

Synthèse de l’instruction et préconisations pour la finalisation du dossier de projet en vue du comité d’engagement

Projet de renouvellement urbain de l’EPT T7 Paris Terres d’Envol pour la ville du Blanc-Mesnil

I. RAPPEL DU PROJET

La commune du Blanc-Mesnil se situe dans le département de la Seine-Saint-Denis, à 7 km au Nord-Est de Paris. Elle s’étend sur 806 hectares et compte 56 000 habitants. Les deux gares de la ligne 16 et de la ligne 17 du Grand Paris Express sont prévues à l’horizon 2023 sur le territoire de la commune. A proximité du quartier Nord, elles vont améliorer la desserte et l’attractivité du secteur (distance maximum de 20 mn à pied/ 1 km dans le quartier Nord).

Le projet pour le quartier Nord

Les quartiers Nord concentrent près de 47 % de l’offre communale en habitat social avec environ 3 770 logements. Le tissu pavillonnaire au Sud-Ouest le long des grands axes couvre environ 17 % du secteur du QPV Nord. Il s’est développé dans l’entre-deux guerres. A l’Ouest, le secteur « Chemin Notre-Dame », accueille de l’habitat collectif – bâtiments de logements sociaux et grandes copropriétés - au Nord de l’avenue Descartes et en limite de la Ville du Bourget. Le Chemin Notre-Dame compte notamment les 2 cités d’habitat social Germain Dorel (patrimoine CDC-HABITAT inscrit au patrimoine historique) et le Floréal (patrimoine Emmaüs Habitat de 431 logements situé le long de l’avenue Descartes à l’Ouest de l’autoroute). Parmi les copropriétés possédant de grandes emprises foncières, on recense les Caravelles (195 logements), Descartes (112 logements) et Justice (190 logements).

Le projet urbain propose un axe Nord-Sud, avec la rue Maurice Audin actuelle qui s’ouvrira dorénavant sur l’avenue Descartes, et un axe Est-Ouest, avec la rue Petrodvoretz prolongée pour rejoindre la rue Altrincham.

Les démolitions permettent d’envisager la construction d’un tissu urbain densifié de 1 500 logements à l’horizon du NPNRU, en R+4 à R+7. La construction « d’inspiration traditionnelle » adoptera le type « régional d’Ile-de-France », dans un style vernaculaire (le modèle urbain et architectural étant le Plessis-Robinson). La Tour Audin, repère visuel emblématique du quartier sera conservée et réhabilitée. Elle accueillera en RDC/prolongement une grande surface alimentaire de 1800 m², locomotive commerciale de la grande place.

Le changement est également porté par la mise en valeur du patrimoine végétal qualitatif déjà existant et la réintroduction de l’eau. La trame bleue sera constituée de plans d’eau, d’une rivière sinuant en cœur d’îlot bâti et d’une partie de canal en pied de construction. Tous sont présentés comme étant hydrauliquement autonomes.

Le futur conservatoire marquera l’entrée du nouveau quartier au Sud. Il s’agira notamment de créer une synergie entre le nouvel établissement scolaire et le conservatoire autour de la pratique musicale.

La première phase de ce projet urbain pour le quartier Nord prévoit, dans le temps du NPNRU :

- **826 démolitions de LLS**, dont 542 pour Vilogia, 284 pour Sequens ;
- **La reconstitution de 413 LLS sur site**, soit 50 % de l'offre démolie ;
- **La construction d'un peu plus de 2 800 logements en diversification à terme** (dont environ 1 200 dans le temps NPNRU – à confirmer) ;
- **La réhabilitation de 2 271 logements** dont 968 pour Seqens (ex Domaxis et France Habitation), 592 pour Vilogia et 367 pour Emmaüs Habitat l'ensemble des réhabilitations visant le label BBC, hormis celles de Sequens ;
- **La résidentialisation de 2 174 logements**, soit l'ensemble des logements réhabilités hormis 97 logements de Vilogia (Tour Maurice Audin) ;
- **L'aménagement d'ensemble du quartier sur plus de 41 Ha**
- **Six projets d'équipement public** dont un nouveau groupe scolaire de 23 classes pour remplacer l'école Rose Blanc, une maison des projets/centre social, un conservatoire, une crèche portée par la Ville, un équipement médical et des RDC associatifs/ESS ;

Le projet pour le quartier des 4 Tours :

La cité de 4 Tours se situe au Sud de la commune, dans un secteur non traité par le premier PNRU. Elle comprend 767 logements répartis en 3 immeubles en R+3 et 4 tours en R+12. Racheté récemment à l'OPIEVOY par SSDH, ce patrimoine a fait l'objet d'études récentes dans le cadre du protocole de préfiguration. Les objectifs du projet sont d'éviter une déqualification relative de ce patrimoine et proposent, s'appuyant sur une étude de mai 2019 jointe en annexe du dossier :

- **La démolition de 44 logements** permettant le désenclavement de l'îlot, la structuration des espaces extérieurs et leur traitement paysager qualitatif ;
- **723 réhabilitations BBC et résidentialisations** du patrimoine ;
- La diversification de l'offre par la construction de **333 nouveaux logements sur site** en densification de l'existant.

I. PRESENTATION FINANCIERE ET ECHEANCIER DE REALISATION

A. Présentation financière

La maquette financière présente un projet global avec un coût d'investissement de 756 millions d'euros, sollicitant **un montant de concours financiers de l'ANRU de 255.5 M€, décomposé en 171.5 M€ de subventions (67 %) et 84 M€ prêts bonifiés (33 %).**

A signaler une part élevée des concours financiers de l'ANRU sollicités sur les opérations ayant trait à l'habitat : 82 %.

B. Echancier de réalisation : réalisme du calendrier envisagé

L'échéancier de réalisation et la succession des opérations dans le temps NPNRU sont pour partie présentés dans le dossier, mais devront être précisés en vue du Comité d'Engagement.

Version 20/09/2019 en rouge absence de FAT	NBRE Logement/m ²	COUT Logement/m ²	MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	Base subventionnabl e	Subvention ANRU	%	Prêt bonifié AL	Prêt CDC
ETUDES ET CONDUITE DE PROJET									
Etude stratégique de peuplement et accompagnement du parcours résidentiel avec France Habitation			59 VILOGIA SA D'HLM	191 800 €	191 800 €	95 900 €	50%		
Communication / GUSP - Blanc Mesnil			59 VILOGIA SA D'HLM	172 000 €	172 000 €	86 000 €	50%		
LBM étude programmation commerces/RDC Activités			EPT Paris Terres d'Envol	100 000 €	100 000 €	50 000 €	50%		
LBM AMO étude affinement du schéma urbain			EPT Paris Terres d'Envol	150 000 €	150 000 €	75 000 €	50%		
LBM AMO étude phasage et OPC			EPT Paris Terres d'Envol	110 000 €	110 000 €	55 000 €	50%		
LBM AMO étude juridico-financière			EPT Paris Terres d'Envol	110 000 €	110 000 €	55 000 €	50%		
LBM étude de communication-concertation			EPT Paris Terres d'Envol	160 000 €	160 000 €	80 000 €	50%		
Sous Total ETUDES ET CONDUITE DE PROJET	0	0		993 800 €	993 800 €	496 900 €		- €	- €
RELOGEMENT DES MENAGES AVEC MINORATION DE LOYER									
Minoration Loyers Blanc Mesnil 93 ménages (15% 623 ménages) - 40% T1/T2 - 40% T3 - 20% T4/T5			59 VILOGIA SA D'HLM	446 400 €	446 400 €	446 400 €	100%		
Sous Total RELOGEMENT DES MENAGES AVEC MINORATION DE LOYER	0	0		446 400 €	446 400 €	446 400 €		- €	- €
DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX									
Bâtiment A en partie - 8-11 ALLEE S BROUSSE	40	106 732	59 VILOGIA SA D'HLM	4 269 271 €	4 179 271 €	3 343 417 €	80%		
Bâtiment B - 12-16 ALLEE S BROUSSE	50	103 903	59 VILOGIA SA D'HLM	5 195 173 €	5 087 173 €	4 069 739 €	80%		
Bâtiment C - 1-4 ALLEE PERRAULT	40	104 331	59 VILOGIA SA D'HLM	4 173 259 €	4 090 759 €	3 272 607 €	80%		
Bâtiment F en partie - 1-3 RUE DALTRINCHAM	30	108 495	59 VILOGIA SA D'HLM	3 254 844 €	3 191 844 €	2 553 475 €	80%		
Bâtiment H - 1-4 ALLEE MANSARD	40	104 331	59 VILOGIA SA D'HLM	4 173 259 €	4 083 259 €	3 266 607 €	80%		
Bâtiment J en partie - 1-4 ALLEE CH GARNIER	40	106 777	59 VILOGIA SA D'HLM	4 271 061 €	4 181 061 €	3 344 849 €	80%		
Bâtiment K en partie - 8-9 ALLEE SOUFFLOT	20	111 646	59 VILOGIA SA D'HLM	2 232 929 €	2 184 929 €	1 747 943 €	80%		
Bâtiment O - 9-19 PERCIER FONTAINE	60	103 543	59 VILOGIA SA D'HLM	6 212 588 €	6 092 588 €	4 874 070 €	80%		
Bâtiment P - 1-5 ALLEE LESCOT	50	103 813	59 VILOGIA SA D'HLM	5 190 673 €	5 070 673 €	4 056 539 €	80%		
Bâtiment S - 1-5 ALLEE LE NEVEU (demande pré-conventionnement OPPC avril 2019)	50	99 268	59 VILOGIA SA D'HLM	4 963 404 €	4 855 404 €	3 884 324 €	80%		
Bâtiment T - 1-3 ALLEE LEDOUX (demande pré-conventionnement OPPC avril 2019)	30	100 764	59 VILOGIA SA D'HLM	3 022 918 €	2 946 418 €	2 357 134 €	80%		
Bâtiment U - 1-7 RUE MAURICE AUDIN (demande pré-conventionnement OPPC avril 2019)	70	99 160	59 VILOGIA SA D'HLM	6 941 206 €	6 780 706 €	5 424 565 €	80%		
centre commercial AUDIN (bât Q) - 7 logts + 2 commerces									
10 SQUARE MAURICE AUDIN - 2 Logts + 13 Commerces + 1 garage (box) C. COMMERCIAL DU TILLEUL - 1 logt + 12 commerces 5-11 ALLEE DE MONTEREAU - 12 logts + 5 commerces + 3 garages (boxes)	22	307 642	59 VILOGIA SA D'HLM	6 768 134 €	6 487 934 €	5 190 347 €	80%		
Démolition de 284 logements - Bâtiments A, B, C, D, E, F et T1 (dont 154 en demande pré-conventionnement OPPC avril 2019)	284	41 964	FRANCE HABITATION	11 917 868 €	8 749 418 €	6 999 534 €	80%	- €	- €
Démolition de 44 logements - les 4 Tours	44	58 580	SSDH	2 577 539 €	2 061 139 €	2 061 139 €	100%		
Sous Total DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	870	0		75 164 126 €	70 042 576 €	56 446 289 €		- €	- €
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE									
Aménagements du Haut Blanc Mesnil	410 748	266	EPT Paris Terres d'Envol	109 140 120 €	87 696 270 €	30 693 695 €	35%		
Aménagements des 4 tours			EPT Paris Terres d'Envol	11 690 404 €	885 488 €	309 914 €	35%		
Sous Total AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	410 748	0		120 830 524 €	88 581 738 €	31 003 609 €		- €	- €
RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX									
VEFA COGEDIM Construction îlot Gare GPE - 28 plai - 21 plus	49	146 555	59 VILOGIA SA D'HLM	7 181 200 €	7 181 200 €	487 200 €	7%	1 198 400 €	5 028 822 €
Reconstitution de 132 logts hors site - Îlot 5 Auchan - 79 PLAI 53 PLUS	132	145 455	59 VILOGIA SA D'HLM	19 200 000 €	19 200 000 €	1 287 600 €	7%	2 929 200 €	9 715 686 €
Reconstitution de 91 logts Hors Site - 55 PLAI 36 PLUS	91	145 455	France HABITATION	13 236 364 €	13 236 364 €	926 545 €	7%	2 117 818 €	8 471 273 €
Reconstitution de 33 logements PLAI et 18 logements PLUS (demande pré-conventionnement OPPC avril 2019)	51	172 055	France HABITATION	8 774 811 €	8 774 811 €	574 200 €	7%	1 223 400 €	6 884 390 €
Reconstitution de 90 logts Hors Site - 54 PLAI 36 PLUS	90	145 455	59 VILOGIA SA D'HLM	13 090 909 €	13 090 909 €	939 600 €	7%	2 155 200 €	8 002 473 €
Reconstitution de 44 logements 4 Tours	44	158 395	59 VILOGIA SA D'HLM	6 969 396 €	6 969 396 €	661 500 €	9%	1 064 600 €	
Reconstitution de 271 logts sur site - 163 PLAI 108 PLUS	271	145 455	59 VILOGIA SA D'HLM	39 418 182 €	39 418 182 €	2 836 200 €	7%	6 577 400 €	24 091 855 €
Reconstitution de 142 logts sur site - 85 PLAI 57 PLUS	142	145 455	France HABITATION	20 654 545 €	20 654 545 €	1 445 818 €	7%	3 304 728 €	13 218 908 €
Sous Total RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	870	0		128 525 407 €	128 525 407 €	9 158 664 €		20 570 746 €	75 413 406 €
REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX									
Bâtiment A en partie - 1-7 ALLEE S BROUSSE	67	88 000	59 VILOGIA SA D'HLM	5 896 000 €	5 226 000 €	1 045 200 €	20%	2 492 400 €	1 474 000 €
Bâtiment D - 1-4 ALLEE BRUANT	40	88 000	59 VILOGIA SA D'HLM	3 520 000 €	3 120 000 €	624 000 €	20%	1 488 000 €	880 000 €
Bâtiment E - 1-3 ALLEE LE VAU	30	88 000	59 VILOGIA SA D'HLM	2 640 000 €	2 340 000 €	468 000 €	20%	1 116 000 €	660 000 €
Bâtiment F en partie - 4-9 RUE DALTRINCHAM	60	88 000	59 VILOGIA SA D'HLM	5 280 000 €	4 680 000 €	936 000 €	20%	2 232 000 €	1 320 000 €
Bâtiment G - 5-8 ALLEE MANSARD	40	88 000	59 VILOGIA SA D'HLM	3 520 000 €	3 120 000 €	624 000 €	20%	1 488 000 €	880 000 €
Bâtiment I - 9-11 ALLEE MANSARD	30	88 000	59 VILOGIA SA D'HLM	2 640 000 €	2 340 000 €	468 000 €	20%	1 116 000 €	660 000 €
Bâtiment J en partie - 5-10 ALLEE CH GARNIER	58	88 000	59 VILOGIA SA D'HLM	5 104 000 €	4 524 000 €	904 800 €	20%	2 157 600 €	1 276 000 €
Bâtiment K en partie - 4-7 ALLEE SOUFFLOT	40	88 000	59 VILOGIA SA D'HLM	3 520 000 €	3 120 000 €	624 000 €	20%	1 488 000 €	880 000 €
Bâtiment L - 1-3 ALLEE SOUFFLOT	30	88 000	59 VILOGIA SA D'HLM	2 640 000 €	2 340 000 €	468 000 €	20%	1 116 000 €	660 000 €
Bâtiment M - 1-6 ALLEE PH DELORME	60	88 000	59 VILOGIA SA D'HLM	5 280 000 €	4 680 000 €	936 000 €	20%	2 232 000 €	1 320 000 €
Bâtiment N - 1-7 PERCIER FONTAINE	40	88 000	59 VILOGIA SA D'HLM	3 520 000 €	3 120 000 €	624 000 €	20%	1 488 000 €	880 000 €
20 Tour MAURICE Audin	97	88 000	59 VILOGIA SA D'HLM	8 536 000 €	7 566 000 €	1 513 200 €	20%	3 608 400 €	2 134 000 €
Réhabilitation de 261 logements RUE ALTRINCHAM BBC 2009	261	47 282	75 DOMAXIS SA D'HLM	12 340 527 €	9 876 755 €	1 975 351 €	20%	5 428 965 €	4 936 211 €
Réhabilitation ++ de 367 logements FLOREAL	367	38 359	EMMAUS HABITAT	14 077 735 €	10 407 735 €	4 163 094 €	40%	4 283 547 €	5 872 000 €
Requalifications de 707 logements	707	48 675	FRANCE HABITAT	34 413 546 €	26 729 020 €	2 672 902 €	10%	17 975 226 €	11 700 605 €
Réhabilitation de 344 logements BOURNONVILLE	344	45 393	SSDH	15 615 250 €	12 175 250 €	4 870 100 €	40%	4 499 050 €	4 000 000 €
Réhabilitation de 723 logements LES 4 TOURS	723	43 716	SSDH	31 606 639 €	24 376 639 €	9 750 655 €	40%	9 213 328 €	7 000 000 €
Sous Total REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	2 994	0		160 149 697 €	129 741 399 €	32 667 303 €		63 422 516 €	46 532 816 €
RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS									
Residentialisation des bâtiments E et D (lot 52)	70	11 500	59 VILOGIA SA D'HLM	805 000 €	805 000 €	322 000 €	40%		
Residentialisation des bâtiments F et G (lot 41)	100	11 500	59 VILOGIA SA D'HLM	1 150 000 €	1 150 000 €	460 000 €	40%		
Residentialisation des bâtiments I et J (lot 38)	88	11 500	59 VILOGIA SA D'HLM	1 012 000 €	1 012 000 €	404 800 €	40%		
Residentialisation des bâtiments K, L, M et N (lot 32)	170	11 500	59 VILOGIA SA D'HLM	1 955 000 €	1 955 000 €	782 000 €	40%		
Residentialisation du bâtiment A (lot 43)	67	11 500	59 VILOGIA SA D'HLM	770 500 €	770 500 €	308 200 €	40%		
Residentialisation Cité VACHER RUE ALTRINCHAM	261	1 599	75 DOMAXIS SA D'HLM	417 450 €	417 450 €	166 980 €	40%		129 305 €
Residentialisation 367 logements FLOREAL	367	1 412	EMMAUS HABITAT	518 100 €	518 100 €	310 860 €	60%		
Residentialisation de 707 logements	707	17 550	FRANCE HABITAT	12 407 850 €	12 195 750 €	4 878 300 €	40%		
Residentialisation de 344 logements - Bournonville	344	10 102	SSDH	3 475 180 €	3 475 180 €	2 085 108 €	60%		
Residentialisation de 723 logements - Les 4 Tours	723	10 074	SSDH	7 283 152 €	7 283 152 €	4 369 891 €	60%		
Sous Total RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS	2 897	0		29 794 232 €	29 582 132 €	14 088 139 €		- €	129 305 €
ACCESSION A LA PROPRIETE									
ACCESSION A LA PROPRIETE HORS SITE	680		59 VILOGIA SA D'HLM	116 018 957 €	6 800 000 €	6 800 000 €	100%		
ACCESSION A LA PROPRIETE SUR SITE	487		59 VILOGIA SA D'HLM	83 090 047 €	4 870 000 €	4 870 000 €	100%		
ACCESSION A LA PROPRIETE SUR SITE - Ilot 3 Auchan (demande pré-conventionnement OPPC avril 2019 refusée)	40		59 VILOGIA SA D'HLM	5 669 109 €	400 000 €	400 000 €	100%		
Sous Total ACCESSION A LA PROPRIETE	1 207	0		204 778 114 €	12 070 000 €	12 070 000 €		- €	- €
EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE									
Groupe scolaire secteur Nord 23 classes (ex école Rose Blanc)	8 374	1 739	Ville de Blanc-Mesnil	14 564 781 €	15 472 385 €	7 736 193 €	50%		
Maison de Projets/ centre social			Ville de Blanc-Mesnil	2 880 000 €	2 880 000 €	1 008 000 €	35%		
Conservatoire			Ville de Blanc-Mesnil	10 080 000 €	10 080 000 €	3 528 000 €	35%		
Equipements Petite Enfance (crèche de 60 berceaux)			Ville de Blanc-Mesnil	3 000 000 €	3 000 000 €	1 050 000 €	35%		
Equipement médical			Ville de Blanc-Mesnil	1 500 000 €	1 500 000 €	525 000 €	35%		
Rez-de-chaussée associatif et ESS			Ville de Blanc-Mesnil	1 500 000 €	1 500 000 €	525 000 €	35%		
Sous Total EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE	8 374	0		33 524 781 €	34 432 385 €	14 372 193 €		- €	- €
IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE									
Rdc commerces et services			EPT Paris Terres d'Envol	2 299 238 €	2 299 238 €	804 733 €	35%		
Sous Total IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE	0	0		2 299 238 €	2 299 238 €	804 733 €		- €	- €
TOTAL NPNRU	427 960	0		756 506 319 €	496 715 076 €	171 554 229 €	67%	83 993 262 €	122 075 527 €
							67%	33%	
								concoures financiers	255 547 490 €

II. POINTS DE DEBATS ET D'ARBITRAGE

- **Le projet urbain**

Le projet présenté apparaît particulièrement abouti dans son architecture et sa composition d'ensemble. **Il vise une transformation profonde de l'image et du cadre de vie des quartiers Nord** par un processus de démolition-densification qui substitue à un urbanisme de grand ensemble une composition urbaine et architecturale de style « néoclassique », largement inspirée de la cité-jardin du Plessis-Robinson (implantation de services, introduction d'aménités telles que le végétal et l'eau, accent mis sur les modénatures, frontons, voutes, clochers...). Il s'agit tel que l'on comprend le projet de promouvoir une nouvelle « utopie urbaine », ou tout du moins un urbanisme qui a fait ses preuves par le passé, dans d'autres contextes et qui est susceptible de plaire aux potentiels acquéreurs de logements. Certaines interventions (comme la réhabilitation de la tour Audin) témoignent par ailleurs d'une vraie réflexion sur des remodelages à même de déstigmatiser ce quartier de grand-ensemble.

Du point de vue des partenaires, si l'ambition forte en termes de diversification résidentielle apparaît crédible au vu du marché immobilier local et de l'arrivée prochaine de 2 gares du Grand Paris Express, elle **doit être précisée en termes de volume et de temporalité sur la première phase d'intervention**. Au vu du dossier, le déroulé des transformations envisagées va au-delà de la temporalité du NPNRU et deux phases sont envisagées par le porteur. Durant la première phase, l'ampleur des nouvelles constructions prévues à l'échelle des quartiers Nord, de part et d'autre de l'Avenue Descartes, est estimée à 150 logements/an en moyenne dans les dix prochaines années. **Ce rythme de construction (à confirmer par le porteur) intègre une part de 20 à 25 % de logements sociaux**, notamment dans une logique de relogement d'une partie des ménages attachés à leur quartier.

En vue du CE, le porteur devra **argumenter la capacité du projet à produire un cadre de vie de qualité et pérenne dans le temps** et à ne pas générer de difficultés et de coûts de gestion particuliers : îlots fermés, forte densité, matériaux utilisés... Les partenaires alertent sur la qualité d'usage de cheminements piétons éloignés des voiries, les risques d'usages détournés des passages sous porches, les modalités d'accès diurne et nocturne des espaces publics. Ils s'interrogent également sur la gestion envisagée du stationnement public, sur la « grand place » notamment et pour chaque îlot résidentiel.

Si le projet promeut la réintroduction de la nature en ville, les partenaires souhaiteraient obtenir des informations complémentaires sur la faisabilité technique du futur bassin (étude de sols notamment) et **la performance environnementale des formes urbaines et architecturales proposées** (détail des prescriptions imposées aux opérateurs relatives à la performance énergétique du bâti, au stationnement, à la gestion de l'eau, etc) ?

La stratégie de réhabilitation lourde sur la quasi-totalité du parc conservé doit également être questionnée et priorisée au vu du projet urbain à long terme qui envisage de poursuivre les démolitions hors temps NPNRU, notamment autour du futur bassin étendu.

Les partenaires saluent le fait que le projet s'appuie sur une vision à long terme du devenir des quartiers Nord, initiée par une première phase d'intervention en cœur de quartier. **Ce premier temps soumis au NPNRU nécessite toutefois d'être précisé en termes de phasage des opérations et argumenté du point de vue de la maîtrise des délais nécessaires à sa réalisation** (temps du relogement, de la mise en place de la ZAC, etc). Il s'agira par ailleurs d'indiquer comment le cœur de quartier fonctionne à chaque phase de la mise en œuvre du projet

Par ailleurs, le total des subventions appelées à ce stade dépassant très largement les capacités de soutien de l'ANRU, les partenaires demandent au porteur de **prioriser les interventions susceptibles d'être soutenues et engagées dans le temps du NPNRU**.

A ce propos, le secteur des 4 Tours (patrimoine SSDH) n'avait pas été considéré comme prioritaire pour faire l'objet d'un soutien financier lors de la signature du protocole de préfiguration. Si le projet urbain paraît soutenable dans une logique d'achèvement du PNRU, le porteur devra indiquer le niveau de priorité accordé à ce projet, dans une logique de priorisation financière et de capacité opérationnelle à mener de front l'ensemble des interventions dans le temps du NPNRU.

- **Par famille d'opération :**

Ingénierie et accompagnement du projet :

- L'étude stratégique de peuplement semble avoir déjà été financée dans le cadre du protocole de préfiguration
- La demande d'une AMO Communication / GUSP par Vilogia n'est pas argumentée
- Les études urbaine et OPC sont à détailler et argumenter en vue du CE
- Quid de la demande de reprise d'une étude de communication-concertation prévue dans le cadre du protocole et qui semble avoir été engagée au vu du bilan de la concertation évoquée dans le dossier ? Les modalités de concertation envisagée et leur portée sont par ailleurs à mieux argumenter en vue du CE
- Le projet de gestion à terme est à préciser et argumenter en vue du CE
- Une étude relative à la sécurité et à la sûreté a-t-elle été menée pour ce projet ? Elle apparaît obligatoire eu égard à l'importance du projet (en tout état de cause, le seuil de 70 000 m² de SDP construit dans le périmètre de la ZAC sera dépassé). D'ici le CE, un avis de la DDSP devra a minima être produit
- La mutation en boulevard urbain de l'ex-RN2 est un gage de réussite du projet urbain d'ensemble. L'aménagement de ce tronçon est-il d'ores et déjà programmé et financé par le CD 93 ?

Démolition :

- La stratégie de relogement envisagée devra être explicitée pour le CE.
- Les démolitions de Vilogia s'avèrent extrêmement coûteuses (100/110 k€) eu égard à une VNC et des coûts travaux particulièrement élevés. Sont-elles nécessaires à l'engagement du projet urbain en cœur du quartier ou plus en périphérie, ce qui permettrait de les conserver dans un premier temps ? Une démolition de ce patrimoine nécessiterait de revoir les coûts à la baisse pour être effectivement engagée. Le bailleur est invité à fournir le détail des études, justificatifs et hypothèses retenues pour établir les coûts prévisionnels.
- Des programmes mixtes logement/commerces sont présentés en démolition par Vilogia, sans détail des coûts (absence de FAT). La démolition des espaces commerciaux doit être précisée pour être rattachée à la démolition de l'immeuble ou à l'opération d'aménagement d'ensemble.
- Les partenaires rappellent que les surfaces à prendre en compte dans le calcul de la valorisation foncière des opérations de démolition est la totalité de l'emprise foncière rendue mutable par la démolition, et non pas uniquement l'emprise du bâtiment démoli.

Reconstitution :

- Le projet prévoit une forte proportion de reconstitutions sur site (413 logements), soit 50 % de l'offre démolie et 28 % de la construction neuve affichée par le porteur à terme. Si l'on ajoute les 196 LLS souhaités au Nord de l'avenue Descartes sur des îlots jouxtant le QPV, le taux de reconstitution s'élève à 73 % de l'offre démolie et 40 % des constructions neuves, ce qui pose question en termes de mixité sociale à terme pour ce secteur enclavé entre l'autoroute et une zone d'activité.
- Par ailleurs, la reconstitution de 60 % de PLAI sur site paraît excessive : une proportion de 30 à 40 % de PLAI sur site, pratiquée dans les opérations de développement urbain, est attendue

- La composition des îlots et le phasage des opérations devront également être précisés : les porteurs de projet proposeront-ils une mixité de produits à l'îlot ? Il faudra en effet veiller à ce que le logement social neuf soit bien réparti sur l'ensemble de la future ZAC.
- Les aides complémentaires ne sont pas attribuables aux reconstitutions sur site

Minoration de loyer/relogement :

- Les objectifs de relogements dans le neuf et hors QPV ne sont pas exprimés, mais la demande en minoration de loyers par Vilogia pour 93 logements seulement laisse transparaître des objectifs modestes au regard du nombre important de ménages à reloger

Aménagements urbains :

- Le LLS, l'accession à la propriété et les commerces sont tous valorisés à 150 €/m², ce qui est en deçà de la valeur de référence pour le logement social (180 €/m² SDP) et faible pour l'accession libre (à justifier ou revoir à la hausse)
- Les 327 logements de COGEDIM sur le foncier d'Emmaüs ne sont pas valorisés dans l'opération d'aménagement d'ensemble. De fait, peut-on considérer que la cession du foncier leur permet de financer les interventions sur le parc conservé (réhabilitation et/ou résidentialisation) sans recourir aux financements du NPNRU ? Emmaüs est invité à fournir un bilan global de ses interventions sur ce site s'il maintient sa demande de cofinancement.

Diversification :

- Le potentiel de diversification sur site est à préciser dans le temps du NPNRU et au-delà. La FAT aménagement valorise 87 724 m² SDP en accession libre, soit potentiellement plus de 1 200 logements libres
- L'accession à la propriété hors site n'a pas vocation à être soutenue par des primes qui ont pour objectif de faciliter les opérations de diversification à l'intérieur des QPV.
- Concernant les contreparties foncières à Action Logement, des premiers fonciers ont été proposés. En vue du CE, ces propositions devront être complétées en lien avec le taux pivot du territoire.

Requalification de logements locatifs sociaux :

- Le nombre de réhabilitations envisagées paraît très élevé (2 994 logements, dont 723 logements pour le secteur des 4 tours) au regard des perspectives du projet à long terme qui prévoit a priori de poursuivre les démolitions hors temps NPNRU sur des patrimoines réhabilités. Il conviendra de distinguer les réhabilitations pérennes à réaliser en priorité et des éventuelles réhabilitations d'attente avant démolition à plus long terme. Les transformations envisagées par certaines réhabilitations nécessiteraient une expertise du CSTB du point de vue de la performance énergétique
- Les réhabilitations de Vilogia, bien qu'affichant l'atteinte du label BBC, paraissent très coûteuses (88 000 €/logement). Quelles justifications ?

Résidentialisation de logements locatifs sociaux :

- Certaines résidentialisations présentent des coûts excédant 10 000 €/logement et jusqu'à 17 500 €/logement pour France Habitation. Des justifications devront être apportées notamment sur les périmètres concernés et sur le contenu de la résidentialisation
- La résidentialisation demandée des 367 logements de la cité Floréal (Emmaüs) semble avoir déjà été financée dans l'ANRU 1. Quelles justifications ?

Equipements et immobilier à vocation économique :

- L'absence de FAT (sauf pour l'école) ne permet pas d'analyser en détail le coût des équipements. L'ensemble des FAT devront être produites pour l'examen du projet en CE
- Le projet de conservatoire ne correspond pas à la priorité donnée aux équipements de proximité dans le RGA. Le maintien d'une demande de soutien financier devra être spécifiquement argumenté lors du CE. Par ailleurs, il apparaît relativement éloigné de la nouvelle école CHAM. Une autre localisation est-elle envisageable ? Quelles articulations avec l'école le cas échéant ?
- L'équipement médical, s'il génère des recettes locatives, doit figurer en opération économique.
- L'opération portant sur les commerces et services ne comporte pas de FAT à ce stade. Des recettes locatives doivent être intégrées en vue du CE.

Dérogations et majorations identifiées

- Demande de majoration de 20 points pour SSDH et Emmaüs Habitat (en protocole CGLLS) sur les opérations de réhabilitation, résidentialisation et démolition pour SSDH
- Demande de majoration de 15 points pour excellence du projet d'école, à mieux argumenter dans le dossier complémentaire
- Les aides complémentaires sont appelées pour les reconstitutions sur site
- Des primes accession sont sollicitées hors site
- Demande de prise en compte anticipée des dépenses au 5 février 2019 pour la réhabilitation d'Emmaüs Habitat

Opération du PNRU à risque pour un solde avant fin 2020 :

La restructuration du Foyer Manouchian en vue de sa transformation en résidence sociale est un enjeu majeur de la fin de PNRU. Il s'agit de travaux de réhabilitation et de construction en site occupé par le bailleur Seine-Saint-Denis-Habitat, situés au nord du Chemin de Notre-Dame, à la limite des communes de Dugny et Bonneuil-en-France. Il apparaît en première analyse que les difficultés à reloger les résidents ne permettront pas de terminer l'opération d'ici fin 2020. Lors du CE, le porteur de projet devra ainsi faire le point sur l'avancement de cette opération et les modalités de solde envisagées.

Le projet pourra être présenté en Comité d'Engagement dans un délai minimum d'un mois après réception de l'ensemble des compléments du dossier, notamment les FAT, et des réponses aux questions formulées dans ce compte rendu.