulle** : de la rue Baudelaire vers le lac et la gare RER
- **l'axe Sportif** : du pôle d'équipements sportifs nord vers le lac

Ces trois axes traversent le quartier et viennent s'accrocher sur l'espace public en offrant de larges vues sur le paysage du quartier. Ils sont principalement à destination des modes actifs, visant l'efficacité du tracé pour **lier les grands équipements urbains et desservir la majorité des bâtiments** de logement du site. **La prolongation d'une voirie existante** vient compléter ce maillage afin de fluidifier au maximum les différents modes de déplacement et faciliter le travail des services au quotidien.

En dehors de ces axes, le réaménagement du quartier renforce le caractère paysager des lieux. L'identité des différentes placettes est atténuée au profit d'un **traitement paysager plus dégagé, plus végétal, offrant des vues lointaines**. Des prairies libres d'usage, se développent entre les bâtiments alors qu'une végétation plus dense s'installe à l'approche des rez-de-chaussée pour créer des mises à distances. L'unité de traitement affirme l'identité du Grand Parc La Haie Griselle - La Hêtraie. Une boucle de promenade, plus bucolique, assure une promenade en dehors des grands axes urbains.

Au cœur de ce quartier, **le chapelet de lac est valorisé**. Des séquences paysagères variées permettent de prendre conscience de cette ressource et de valoriser la présence de l'eau sur l'ensemble du quartier.

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

Le projet de renouvellement urbain qui se développera sur le quartier de la Haie Griselle-La Hêtraie, ne prévoyant pas d'opérations de démolition/reconstruction de logements locatifs sociaux, l'enjeu du rééquilibrage social à l'échelle infra-quartier, c'est-à-dire sans tenir compte des mutations attendues dans le cadre de la ZAC de la Charmeraie, ne peut s'opérer que dans le cadre d'une politique de peuplement s'appuyant sur les attributions futures de logements.

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

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

La ZAC de la Charmeraie

La ZAC de la Charmeraie est une opportunité pour la diversification de l'offre et le parcours résidentiel des habitants. Elle offre une programmation complémentaire au patrimoine existant du quartier permettant de diversifier l'offre de logements (accession sociale, locatif libre, petits logements) et ainsi favoriser le parcours résidentiel des habitants du quartier ou du reste du territoire. Il a d'ailleurs été repéré, dans le parc social, un fort besoin de décohabitation.

L'opération projetée par la ville de Boissy-Saint-Léger

En plein cœur du quartier de la Haie Griselle, à proximité immédiate de nombreux équipements structurants et à moins de 300 m de la gare RER, la ville de Boissy-Saint-Léger souhaite rééquilibrer les parts de logements privés et de

logements sociaux au sein de ce quartier actuellement constitué de 60% de logements sociaux et de 40% de logements privés.

La réalisation d'une opération immobilière intégrant la reconstruction du centre social, à proximité immédiate du groupe scolaire Jacques Prévert et du futur pôle petite enfance (PMI départementale, crèches familiale et collective) en extension de la maison de l'enfance et de la famille, restructurés dans le cadre du PRIR, participera de cette volonté de mixité sociale.

La libération du foncier de la crèche collective et de la PMI départementale actuelles dans le cadre de la construction du pôle petite enfance, offre l'opportunité de réaliser le programme immobilier d'une constructibilité plafonnée à 4 592 m² de SDP.

Le développement de cette SDP est divisé en deux lots distincts : le lot 1 de 35 logements (forme en équerre) avec en pied d'immeuble la reconstruction du centre social pour une surface de 570 m² permettant ainsi la mixité fonctionnelle et sociale en verticalité et le lot 2 de 33 logements (forme rectangulaire).

Les typologies et tailles des logements envisagées sont les suivantes :

Typologie	Surface	Répartition des typologies
T1	30 m ²	15%
T2	46 m ²	35%
T3	66 m ²	35%
T4	77 m ²	15%

Cette typologie des logements proposés se base sur la programmation de la ZAC et les éléments recensés dans son étude d'impact : « La taille moyenne des ménages est de 2,7 personnes à l'échelle de l'EPT GPSEA contre 2,35 à l'échelle départementale. La composition des familles : 25,7% de ces familles sont constituées de couples sans enfants (35,2% dans le val de Marne) ; les couples avec enfants représentent 51,5 des familles (47,4% dans le val de Marne) et les familles monoparentales homme ou femme avec enfants 22,8% (contre 17,4% dans le val de Marne). »

Pour des raisons opérationnelles et d'équilibre économique de construction, la réalisation du plot 1 est attribué à VALOPHIS par la ville et l'autre plot sera attribué à Action Logement dans le cadre des contreparties foncières de l'ANRU. Cependant, la réalisation de ces deux plots est conditionnée par la modification du PLU afin de modifier la zone actuellement exclusivement destinée à l'accueil d'équipement public. Cette procédure sera lancée par l'EPT, compétent en la matière pour l'année 2023.

Le conventionnement de groupes non conventionnés gérés par les bailleurs sociaux (Paris Habitat)

Une dérogation permettant le conventionnement de 913 logements a été accordée par le comité de pilotage valant CNE du 1er février 2022, les requalifications et résidentialisations de Paris Habitat portant sur un patrimoine non conventionné à l'APL mais dont l'occupation sociale et les niveaux de loyers le permettent.

Tableau récapitulatif des logements à conventionner, par type de financement :

Adresse	Parcelle cadastrale *	Nbre de logement	Financement d'origine	commentaires
Groupe la « Hétraie » situé dans la commune de Limeil Brévannes,				
n° 1/2/3/4/5 place de la HETRAIE,		208	HLM et ILN	Opération de réhabilitation et de résidentialisation hors ANRU (fonds propre Paris Habitat + subvention Département). Ces travaux étant achevés (livraison 2019 et 2020)
Groupe la « Griselle » situé dans la commune de BOISSY SAINT LEGER ;				
n°4 place de la BOULAIE, n° 4/5 place de la CHENAIE et 1 place de la SAPINIERE	N°AB452, AB456 et AB418	108	ILN	Opération de réhabilitation financée par l'Anru + subvention Département (en cours de réalisation ; OS travaux délivré en décembre 2021)

				Opération de résidentialisation hors ANRU (fonds propre Paris Habitat)
n°3 place de la BOULAIE, n°1/2/3 place de la CHENAIE, n° 1/2/3/4 place des TILLEULS, n°1 et 2 place de la SABLIERE, n° 2 et 3 place de la SAPINIERE, n°6 et 7 place des ERABLES	AB452, AB455 AB460/ AB461 AB470 AB418/ AB417 et AB420	597	HLM et PLR	Opération de réhabilitation hors ANRU (fonds propre Paris Habitat + subvention Département) Opération de résidentialisation financée par l'Anru (OS prévisionnel ; S2 2024)
Total		913		

*Etant noté que sur le groupe la Haie Griselle, Paris Habitat n'est pas propriétaire des extérieurs, la propriété s'arrête au tour d'échelle où au nu des façades des immeubles. Les espaces extérieurs, espaces libres et ouverts au public du quartier appartenant à une Association Syndicale de Gestion et d'Entretien (ASGE).

Les bâtiments à conventionner sont composés de logements assimilés à du logement social ; financement d'origine de type HLM, ILN, PLR et politique d'attribution à destination de ménages demandeurs de logements sociaux répondant aux critères des plafonds de ressource. Ils sont éligibles à un conventionnement APL, le loyer moyen hors charges pratiqué étant inférieur à 120 % du plafond réglementaire de loyer PLUS.

Cette politique de conventionnement permet, outre la reconnaissance du caractère social de ces logements, le financement de programmes de travaux de réhabilitations et résidentialisations qui contribueront au changement d'image du quartier et au renouvellement de l'attractivité du Patrimoine de Paris Habitat, favorisant ainsi la mise en œuvre d'une nouvelle politique d'attribution en faveur des ménages les moins fragiles.

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 :

- 1807 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. Au minimum 30% de logements locatifs libres devront être réalisés, sauf décision contraire de Foncière Logement.
- 19 droits de réservation en flux de logements locatifs sociaux, correspondant à 17.5% du nombre de logements locatifs sociaux dont la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et du protocole de préfiguration).

Ces droits se répartissent comme suit :

- o 19 droits de réservation correspondant à 17,5 % du nombre total de logements requalifiés en QPV dont le coût est inférieur à 45.000 € par logement ;

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 ad hoc entre Action Logement Services et le ou les réservataires et organismes HLM concernés.

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

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

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

Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux seront précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention.

Les droits de réservation de logements locatifs sociaux au titre de la reconstitution de l'offre sont traités à l'article 5.2 et l'annexe B2 de la convention cadre.

Article 6. La stratégie 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 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.

Une stratégie permettant, dans un premier temps de ralentir la paupérisation du quartier, puis dans un second temps de renverser la tendance sera ainsi partagée par les partenaires (Etat, collectivités, bailleurs, réservataires).

Tout d'abord dans un cadre global à l'échelle de l'EPT, La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a, lors de son assemblée plénière du 8 juillet 2019, validé les orientations stratégiques issues du diagnostic territorial et inscrites dans le Document Cadre d'Orientations (DCO) adopté par la CIL de juillet 2021 qui guideront la future politique d'attribution sur le territoire de GPSEA.

Ainsi 5 orientations stratégiques ont été retenues :

- Fluidifier la mobilité dans le parc social
- Partager et mettre en cohérence les pratiques de chacun en matière d'attributions pour favoriser la mixité sociale et l'accès au logement social
- Fluidifier et sécuriser les parcours de l'hébergement vers le logement
- Développer une offre diversifiée de logements sociaux, adaptée aux besoins et tenant compte des spécificités locales
- Tendre vers un rééquilibrage en redonnant de l'attractivité aux quartiers prioritaires.

A ces 5 orientations stratégiques, s'ajoutent 3 orientations pour prendre en compte les objectifs réglementaires issus de la loi Egalité et Citoyenneté et de la loi ELAN :

- Favoriser la mixité sociale en renforçant les attributions hors QPV et hors ex-ZUS bénéficiant aux demandeurs du 1er quartile de ressources
- Favoriser la mixité sociale en renforçant les attributions en QPV aux ménages dont les ressources sont supérieures au 1er quartile
- Mieux satisfaire la demande des publics prioritaires.

Ces orientations, déclinées en objectifs, permettront, à l'échelle du territoire, et notamment du QPV de la Haie Griselle – La Hêtraie de développer une politique d'attribution permettant une meilleure mixité à terme du peuplement du quartier. La Convention Intercommunale d'Attribution dont la finalisation est attendue pour la fin 2022 précisera le plan d'actions à mettre en œuvre.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

Le partage des responsabilités entre l'EPT et les communes concernées est organisé de la façon suivante :

Conformément à la loi du 21 février 2014, l'échelle intercommunale est privilégiée pour le pilotage, le suivi et l'évaluation de la mise en œuvre des objectifs du Contrat de Ville. Les solutions possibles aux problématiques sociales, économiques et urbaines des habitants des quartiers cibles relèvent en effet bien souvent d'une échelle plus large que le quartier ou même la commune (bassin d'emplois, parc de logements, diversité des équipements publics...).

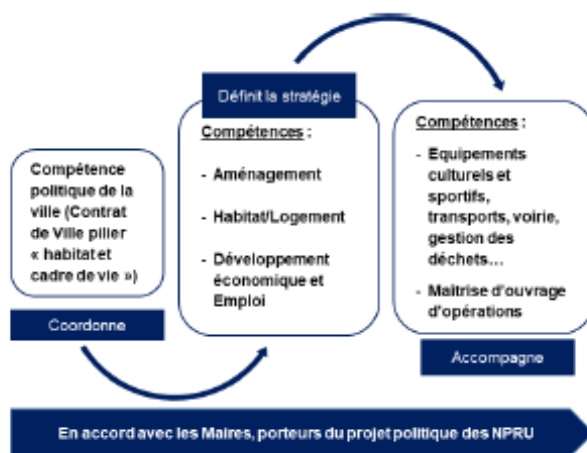
Cette gouvernance intercommunale associe l'ensemble des signataires des deux Contrats de Ville de GPSEA (Haut Val-de-Marne et Plaine Centrale/Bonneuil), au sein d'un comité de pilotage co-présidé par le Préfet et le Président de l'Etablissement public territorial (ou leurs représentants), dont les travaux et décisions sont préparés par un comité technique qui rassemble là encore les signataires (équipes-projets ou référents). Le comité de pilotage fixe les grandes orientations et évalue la mise en œuvre des Contrats de Ville.

Un **protocole d'engagements renforcés et réciproques**, a prorogé jusqu'en 2022 les Contrats de ville, ainsi que les conventions relatives à l'abattement de TFPB, prorogé à nouveau jusqu'en 2023.

Certains dispositifs plus locaux (programmes de réussite éducative, stratégies de prévention de la délinquance, contrats locaux de santé..) sont dotés d'un pilotage territorialisé, tout en veillant à faire le lien avec les instances intercommunales.

En matière de renouvellement urbain, et selon le principe de gouvernance partagée mise en place à l'échelle intercommunale entre l'EPT et ses communes-membres, le pilotage des projets s'inscrit dans le dispositif suivant :

1/ Une coordination intercommunale organisée par l'EPT, garant des grands équilibres territoriaux dans la mise en œuvre de ses compétences et des engagements contractuels pris notamment dans le cadre des Contrats de Ville, de la CIL, de la CIA et de la charte d'insertion, selon :



A ce titre, l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir a en charge, avec les villes, de s'assurer du suivi et de la bonne exécution des conventions, et, plus spécifiquement, du suivi du respect des engagements relatifs **aux mesures d'insertion par l'activité économique** :

L'EPT assure le suivi de la mise en œuvre et le respect des objectifs fixés dans le plan local d'application de la charte nationale d'insertion, selon des modalités précisées à l'article 8.2 de la convention cadre n°C1002 relative aux projets de renouvellement urbain de l'EPT GPSEA.

2/ Un pilotage politique, à l'échelle communale, assuré par les Maires, co-présidents du comité de pilotage avec le Préfet, délégué territorial de l'ANRU, associant le Président de l'EPT (ou son représentant). L'ensemble des autres signataires des conventions sont invités à ce comité de pilotage, ainsi que les Conseils citoyens.

Les communes sont par ailleurs garantes de la participation des habitants des quartiers en renouvellement urbain à la mise en œuvre des projets.

Figure ci-dessous : Schéma d'organisation de la gouvernance partagée à l'échelle du territoire

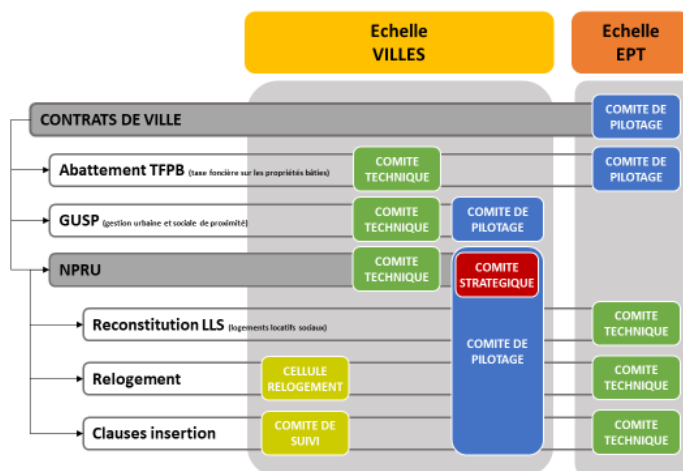
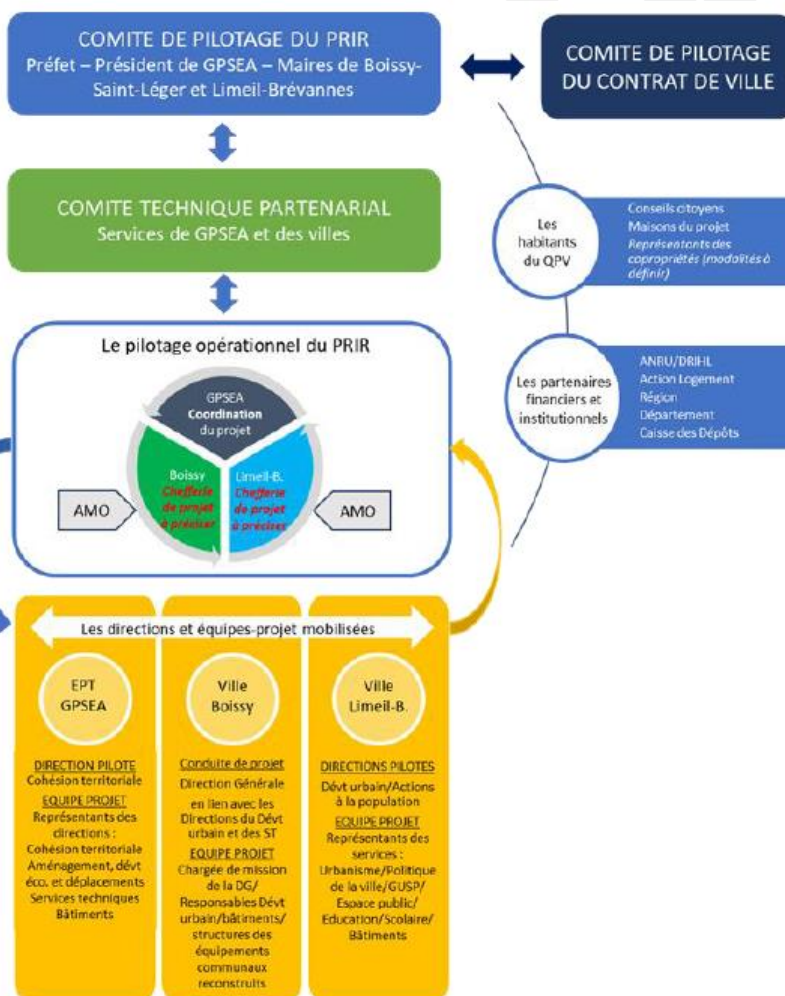


Figure ci-dessous : Schéma d'organisation du pilotage opérationnel du PRIR



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, des équipes dédiées sont constituées au sein de l'EPT et des communes concernées, selon leurs compétences respectives.

➤ La conduite du projet à l'échelle intercommunale

Ainsi l'**ingénierie de conduite de projet de GPSEA est organisée de la façon suivante** :

- Une direction pilote, la **Direction de la cohésion territoriale (DCT)**, qui a en charge la coordination des contrats de ville et des projets de renouvellement urbain, ainsi que l'animation des politiques territoriales en matière d'habitat, de logement, d'accès aux soins, de citoyenneté, d'emploi et d'économie sociale et solidaire.
- Une direction, la **Direction de l'aménagement et des mobilités**, qui, du fait de ses missions, est très largement associée à la conduite des NPRU, en particulier en assurant le pilotage des opérations d'aménagement.
- Une **Direction de l'attractivité**, en charge des questions de développement économique
- Une direction, la **Direction des services techniques (DST)**, est également mobilisée au titre des opérations liées à la voirie, à l'espace public, l'eau, l'assainissement et la gestion des déchets ménagers.
- Une **équipe-projet** comprenant les chargés de missions issus des trois directions précitées et assurant les fonctions suivantes :
 1. Coordination du renouvellement urbain (DCT)
 2. Suivi de la stratégie habitat / logement (DCT)
 3. Suivi de la stratégie et des opérations d'aménagement (DAM)
 4. Suivi de la stratégie et des opérations de développement économique (DA), ainsi qu'en faveur de l'insertion socio-professionnelle des habitants (DCT)
 5. Suivi de la stratégie et des opérations liées à l'espace public, aux VRD et à la gestion des déchets (DST).

En phase opérationnelle, la direction des Bâtiments sera intégrée à l'équipe-projet (pour les équipements sous maîtrise d'ouvrage territoriale), et l'équipe-projet sera également constituée de représentants :

L'équipe-projet mobilisera en tant que besoin les autres services et directions de GPSEA (Culture et Sports, Développement durable, Observatoire...).

Elle se réunira au moins une fois par mois et aura pour missions principales de diffuser au sein de GPSEA l'information sur les projets de renouvellement urbain, de suivre la bonne mise en œuvre et le respect des plannings des opérations sous maîtrise d'ouvrage EPT, de préparer et mettre en œuvre les décisions prises dans les instances de pilotage du projet de renouvellement urbain.

L'ingénierie de conduite de projet territoriale assure, via le poste de coordonnateur et l'animation d'une équipe-projet dédiée, un lien permanent avec les équipes-projets des communes.

Enfin, un lien étroit est maintenu entre les co-porteurs du projet (Président de l'EPT et Maire), les autres parties prenantes et partenaires associés, ainsi qu'avec les habitants et en particulier les Conseils Citoyens.

En parallèle, la gouvernance mise en place durant la phase Protocole à travers les Comités Techniques se poursuivra sur le même modèle : les Comités techniques animés par les équipes projet réuniront les différents services des collectivités, des bailleurs (Paris Habitat, RATP Habitat,...) et autres partenaires du projet.

Ils permettront ;

- De préparer les Comités de Pilotage et mettre en œuvre les orientations stratégiques décidées en COPIL
- D'assurer le suivi opérationnel du projet
- De faire le lien entre les différents acteurs,

Et pour poursuivre la réflexion sur le projet d'Aménagement d'ensemble et maintenir une transversalité durant toute la phase conception, des ateliers de travail partenariaux auront lieu à fréquence à minima trimestrielles avec les différents maîtres d'ouvrage et leurs maîtrises d'œuvres respectives.

Ces coordinations régulières seront animées pour assurer en particulier une bonne articulation entre le projet d'Aménagement porté par l'EPT et les opérations des bailleurs sur la Restructuration des rez-de-chaussée (partage et Mise en cohérence des cahiers des charges et autorisations administratives, problématiques foncières, réseaux etc...) en précisant les limites d'intervention, les phasages et interactions à prévoir y compris concernant les éventuels aménagements provisoires rendus nécessaires, pour préserver la sécurité et le bon fonctionnement du site pendant toute la durée du chantier (maintien des accès pompiers et piétons, etc...).

La mission d'AMO OPCU:

Afin d'accompagner les porteurs de projet dans leurs obligations de pilotage et le suivi des engagements de la convention, un assistant à maîtrise d'ouvrage (sous maîtrise d'ouvrage du territoire) aura pour missions :

- d'assurer la mise en œuvre stratégique du NPRU de la Haie Griselle – La Hêtraie, en fédérant les différents partenaires et en permettant une meilleure coordination des acteurs du projet ;
- d'assister l'EPT et les communes sur le volet ingénierie de projet (ordonnancement, planification...), en veillant notamment au respect calendaire ;
- de mettre en évidence les conditions et les freins à lever (techniques, temporels, administratifs, financiers, de gestion) afin de garantir la bonne réalisation des opérations ;
- de veiller à l'articulation entre ces opérations pour anticiper les enjeux de gestion urbaine avec les acteurs du projet, en direction des habitants.

Dans cette perspective, le prestataire doit apporter une véritable valeur ajoutée, dépassant la mise en place d'outils de suivi et la simple production de données, en proposant :

- une vision stratégique du projet et du jeu d'acteurs y travaillant ;
- un véritable accompagnement à la conduite de projet dans une logique de renforcement de la capacité d'analyse, d'orientation et d'animation de la Direction de conduite du projet ;
- un outillage parfaitement fonctionnel et adapté aux spécificités du NPRU de la Haie Griselle – LA hêtraie, pour gérer et analyser la mise en œuvre du projet dans ses différentes dimensions opérationnelles et thématiques ;
- une expertise spécifique sur les opérations d'aménagement.

➤ **La conduite de projet au sein de la ville de Boissy-Saint-Léger**

La conduite de projet sera assurée par la Direction Générale en lien avec :

- la direction du développement urbain qui veillera au respect réglementaire et à l'insertion des projets communaux ;
- la direction des services techniques qui suivra le volet opérationnel de la construction des équipements communaux.

L'équipe projet dédiée sera composée :

- du responsable du développement urbain
- du responsable des bâtiments
- Du chargé d'opération
- des responsables des structures concernées par la reconstruction des équipements communaux.

La construction des équipements communaux et intercommunaux étant des opérations à tiroirs et étant connexes, l'équipe projet sera en lien permanent avec l'équipe projet de GPSEA.

➤ **La conduite de projet au sein de la ville de Limeil-Brévannes**

L'ingénierie de conduite de projet de Limeil-Brévannes est organisée de la façon suivante :

Deux direction-pilote qui recouvrent les expertises suivantes : aménagement, urbanisme, Gestion Urbaine et Sociale de Proximité et Politique de la ville. Les deux directions concernées sont donc :

- La direction des actions à la population par le service développement territorial et prévention de la délinquance en charge de missions transversales assurant l'aspect social du projet, en lien avec la maison

de quartier de la Hêtraie, et spécifiquement la coordination des actions de la GUSP, des travaux de la CIL et du suivi du conseil citoyens en lien avec GPSEA.

- La direction du développement urbain qui assure la cohérence de l'insertion urbaine du PRIR avec une attention particulière liée à la construction de la crèche départementale pleinement intégrée dans le périmètre du PRIR.

La direction des services techniques, en charge de la voirie et la direction des affaires scolaires, en charge du projet d'équipement scolaire seront associées autant que nécessaire et feront partie de l'équipe-projet en format restreint.

Ainsi l'équipe-projet sera constituée de représentant (s) de :

- urbanisme
- politique de la ville
- GUSP
- Vie des quartiers
- Espace public
- Education
- Scolaire
- Bâtiment

En phase opérationnelle, l'équipe projet pourra selon les besoins être élargie à d'autres services de la ville notamment le service des sports, des équipements de quartier et de la jeunesse.

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

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

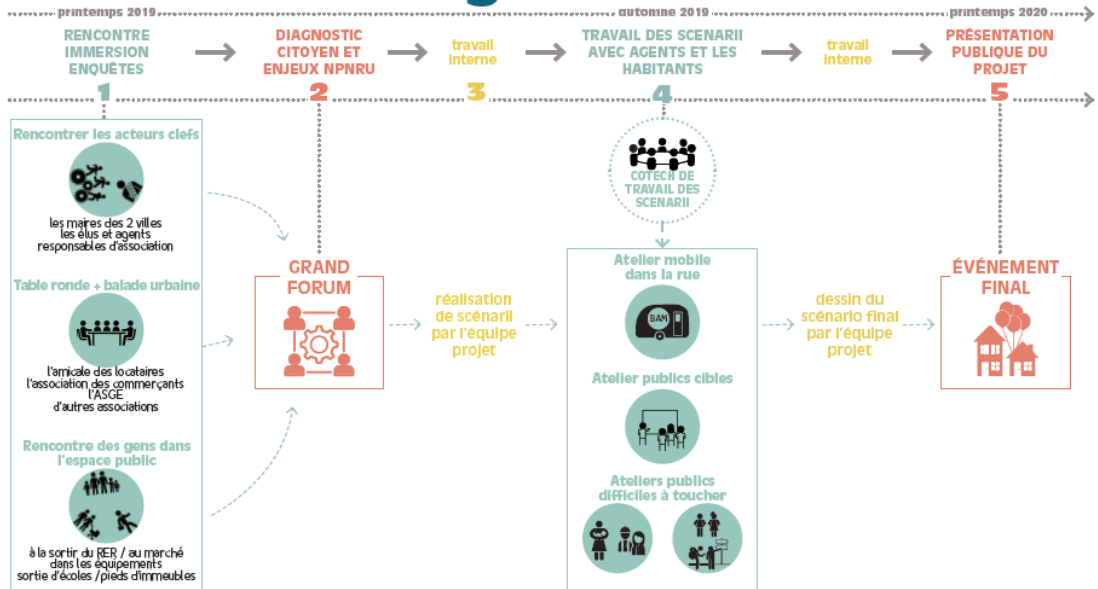
Des phases de concertation dans le cadre de la définition du projet

Ainsi, des phases de concertation ont été organisées depuis avril 2019, sur la base d'un dispositif commun aux 2 villes, de concertation et de communication, afin de faire participer les habitants et usagers du QPV la Haie Griselle - la Hêtraie à la définition d'actions du PRIR.

Pour fédérer cette concertation, un logo commun propre au projet a été dessiné pour créer une unité territoriale du quartier et devenir un référentiel pour les habitants. Il est composé de lacs, identité forte du quartier, de quelques pictogrammes symbolisant le parc habité et de deux couleurs traduisant les villes



Stratégie de concertation



> LES GRANDS PRINCIPES DE NOTRE MÉTHODE POUR CETTE MISSION

- 1 Toucher tous les publics par des ateliers et des rencontres innovantes
- 2 Organiser un événement qui rassemble
- 3 Produire un document efficace et riche d'échanges, qui apporte une plus-value et des données aux équipes de l'étude urbaine.
- 4 Retourner vers les habitants pour continuer le travail de co-production en travaillant les scénarii
- 5 Remercier, valoriser, montrer le sens de la participation par un événement final de restitution

Stratégie de communication

> LES PHASES DE LA COMMUNICATION

Accompagner le lancement de la concertation

- > Lui donner une identité
- > Annoncer la nouvelle dynamique en marche (1^{ère} réunion publique)

Mobiliser

- > Annoncer la concertation et ses étapes clés
- > Inciter le public à participer, relancer

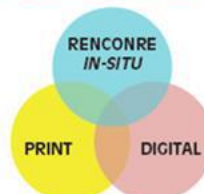
Informier sur le projet

- > Présenter les éléments en débat, donner les clés pour participer
- > Expliquer (les objectifs de la démarche) et rassurer
- > Valoriser dès à présent le quartier & les perspectives

Soutenir et valoriser la concertation

- > Tirer les enseignements de la concertation et les rendre publics
- > Scander et entretenir la démarche sur la durée

> LES MOYENS : DIVERSIFIER LES CANAUX D'INFORMATION



Cette méthodologie définie et partagée entre les deux villes a permis de lancer une première concertation sur plusieurs jours en avril 2019 en interrogeant plus de 200 habitants de ce quartier et d'établir ainsi un diagnostic exhaustif par thématique : Espace public, paysage, environnement, déplacement quotidiens, circulations, accès, ressenti dans le quartier, Espaces sportif et équipements, Liens avec l'extérieur.

Des enjeux dégagés au travers de ce diagnostic ont été présentés aux habitants sous la forme de trois ateliers en octobre 2019 pour concevoir ensemble un projet d'aménagement visant à améliorer les conditions de vie, d'habitabilité, de tranquillité publique, de fluidité des déplacements, de services publics.

Cette concertation a abouti au plan guide urbain annexé.

Les modalités d'association des conseils citoyens

L'association du conseil citoyen Haie Griselle vise un objectif commun : l'amélioration du cadre de vie de certains quartiers de la Haie Griselle en favorisant la participation des habitants à travers la liberté d'expression pour un projet commun ; le conseil citoyen a vocation à travailler en partenariat avec tous les acteurs du territoire.

La responsable de la politique de la ville a régulièrement informé le conseil des citoyens sur la tenue de la phase de concertation via notamment des échanges de mails.

Les membres du conseil citoyens de Boissy-Saint-Léger ont ainsi pu participer à la phase de diagnostic et ont été conviés à la phase de scénarii.

Le conseil des citoyens sur Boissy-Saint-Léger a été dissout récemment. La ville accompagne le quartier pour reconstituer ce conseil afin de lui donner une place prépondérante dans l'organisation de la phase opérationnelle du plan guide urbain.

Le conseil citoyen de Limeil-Brévannes était en phase de création au moment des temps de concertation. Des temps d'échanges ont été organisés avec les habitants dans la maison de quartier. L'implication du conseil citoyen sera assurée en lien avec le chef de projet politique de la ville et démocratie participative.

La maison du projet

Le centre social Michel CATONNE, équipement de proximité dont sa localisation est située en frange du QPV a une fonction d'animation à la fois globale et locale visant la participation du plus grand nombre de personnes à la vie locale, en accordant une attention particulière aux familles et aux personnes confrontées à des difficultés sociales, économiques, culturelles...

Outre son implication dans le milieu associatif, ses échanges et liens entre les familles, les jeunes et les seniors, ce bâtiment est connu par l'ensemble des résidents du secteur de la Haie Griselle et est un marqueur fort de symbole de mixité intergénérationnelle et sociale.

Ces éléments ont été déterminants dans le choix de le définir en lieu ressource pour la phase d'élaboration du dossier de présentation du projet pour le PRIR.

L'ensemble des réunions de concertation à Boissy-Saint-Léger, sur le projet du PRIR s'est tenu dans le centre social en présence de la Responsable de la politique de la ville, de la Chargée de mission auprès du Directeur Général des Services et des membres du bureau d'études BAM.

Les ateliers de concertation à Limeil-Brévannes se sont tenus dans la maison de quartier de la Hêtraie, en plein cœur du QPV.

La Maison de quartier de la Hêtraie, au cœur de la Place du même nom, permet de créer des liens privilégiés avec les habitants, les familles et les usagers du quartier. Ainsi, il est envisagé de développer la maison du projet dans cet espace municipal, qui a déjà accueilli des temps d'échanges en présence du bureau d'études BAM et de la coordinatrice GUSP.

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 autres maîtres d'ouvrage (les villes et l'EPT sont cités à l'article 7.2) ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

➤ La conduite de projet des autres maîtres d'ouvrage

RATP Habitat

Le suivi du pilotage opérationnel sera assuré par la responsable de territoire, en étroite relation avec le Directeur de la Direction de la Clientèle et de l'Habitat pour les prises de décisions.

Les gardiens pourront venir en soutien dans le cadre de diffusion de supports de communication auprès des locataires L'appui technique sera assuré par le chargé d'opération.

Paris Habitat – OPH :

Le pilotage des projets sera assuré par la Direction Territoriale et le pôle de la Maitrise d'Ouvrage avec la mise en place, d'une équipe projet dédiée comprenant :

- **Un chef de projet territoire** (au sein de la direction territoriale) : il est le référent habitant au sein de l'équipe, chargé de la mise en œuvre des actions à conduire pour améliorer la qualité de service des locataires ; de la concertation à l'accompagnement spécifique individuel. Il est en capacité de mobiliser l'ensemble des collaborateurs de la proximité, des directions supports de Paris Habitat comme des partenaires institutionnels et associatifs pour garantir la mise en œuvre des actions. Il organise le partage des informations avec l'ensemble des acteurs et participe aux réunions partenariales et actions de reporting auprès de l'ANRU et de ses partenaires ;
- **Un chargé d'opérations** (pôle de la maîtrise d'ouvrage) assurera le suivi des projets en lien avec le chef de projet Territoire : de la définition du programme jusqu'à la fin de la garantie de parfait achèvement, il est le garant du projet d'amélioration du cadre de vie. Il pilote la mise en œuvre de l'ensemble des actions, de la définition du rapport urbain de la résidence avec son environnement, de l'amélioration de l'usage des logements jusqu'à celle des espaces communs. Il assure et organise la continuité durant la phase chantier auprès des habitants, en lien avec les collaborateurs de proximité.

Les outils et procédures de mise en œuvre du projet de renouvellement urbain

GPSEA est compétent depuis le 1er janvier 2018 en matière d'aménagement de l'espace. A ce titre, GPSEA est maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement et devra mettre en place les procédures juridiques nécessaires à la réalisation du projet (modification du PLU, autorisation environnementale...) et définir les outils opérationnels les plus pertinents pour la mise en œuvre du projet :

- Réaliser le programme d'aménagement d'ensemble (aménagement paysager, voiries, cheminements, équipements de loisirs de plein air, PAVE, réseaux...)
- Acquérir et viabiliser le foncier des lots 1 (dont le centre social en son rez-de-chaussée) et 2 et du groupe scolaire côté Limeil-Brévannes
- Céder et/ou remettre gratuitement les terrains au titre des contreparties dues à Action Logement
- De rétrocéder à la ville le terrain sur lequel sera implanté l'immeuble de logement et le centre social

L'élaboration d'une convention entre les futurs gestionnaires et propriétaires des ouvrages réalisés permettra de définir les conditions de financement et de remise de ces derniers.

Concernant les équipements publics ci-dessous, chaque maître d'ouvrage assurera les travaux de viabilisation préalables nécessaires :

Equipements	Maître d'ouvrage
Pôle Petite Enfance (PMI départementale, crèche collective, crèche familiale,	Boissy Saint-Léger (la réalisation de la PMI fait l'objet d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage par le Département au profit de la ville signée le 18 mai 2022)
Pôle culturel	Grand Paris Sud Est Avenir

Concernant les échanges fonciers, il est prévu :

- L'acquisition du foncier à Limeil-Brévannes pour aménager le foncier destiné au Groupe scolaire: 30€/m²
- L'acquisition du foncier à Paris Habitat OPH : 30€ / m², n'étant pas compris dans ce prix la prise en charge des dévoiements des réseaux existants à ce jour.
- L'acquisition du foncier à Boissy-Saint-Léger et à l'ASGE pour aménager le foncier destiné aux Lots 1 et 2 ainsi qu'au centre social : 30€/m²

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.

Conformément au règlement général de l'ANRU, une revue de projet sera organisée chaque année. Pilotée par le Délégué Territorial de l'ANRU, elle permettra de mesurer l'atteinte des objectifs fixés dans la convention pluriannuelle

et de partager l'avancée des différentes opérations. Elle contribuera notamment à identifier les éléments pouvant conduire à la signature d'un avenant.

A mi-parcours de la convention, soit vers 2024, ainsi qu'à l'achèvement du projet, des points d'étapes seront programmés, permettant de réaliser un bilan évaluatif du projet.

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.

Les deux villes souhaitent engager une démarche commune de gestion urbaine et sociale de proximité associant étroitement l'ensemble des partenaires sur le quartier de la Haie Griselle – Hêtraie : l'ASGE, RATP Habitat, Paris Habitat, GPSEA et le conseil des citoyens...

Cette volonté commune permettra ainsi l'accompagnement et la pérennisation des lourds investissements sur les équipements publics et les espaces paysagers engagés par les deux villes et GPSEA et sur la résidentialisation menée par Paris Habitat.

La GUSP qui sera mise en place pendant la phase chantier accompagnera les habitants subissant les contraintes liées aux travaux en vue de faciliter l'acceptation, et demeurera en place deux années après la livraison des travaux.

Tout ce processus participatif sera établi à la maison du projet au sein du centre social pour la partie de la Haie Griselle et engendrera une véritable dynamique de participation citoyenne sur le court, moyen et long terme puisqu'elle sera ainsi le lieu de recueil :

- des différentes problématiques liées aux chantiers (incidences sur leur quotidien, dysfonctionnements liés à la gestion du quartier)
- d'adaptations, d'ajustements et de compléments nécessaires liés à la prise en compte des usages suite à la réalisation des travaux.

Une communication menée par les deux villes sera diffusée sur les réseaux, et sur tous supports pour informer régulièrement des habitants de l'avancement du projet de renouvellement urbain et les convier à s'exprimer à la maison du projet.

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

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

Les mesures d'insertion par l'activité économique sont décrites dans l'article 8.2 de la convention cadre n°C1002 relative aux projets de renouvellement urbains de l'EPT GPSEA.

- Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements visés dans le cadre du PRIR Quartiers La Haie Griselle à Boissy Saint Léger et La Hêtraie à Limeil-Brévannes

Pour rappel, les objectifs minimaux fixés dans le plan d'application locale de la charte nationale d'insertion sont :

- au moins 5% des heures travaillées dans le cadre des opérations (travaux et ingénierie nécessaire aux travaux) financées par l'ANRU ;
- au moins 10% des heures travaillées dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine et sociale de proximité ;
- une partie des embauches liées à l'ingénierie des projets (équipe projet, étude...), au fonctionnement des équipements et aux actions d'accompagnement du projet (relogement, etc.).

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 HT	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
À l'échelle du projet :
MO 1
MO – Paris Habitat	7 417 898,59 € HT	139 063 heures	5%...	6 953 heures
....

A l'échelle de la présente convention, **les objectifs d'insertion du PRIR La Haie Griselle à Boissy Saint Léger et La Hêtraie à Limeil-Brévannes sont de XXXXXXX heures.**

Le dispositif, notamment les modalités de calculs des heures, et plus particulièrement les taux de main d'œuvre, seront évalués tout au long de la mise en œuvre des projets et pourront, dans ce cadre, être revus pour accompagner au mieux les besoins identifiés sur le territoire.

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

Les objectifs quantitatifs d'insertion sur la gestion urbaine de proximité et les modalités de mise en œuvre seront intégrés dans la réflexion portant sur le plan d'actions de la gestion urbaine de proximité. L'EPT et les communes, en accord avec l'ANRU, se donne un délai de 6 mois à compter de la signature de la convention pluriannuelle pour définir le plan d'actions.

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

L'objectif sur l'ingénierie est présenté dans la Convention cadre de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir (n°C1002).

- Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

Les objectifs qualitatifs en matière d'insertion sont présentés à l'article 8.2 de la Convention cadre de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir (n°C1002).

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

Le pilotage, le suivi et l'évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique sont décrits à l'article 8.2 de la Convention cadre de l'EPT Grand Paris Sud Est avenir (n°C1002).

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire du quartier concerné la Haie Griselle-La Hêtraie par le projet de renouvellement urbain. GPSEA et les villes de Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes s'attacheront tout particulièrement à promouvoir les initiatives locales de productions et de réalisations

filmographiques ou photographiques relatives au) quartier et à son 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.

Pour la réalisation du pôle petite enfance qui consiste en la reconstruction de la crèche collective, de la crèche familiale et de la PMI départementale ainsi que pour la réalisation du nouveau centre social, la ville de Boissy-Saint-Léger souhaite organiser un recueil de témoignages des personnes ayant travaillé et participé à des activités au sein de ces structures afin de conserver la mémoire de ces sites et l'origine de leur création. Des reportages photos viendront accompagner ces témoignages et seront diffusés dans le magazine mensuel de la ville.

Dans le cadre du PRIR, la Ville de Limeil-Brévannes s'engage dans une démarche de valorisation de la mémoire du quartier ; elle proposera des articles dans le journal municipal, réalisera des photos « avant-après » et s'attachera autant que possible à suivre et accompagner toute initiative visant à valoriser l'histoire de ce quartier.

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.

Les opérations qui composent le programme physique, incluant celles qui ont bénéficié d'un pré-conventionnement, doivent être identifiées par nature d'opération, listées, et sommairement décrites dans les articles suivants. Pour chacune d'entre elles, la présente convention indique dans le corps de texte : le libellé, la localisation, le maître d'ouvrage, l'assiette de financement prévisionnel, le taux contractuel de financement et, le cas échéant, la date de prise en compte des dépenses, et apporte des précisions en annexe dans une fiche descriptive de l'opération.

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 listées 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**

La démolition du foyer Adoma (280 chambres) et sa reconstitution, en résidence sociale sont envisagées dans le cadre de la réalisation de la ZAC de la Charmeriaie.

Deux études sont inscrites dans le protocole du PRIR de Boissy-Saint-léger/Limeil-Brévannes.

Pour mémoire, la première étude, qui fait l'objet d'une première FAT, sera une étude technique ayant pour objet la faisabilité, notamment technique (diagnostics amiante, plomb, déchets, etc.), du projet.

Cette seconde étude consistera en la réalisation d'un diagnostic social. Sa réalisation est prévue en fin de protocole, au plus proche du démarrage de l'opération de traitement du foyer Adoma (construction d'une résidence sociale, relocalisation du CADA, puis démolition du foyer), et donc de la MOUS relogement, afin d'éviter la caducité des informations collectées lors du diagnostic social.

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
Etude et conduite du volet social du traitement du FTM Adoma Haie Griselle	C1077-14-0007	94004 Boissy-Saint-Léger, Limeil-Brévannes 6094003 La Haie Griselle - La Hêtraie	ADOMA	30 000,00 €	25,00 %	7 500,00 €	

▪ **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

Sans objet

- Le recyclage de copropriétés dégradées

Sans objet

- Le recyclage de l'habitat ancien dégradé

Sans objet

- L'aménagement d'ensemble

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
aménagement des espaces extérieurs	C1077-24-0003	94004 Boissy-Saint-Léger, Limeil-Brévannes 6094003 La Haie Griselle - La Hêtraie	GRAND PARIS SUD EST AVENIR	14 013 952,82 €	12,84%	1 800 000,03 €	01/02/2022

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

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

Sans objet

▪ La production d'une offre de relogement temporaire

Sans objet

▪ La requalification de logements locatifs sociaux

L'opération porte sur la réhabilitation de 108 logements répartis dans 4 bâtiments (tours de R+4 à R+9) organisés autour de placettes. Elle vise à répondre aux objectifs suivants ; :

1. Améliorer le confort des logements avec un travail sur les usages pour améliorer le fonctionnement des pièces humides qui feront l'objet d'une rénovation complète (remplacement des équipements sanitaires, mise en conformité électrique / gaz et embellissements rendus nécessaires). Pour favoriser le maintien à domicile, un dispositif spécifique pour les ménages de plus de 65 ans sera mis en place ; barres d'appui, cabine de douche, sols anti-dérapant, équipements spécifiques (robinet, poignées, appareillages électriques,..)

Les chambres des trois, quatre et cinq pièces seront également restructurées (Pose d'une cloison et portes séparatives) de manière à obtenir des espaces plus confortables et fonctionnels, en créant une nouvelle distribution des pièces et les portes palières de l'ensemble des logements seront remplacées par des portes plus sécurisées.

2. Rénover et sécuriser les paliers et les cages d'escaliers avec l'amélioration de l'éclairage et l'installation d'une nouvelle signalétique mais également, avec un travail sur les réseaux et la sécurité incendie (Habillage et révision des gaines techniques, colonnes sèches, système de désenfumage et portes d'accès aux escaliers). La réalisation de ces travaux implique une remise en peinture des murs et des plafonds.

3. Améliorer les performances énergétiques en complétant les premières interventions de rénovation des façades réalisées précédemment avec ;

- l'isolation des toitures terrasses
- l'installation d'un nouveau système de ventilation mécanique hygro-réglable et la révision des fenêtres
- la mise en place de robinets thermostatiques et remplacement des corps de chauffe défectueux
- la Pose de vannes d'équilibrage améliorant la régulation du chauffage.

Le patrimoine avait en 2013, date de la réalisation de la première étude thermique, une consommation énergétique moyenne de l'ordre de 139 kWh/m²SHON.an. Selon les résultats les interventions envisagées en complément des travaux de rénovation des façades menés précédemment pourraient représenter, une économie de l'ordre de 40 kWh/m² par an, Soit une consommation conventionnelle de l'ordre de 90 kWh/m² shon/ an.

Ces résultats sont donc conformes aux objectifs de la HPE et également de ceux du label BBC l (inférieur à 104 kWh/m² shon/ an).. Pour autant, seule une certification NF Habitat Logement 2.0 est prévue que cette opération, les travaux de rénovation thermique ne pouvant faire l'objet d'aucune labellisation au vu des caractéristiques de sa mise en oeuvre (travaux d'isolation en plusieurs tranches et par plusieurs entreprises)

Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
--	-----------------------------------	-------------------------	-------------------------	--	--------------------------------------

94004 Boissy-Saint-Léger, Limeil-Brévannes 6094003 La Haie Griselle - La Hêtraie	PARIS HABITAT-OPH	Assiette prêt bonifié	3 238 898,58 €		volume de prêt bonifié	1 000 000,00 €	31/12/2021
		Assiette subvention	2 274 417,73 €		Subvention		
					Total concours financier	1 000 000,00 €	

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

Paris Habitat s'est engagé, depuis 2013, dans un programme de rénovation globale de l'ensemble de son patrimoine situé dans le secteur du NPNRU. Aujourd'hui, les travaux sont achevés sur le quartier de «la Hêtraie», coté Limeil Brévannes et se poursuivent coté Boissy Saint Léger avec l'engagement depuis décembre 2021 des travaux de réhabilitation sur le quartier de la Haie Griselle. Ils visent à améliorer le confort, la qualité d'usage et les performances énergétiques des logements et à rénover les paliers et cages d'escaliers, mais il ne prévoient pas de traiter les Rez-de-Chaussée et pieds d'immeubles. Ces travaux ont été mis en attente des conclusions du travail engagé sur le projet urbain dans la phase protocole.

Aujourd'hui, un scénario a été retenu avec la mise en place d'un plan guide qui définit les grands principes des actions à mener sur les espaces publics de proximité ;

> les cheminements desservant les résidences seront réaménagés afin qu'ils soient le plus direct et le plus lisible depuis les cheminements principaux et futurs axes structurants.

> les espaces extérieurs seront requalifiés pour renforcer le caractère paysager du site avec un traitement différencié en lien avec les fonctions portées par le bâti (mise à distance des logements en rez-de-chaussée, ouverture et dégagement de la visibilité autour des halls d'entrée, ...).

>le système de collecte sera modifié pour faciliter l'entretien des espaces extérieurs, avec le déploiement des points d'apports volontaires (bornes enterrées positionnées sur l'espace public , à proximité des bâtiments)

L'opération de résidentialisation menée par Paris Habitat vise à restructurer les Rez-de-chaussée de ses résidences afin d'améliorer le cadre de vie des locataires tout en répondant aux enjeux du projet urbain. Elle permettra ainsi d'assurer une bonne articulation et mise en cohérence du fonctionnement des espaces collectifs avec les futurs espaces extérieurs qu'ils soient publics ou résidentiels ouverts au public (périmètre ASGE).

Les études menées par la maîtrise d'oeuvre en concertation avec les locataires et en coordination avec l'Aménageur(GPSEA) et les autres copropriétaires (au travers de l'Asge) devront permettre de confirmer et/ou préciser les travaux à mettre en œuvre sur chaque bâtiment. Avec la mise en place d'une convention spécifique GPSEA/ASGE qui devra permettre notamment de préciser les limites d'intervention, les phasages et interactions à prévoir y compris concernant les éventuels aménagements provisoires rendus nécessaires, pour préserver la sécurité et le bon fonctionnement du site pendant toute la durée du chantier (maintien des accès pompiers et piétons, etc...).

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Restructuration des rez-de-chaussée de 597 LLS- Paris Habitat- la Haie Griselle	C1077-34-0004	94004 Boissy-Saint-Léger, Limeil-Brévannes 6094003 La Haie Griselle - La Hêtraie	PARIS HABITAT-OPH	4 181 117,02 €	27,98%	1 170 000,01 €	01/02/2022

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

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

Sans objet

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

Pôle Culturel

Afin de renforcer l'attractivité du quartier en renouvellement urbain et de favoriser sa mixité fonctionnelle, la réalisation d'un équipement socio-culturel d'intérêt territorial est programmé en lieu et place du centre culturel communal actuel situé sur la place du forum à Boissy-Saint-Léger. Cet équipement répondra à la fois aux besoins des habitants du quartier tout en ayant un rayonnement intercommunal voire territorial. Il comprendra notamment : un conservatoire (salles de cours, studios de répétition, salles de musique assistée par ordinateurs, studios d'enregistrement...), un auditorium/salle de spectacles, une salle de danse, des espaces dédiés aux associations et un parking souterrain public.

Centre social

Les conclusions du projet social 2020 – 2024 établies en janvier 2020 mettent en exergue l'inscription de plus de 450 familles, la demande élevée d'utiliser l'espace ludothèque, le nombre important de parents sollicitant le soutien à la parentalité, la nécessité d'accompagner les habitants sur les thématiques accès aux droits, santé, et démarches administratives ; le besoin d'autonomisation des familles, le renforcement des cours de Français, le développement des liens intergénérationnels par diverses activités, la consolidation du partenariat avec le milieu associatif.

Face à ce constat d'obligations légales liées à la création d'une Maison France service et à la nécessité de soutien et d'actions sociales, une simple requalification ou extension du bâtiment ne peut être retenue.

Le coût du remaniement intérieur des locaux et son raccordement à l'existant seraient disproportionnés. Il apparaît dès lors plus judicieux et opportun de proposer sa démolition et reconstruction sur site afin de maintenir son rôle de proximité et d'accompagnement auprès des habitants notamment auprès des plus fragilisés et des plus isolés

Pôle petite enfance

Le diagnostic effectué dans cette étude rappelle que ces équipements publics actuels à destination de la PMI, de la crèche collective de 60 berceaux et de la crèche familiale de 27 berceaux sont des bâtiments construits dans les années 1970 en plein cœur du quartier de la Haie Griselle. Ils présentent aujourd'hui plusieurs symptômes qui ne permettent plus de répondre dans des conditions satisfaisantes aux besoins des habitants actuels et futurs en lien avec la livraison des différents programmes immobiliers. Ces bâtiments sont exigus, peu fonctionnels, ne respectent plus les normes réglementaires en vigueur et les matériaux sont énergivores et amiantés.

La restructuration de ces trois équipements publics (crèche collective, crèche familiale et centre de PMI) dont le rayonnement dépasse les limites du quartier est indispensable pour maintenir la mixité sociale au sein de ce quartier et pour renforcer leur attractivité.

Ces futurs équipements modernisés seront des bâtiments « éco-responsables » et permettront le développement du service de santé publique et la mise en œuvre de projet pédagogiques adaptés.

Pour une meilleure lisibilité des différents services de la Petite Enfance, ils seront regroupés dans un même bâtiment qui viendra s'adosser au bâtiment de la Petite Enfance et de la famille (MEEF) construit en 2012. Un vrai pôle Petite Enfance émergera en plein cœur du quartier de la « Haie Griselle ». Ainsi, la création de ce pôle Petite Enfance en forme de « U » comprendra la maison de l'enfance (MEF) actuelle et dans son prolongement seront installés dans un nouveau bâtiment en RDC la crèche collective de 66 berceaux d'une surface de 955 m² SDP (soit 6 berceaux de plus), et en R+1, la crèche familiale de 187 m² SDP et le centre de PMI d'une SDP de 340 m² soit une surface de plancher nouvelle totalisant 1 482 m².

Cette proposition répond aux contraintes foncières, urbanistiques et fonctionnelles.

La continuité de service public étant la priorité du Département et de la commune, le centre de PMI actuel et la crèche collective actuelle ne seront démolis qu'à compter de la réception et installation du nouveau pôle Petite Enfance. La PMI sera intégrée au Pole mais pris en charge par le Département.

Groupe Scolaire La Hêtraie

La création de ce groupe scolaire de 8 à 10 classes répond aux besoins de Limeil-Brévannes et à l'évolution démographique constatée ces dernières années - 30% d'augmentation en 5 ans et un taux de scolarisation supérieur à 15%. Une nouvelle sectorisation de la carte scolaire pourra permettre de favoriser l'ouverture du quartier sur la ville ainsi que la mixité sociale du quartier. La présence d'un équipement public de cette importance contribuera à la mixité fonctionnelle du quartier en complément de la crèche départementale et de l'équipement sportif prévu. Il sera annexé d'un espace favorisant l'accès aux actions socio-culturelles et éducatives.

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Pôle culturel	C1077-37-0002	94004 Boissy-Saint-Léger, Limeil-Brévannes 6094003 La Haie Griselle - La Hêtraie	GRAND PARIS SUD EST AVENIR	17 051 012,98 €	8,03%	1 369 421,93 €	01/02/2022
RECONSTRUCTION DU CENTRE SOCIAL	C0000-37-0000	94004 Boissy-Saint-Léger, Limeil-Brévannes 6094003 La Haie Griselle - La Hêtraie	COMMUNE DE BOISSY SAINT LEGER	1 966 500,00 €	7,57%	148 817,99 €	01/02/2022
Construction du pôle petite enfance	C0000-37-0000	94004 Boissy-Saint-Léger, Limeil-Brévannes 6094003 La Haie Griselle - La Hêtraie	0	3 753 750,00 €	7,41%	278 085,98 €	01/02/2022
Groupe scolaire	C0000-37-0000	94004 Boissy-Saint-Léger, Limeil-Brévannes 6094003 La Haie Griselle - La Hêtraie	COMMUNE DE LIMEIL-BREVANNES	11 928 750,00 €	9,25%	1 103 647,95 €	01/02/2022

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

Sans objet

- **Autres investissements concourant au renouvellement urbain**

Sans objet

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

Sans objet

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 du Département du Val-de-Marne

Le Département accompagne, depuis de nombreuses années, le renouvellement urbain des quartiers d'habitat social val-de-marnais. Dans le cadre du premier Programme National de Renouvellement Urbain (NPRU), il a été l'un des seuls Conseils départementaux à conclure en 2006 une convention cadre avec l'Etat et l'ANRU pour le co-financement de 25 projets consacrant plus de 255 millions d'euros d'investissements dans les quartiers.

Pour mémoire, dans le cadre de l'ANRU1, le Département a accompagné la rénovation urbaine du quartier Saint-Martin à Limeil-Brévannes (4 M€), en mobilisant ses politiques départementales en faveur de l'habitat, du soutien aux équipements et aux espaces verts de proximité.

Par ailleurs, le Département a mobilisé le volet droit commun de la politique départementale de l'habitat, pour la réhabilitation de 208 logements sociaux du patrimoine Paris-Habitat sur le quartier de la Hêtraie, à une hauteur totale de **327 600 €**, en amont du NPRU.

Dans le cadre du NPRU, le Département a affirmé sa volonté d'accompagner les 13 projets du territoire retenus :

- En signant les documents contractuels de l'ANRU, (ce qui n'était pas le cas pour l'ANRU 1).
- En adoptant le principe d'une nouvelle convention-cadre avec l'Etat et l'ANRU.
- En accompagnant les dynamiques mises en place sur les territoires par la mobilisation des budgets des différentes politiques départementales.

Durant la phase de protocole de préfiguration, ce partenariat s'est traduit par la mobilisation de l'ensemble des directions départementales concernées, afin de mettre leur expertise au service de la réussite du projet de renouvellement urbain du quartier de la Haie-Griselle/la Hêtraie, par la participation financière aux études, et par le soutien à des projets d'équipements sportifs :

- Soutien à l'étude équipements petite enfance (qui intégrera une PMI départementale) du quartier de la Haie Griselle, à hauteur de **5 000€**, accordé en 2019 ;
- Mobilisation du dispositif de « soutien aux équipements de proximité », pour la création de salles d'arts martiaux, la réfection de deux terrains de tennis, et la création d'un city stade dans le quartier de la Haie Griselle, avec des subventions départementales pour un montant global de **111 711€** pour ces 3 équipements, accordées en 2017 et 2018 ;
- Mobilisation du dispositif de « soutien aux salles couvertes de sport » pour la construction du complexe sportif M. Prévaut dans le quartier de la Haie-Griselle, qui est mis à disposition notamment des collégiens du secteur, avec une subvention départementale à hauteur de **996 750€**, accordée en 2019.

Dans le cadre de la convention de renouvellement urbain, ce partenariat se poursuivra, au titre, d'une part, de l'intervention du Département sur ses équipements, et, d'autre part, de la mobilisation potentielle des politiques départementales au service de la réussite du NPRU (politiques en faveur de l'habitat, du soutien aux équipements de proximité, du soutien en faveur de la nature en ville, du soutien aux aménagements cyclables, du soutien aux équipements sportifs de proximité...).

■ Intervention du Département sur ses équipements

Création d'une crèche départementale intercommunale sur le quartier de La Hêtraie (côté Limeil-Brévannes)

Une nouvelle structure d'accueil départementale de la petite enfance est en cours de réalisation sur le site de la Hêtraie concerné par le NPRU. Elle comprendra 60 berceaux, et accueillera 40 enfants de Limeil-Brévannes et 20 enfants de Boissy-Saint-Léger. Les travaux ont démarré en janvier 2022, pour permettre une livraison de l'équipement en janvier 2024. Le coût de ce nouvel équipement pour le Département sera de **5,4M€**.

Relocalisation de la PMI départementale en cœur de quartier de la Haie-Griselle (côté Boissy-Saint-Léger)

L'actuelle PMI départementale située en cœur du quartier de la Haie Griselle est localisée dans un bâtiment municipal qui sera démoli dans le cadre du NPRU. Dans ce contexte, le Département a acté la relocalisation de la PMI dans le futur « pôle petite enfance » de la ville de Boissy-Saint-Léger, au cœur du quartier de la Haie Griselle.

- Le Département a indiqué qu'il était favorable à l'acquisition de la future PMI sur la base d'une coque aménagée. Sur cette base d'acquisition, le coût pour le Département est estimé à **1,7M€**. **Mobilisation potentielle des politiques départementales en faveur du NPRU**

La participation financière du Département du Val-de-Marne se traduira également par la mobilisation potentielle des politiques départementales :

- **Mobilisation de la politique départementale en faveur de l'habitat** pour un montant prévisionnel estimé à **1 410 000 €** au titre des opérations de réhabilitation des logements sociaux portées par Paris Habitat, sous réserve du niveau de performance environnementale. Sachant qu'au titre du règlement des aides à l'habitat en vigueur, les contreparties suivantes seront exigées par le Département pour les opérations de réhabilitation : création d'un contingent départemental à hauteur de 2% du nombre de logements aidés de l'opération au bénéfice du personnel départemental ;
- **Demande de garantie d'emprunt** : une demande de garantie d'emprunt pour un prêt relatif à ces opérations de réhabilitation de Paris Habitat, à hauteur de **21 633 195 €**, a en parallèle été déposée par le bailleur auprès du Département et est actuellement en cours d'instruction par les services.
- **Mobilisation du dispositif de soutien aux équipements de proximité** pour une interpellation estimée par les porteurs de projets à **450 000 €**, intégrant les projets de relocalisation du centre social (à hauteur de 150 000 €) et du pôle culturel (à hauteur de 300 000 €), projets situés dans le quartier de la Haie-Griselle.
- **Mobilisation du dispositif départemental de soutien aux itinéraires cyclables** pour un montant estimé à **98 640 €**, au titre de la création d'aménagements cyclables (pistes et bandes cyclables, stationnements vélos, zones 30) desservant des équipements structurants du quartier (collèges, gares...).

Par ailleurs, le Département va mener, en articulation étroite avec les porteurs de projet et partenaires du NPRU, une **expérimentation autour de la prise en compte du vieillissement et de la perte d'autonomie dans le quartier de la Haie Griselle/la Hêtraie**. Le vieillissement de la population est en effet un enjeu national sur lequel les collectivités territoriales doivent agir dans le cadre de leurs compétences respectives. Cet enjeu du vieillissement concerne également les quartiers politique de la ville ; perçus comme « jeunes », ils vont pourtant connaître une évolution démographique similaire. Le quartier de la Haie Griselle/La Hêtraie est un quartier représentatif de ces transitions démographiques. Son indice d'évolution des générations âgées est un des plus élevés du département². C'est pour cette raison que le Département a inscrit dans son schéma pour l'autonomie³ 2020-2025 le principe d'une expérimentation ciblée sur ce quartier en vue d'une meilleure prise en compte du vieillissement de la population en quartier prioritaire.

Le Département va, par conséquent, travailler en lien avec les deux villes et le territoire pour mieux identifier ces besoins spécifiques, en s'appuyant sur le travail en cours du NPRU, en concertation avec les populations cibles et les acteurs du territoire. La démarche structurée en 5 phases sera lancée dès la rentrée 2022, et les actions seront mises en place entre 2023 et 2025.

Les participations du Département inscrites dans les maquettes financières ANRU, et les interventions identifiées hors maquettes porteraient potentiellement le niveau d'intervention du Département au projet NPRU à une hauteur de **10 499 701 €** (incluant les subventions habitat en amont du NPRU, les subventions versées dans le cadre du protocole et celles

² Aujourd'hui, la part des 60-74 ans sur le quartier représente 9,7% de la population et 1,5% de la population a plus de 75 ans. Toutefois, dans les prochaines années, la population de 75 ans et plus devrait être multipliée par 5,1 (Données Insee 2013 traitement OQHS).

³ Schéma pour l'autonomie à destination des personnes âgées, des personnes en situation de handicap, et de leurs aidants, adopté par le Département le 20 décembre 2020.

mobilisables dans le cadre de la convention et comprenant également les investissements départementaux sur ses équipements - crèche et PMI).

Chaque demande de subvention sera soumise à l'approbation des instances départementales, sur la base des règlements propres à chaque dispositif sollicité. Les montants inscrits sur la maquette financière ne sont donc que prévisionnels.

Les porteurs de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation du Département du Val-de-Marne sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées par le Département dans le cadre de la présente convention pluriannuelle, en y faisant notamment figurer le logotype du Département.

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

Sans objet

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

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

En ingénierie :

Mission d'OPCU

Cette mission, sous maîtrise d'ouvrage territoriale, a pour objet d'apporter, durant toute la phase protocole jusqu'à la conclusion de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, un appui stratégique et opérationnel aux villes et à l'EPT :

- dans la conduite générale du projet en termes notamment :
 - o d'organisation et d'animation des instances de pilotage du projet,
 - o de mobilisation et de coordination des acteurs,
 - o d'ordonnancement, de planification et de coordination des études inscrites au programme de travail du protocole, en lien avec les études et travaux menés dans la cadre de la ZAC La Charmeraie en particulier,
- dans l'expertise, financière, juridique (procédures) et calendrier du programme d'actions qui sera établi à l'appui de l'étude urbaine.

Cette mission estimée à 300 000 € est financé à hauteur de 50% par la Caisse des Dépôts soit 150 000 €.

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

En prêts : A compléter en fonction de la maquette financière

En investisseur d'intérêt général :

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

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

À compléter (le cas échéant)

Lister (le cas échéant) les opérations non financées par l'ANRU inscrites dans le programme approuvé par l'ANRU, avec précision du montant de l'assiette subventionnable et de la participation des Partenaires associés concernés (renseigner un tableau pour chaque Partenaire associé).

A noter : les opérations bénéficiant des financements de l'ADEME au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » seront décrites dans l'article 9.4. ci-après.

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

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 7 millions d'€, comprenant 6 millions € de subventions, et de 1 million € de volume de prêts distribués par Action Logement Services.
- La participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 150 000 €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de ... €. 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 du Département s'entend pour un montant de 10 499 701 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9.2.1.

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 convention⁴ :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)		Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
QPV n° QP094003	Protocole de préfiguration	123 504. 60	0	123 504 .60
	Convention pluriannuelle	5 876 495. 40	1 000 000	6 876 495. 40
Total QPV n° QP094003		6 000 000	1 000 000	7 000 000

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

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU

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

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

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

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

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C2 ;
- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

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

Article 14.3 Le contrôle et les audits

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

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

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

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

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations 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 ... (semestre/année), et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le ... (semestre/année).

Le calendrier opérationnel prévisionnel indique le lancement de chaque opération conformément aux dispositions du Règlement Financier de l'ANRU relatif au NPNRU.

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 solde⁵ de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

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.

⁵ Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.

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

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

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

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

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

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

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

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

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

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

L'ANRU et Action Logement seront associés en amont à tout événement 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 locale de l'Agence ou du porteur de projet.

Article 17.2 Signalétique

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

PROJET

TABLE DES ANNEXES

A - Présentation du projet :

- A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville
- A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou du volet « quartiers » de l'action TI 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)⁶

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

⁶ Le cas échéant annexe C9 : pour information tableaux financiers d'autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal

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

Principes et modalités d'élaboration

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

N° indicateur	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
7	Offre locative abordable dans le quartier Part des logements locatifs sociaux du quartier dont les loyers sont inférieurs aux plafonds PLAI <i>(source : Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	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
15	Offre de services dans le quartier Nombre de services publics et privés du quartier pour 1000 habitants, pondéré en fonction du type de service <i>(source : INSEE - Base Permanente des Équipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Améliorer si nécessaire la gamme de services et d'équipements de proximité indispensables, voire s'engager dans une gamme de niveau supérieur
16	Offre d'équipements dans le quartier Nombre d'équipements publics de proximité du quartier pour 1000 habitants, y. c. les équipements scolaires <i>(source : INSEE - Base Permanente des Équipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Améliorer si nécessaire la gamme de services et d'équipements de proximité indispensables, voire s'engager dans une gamme de niveau supérieur
20	Consommation énergétique des logements impactés par le projet 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

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 : 1807 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à l'attributaire.

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

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

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

En cas de non-respect par les porteurs de projet et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par 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	Site 2	Site ...
Adresse			
Nom du QPV (préciser national/régional)			
Propriétaire(s) du terrain avant cession			
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)			
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	A réaliser avant cession		
Surface du terrain (m²)			
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m²)			
Nombre de logements prévus selon ces m² de surface de plancher			
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)			
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 X logements		
Viabilisation du terrain	Préciser le nom du maître d'ouvrage en charge des travaux de viabilisation		
<i>Autres informations et contraintes spécifiques</i>	Ex : modifications à apporter au PLU, Transformateur à déplacer, immeuble à démolir...PPRI...		

Tableau à copier-coller depuis le fichier excel.
Le fichier excel complété sera à déposer sur IODA.

* 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.

- 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 **19 droits de réservation de logements locatifs sociaux**, correspondant à **17.5 %** du nombre de logements locatifs sociaux dont la-requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

Ces droits se répartissent comme suit :

- 19 droits de réservation correspondant à 17,5 % du nombre total de logements requalifiés en QPV dont le coût est inférieur à 45.000€ par logement ;
- 0 droit de réservation correspondant à 20% du nombre total de logements requalifiés en QPV dont le coût est supérieur à 45 000€ par logement.

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 ad hoc entre Action Logement Services et le ou les réservataires et organismes HLM concernés.

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

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

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

Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux seront précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention.

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

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Au total, 19 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 :

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

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements à Action Logement Services (au premier congé enregistré). Ils seront mobilisés prioritairement sur les contingents non réservés des organismes HLM. 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 contingents publics.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée :

Localisation visée**	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contribuable	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
		19 PLUS	Voir Date Fat(s)	Logements non réservés du bailleur : 19 droits de réservations pour Action		En priorité des logements avec balcon et terrasse. Logement à l'étage si ascenseur.

				Logement Services		Pas de rez-de-chaussée sauf si jardin

*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

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 :

<i>IDTOP (IODA)</i>	<i>IDTOP (AGORA)</i>
<i>Maître d'ouvrage (MO)</i>	<i>Intitulé de l'opération</i>
<i>Nature d'opération</i>	

Objectifs et éléments-clefs de l'opération

Détailler les éléments-clefs des opérations⁷, 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

<i>QPV de rattachement</i>	<i>Commune de réalisation</i>	<i>Adresse / Périmètre</i>
----------------------------	-------------------------------	----------------------------

Caractéristiques de l'opération

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

Validation et modulations spécifiques

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

Calendrier opérationnel prévisionnel

<i>Semestre de lancement</i>	<i>Année de lancement</i>	<i>Durée en semestre</i>
------------------------------	---------------------------	--------------------------

⁷ Se référer aux guides « FAT pas à pas » disponibles sur Anruscope.fr qui précisent, par nature d'opération, les éléments à renseigner dans le bloc « objectifs et éléments-clefs de l'opération ».

Calcul du financement prévisionnel de l'ANRU

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

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

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

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

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

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

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

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

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