

AVENANT N°2

**à la Convention pluri-annuelle
signée le 23 avril 2007 sur le
Projet de Rénovation Urbaine et Sociale
du quartier Bel Air – Grands Pêcheurs
À Montreuil (93)**



Avril 2011

SOMMAIRE

SIGNATAIRES DE L'AVENANT	4
OBJET DE L'AVENANT	4
Historique et contexte général du projet	5
Genèse et grandes étapes du PRUS	6
Objectifs généraux du projet	7
TITRE I - LES DÉFINITIONS	9
TITRE II - LE PROJET ACTUALISE	10
Article 1 - le contenu du projet urbain actualisé	10
Article 2 - L'organisation de la conduite du projet d'ensemble	29
Article 3 - La concertation et l'information sur le projet	31
TITRE III - LE PROGRAMME APPROUVÉ PAR L'ANRU	34
Article 4 - Les opérations approuvées par l'ANRU	34
Article 5 - Les contreparties cédées à Foncière Logement	39
Article 6 - L'échéancier de réalisation	42
Article 7 - Le plan de financement des opérations du programme	42
TITRE IV - LES ACTIONS COMPLEMENTAIRES ET LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROGRAMME CONTRIBUANT A LA REUSSITE DU PROJET	43
Article 8 - Les opérations du projet non financées par l'ANRU	43
Article 9 - Le relogement des ménages concernés par les opérations de démolition	43
Article 10 - Les mesures de développement économique et social	44
Article 11 - Les mesures d'insertion par l'économique et l'emploi des habitants	49
TITRE V - LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES	51
Article 12 - Les engagements financiers des signataires	51

TITRE VI - L'ÉVALUATION ET L'ÉVOLUTION DU PROJET ET DES OPÉRATIONS	52
.....	
Article 13 - les modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle	52
Article 14 - les missions d'évaluation et les points d'étape	53
Article 15 - les avenants à la convention.....	54
Article 16 - les conséquences du non respect des engagements	55
TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES	57
Article 17 - Archives filmographiques et photographiques	57
Article 18 - La clause de renégociation de la convention	57
Article 19 - Le traitement des litiges	57
Article 20 - Signalétique des chantiers	57
ANNEXES	59
Liste des annexes	59

SIGNATAIRES DE L'AVENANT

Il est convenu entre,

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, ci-après dénommée l'ANRU ou l'Agence, représentée par son directeur général Monsieur Pierre Sallenave,

La Ville de Montreuil (93), représentée par sa Maire Madame Dominique Voynet, dûment habilitée par délibération du 31 mars 2011, ci-après dénommée le porteur de projet,

Foncière Logement, représentée par son président, Monsieur Bruno Lucas, ci-après désignée Foncière Logement,

Les bailleurs sociaux et les maîtres d'ouvrage publics ou privés concernés :

- L'OPHM (Office Public de L'Habitat Montreuillois), représenté par son directeur général, Monsieur Jean-Paul Bléry,
- OSICA, représenté par son directeur général, Monsieur Stéphane Keïta,
- L'ADEF (association pour le développement des foyers), représentée par son directeur général Monsieur Jean-Paul Vaillant,

ci-après dénommés les maîtres d'ouvrage,

EPARECA, représenté par son directeur général, Monsieur François Mius,

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par son directeur interrégional Ile-de-France, Monsieur Patrick François,

et l'Etat, représenté par le Préfet, responsable de la mise en œuvre de la rénovation urbaine dans le département, ce qui suit :

OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de :

- Exposer à l'ANRU¹ et à ses partenaires la nouvelle ambition et les nouveaux objectifs du PRUS, ainsi que leur traduction opérationnelle, à court et long termes.
- Revoir la convention pluriannuelle pour intégrer pleinement ces évolutions de projet impulsées depuis 2008 par la municipalité ; et ajuster la maquette financière.
- Actualiser le planning prévisionnel du projet et, si nécessaire, l'échéancier de la maquette financière.
- Faire un bilan intermédiaire de l'avancée du projet de rénovation urbaine et sociale en ce qui concerne les thématiques transversales.
- Rappeler les opérations stratégiques pour le projet, mais non financées par l'ANRU à ce jour.

¹ Agence nationale pour la rénovation urbaine

PRÉAMBULE

Historique et contexte général du projet

Contexte

De 90 674 habitants en 1999, la ville de Montreuil est passée à 102 400 habitants en 2009, devenant la quatrième ville de la région Île-de-France et la première de Seine-Saint-Denis. Elle se situe au sud de ce département et s'étend entre le périphérique et la ligne des Forts. Son histoire urbaine, économique et sociale en fait une ville populaire, de diversité et de mixité.

Les villes de Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, le Pré-Saint Gervais, Montreuil, Noisy-le-sec, Pantin et Romainville partagent les grandes lignes de la même histoire sociale et économique. Elles sont engagées dans la constitution d'une communauté d'agglomération.

Le PRUS (Projet de Rénovation Urbaine et Sociale) concerne un quartier montreuillois peuplé de 2.553 ménages, essentiellement jeunes, peu mobiles et à faible niveau de revenu : le quartier Bel Air - Grands Pêcheurs.

Classé en ZUS, il compte plus de 5000 habitants et environ 2000 logements dont 86% en habitat collectif. Le quartier est caractérisé par sa fragilité socio-économique avec notamment :

- 28% de familles monoparentales,
- Plus d'enfants par famille qu'ailleurs à Montreuil,
- Emploi :
 - o 1/3 d'ouvriers
 - o 43 % d'employés
 - o 15 % de professions intermédiaires
- Un taux de chômage assez élevé, notamment chez les jeunes, et qui a beaucoup augmenté en 2010,
- Une population jeune.

Le quartier compte 2000 logements dont 86 % en habitat collectif, avec une forte concentration de logements sociaux (65%). Il présente un tissu urbain morcelé par de grands équipements, ne facilitant pas le lien entre les différentes entités du quartier. L'offre d'équipements publics à vocation générale est à compléter et à requalifier, il y a peu de services publics et l'offre commerciale est réduite et dégradée.

Néanmoins, le quartier est doté d'atouts très appréciés, que sont la proximité du parc des Beaumonts (classé Natura 2000), du Jardin École, des Murs à Pêches (une partie du site, 8,5 ha, est classée au titre du patrimoine paysager et horticole) et de nombreux espaces verts, de plusieurs sites sportifs et de grands équipements (stade, établissements scolaires, complexe de tennis et IUT).

Ces atouts constituent également des coupures entre les différentes entités du quartier, faute d'un maillage satisfaisant. En effet, bordé par le parc des Beaumonts (à fort dénivelé), un cimetière et par le site des Murs à Pêches, il apparaît comme un quartier enclavé, mal desservi par les transports collectifs et éloigné du centre-ville.

Le quartier s'est développé autour de deux polarités :

- L'îlot Grands Pêcheurs (3,5 hectares), ensemble d'habitat social d'environ 490 logements OPHM (le réaménagement des espaces extérieurs de cet îlot, après une première intervention en phase 1 du PRUS, fait l'objet d'un projet plus ambitieux de réaménagement complet des espaces extérieurs, qui relève de la phase 2) ; les Grands Pêcheurs intègrent un foyer de travailleurs migrants de 328 chambres (travaux en phase 1) ;
- L'îlot Bel Air (11,5 hectares), qui regroupe 1182 logements sociaux et est scindé en deux îlots, Bel Air sud et Bel Air nord, qui correspondent aux périmètres des phases 1 et 2 du PRUS ;
- D'autres formes urbaines existent également dans le quartier : petits immeubles, tissu pavillonnaire...

A l'échelle de la ville, les principaux éléments de contexte sont les suivants :

- le nouveau PLU sera applicable au printemps 2011,
- la communauté d'agglomération Est Ensemble a vu le jour début 2010,
- outre le PRUS, de grands projets urbains ont été lancés ou relancés et remaniés à partir de 2008 :
 - o Le projet « Cœur de ville », désormais dénommé « Quartier de la Mairie » et qui comprend plus de logements, d'équipements et d'espaces publics,
 - o La création du NQU² « les Hauts de Montreuil » dans le Haut Montreuil, aux alentours de l'avenue paysagère prévue sur l'emplacement de l'A186 et qui accueillera le tramway T1 et comprenant le secteur des Murs à Pêches et de la ZAC « Campus » autour de l'IUT,
 - o Le parc aquatique écologique, prévu dans le secteur des Murs à Pêches, à proximité du quartier Bel Air - Grands Pêcheurs, permettra de développer les loisirs populaires,
 - o Dans le cadre du projet urbain du Bas Montreuil, à l'ouest du Parc des Guilands, de part et d'autre de la rue de Paris, est inclus dans la candidature des villes de Montreuil et Bagnolet, récemment retenue, sur un périmètre restreint, le projet PNRQAD « programme national de revitalisation des quartiers anciens dégradés » lancé par l'ANRU et l'ANAH,
 - o Le projet de renouvellement urbain du quartier La Noue
- un agenda 21 et un plan climat sont en cours de mise en œuvre,

Genèse et grandes étapes du PRUS

Genèse

Dès 1978, le quartier Bel Air - Grands Pêcheurs a fait l'objet d'une procédure Habitat et Vie Sociale, d'un classement en DSU en 1992, puis a été identifié comme un territoire prioritaire du Contrat de Ville en 1994. Classé en Zone Urbaine Sensible (ZUS) depuis 1996, le quartier Bel Air - Grands Pêcheurs a peu évolué depuis la construction des grands ensembles dans les années 1950 à 1970 contrairement au quartier Montreuil, également situé en ZUS, qui, lui, a connu une réhabilitation importante dans les années 1990.

La convention partenariale a été signée le 23 avril 2007 avec l'ANRU et l'ensemble des partenaires.

Le coût global du projet conventionné s'élevait à 84,2 millions d'euros TTC. Le montant des subventions ANRU était de 21,4 millions d'euros.

Dans le cadre du Plan de Relance de l'économie, 1,9 millions d'euros de financements complémentaires ont été accordés en 2009 par l'ANRU.

Le coût global du PRUS inscrit à la «maquette ANRU» s'élève désormais à 105 millions d'euros, dont une participation de l'ANRU de presque 23,3 millions d'euros.

Grandes étapes

Les grandes étapes du PRUS sont donc les suivantes :

- En 2003 : Initiation du PRUS ;
- En 2004 : Dossier de candidature auprès de l'ANRU ;
- Juillet 2006 : Validation en comité d'engagement de l'ANRU ;

² Nouveau Quartier Urbain

- Avril 2007 : Signature de la convention ANRU ;
- Premier semestre 2008 : réorientation du projet par la municipalité nouvellement élue ;
- Septembre 2008 : Revue de Projet ANRU présentant les évolutions de projet ;
- Mars-avril 2009 : Plan de Relance ANRU avec octroi de subventions complémentaires (1,9 million d'euros) pour certaines opérations du projet ;
- Septembre 2009 : RTP³ pour étudier la possibilité d'autoriser par voie d'avenant simplifié les modifications souhaitées pour le quartier des Grands Pêcheurs ;
- Mai 2010 : signature de l'avenant simplifié n°1 sur les Grands Pêcheurs ;
- Comité de pilotage du 17 mars 2010 : le porteur de projet remet au Préfet le dossier d'avenant national à la convention ANRU ;
- RTP du 15 septembre 2010 : présentation du projet d'avenant aux partenaires nationaux de l'Agence ;
- 8 novembre 2010 : remise par le porteur de projet d'un dossier complémentaire apportant des réponses et des précisions aux questions et observations formulées lors de la RTP ;
- 18 novembre 2010 : comité d'engagement à l'ANRU sur le présent avenant.

Objectifs généraux du projet

Le PRUS, un projet qui évolue

La municipalité s'est attachée, dès sa mise en place en 2008, à donner une nouvelle ambition au projet de rénovation urbaine et sociale, au-delà de la transformation du seul bâti.

D'autres leviers sont à utiliser pour changer vraiment les conditions de vie de ce quartier.

La ville de Montreuil réaffirme sa volonté d'intervenir pour la requalification durable du quartier Bel Air - Grands Pêcheurs, dans le cadre du projet construit de manière partenariale et inscrit au programme national de rénovation urbaine.

Les nouvelles orientations intéressent la phase 2 du projet pour laquelle des ajustements sont proposés de manière à inscrire les changements opérés pour le quartier dans son histoire et dans le développement durable, en conservant les traces de ses formes urbaines grâce à un projet plus respectueux du cadre bâti et de vie actuel. Il s'agit, dès cette phase, de mettre en valeur les atouts du quartier et sa situation particulière dans la ville (présence du jardin-école, proximité des parcs et du secteur des Murs à Pêches), notamment à travers les aménagements des espaces extérieurs. Il s'agit enfin d'être plus ambitieux en ce qui concerne la performance énergétique des bâtiments réhabilités ou reconstruits.

La nécessité d'une recomposition et d'une relocalisation de l'offre commerciale est réaffirmée.

La mixité urbaine et de l'habitat doit s'accompagner d'une mixité des fonctions et l'implantation de services publics de proximité et d'activités économiques doit pouvoir y contribuer.

La qualité des espaces publics sera également l'un des facteurs fondamentaux de l'attractivité et de cette mixité du quartier.

Une nouvelle ambition

La ville et ses partenaires ont défini les grandes orientations d'un projet global, prenant en compte la situation du quartier Bel Air - Grands Pêcheurs situé à l'Est de Montreuil, à la fois un des plus défavorisés de la commune mais aussi doté d'atouts et d'un fort potentiel de développement.

Depuis 2009, la plus grande partie du Haut Montreuil (notamment deux des quartiers limitrophes du PRUS : Murs à Pêches et le secteur de l'IUT) sont inclus dans le projet d'un NQU, dit « les Hauts de Montreuil » incluant le passage du prolongement du tramway T1 de Noisy-le-Sec à Val de Fontenay.

Le projet des « Hauts de Montreuil » est lauréat de l'appel à projets du Conseil Régional d'Ile de France et est candidat au nouvel appel à projets « EcoQuartier » du Ministère du Développement durable.

³ Réunion technique partenariale

Cela concerne directement le quartier Bel Air – Grand Pêcheurs, même si un même territoire ne peut être à la fois inclus dans un périmètre ANRU et NQU.

Les « Hauts de Montreuil » inclut le projet agricole des Murs à Pêches et celui de la ZAC « Campus » autour de l'IUT rue de la Nouvelle France. Il intègre l'ensemble des exigences des éco-quartiers. Il prend également en compte les objectifs de construction plus importante de logements, en conformité avec le SDRIF⁴ et la convention d'équilibre habitat/activité signée avec l'État en mai 2009.

La volonté de la municipalité est d'affirmer les complémentarités entre les orientations mises en œuvre des deux côtés de la rue Pierre de Montreuil, entre le PRUS et les « Hauts de Montreuil ».

De nouveaux objectifs pour le PRUS ...

La municipalité actuelle, élue en mars 2008 à la charnière entre les deux phases du PRUS, a tiré un bilan critique des orientations du PRUS et de la première phase, notamment la prise en compte du développement durable et la participation des habitants.

Les conceptions initiales à la base du PRUS étaient éloignées de celles qui fondent le projet des « Hauts de Montreuil », et une cohérence était à trouver avec les nouveaux projets sur le Haut Montreuil. L'attractivité du Bel Air est gage de sa mixité sociale, et ne peut rester en retrait de celle qui va se développer dans les quartiers voisins.

La municipalité a donc souhaité faire évoluer le PRUS, avec cette approche globale, au-delà de la transformation du bâti, et véritablement inclure dans le PRUS :

- A court terme
 - des exigences environnementales accrues,
 - une qualité accrue des espaces publics,
 - une nouvelle centralité commerciale dynamique (avenant appelé dès 2007),
 - un saut qualitatif dans la participation des habitants,
 - une meilleure prise en compte des besoins en équipements publics.

- A moyen et long termes
 - la mise en valeur des quartiers et équipements à proximité immédiate du périmètre du PRUS,
 - une dimension culturelle et symbolique plus forte (conservation et valorisation du château d'eau),
 - une amélioration de l'offre scolaire et parascolaire,
 - le développement des activités économiques, et de services.

... Et leur traduction opérationnelle

Ces nouveaux objectifs se traduisent par :

- A court terme
 - la limitation des démolitions de pavillons et de certains logements sociaux,
 - le maintien du château d'eau, repère historique,
 - une recherche de l'efficacité énergétique des bâtiments,
 - la place essentielle donnée aux espaces extérieurs et publics et à leur qualité,
 - l'évolution de la vocation de l'équipement public programmé dans le PRUS qui sera une véritable Maison de quartier,
 - un programme plus ambitieux d'équipements publics (centre de santé, petite enfance, notamment). Ainsi, ont été créés un centre municipal de santé au 15 rue des Grands Pêcheurs, deux micro-crèches au 15 rue des Grands Pêcheurs et au 25 rue du Jardin École, accompagnée d'un RAM : relais assistantes maternelles.

⁴ Schéma directeur de la Région Ile de France

- la refonte des environs du square Beethoven, avec davantage de démolitions – reconstructions.
- A moyen et long termes
 - La recherche systématique de solutions innovantes pour utiliser les énergies renouvelables,
 - L'intégration du château d'eau, symbole du projet urbain, dans un nouveau réseau de chaleur utilisant au moins 50% d'énergies renouvelables (solaire, bois, etc.),
 - la préservation des mixités urbaines issues de l'histoire du quartier (« partir de l'existant »), en portant attention à la mixité des formes urbaines,
 - la prise en compte du besoin en locaux d'activités.

La municipalité a conscience que l'ensemble de ces perspectives, qui vont dans le sens des objectifs de l'ANRU, pourront difficilement entrer dans le cadre de la convention ANRU actuelle (financement et délais), mais elles sont les compléments indispensables pour donner un véritable sens au PRUS.

TITRE I - LES DÉFINITIONS

- Le projet qui représente la dimension à la fois urbaine et sociale de rénovation urbaine du quartier et comprend l'ensemble de toutes les actions qui concourent à sa transformation en profondeur et son inscription dans les objectifs de développement durable de la ville, de l'agglomération ou du territoire auquel il se rattache: les opérations du programme validées par l'ANRU et les opérations complémentaires hors programme.
- Le programme constitué de l'ensemble des opérations et actions éligibles aux aides de l'ANRU, approuvées en comité d'engagement ou en conseil d'administration qu'elles soient financées par l'ANRU ou par un conseil régional ou un conseil général dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée avec l'ANRU. Par convenance, au titre du présent avenant, on appellera « décroisement » le cas de figure où l'opération du programme n'est pas financée par l'ANRU.
- L'opération physique qui est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique et une action précise.
- L'opération financière qui regroupe plusieurs opérations physiques concernant une même famille d'opérations subventionnées et un même maître d'ouvrage.
- La typologie de l'habitat qui décrit les diverses composantes de l'habitat :
 - Le type d'habitat : collectif, individuel, intermédiaire ;
 - Le statut du logement : locatif public (PLAI, PLUS, PLS, PLUS CD) ; logements foyers, locatif privé ; copropriétaires ; propriétaire occupant ; accession ; location-accession ; accession sociale.

TITRE II - LE PROJET ACTUALISE

Article 1 - le contenu du projet urbain actualisé

Le projet qui sert de base à la conclusion du présent avenant est celui examiné le 18 novembre 2010 par le Comité d'Engagement de l'ANRU.

Le présent avenant en reprend les principales caractéristiques sur lesquelles s'engagent les parties.

Le PRUS réorienté repose sur une politique municipale volontariste de développement durable, développée dans l'Agenda 21 en cours de mise en place.

L'évolution de la prise en compte du développement durable dans le PRUS se concrétise principalement par :

- Une efficacité énergétique accrue des bâtiments (neuf : au moins BBC⁵ / réhabilité : consommation énergétique maximale de 150 kWh/m²/an : note C),
- Des solutions innovantes pour utiliser les énergies renouvelables (projet de réseau de chaleur intégrant le château d'eau et utilisant au moins 50% d'énergies renouvelables),
- La place essentielle donnée aux espaces extérieurs et publics et à leur qualité,
- La préservation des mixités urbaines issues de l'histoire du quartier (« partir de l'existant »), en portant attention à la mixité des formes et des fonctions urbaines,
- Une meilleure prise en compte de la participation des habitants.

Périmètre et patrimoine concerné

Phase 1 – 2004 à 2008 : les premières réponses aux urgences urbaines

Les réalisations sont les suivantes :

- Amélioration de l'habitat, rénovation et démolition - reconstruction de logements :
 - > Au Bel Air Sud, l'opération concernait 560 logements sociaux de l'OPHM, qui ont été réhabilités ou reconstruits.
Une cité d'artistes avec 9 logements et 12 ateliers a aussi été construite.
 - > La résidence sociale Lenain de Tillemont (foyer de travailleurs migrants aux Grands Pêcheurs) gérée par l'ADEF, a été réhabilitée.
- Des espaces extérieurs repensés :
 - > L'espace Georges Verry, qui constitue l'entrée du parc des Beaumonts, a été réaménagé. Ce projet a été réalisé en étroite collaboration avec les habitants.
 - > Une nouvelle voie publique, la rue Henri Schmitt, a été créée dans la zone Bel Air Sud. Elle permet d'ouvrir et de traverser les grands ensembles du Bel-Air.
 - > La première phase de la réhabilitation des espaces extérieurs de l'OPHM aux Grands Pêcheurs a été réalisée, elle se poursuit actuellement.
- Rénovation du dojo :
 - > Le dojo Didier Lefèvre (dit « salle bleue »), situé dans la zone Bel Air Sud, a été réhabilité et étendu. Il a ouvert fin 2008.

Phase 2 – 2008 à 2014 : un projet qui a évolué

Les évolutions de projet concernent la deuxième phase du PRUS. La deuxième phase a un périmètre plus étendu que la première phase déjà réalisée. Il s'étend du Nord de la rue du Bel Air jusqu'à la rue Pierre de Montreuil, ainsi que sur la cité des Grands Pêcheurs, avec le projet ambitieux de

⁵ Bâtiment Basse Consommation

réaménagement des espaces extérieurs et de création d'un nouveau maillage de voies et de cheminements.

Le patrimoine concerné par la phase 2 compte 1 114 logements :

- Bel Air : 622 logements sociaux et deux bailleurs :
 - o 240 pour l'OPHM,
 - o 382 pour OSICA.
- Grands Pêcheurs : 492 logements OPHM.

Création d'une nouvelle centralité de quartier

Introduction

La nécessité d'une recomposition et d'une relocalisation de l'offre commerciale est réaffirmée. La mixité urbaine et de l'habitat doit s'accompagner d'une mixité des fonctions et l'implantation de services publics de proximité et d'activités économiques doit pouvoir y contribuer.

L'objectif est donc la recomposition de l'offre commerciale, en intégrant la conservation du château d'eau, des pavillons privés attenants et la mutualisation commerces – équipement – services pour créer une véritable micro-centralité autour du château d'eau, renforcée par le traitement des espaces publics.

Cette micro-centralité au Bel Air sera complémentaire à la création du nouveau quartier Ruffins – Théophile Sueur, autour de la future station de tramway T1. En effet, l'arrivée du tramway, sur l'emprise de l'autoroute A186 démolie et autour du Bd Théophile Sueur et de la pente des Ruffins, permettra à la ville aujourd'hui coupée en deux par l'autoroute de s'unifier.

Caractéristiques de la future centralité de quartier

Dans le projet de rénovation urbaine initial 2007, il était prévu de réaliser, à la place du château d'eau et de pavillons démolis, un nouveau pôle commercial de proximité et une cinquantaine de logements. La conservation du château d'eau et des pavillons ne remet pas en cause ce programme neuf mixte de commerces et de logements. Elle lui confère au contraire une singularité et une originalité valorisantes. Le pôle futur de centralité est ainsi repensé en intégrant le château d'eau et renforcé par l'intégration d'un équipement public neuf, la Maison de quartier, et la mise en valeur de la mare Bris.

Le projet actualisé consiste donc désormais en l'implantation d'un centre commercial d'ultra proximité sur la parcelle du Franprix actuel, oeuvrant à la constitution d'une nouvelle micro centralité où se créera une synergie entre dynamique commerciale, valeur symbolique du Château d'Eau, accès retrouvé à la mare Bris, création de l'équipement public neuf (maison de quartier), aménagement de l'espace public. Ce nouveau centre pour le quartier sera donc articulé autour de 4 composantes :

1. les nouveaux commerces, et en étages des logements neufs,
2. la future maison de quartier, qui sera « bi localisée »,
3. le château d'eau, symbole et repère du quartier,
4. l'aménagement des espaces publics : ouverture et valorisation de la mare Bris, traitement unifié du carrefour et du pied du château d'eau (place publique et zone de rencontres facilitant les traversées), arrêt de bus 122.

Précisions sur les différentes composantes du projet

Programme neuf mixte commerces et logements

La reconstitution, après démolition des galeries très largement dégradées actuelles, et l'amélioration de l'offre commerciale est un des éléments importants du PRUS. Les nouveaux commerces seront un des

éléments majeurs de la nouvelle centralité de quartier qui sera créée autour du château d'eau conservé et valorisé.

La ville travaille en partenariat avec EPARECA depuis l'été 2009, suite au désengagement d'Icade. L'OPHM a acquis cet été les galeries commerciales « ex Icade » et est aussi propriétaire des autres commerces concernés et va jouer le rôle d'aménageur pour le montage du projet.

Une étude juridique et foncière, sous maîtrise d'ouvrage EPARECA, s'est déroulée entre mars et mai 2010. Elle a permis d'affiner les coûts de transfert et d'éviction des commerces et de préciser la programmation du futur pôle, au regard des projets et capacités financières de chaque commerçant.

Cette programmation commerciale prévisionnelle (800 m² utiles, une supérette et 4 à 5 boutiques) est composée de transferts de commerces existants (voir programmation en annexe).

Un réaménagement des espaces publics doit permettre de valoriser ce pôle commercial et de dégager une vingtaine de places de stationnement à immédiate proximité des commerces, places devant être réservées à la clientèle.

En étages des commerces, il est prévu de réaliser 39 logements (2700 m² SHON environ) en accession à la propriété (label BBC).

L'OPHM assumera le rôle de « l'aménageur ». En effet, il possède l'ensemble du foncier et du bâti à démolir (commerces et logements). La ville s'est engagée à le soutenir financièrement, une convention sera signée à cet effet en avril 2011.

Le montage est le suivant :

- Libération et démolition par l'OPHM des locaux commerciaux dégradés (en cours) ;
- Cession par l'OPHM de son foncier zone « Franprix » à un opérateur : relogement temporaire du supermarché Franprix dans le cadre d'une opération-tiroir, choix du promoteur réalisé en novembre 2010, PC prévu au 1^{er} semestre 2011, travail en cours avec le promoteur retenu (Devil Spirit / architecte Soria) ;
- Réalisation par l'opérateur d'un programme neuf mixte commerces et logements : 800 m² utiles (soit 1000 m² SHON) de commerces et 2700 m² SHON logements (début des travaux envisagé fin 2011, pour une livraison fin 2013) ;
- Achat par EPARECA en VEFA des coques commerciales de rez-de-chaussée et cession des logements en accession.

La maison de quartier « bilocalisée »

L'équipement public neuf a évolué par rapport à ce qui était présenté dans la convention ANRU de 2007, tant en termes de programmation que de localisation.

Il est désormais acté que sera créée une maison de quartier « bilocalisée », avec une équipe de gestion et d'animation dédiée et localisée sur place.

Cette maison de quartier fonctionnera sur deux implantations :

1. une construction neuve, au Bel Air, située au carrefour du château d'eau (Bel Air – Lenain de Tillemont), en lien avec les espaces extérieurs : pied château d'eau, mare Bris et aménagement du carrefour en « zone de rencontre », et constituant l'un des 4 éléments de la centralité prévue ;
2. un bâtiment restructuré, dans la cité des Grands Pêcheurs (le centre de quartier dit « CLEC »).

La maison de quartier sera un équipement à dominante culturelle : ateliers informatiques, aide à la scolarisation, activités interculturelles et intergénérationnelles, expositions.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Participer au renouveau du quartier. La double implantation devra se faire en respectant l'équilibre des sites pour ne pas créer de l'inégalité et chaque site aura son identité propre,
- Offrir de véritables services,
- Favoriser les échanges,
- Être un véritable outil pour les professionnels et les bénévoles,
- Disposer d'un équipement avec une gestion facilitée,

- Bénéficier d'un véritable confort pour les usagers dans la pratique de leurs activités.

L'étude de programmation architecturale et technique a démarré en novembre 2010 (programmiste IDA concept), elle porte à la fois sur l'implantation neuve et sur la restructuration du CLEC. L'ouverture des deux lieux est prévue fin 2013.

Un travail est en cours pour une labellisation « centre social » de la maison de quartier, piloté par la direction générale adjointe « solidarité et citoyenneté ».

La construction neuve

Une étude de programmation architecturale et technique est en cours pour recruter une maîtrise d'œuvre mi 2011 sur la base d'un programme détaillé portant à la fois sur l'implantation neuve de la maison de quartier et sur la restructuration du CLEC.

L'implantation neuve sera localisée en face du château d'eau, de l'autre côté de la rue du Bel Air, sur une parcelle OPHM non aménagée en phase 1. Le foncier disponible est limité, l'équipement devra donc avoir une conception architecturale qui crée une relation avec les bâtiments OPHM environnants (rampe de parking et pignon des logements neufs et barre R+9 réhabilitée). Cette partie neuve est à concevoir en lien avec les espaces extérieurs : place du château d'eau et aménagement du carrefour en « zone de rencontre ».

Le Centre de quartier des Grands Pêcheurs – « CLEC » restructuré

Le CLEC n'est pas actuellement utilisé de façon optimale, il présente des problèmes d'usages. Une mise aux normes est également nécessaire (PMR, sécurité incendie). Il offre une salle de danse avec parquet, qui est très appréciée.

L'équipement offre environ 375 m² utiles et il est souhaitable de bâtir un vrai projet pour cet équipement. C'est pourquoi il est prévu que le CLEC devienne partie intégrante de la future maison de quartier, grâce à une réflexion globale.

L'étude de programmation en cours

Les surfaces totales prévues sont de 725 m² utiles :

- Neuf : 350 m² utiles,
- CLEC restructuré : 375 m² utiles (réutilisation de toute la surface existante).

Les locaux envisagés (à répartir sur les deux sites) sont les suivants :

- Accueil, attente, convivialité, exposition, information
- Salle polyvalente 120 pers (+ annexes)
- Salle expression corporelle (danse etc.) (+vestiaires)
- Activités :
 - o Cuisine pédagogique
 - o Salle multimédia (avec ordinateurs)
 - o Salle d'activités (cours, soutien scolaire, etc.)
 - o Salle d'activités créatives avec point d'eau
 - o Bureaux permanences (écrivain public, accès aux droits, élus de quartier, etc.)
- Animation et administration
- Antenne de secteur
- Équipe d'animation
- Logistique.

Projet du château d'eau du Bel-Air

Le château d'eau occupe une place centrale au cœur du quartier Bel Air, puisqu'il constitue un des 4 éléments de la future centralité de quartier.

Face au nouveau pôle commercial, à l'implantation neuve de la Maison de Quartier, et au futur espace vert aquatique de la Mare Bris, il sera à la fois un repère géographique (culminant à 33 mètres),

historique, et futuriste en incarnant le renouveau du quartier, dans une logique éco-responsable, respectueuse de la nature et des habitants.

Dans ce quartier où tous les investissements visent l'exemplarité en matière de respect de l'environnement (constructions neuves BBC, réhabilitations en classe C), il ne peut être fait l'économie d'une réflexion sur les réseaux de chaleur.

Le réseau actuel, vétuste et obsolète (tout gaz, surpuissant, chaudières gaz anciennes), alimente les logements d'OSICA, de l'OPHM, et de la MAPAD⁶ « Résidence les Beaux Monts ».

La scission du réseau ayant été actée, l'OPHM propose de reconstituer un réseau de chaleur pour ses logements, neufs et anciens, les futures opérations de promotion privée, et les équipements Ville, comportant à minima 50% d'énergies renouvelables.

Une nouvelle chaufferie bois, couplée à un « champ » de capteurs solaires utilisant de façon optimale les surfaces de toiture d'immeubles disponibles, et aux anciennes chaudières gaz en appoint, permettrait d'optimiser les charges collectives locatives chauffage et ECS⁷, d'environ 10%.

Dans ce contexte, le château d'eau, situé sur la « rotule » logements sociaux, commerces, logements privés et équipement public, constituera l'emblème de la démarche ainsi engagée.

Tout en conservant le plus possible la transparence de l'ouvrage et sous réserve de la faisabilité financière, une structure légère pourrait être aménagée au pied du château d'eau et permettre ainsi de créer un lieu de sensibilisation et d'éducation aux gestes éco-responsables au quotidien et au développement durable. Ce lieu fonctionnerait en relation avec l'espace public créé autour de l'ouvrage, et la maison de quartier réalisée en face. En effet, la parcelle du château d'eau, que la ville a racheté au SEDIF⁸, offre une surface de près de 700 m², avec environ 200 m² sous la cuve de l'ouvrage, ce qui est bien adapté à l'aménagement imaginé.

Au milieu des panneaux solaires posés sur la façade sud du château d'eau, ainsi perçu comme château d'eau solaire, des panneaux d'information montreront les températures et les taux de rendement du système en ses différents points stratégiques.

L'OPHM doit désormais, avec l'appui d'une assistance à maîtrise d'ouvrage, engager un dialogue compétitif pour la mise en œuvre d'un CPE⁹, visant à confier le projet dans sa totalité à un exploitant de chaufferies collectives - investissements, et exploitation, avec contrat d'objectif quantifié-, obligeant les candidats à effectuer une démarche globale nécessairement responsable et visant la sécurité et la pérennité du réseau.

Mare Bris et autres espaces publics du centre du quartier

L'aménagement des espaces publics liés au nouveau centre du quartier comporte :

- la valorisation de la Mare Bris,
- l'aménagement du pied du château d'eau,
- l'aménagement de la rue Lenain de Tillemont au droit des nouveaux commerces et du carrefour avec l'axe Bel Air Anatole France.

La livraison des espaces publics du « cœur de quartier » est prévue fin 2013 pour être en cohérence avec la livraison du programme neuf mixte commerces-logements et de la future Maison de quartier (implantation neuve).

⁶ Maison pour Personnes Âgées Dépendantes

⁷ Eau chaude sanitaire

⁸ Syndicat des Eaux d'Ile de France

⁹ Contrat de Performance Énergétique

Ces nouveaux espaces publics devront libérer un maximum d'espace et seront adossés à des écrans végétaux. Il s'agit de jouer sur l'opposition du minéral et du végétal ainsi que de la fermeture - ouverture de l'espace.

Afin de créer un lieu accueillant et spacieux, les clôtures (mare, château d'eau) seront déplacées permettant l'ouverture de ces espaces au public.

La Mare Bris

La mare est un élément de patrimoine du quartier, qui évoque son passé. Ainsi, il ne reste que deux mares dans le quartier : la mare Bris et la mare du complexe sportif des Grands-Pêcheurs.

Ancienne fosse de refroidissement d'une industrie de forge, la mare Bris de la rue Lenain-de-Tillemont servait à refroidir le plomb, utilisé en particulier pour la marine marchande et la marine nationale. La mare du stade était quant à elle intégrée à l'ancien domaine de Tillemont.

Au sein des mares s'est développée une vie animale intéressante, aujourd'hui à préserver.

Le projet prévoit de rendre accessible la mare Bris, aujourd'hui entourée de grilles, et de la mettre en valeur, au sein d'un espace vert ouvert aux habitants.

L'aménagement repose sur deux principes :

- La « renaturation » du lieu, qui jouera aussi un rôle dans la gestion des eaux pluviales,
- La création d'un espace public de détente, agréable et convivial.

Le pied du château d'eau

Le château d'eau et sa parcelle (environ 700 m²) ont été acquis par la ville en 2007.

Il est prévu que cette parcelle, dans le cadre de la création d'une micro-centralité de quartier, soit ouverte aménagée comme une place publique à part entière.

Cet espace bénéficiera d'un traitement simple et de qualité, permettant un usage polyvalent et convivial (buvette en été, manifestations festives, etc.).

L'axe Bel Air Anatole France et le carrefour avec Lenain de Tillemont

Il s'agit d'un axe structurant du quartier. Il permet le lien entre les deux grands parcs des Beaumonts et Montreuil et l'accès à la future station de tramway T1 des Ruffins ainsi qu'au quartier qui sera créé autour (mairie annexe, base de loisirs nautiques, marché, IUT¹⁰ et son extension).

Dans le futur PLU soumis à l'approbation du conseil municipal du 2 avril 2011, il s'agira d'un « grand axe », ce qui permet la création d'un tissu urbain plus dense aux abords de cette voie.

La municipalité a souhaité renforcer son investissement sur l'aménagement de cet axe, qui sera entièrement requalifié depuis le parc des Beaumonts jusqu'à l'IUT : profil en travers confortable permettant de favoriser les déplacements doux, plantation d'arbres d'alignement, mise en place de noues plantées de plessis fruitiers (gestion des eaux pluviales et rappel de l'histoire horticole et fruitière de la ville), éclairage soigné.

Au carrefour avec la rue Lenain de Tillemont, au niveau du futur pôle commercial, l'aménagement permettra un fort ralentissement des véhicules (type zone 20, zone de rencontre), des places de stationnement dédiées aux commerces seront créées. Les nécessités du fonctionnement des commerces seront intégrées (livraison, etc.). Le projet définitif va être affiné en lien avec l'équipe choisie en novembre 2010 (Devil, Spirit, Agence d'architectes Soria) pour la construction des commerces et des logements et avec EPARECA, futur acquéreur et gestionnaire des commerces.

Une concertation spécifique pour la création de cette centralité de quartier

Un prestataire spécialisé (Ville Ouverte) a animé de décembre 2009 à février 2010 une démarche spécifique de concertation sur le nouveau centre du quartier. Les habitants ont donc largement participé à la réflexion.

¹⁰ Institut universitaire de technologie

Les modalités, la méthodologie et les résultats de cette concertation ont été présentés dans le dossier d'avenant de mars 2010.

Une réunion publique a eu lieu début janvier 2010 sur la Maison de quartier. Les habitants ont été informés de l'avancement du projet et un échange a eu lieu sur les locaux à prévoir dans le futur équipement. Il a également été rappelé que :

- la participation des habitants est primordiale pour que l'équipement fonctionne et réponde aux attentes de ses futurs utilisateurs,
- à partir de mi 2011, un groupe d'habitants et d'acteurs sociaux du quartier sera constitué pour travailler à la préfiguration puis à la définition du projet pour ce futur équipement (notamment dans le cas d'une labellisation « centre social »),
- le travail d'élaboration du projet social pour la maison de quartier serait à mener entre mi 2011 et mi 2012, et à poursuivre jusqu'à l'ouverture de l'équipement fin 2013 et après, pour son fonctionnement quotidien.

Volet logement du PRUS

Bilan quantitatif actualisé de la reconstitution de l'offre de logements sociaux

Le programme actualisé phase 2 faisant l'objet du présent dossier d'avenant est le suivant :

INTERVENTIONS	PHASE 2 VERSION CONVENTION 2007	PHASE 2 VERSION ACTUALISEE 2011
Démolitions	91	99 ¹¹
Reconstructions de logements sociaux sur site	77	75 ¹²
Reconstructions de logements sociaux hors site	8	18 ¹³
Reconstruction globale de logements sociaux	85	93
Réhabilitations et/ou résidentialisations de logements	531	1015 ¹⁴

Nota : le « un pour un » est assuré de façon globale sur les deux phases du PRUS (6 reconstructions de plus que les démolitions sur la phase 1, et 6 reconstructions de moins que les démolitions sur la phase 2).

Au total, pour l'ensemble du PRUS (phases 1 et 2), on comptera sur le secteur :

- 299 logements démolis (264 pour l'OPHM et 35 pour OSICA),
- 1375 logements réhabilités et/ou résidentialisés : 1028 pour l'OPHM (dont 492 dans les Grands Pêcheurs), 347 pour OSICA,
- 299 logements sociaux reconstruits sur site et hors site (171 sur site et 93 hors site pour l'OPHM et 35 sur site pour OSICA), soit une reconstitution totale de l'offre de logements sociaux, qui respecte la « règle du un pour un ».

¹¹ Incluant la diminution des démolitions OSICA : 35 au lieu de 45 et les démolitions supplémentaires OPHM (18 duplex) non financées ANRU.

¹² Incluant la diminution de reconstructions OSICA (35 au lieu de 45) et les 8 logements créés dans les Grands Pêcheurs dans les halls traversants.

¹³ Les 18 duplex démolis en plus seront reconstitués en PLS hors site.

¹⁴ Incluant les 10 logements de plus réhabilités par OSICA, l'opération de réaménagement des espaces extérieurs de la cité des Grands Pêcheurs (492 logements), et la démolition des 18 duplex OPHM (qui ne sont donc plus réhabilités).

Opérations	Maître d'ouvrage	Nombre initial de logements	Logements démolis	Logements sociaux reconstruits sur site	Logements sociaux reconstruits hors site	Total reconstruction logements sociaux	Logements réhabilités / résidentialisés	Estim. logements privés dont AFL	Nombre final de logements sur site	Total logements neufs construits sur site	% diversification sur logements neufs
Total Phase 1	OPHM/AFL	560	200	131	75	206	360	27	518	158	17,1%
Phase 2 zone OSICA	OSICA/AFL	382	35	35	0	35	347	24	406	59	40,7%
Phase 2 zones OPHM (yc tranche 2 Grands Pêcheurs)	OPHM/ promoteurs	732	64	40	18	58	668	162	795	202	80,2%
TOTAL Phase 2	-	1114	99	75	18	93	1015	186	1201	261	71,3%
TOTAL GÉNÉRAL PRUS		1674	299	206	93	299	1375	213	1719	419	50,8%
Total général PRUS OPHM	OPHM	1292	264	171	93	264	1028	48	1313	360	-
Total général PRUS OSICA	OSICA	382	35	35	0	35	347	-	406	59	-
Total général PRUS Foncière logement	AFL	-	-	-	-	-	-	51	-	-	-
Total général PRUS autres opérateurs	Autres opérateurs	-	-	-	-	-	-	114	-	-	-

Nota :

- 1- Le projet de démolition des 18 duplex OPHM square Beethoven, prévus en 2007 comme devant être réhabilités, est inclus dans le présent bilan, avec reconstitution de l'offre hors site, en PLS.
- 2- Square Beethoven, en lieu et place des duplex démolis et reconstitués hors site, il est prévu une opération neuve d'environ 75 logements (accession ou locatif privé), qui contribuera à équilibrer financièrement l'opération de recomposition de l'offre commerciale.
- 3- Pour OSICA, on a également 328 chambres réhabilitées dans le foyer Lenain de Tillemont, dont les abords ont été réaménagés (non comptabilisé dans tableau).
- 4- Sur les 200 logements démolis, 40 l'ont été suite à l'incendie d'un immeuble en 2001, avant la création de l'ANRU.

Opérations OSICA

Le projet d'OSICA sur le quartier Bel Air prévoit désormais :

- la démolition de 35 logements (au lieu de 45),
- la réhabilitation et la résidentialisation de 347 logements (au lieu de 337),
- et la construction d'un bâtiment collectif Basse Consommation de 35 logements (sur une seule emprise d'ores et déjà libre, et n'impliquant pas de démolitions de pavillons privés) qui compensera les démolitions OSICA.

Parallèlement, cette modification rejoint les préoccupations du bailleur OSICA pour lequel la localisation précédemment envisagée des reconstitutions de logements sociaux posait un double problème, à la fois financier et opérationnel.

En effet, le coût du foncier, dont la libération nécessite l'acquisition de 7 pavillons, grevait le bilan de l'opération de construction de 19 logements précédemment envisagée rue P. de Montreuil. Par ailleurs, cela impliquait un délai de maîtrise foncière important.

Le projet urbain préserve l'essentiel des orientations initiales, à savoir une meilleure desserte de l'îlot OSICA, à terme traversé par 2 voies Nord-Sud. Cependant la voie nouvelle ouest connaît un tracé légèrement incurvé, ce qui permet sa réalisation dès démolition de la cage OSICA et ce sans attendre la démolition préalable de la galerie commerciale et des logements situés en étage.

Ces évolutions contribuent à favoriser la mixité urbaine du quartier (maintien de la plupart des pavillons initialement promis à démolition) et permettent de dégager une emprise de construction pour l'AFL mieux configurée et mieux desservie.

Réhabilitation

Les travaux OSICA de réhabilitation visent à répondre à des exigences techniques afin d'apporter une amélioration sensible au confort des locataires. L'embellissement des façades et les travaux de rénovation intérieurs aux logements contribueront à modifier l'image du quartier et à encourager l'appropriation par les locataires de leur logement et de leur quartier.

Les bâtiments existants à réhabiliter d'OSICA ont fait l'objet de diagnostics de performance énergétique conduits en mars 2008 par un cabinet expert :

- bâtiment Pierre de Montreuil (R+4) : étiquette E (309 kWhEP/m²/an)
- bâtiment Impasse Messenger (R+4) : étiquette E (313 kWhEP/m²/an)
- tour du 31 rue Lenain de Tillemont (R+15) : étiquette E (286kWhEP/m²/an)
- bâtiment rue Mare à l'Ane (R+9) : étiquette E (272 kWhEP/m²/an)

Pour mémoire, les logements de l'allée Montaigne, promis à démolition, ont une consommation de 429kWhEP/m²/an (soit l'étiquette F).

La réhabilitation permettra d'obtenir la note C pour tous les bâtiments conservés. La construction neuve répondra au label Bâtiment à Basse Consommation.

Le programme des travaux prévoit ainsi l'isolation des planchers bas et haut des bâtiments, ce qui, associé à une intervention sur le réseau de chauffage et l'installation d'une chaudière à condensation et d'une VMC permettra d'atteindre l'étiquette C (150 kWh) et d'améliorer le confort thermique des locataires.

OSICA engagera une rénovation des équipements de chauffage alimentant son parc. Cette intervention est compatible avec les délais d'engagement et les objectifs de performance énergétique (étiquette C) de la réhabilitation des 347 logements. Des chaudières à condensation seront installées dans les locaux de la tour Lenain de Tillemont. Deux chaufferies, également équipées de chaudières à condensation, seront créées au sein des bâtiments Mare à l'âne et Messenger. Cet investissement pourra éventuellement s'inscrire à terme dans un projet de création de réseau de chauffage urbain.

Un système de ventilation basse pression, compatible avec les chauffe-bains gaz des logements sera installé. Ainsi, l'objectif de performance énergétique visé, à savoir l'étiquette C, sera atteint pour les logements réhabilités.

Les façades seront ravalées et des balcons seront créés sur les logements d'angle de la tour Lenain de Tillemont. Les sols des balcons existants seront repeints et l'ensemble des garde-corps et des persiennes seront changés. Le bardage existant sera remplacé.

Les parties communes seront remises en peinture et l'installation électrique sera reprise. De nouveaux halls seront créés, les halls existants seront agrandis et restructurés impliquant un changement sensible de l'aspect de la façade et surtout de l'accès au logement.

Dans les logements, les portes palières coupe-feu seront posées, l'installation électrique sera reprise, une ventilation mécanique contrôlée sera installée. Les pièces d'eau seront totalement rénovées : les équipements vétustes seront changés, les murs et les sols seront repeints.

Ce programme de travaux s'appuie sur les besoins mis en évidence par le diagnostic réalisé, et il est adapté aux spécificités de chaque bâtiment et des logements. Il a été validé par le vote des locataires à l'automne 2008.

Projet d'aménagement des espaces privatifs

Le projet de résidentialisation d'OSICA prévoit de personnaliser les accès aux logements et les abords immédiats de la résidence. Le parti-pris du programme pour la résidentialisation d'OSICA consiste à favoriser les visibilité dans le quartier, à proposer un marquage léger des domanialités avec des clôtures basses et végétalisées, en cohérence avec les préconisations du plan de référence des espaces extérieurs à l'échelle du quartier. L'objectif est d'encourager une (ré)appropriation de la résidence, et ce, notamment en traitant les entrées et cheminements piétons. Ainsi, des jardins d'accueil puis des jardins d'intimisation seront aménagés pour chaque entrée, les chemins piétons seront repris, les parkings végétalisés et redimensionnés.

Le projet d'aménagement des espaces privatifs sera complété par une implantation sur l'espace public de bornes enterrées pour les déchets et le tri sélectif, en partenariat avec la ville de Montreuil et la communauté d'agglomération Est Ensemble.

La reconstitution de l'offre

Le bâtiment BBC¹⁵ de 35 logements sera construit sur la parcelle située à l'angle de la rue Lenain de Tillemont et Paul Doumer. Le maître d'œuvre a été choisi fin 2010 (Atelier Du Pont). L'ordre de service Travaux sera lancé avant fin 2011.

Opérations OPHM – Bel Air

Le projet de l'OPHM sur le quartier Bel Air prévoit :

- la réhabilitation de 176 logements (au lieu de 194),
- la démolition de 64 logements (dont les 18 duplex initialement prévus à réhabilitation), au lieu de 46,
- la construction de 32 logements sociaux en Bâtiments Basse Consommation (Plan de Relance) : 12 logements individuels et 20 logements collectifs,
- la construction de 48 logements en accession sociale à la propriété (Plan de Relance),
- l'opération privée autour du square Beethoven, suite à la démolition des 18 duplex,
- le réaménagement des espaces extérieurs de l'îlot Bel Air Nord.

La réhabilitation de 176 logements¹⁶

La réhabilitation de l'OPHM porte sur trois corps de bâtiments - un R+9 (116 logements) et deux R+4 (30 logements chacun) - datant de 1956, et repose sur trois axes majeurs :

- amélioration de la performance énergétique,
- amélioration du confort et de la sécurité des locataires,
- amélioration de l'image des bâtiments et de leurs abords.

Amélioration de la performance énergétique

Intégrée à une convention patrimoniale pluriannuelle Région, et bénéficiant du nouveau dispositif de financement par éco-prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations, cette réhabilitation participe de la politique actuelle de l'OPHM d'amélioration de la performance énergétique de son parc.

Les travaux seront par conséquent certifiés Cerqual Patrimoine Habitat Environnement, et permettront une diminution de la consommation énergétique des bâtiments d'environ 35%. Les DPE actuels classent les immeubles concernés en catégorie E (environ 250 kWh/m²). Après réhabilitation, la consommation énergétique appartiendra à la catégorie C (inférieure à 150 kWh/m²), entraînant une baisse des charges locataires d'environ 10 à 15 %.

Les travaux participant de l'amélioration de la performance énergétique portent essentiellement sur l'enveloppe (renforcement de l'isolation en façade, combles, et sous-sol), et des équipements sanitaires et de chauffage (suppression des chauffe-bain individuels et production d'ECS centralisée par des chaufferies collectives gaz optimisées, création d'une ventilation stato-mécanique, remplacement de la robinetterie, etc.).

Amélioration du confort et de la sécurité des locataires

Parallèlement, sont prévus d'importants travaux de remise aux normes des parties privatives. Les installations électriques et gaz, pour la plupart vétustes, seront entièrement remises à niveau, des parties communes à l'intérieur des logements, pour un plus grand confort mais également une meilleure sécurité des locataires.

¹⁵ Bâtiment basse consommation.

¹⁶ 176 au lieu de 194 prévus initialement, l'OPHM prévoyant la démolition des 18 duplex initialement voués à réhabilitation.

Les portes palières seront entièrement remplacées par des portes coupe-feu modernes, permettant d'isoler les logements des cages d'escalier non encloisonnées. De façon générale, une attention particulière est portée sur la question de la sécurité des habitants, ces bâtiments respectant les normes de 1956, bien différentes de celles d'aujourd'hui.

Dans cet état d'esprit, le diagnostic préalable réalisé par l'équipe de maîtrise d'œuvre ayant révélé qu'un défaut d'entretien des balcons conduisait à un réel danger pour les locataires (fragilité structurelle des porte-à-faux et désolidarisation des garde-corps acier), une campagne de travaux d'urgence a été engagée dès le premier semestre 2009 pour consolider les balcons et remplacer l'intégralité des garde-corps.

Une attention est également portée au confort des locataires, auxquels seront proposés, en fonction de la vétusté constatée lors des visites avant travaux, le remplacement d'équipements sanitaires ou des éviers.

Amélioration de l'image des bâtiments et de leurs abords

Enfin, un important travail d'embellissement des façades, mais également des halls d'accès, devrait permettre de modifier profondément l'image de ces immeubles, et plus largement du quartier.

Les façades seront en effet entièrement ravalées : remplacement des bardages eternit dégradés par un enduit sur isolant aux étages, avec un soubassement en bardage de type trespa au rez-de-chaussée. L'architecte a mené une réflexion particulière sur le calepinage et la couleur de ces revêtements, de façon à moderniser et redynamiser l'image des bâtiments.

Un ancien système de claustra béton, aujourd'hui doublé de menuiseries PVC, sera entièrement déposé, de façon à homogénéiser la façade et les menuiseries.

Le bâtiment R+9, aujourd'hui desservi par des halls extérieurs peu accueillants, seront enfin pourvus de véritables halls aux surfaces et hauteur sous plafond généreux. Les batteries de boîtes aux lettres seront entièrement remplacées. Dans le cadre de la modification de ces halls, 4 studios à rez-de-chaussée seront transformés.

Sur ce même bâtiment, tous les espaces extérieurs en redents du rez-de-chaussée (surplombés des 9 étages d'habitation), aujourd'hui utilisés à des fins de stockage de bennes à ordures et de dépôt d'encombrants, seront réinvestis par de véritables locaux associatifs, ainsi qu'une loge entièrement neuve pour le gardien.

Les halls des R+4 seront quant à eux entièrement rénovés – peinture, sols, et boîtes aux lettres.

Ces travaux, accompagnés par le projet de résidentialisation décrit ci-après, devraient améliorer sensiblement l'image de l'îlot et son fonctionnement.

La démolition de 64 logements

La maquette de 2007 prévoyait la démolition de 46 logements : 42 sur l'îlot Bel Air Nord et 4 au 5 rue Anatole France, en étages au-dessus des commerces à démolir.

Les 42 logements de Bel Air Nord ont été démolis entre septembre 2009 et janvier 2010. Les 4 logements situés au 5 rue Anatole France seront démolis en même temps que les commerces situés en rez-de-chaussée. Le relogement est terminé.

Il est proposé en complément la démolition de 18 duplex initialement prévus à réhabilitation, ce pour plusieurs raisons, développées page 22.

L'opération neuve de 32 logements sociaux

Organisation générale

L'espace foncier libéré par les démolitions permet de restructurer le quartier en profondeur avec, entre autres, la construction de 32 logements locatifs sociaux, selon une morphologie bien différente des immeubles existants sur cet îlot.

La plus grande partie des constructions neuves projetées est localisée dans la moitié sud de la parcelle, le long de la rue du Bel Air, qui acquiert ainsi un réel front bâti urbain. L'autre partie, localisée à l'ouest de la parcelle, est accessible depuis la rue Lenain de Tillemont.

Conçu sur concours, le projet lauréat du cabinet ARC POLE propose deux types d'habitat :

- Un petit collectif de 20 logements, en R+3,
- Douze maisons de ville en R+1, en bandes pavillonnaires, avec jardin « de devant » et jardin « de derrière », réparties sur deux emprises distinctes.

Le projet trouve une cohérence urbaine dans l'enchaînement mesuré des échelles, le jeu récurrent des pleins et des vides et la gradation précise des espaces publics et privés.

• Logements collectifs

Le plan du bâtiment R+3 se conforme à la géométrie orthogonale qui prévaut sur le site.

La typologie est variée : 7 T2 - 6 T3 - 7 T4 dont 5 T4 duplex en rez-de-chaussée et 1er étage. Les surfaces sont particulièrement généreuses.

Les logements bénéficient presque tous de 2 voire 3 expositions. Le jeu des volumes en creux (loggias) et en pleins (cuisines du rdc) optimise les vues et les orientations par rapport au soleil.

Chaque logement en rez-de-chaussée bénéficie d'un espace extérieur privatif, un jardin ou une terrasse jouissant d'une bonne intimité. Les logements en étage bénéficient eux aussi d'un espace extérieur privatif, terrasse ou balcon.

Le bâtiment comprend un ascenseur desservant chaque étage ainsi que le sous-sol qui offre 17 places de stationnement boxées.

Logements individuels

Il s'agit essentiellement de grands logements aux surfaces généreuses : 7 T4 – 3 T5 – 2 T6.

Chaque maison bénéficie d'un jardin privatif orienté au sud, avec clôture et haies, qui vient prolonger le séjour.

Conception bioclimatique et démarche de développement durable

Une approche bioclimatique globale du bâtiment mobilise le maximum d'apports passifs tout en limitant les déperditions énergétiques.

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont au gaz, fournis par une chaufferie collective située en sous-sol pour le bâtiment collectif, et des chaudières individuelles gaz sur ventouse pour les maisons.

Un préchauffage solaire de l'ECS¹⁷ vient en appoint de ces deux systèmes.

Ces éléments sont des facteurs d'économie de charges importants pour les futurs locataires.

Les bâtiments répondent aux exigences de la certification Qualitel « Bâtiment Basse Consommation » et de la certification Qualitel « Habitat et Environnement », profil A.

Pour cela, les solutions suivantes ont été mises en oeuvre :

- Isolation des façades par l'extérieur,
- Isolation renforcée de toitures complétée par une végétalisation,
- Panneaux solaires en toiture pour l'eau chaude sanitaire,
- Logements traversants pour améliorer le confort d'été, avec une surface de baies vitrées plus importante au sud et à l'ouest qu'au nord.

En outre, la ville et l'Office envisagent l'installation de PAVE¹⁸ sur l'ensemble de l'îlot.

¹⁷ Eau chaude sanitaire

¹⁸ Points d'Apport Volontaire Enterrés

Il s'agit de collecte des déchets respectant le tri sélectif (ordures ménagères, emballages-journaux-magazines, et verre) grâce à des conteneurs enterrés. Chaque locataire y dépose ses déchets et le ramassage se fait par camion-benne équipé d'une grue, trois fois par semaine environ.

Cette opération a bénéficié du Plan de Relance 2009. Elle sera livrée fin 2011.

L'opération neuve de 48 logements en accession

Pour permettre aux familles aux ressources modestes de devenir propriétaires, l'OPHM réalise, à proximité des logements sociaux neufs sur la rue du Bel Air, une opération d'accession sociale à la propriété dont les principaux objectifs sont les suivants :

- offrir, dans une situation de crise du logement, la possibilité aux locataires de logements sociaux à Montreuil de devenir propriétaires, tout en libérant leur logement actuel,
- proposer une alternative au secteur privé en créant des logements de qualité à un coût maîtrisé,
- diversifier l'offre de logements de l'OPHM,
- favoriser la mixité sociale sur le quartier.

Ce projet comportait initialement 42 logements neufs et était prévu dans la convention 2007 sous forme d'avenant à appeler. Conçu par le cabinet ARC POLE dans le cadre du même concours que les 32 logements sociaux neufs, il a pu bénéficier du Plan de Relance 2009 (subvention ANRU de 420 000 €).

Retravaillé en profondeur et enrichi à la lumière d'une étude de marché réalisée début 2009, l'opération compte aujourd'hui 48 appartements, répartis en trois petits collectifs R+2 avec jardins privatifs en rez-de-chaussée, ou larges balcons aux étages.

Le projet comporte 47 places de stationnement boxées en sous-sol ainsi que 3 places extérieures.

L'OPH Montreuillois s'engage à réaliser une opération ayant un niveau de performance énergétique élevé, répondant aux critères du label BBC Effinergie (Bâtiment Basse Consommation) de Promotelec.

Destinée prioritairement aux ménages aux revenus modestes, la commercialisation de cette opération est terminée et s'est effectuée en trois phases :

- Dans un premier temps, ce projet a été réservé aux locataires de l'OPHM (jusqu'à fin septembre 2009).
- Ensuite, la vente a été élargie aux locataires des différents bailleurs sociaux présents à Montreuil, et aux demandeurs de logements sociaux inscrits sur la liste de la municipalité.
- Enfin, l'accès a été rendu possible à l'ensemble des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLS, et qui achètent le bien à titre de résidence principale pour au moins 5 ans.

Le commercialisateur de l'opération est la SCET et l'opération a été nommée « Clos du Parc des Beaumonts », en raison de sa proximité avec ledit parc.

L'opération sera livrée fin 2011.

La démolition de 18 duplex supplémentaires, reconstitution de l'offre et réalisation d'une opération sur le foncier dégagé

Dans la convention initiale, il était prévu que l'OPHM démolisse 12 duplex sur les 30 existants et réhabilite les 18 restants.

La démolition des 12 duplex prévue à la convention de 2007 est achevée.

Il est maintenant prévu de procéder à la démolition des 18 duplex restants, après relogement des ménages concernés.

Les arguments qui ont motivé cette décision sont explicités ci-après.

Un équilibre d'opération moins difficile à trouver pour la recomposition de l'offre commerciale

La démolition des duplex libère d'importantes emprises foncières constructibles, pouvant accueillir un ou des projets de promotion accession sociale et/ou libre et/ou de logement locatif libre.

Ainsi, à la place des 18 duplex OPHM démolis, une constructibilité est dégagée pour réaliser 70 à 80 logements. Cette opération sera à inclure dans la même opération globale d'aménagement que le programme mixte commerces – logements, pour contribuer à en équilibrer le bilan.

Plus de mixité sociale dans la zone « Bel Air Nord »

La démolition des duplex ouvre des perspectives de diversification sociale des logements sur le quartier. Le projet actuel prévoit déjà la construction de 48 logements en accession en sus des 176 logements sociaux réhabilités, et des 32 logements sociaux neufs. La libération de nouvelles emprises foncières permettrait de construire des logements locatifs libres et/ou de l'accession sociale ou libre.

Un projet urbain consolidé

La démolition des duplex ouvre des perspectives depuis la rue Lenain de Tillemont sur le square Beethoven en cœur d'îlot et permet d'envisager des traitements urbains variés, intégrant la création d'un véritable square en cœur d'îlot, voire d'équipements publics ou de petits locaux d'activités. Le réaménagement des espaces extérieurs dans cette nouvelle hypothèse gagne en cohérence et en richesse, avec une réelle hiérarchisation des espaces publics et privés extérieurs et une réouverture du quartier sur les rues alentour.

Une démolition qui va dans le sens de l'amélioration du patrimoine social de Montreuil

En lieu et place des duplex, bâtiments anciens et très « énergivores », qu'une réhabilitation, même conséquente, ne saurait améliorer au-delà d'une certaine limite (classe D), la démolition des duplex est compensée par la construction de 18 logements neufs, hors site, sur l'ensemble du territoire montreuillois, Bas-Montreuil compris, de qualité BBC.

Le réaménagement des espaces extérieurs de l'îlot Bel Air Nord

Le projet de réaménagement des espaces extérieurs de l'îlot Bel Air Nord vise à redonner une lisibilité et une cohérence urbaine à un ensemble des années 50, basé sur une trame orthogonale indépendante du réseau viaire alentour, tout en y introduisant une richesse et une multiplicité d'usage sur des espaces aujourd'hui délaissés et dévalorisés.

Ce projet s'appuie sur la recomposition en plan masse de l'îlot qui prévoit :

- la création de deux nouvelles voies, soit une subdivision de l'îlot en ensembles de taille plus urbaine : un mail piéton dans le prolongement de la rue Henri Schmitt, et une voie carrossable à l'ouest,
- des constructions nouvelles le long des voies existantes ou futures plutôt qu'en cœur d'îlot,
- la création de squares publics encadrés par des constructions nouvelles ou réhabilitées,
- la réappropriation des espaces extérieurs communs de l'OPHM par un traitement végétalisé reprenant l'histoire horticole de Montreuil (plessis fruitier) et des aires de jeux et de détente bien identifiées.

Le tout est pensé en cohérence avec l'aménagement des futurs espaces publics sous maîtrise d'ouvrage ville.

Opérations OPHM - Grands Pêcheurs

Le projet de l'OPHM sur l'îlot des Grands Pêcheurs prévoit :

- Le réaménagement des espaces extérieurs de la cité (492 logements),
- La création de 8 logements sociaux dans les halls traversants.

Une 1ère tranche de travaux de réaménagement des espaces extérieurs OPHM aux Grands Pêcheurs a eu lieu en première phase de projet (2007), mais elle n'a pas donné entière satisfaction. Elle a donc été

poursuivie à partir de 2009-2010 par une seconde tranche, bien plus ambitieuse, et qui a pu bénéficier de compléments financiers dans le cadre du Plan de Relance de l'Économie de 2009. Cette deuxième tranche d'intervention est présentée ci-après. Le projet a été présenté en RTP¹⁹ en septembre 2009.

L'aménagement des espaces extérieurs des Grands Pêcheurs

Afin d'interrompre les cheminements traversant la cité et ainsi mettre fin à des « détournements d'usage », l'OPHM a en effet décidé de transformer les espaces communs désaffectés et trop généreux en surface (porches d'immeubles et locaux non affectés) en lieux occupés et clairement affectés. Ainsi, en plus de l'aménagement de locaux associatifs et de la mise en place de sas d'entrée, l'OPHM construira 8 nouveaux logements en rez-de-chaussée des immeubles, de typologie variée, répondant aux contraintes réglementaires qui s'appliquent actuellement au neuf, et notamment la réglementation concernant les PMR²⁰ et la RT 2005, avec une performance thermique correspondant au label HPE 2005. La construction de ces 8 logements a fait l'objet d'un avenant simplifié.

Le projet de réaménagement des Grands Pêcheurs

Dans le cadre du PRUS, l'OPHM mène avec la ville un vaste projet de réaménagement des espaces extérieurs de la cité des Grands Pêcheurs qui a pour objectif de renforcer l'attractivité, la tranquillité et la sécurité du quartier.

Les principaux aspects du projet sont présentés ci-après.

Des parties communes réhabilitées

- Ouverture des entrées d'immeubles sur les rues des Grands-Pêcheurs et Robert Legros (qui deviendront des rues publiques).
- Transformation des passages traversants avec la création de 8 logements sociaux, l'aménagement de locaux associatifs, et la mise en place de sas d'entrée.
- Rénovation de l'ensemble des halls : amélioration de l'éclairage, remise en peinture et remplacement des boîtes aux lettres.

Des aménagements respectueux de l'environnement

- Renforcement du volet environnemental et écologique avec le réaménagement des pieds d'immeuble et des espaces verts communs, ainsi que la plantation d'arbres, de jardins potagers et de noues paysagères sur le site.
- Amélioration du tri sélectif avec l'implantation de PAVE.

Une offre de stationnement attractive

- Offre de stationnement le long des rues publiques, mieux aménagée, en accès libre.
- Mise en place d'une offre résidentielle sécurisée en sous-sol et en aérien à des tarifs avantageux.

Des cheminements et des voies piétonnes améliorés

- Réaménagement de la rue Robert Legros (future voie publique) : réalisation de trottoirs et de places de stationnement le long de la rue, avec plantation d'arbres et création de noues pour la récupération des eaux pluviales.
- Ouverture d'une nouvelle voie publique de circulation entre le boulevard Théophile Sueur et la rue Lenain-de-Tillemont, avec éclairages, massifs fleuris et places de stationnement.
- Aménagement de nouvelles allées piétonnes pour mieux circuler dans le quartier.
- Passage traversant vers l'école maternelle maintenu, rénové et sécurisé.

De nouveaux espaces de convivialité

- Création d'espaces de jeux pour enfants et jeunes.
- Aménagement d'espaces de convivialité au cœur de la résidence.
- Réalisation de jardins partagés.

¹⁹ Réunion technique partenariale

²⁰ Personnes à mobilité réduite.

- Valorisation de l'îlot des Grands Pêcheurs et de la cour de l'école maternelle.

Un projet concerté

Pour mener à bien le réaménagement des espaces extérieurs, l'OPHM a organisé depuis le début de l'année 2009 une démarche de concertation spécifique avec les habitants sous la forme d'ateliers de travail urbain, articulée avec la démarche globale sur les espaces extérieurs PRUS. Elle a eu lieu pendant l'année 2009 et au début de l'année 2010 et s'est poursuivie par la mise en place d'habitants référents concernant le déroulement du chantier. Un local d'information est à la disposition des habitants dans une loge de gardien 16 rue Robert Legros (maquette, permanences, plans, etc.).

Nouveaux projets de l'OPHM

En plus des projets prévus dans la convention ANRU de 2007, l'OPHM envisage trois nouvelles opérations de constructions, dans le périmètre ANRU, ou à proximité immédiate. Ceux ci sont présentés pour mémoire, ne bénéficiant pas de financements de l'ANRU.

Logements sociaux adaptés aux 242 et 250 Boulevard Théophile Sueur

Cette opération de logements sociaux neufs, située à proximité immédiate du quartier des Grands Pêcheurs, et à l'intérieur du périmètre ANRU, est née de la réflexion approfondie menée depuis fin 2008 sur l'ensemble du quartier, afin d'apporter une réponse urbaine de qualité pour le traitement d'une zone délaissée sur une frange de l'îlot, tout en offrant une réponse adaptée à des demandes de logements spécifiques que le parc actuel de l'OPHM ne peut satisfaire, à savoir petits appartements pour jeunes accédant en location à leur premier logement, et logements équipés de façon à être parfaitement accessibles à des familles comportant une personne à mobilité réduite ou handicapée.

Le maître d'oeuvre est NOMADE Architecture.

Le projet compte 22 logements, dont :

- 8 T2 de petite surface pour les jeunes,
- 14 logements familiaux de typologie diverses (T2, T3, T4, T5) adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Des places de stationnement accessibles aux PMR seront également créées.

Le bâtiment prévu sera certifié Qualitel BBC Effinergie et Habitat & Environnement, Profil A (chantier propre).

Il est souhaité que ce projet bénéficie de la part de l'État d'un financement relevant du droit commun, au titre de la circulaire n° 2006-13 UHC/IUH2 du 1er mars 2006 (dont les dispositions ont été confirmées en 2007 et 2008) relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat, autorisant, à titre dérogatoire, le financement en droit commun de logements sociaux s'adressant à des publics ciblés :

« s'il existe dans le champ d'intervention de l'ANRU un besoin justifié d'une offre nouvelle ne relevant pas d'une problématique de rénovation urbaine et qui n'est pas liée à un projet de démolition, vous pourrez envisager à titre exceptionnel un financement sur crédits de droit commun, dès lors que ces projets ne sont pas financés par l'ANRU. Dans la mesure où il n'est pas souhaitable, de manière générale, de développer les logements sociaux dans les ZUS qui en comprennent déjà une proportion élevée, les opérations précitées devront être étudiées avec beaucoup d'attention et être justifiées par une analyse fine des besoins ainsi que des caractéristiques socio-économiques du territoire concerné. »

Projet d'habitat participatif le long de la nouvelle rue, au sud des Grands Pêcheurs

La création d'une nouvelle rue en chicane, reliant le boulevard Théophile Sueur et la rue Lenain de Tillemont, dégage une emprise foncière, dans le périmètre ANRU, de 1150m² et d'une épaisseur de 12m. Cette emprise permet d'envisager un petit programme de 15 à 20 logements en habitat intermédiaire (maisons superposées avec accès privatisés), faisant transition entre les pavillons de la

Villa de l'Avenir, et la résidence sociale OSICA ainsi que les bâtiments OPHM de la cité des Grands Pêcheurs.

Afin de favoriser la mixité sur le quartier, l'OPHM met en place une démarche innovante en lançant son premier projet participatif d'accession sociale à la propriété. Ce projet se veut solidaire, écologique et à prix maîtrisés. L'OPHM, qui portera la maîtrise d'ouvrage de l'opération, sera accompagné d'Habitat Solidaire, qui agira en qualité d'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage, afin de l'aider à constituer puis à accompagner un groupe d'habitants volontaires, issus préférentiellement du quartier Bel Air - Grands Pêcheurs, pouvant et souhaitant accéder à la propriété, et voulant s'impliquer dans la conception et à la réalisation d'un projet d'habitat innovant.

Les logements seront de qualité BBC et des espaces de vie collectifs, à définir au cours du processus de conception participatif, seront gérés en copropriété par les futurs accédants, de façon à créer une synergie de vie commune au sein de ce petit ensemble de logements.

Résidence pour étudiants au sud est des Grands Pêcheurs

Compte tenu de la proximité de l'IUT de Montreuil qui accueille environ 300 étudiants pour lesquels aucune offre de logements adaptés n'est prévue sur le quartier, l'OPHM envisage la création d'une résidence pour étudiants, de 100 à 150 chambres, sur l'emprise du parking aérien situé au Sud de la cité des Grands Pêcheurs.

Bien que situé en-dehors du périmètre de la convention, ce projet est succinctement mentionné, dans la mesure où il participe à la mixité et à la diversification de l'offre de logements sur le site des Grands Pêcheurs.

Ce projet est actuellement en phase de faisabilité, l'OPHM menant une action prospective auprès de potentiels futurs gestionnaires, afin d'instaurer un partenariat en amont de la construction. L'OPHM souhaite également attendre que se stabilise la réorganisation du stationnement sur le site, fortement bousculé par le projet de réaménagement des espaces extérieurs en cours, avant de démolir ou condamner temporairement ce parking.

Autres équipements Publics

Réalisés dans le cadre du PRUS

Une maison de quartier « bi localisée » est prévue, au sein du nouveau centre du quartier (voir page 12). Hormis cette réalisation, les travaux d'équipements publics prévus ou réalisés sont les suivants :

- La salle bleue a été agrandie, mise aux normes et réhabilitée. Baptisée Dojo Didier Lefèvre, elle a été livrée en 2008.
- La restructuration de l'école Henri Wallon est en cours (remplacement des façades, étanchéité des terrasses du RDC, ainsi que la révision des couvertures, création d'un ascenseur pour la mise en conformité de l'accessibilité handicapée). Les travaux auront lieu cette année.
- Une grande partie des travaux sur l'école Anatole France a été réalisée (menuiseries, traitement acoustique, sécurité incendie, remise en peinture), la restructuration se poursuit (sanitaires, création locaux pour le centre de loisirs, création self, ravalement, création préau ouvert).
- Sur la maternelle des Grands Pêcheurs, l'essentiel des travaux a été réalisé (réfection de la cour et de la toiture, conformité électrique).

Créés dans le quartier en complément du PRUS

Un centre municipal de santé (CMS)

La répartition géographique des CMS est inégale dans la ville. En ZUS, l'offre médicale se dégrade (9,6 médecins pour 10 000 habitants). La municipalité a donc ouvert au premier trimestre 2011 un nouveau centre de santé rue des Grands Pêcheurs.

Deux micro crèches

Deux micro structures petite enfance vont ouvrir dans le quartier début 2011 :

- L'une dans le périmètre de la phase 1 du PRUS, rue du Jardin Ecole,
- L'autre, dans un local voisin du nouveau CMS, rue des Grands Pêcheurs.

Des locaux associatifs aux Grands-Pêcheurs, créés dans le cadre du réaménagement des espaces extérieurs de la cité

Les locaux créés sont les suivants :

N° Bâtiment	Adresse	Affectation prévue	SU (en m ²) à titre indicatif
1	19 rue Robert Legros	Amicale des locataires	21
3	16-17 rue Robert Legros	Atelier d'entraide de la Régie de quartier	59
11	6 rue Robert Legros	Local Commun Résidentiel - association de jeunes du quartier	24
15	3 rue Robert Legros	Local Commun Résidentiel - association Jeunes Talents	24

Aménagement des espaces publics

Les réalisations de la phase 1

L'espace Georges Verry, qui constitue l'entrée du parc des Beaumonts, a été réaménagé en 2005-2006. Ce projet a été réalisé en étroite collaboration avec les habitants.

Une nouvelle voie publique, la rue Henri Schmitt, a été créée (livraison 2007). Elle permet d'ouvrir et de traverser les grands ensembles du Bel-Air – phase 1 et desservir les nouveaux logements livrés en phase 1.

Le projet pour la phase 2

Le projet de référence des espaces extérieurs a été élaboré, ainsi que l'avant projet correspondant (mi 2010), par l'équipe pluridisciplinaire Gautier + Conquet²¹.

Il a eu pour but d'élaborer un plan de référence à l'échelle du quartier et de dégager des éléments de prescriptions à l'attention des opérateurs privés (bailleurs) d'une part, qui réaliseront les aménagements des espaces extérieurs des réhabilitations et des nouvelles constructions, et de la ville de Montreuil, d'autre part, qui est en charge des espaces publics.

Les enjeux et les thèmes principaux du projet des espaces extérieurs sont les suivants :

Désenclaver – Relier :

Par une attention aux franges, lieux ressources pour le PRUS

- Parc des Beaumonts
- Murs à Pêches

Développer les modes de déplacement doux :

(En complémentarité avec une politique soutenue de transports collectifs)

- un maillage renforcé de rues et d'allées piétonnes
- des circulations douces dans tout le quartier
- des trottoirs élargis et plantés d'arbres

Mettre en valeur l'eau :

²¹ l'Agence Gautier Conquet en tant que mandataire et architecte-paysagiste-urbaniste, Segic Ingénieur en tant que bureau d'études techniques, Sinbio en tant que bureau d'études techniques en environnement (spécialisé en techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, en assainissement, en génie écologique et en restauration et entretien des milieux aquatiques) et Agathe Argod en tant que scénographe lumière.

- La reconversion du château d'eau en pile solaire, et le traitement de l'espace public qui est dessous, en lien avec la future centralité,
- Les deux mares « renaturées » et ouvertes au public,
- Une gestion paysagère des eaux pluviales : noues, fils d'eau caniveau.

S'appuyer sur l'histoire horticole et fruitière montreuilloise :

- Des noues plantées de « plessis fruitier »,
- Le plessis comme facteur d'identité et comme support intéressant pour des actions de développement social et d'insertion,
- Un semis de jardins partagés-aires de jeux.

La création tout au long des rues, de noues plantées de plessis fruitiers, l'implantation imbriquée d'aires de jeux et de jardins partagés va permettre de constituer des continuités hydrauliques et paysagère, support de vie à l'intérieur du quartier Bel-Air Grands pêcheurs.

Rechercher systématiquement une gestion paysagère :

- Les rejets d'eau pluviales privées dans le réseau public sont limités au maximum.
- L'infiltration ou le stockage des eaux de ruissellement le plus en amont du bassin versant pour limiter les risques d'inondation seront recherchés.
- Un nivellement très soigné des surfaces de collecte des eaux de surfaces (trottoirs, chaussée, places, squares, etc...) sera réalisé.

Respecter des préconisations pour les plantations :

- éviter les plantations monospécifiques,
- favoriser l'implantation d'espèces indigènes,
- utiliser les plantes grimpantes,
- planter des espèces de différentes hauteurs (haies, arbustes, arbres),
- accompagner les voies par des plantations.

Une démarche spécifique de concertation

Animés par Ville Ouverte, prestataire spécialisé, 5 ateliers de concertation ont eu lieu entre janvier et mars 2009.

Des bilans ont été tirés, et croisés avec le travail de conception de l'équipe Gautier + Conquet (les détails sont présentés dans les annexes du dossier d'avenant remis à l'État en mars 2010).

L'aménagement des espaces publics – phase 2

Il s'agit de structurer les cheminements piétons et automobiles, pour mieux relier le quartier à l'extérieur et faciliter les déplacements internes, d'affirmer le centre du quartier créé autour du château d'eau conservé, et de valoriser l'axe Bel Air - Anatole France (voir page 14).

Il est prévu :

- La création de 3 voies publiques nord – sud et d'une allée piétonnière pour désenclaver le quartier, en prolongement de la rue Henri Schmitt créée en 2007. Ces voies et allée présenteront une continuité visuelle et de perception mais un profil séquencé et différencié, selon les différents modes d'usage (desserte riveraine, piétonnier).
- L'aménagement en « zone de rencontre » d'une place centrale au carrefour Bel Air, Lenain de Tillemont, Anatole France dans le cadre de la création d'un centre du quartier (mare, château d'eau, commerces, logements, équipement).
- L'aménagement du futur axe principal du quartier : les rues Bel Air et Anatole France (desserte de la place centrale du quartier, lien entre les parcs, accès au Tram T1).
- La création d'un semis d'espaces de proximité intergénérationnels mêlant jardins partagés et aires de jeux pour enfants (trois sont prévus de domanialité publique).
- La création d'un réseau de noues pour une gestion paysagère des eaux pluviales.
- Le traitement des espaces extérieurs en pied d'immeuble de manière à clarifier leur statut et à en améliorer l'usage.
- L'aménagement d'un chemin d'accès à l'école Anatole France à travers le stade.

Deux terrains multisports pour les enfants et les jeunes sont créés. L'un a ouvert fin 2010 sur le terrain dit « Pêche Mêle », jouxtant la cité des Grands Pêcheurs. Un autre est prévu en frange du Parc des Beaumonts.

Démolitions de pavillons privés

Deux pavillons privés ont été acquis (un troisième pourrait l'être) et seront démolis pour faire passer les nouvelles voies publiques et leur permettre de rejoindre la rue Pierre de Montreuil, qui sera réaménagée dans le cadre du projet « Hauts de Montreuil ».

Ces acquisitions et démolitions ne bénéficient pas de financements ANRU.

Article 2 - L'organisation de la conduite du projet d'ensemble

Pilotage stratégique

La conduite du projet est partenariale et est organisée comme suit.

Présidé par la Maire ou l' élu en charge de la rénovation urbaine et du quartier, le comité de pilotage est composé du Préfet ou de son représentant, des délégués de l'ANRU, des directions décentralisées de l'Etat, des directions des bailleurs sociaux (OSICA, OPHM, ADEF), d'EPARECA, de Foncière Logement, du Conseil Général de Seine-Saint-Denis, du Conseil Régional d'Ile de France, de la Caisse des Dépôts, de la Chambre de commerce et d'industrie de Paris, du chef de projet et des représentants de la ville (élus et services communaux). Il associe autant que de besoin toute personne ressource nécessaire à la conduite du projet.

Il se réunit en fonction des grandes étapes du projet, et au moins 1 fois par an.

Ce comité de pilotage est garant de la mise en œuvre de la convention signée entre les partenaires.

Pour ce faire :

- Il valide la programmation annuelle des opérations (contenu, montage financier, planning) en lien avec les orientations stratégiques du projet ;
- Il veille au respect du planning du projet, appuyé par le comité technique et l'équipe opérationnelle (mission PRUS) ;
- Il s'assure de l'effectivité des partenariats nécessaires à la réalisation du projet ;
- Il évalue la pertinence des opérations au regard des objectifs fixés et décide des réajustements,
- Il veille au bon déroulement de la mise en place de la GUP²², du suivi du relogement, et des dispositifs d'insertion et de dialogue et concertation avec les habitants.

Des comités de pilotages thématiques (commerces, maison de quartier, etc.) sont organisés autant que de besoin, selon l'avancement des dossiers concernés, ils sont pilotés par l' élu référent « rénovation urbaine » et/ou l' élu en charge de la thématique.

Pilotage opérationnel

Un nouveau positionnement pour la mission PRUS

L'équipe opérationnelle de conduite de projet dite « mission PRUS » est désormais rattachée, au sein des services de la ville, à la direction Urbanisme et Habitat, avec une très forte implication de la direction générale adjointe Développement.

Le projet a été revisité par l'équipe municipale. Il doit être concrétisé rapidement. Ceci implique une action forte d'urbanisme opérationnel concernant l'aménagement, le logement, les équipements publics, les commerces.

²² Gestion urbaine de proximité

Le rattachement à la direction Urbanisme et Habitat, au moment où la deuxième phase de projet est véritablement à un stade opérationnel, a rendu plus efficace la conduite de projet, notamment la sollicitation de l'expertise des autres services de la direction sur les questions techniques.

Pour autant, un lien fort sera maintenu avec le territoire par un travail en transversalité avec la direction politique de la ville, citoyenneté, jeunesse et vie des quartiers, notamment l'équipe de secteur.

L'appui d'un OPCU

Le marché pour une prestation d'OPCU a été lancé à l'été 2009 avec la société CLC pour une durée de 4 ans.

La mission de coordination, de planification et d'ordonnancement de l'ensemble des maîtrises d'ouvrage du projet de rénovation urbaine s'applique à l'ensemble des opérations qui seront engagées, dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine et Sociale.

Cette mission consiste en l'assistance à la direction de projet pour les tâches suivantes :

- Volet général :
 - o Planification / ordonnancement,
 - o Tableaux de bords et indicateurs d'avancement,
 - o Reporting,
 - o Alertes : tant au niveau opérationnel que stratégique, avec propositions de scénarii alternatifs,
 - o Cartographie du phasage,
 - o Suivi financier,
 - o Suivi du relogement restant à réaliser,
 - o Suivi de l'insertion,
 - o Mise à jour trimestrielle de l'ensemble des éléments,
 - o Extranet de projet.

- Volet technique (OPCIC) :
 - o Planification coordonnée des chantiers et coordination inter chantiers (notamment interfaces entre les chantiers sous maîtrise d'ouvrage ville et ceux des autres maîtrises d'ouvrage).

La mission vise à garantir dans le temps la cohérence d'ensemble du projet par la bonne articulation des tâches nécessaires à la mise en oeuvre du projet et à la bonne coordination des différentes opérations.

L'instance principale de pilotage opérationnel est le « groupe de coordination opérationnel » qui rassemble tous les maîtres d'ouvrage et a lieu toutes les 6 semaines environ.

Maîtrises d'ouvrage d'opérations

Organisation du pilotage OSICA

La gestion du patrimoine du quartier Bel Air est assurée par l'agence de Seine Saint Denis Sud et l'équipe de proximité basée sur site. Les collaborateurs de l'agence assurent la gestion quotidienne des immeubles, l'attribution de logements, l'entretien courant.

Concernant le PRUS de Bel Air, le pilotage est placé sous la responsabilité du directeur général adjoint en charge du Pôle Patrimoine et Renouvellement Urbain.

Le pilotage opérationnel est assuré par un Responsable de Projet Quartier assurant la coordination générale de l'ensemble du projet (planning, suivi financier, portage de dossiers transversaux comme le foncier, etc...) et le lien avec les partenaires. Ce responsable de projet est assisté d'un responsable de projet social, en charge du volet relogement et l'aspect social (la gestion urbaine de proximité, DSU...) et d'un responsable de projet patrimoine en charge de la maîtrise d'ouvrage des 4 familles d'opérations (démolition, construction neuve, réhabilitation, résidentialisation).

Pour la conduite opérationnelle du projet, un comité de suivi interne se réunit en moyenne, une fois toutes les six semaines sous la présidence du directeur général adjoint en charge du Renouvellement Urbain. Il est constitué :

- du responsable de site, du responsable d'agence, du responsable d'exploitation, du responsable technique,
- du ou des responsables projet patrimoine en charge des opérations de réhabilitation, résidentialisation, démolition, construction neuve,
- des responsables projet quartier.

Ce dispositif de pilotage opérationnel en mode projet permet de mobiliser en interne les acteurs concernés, par exemple le service de communication aux moments de la concertation avec les habitants ou le service de maintenance sur des aspects techniques, de coordonner les différentes actions et d'assurer la relation avec les autres partenaires du projet.

La conduite de projet OSICA est financée dans le cadre d'une convention spécifique avec l'ANRU.

Organisation du pilotage OPHM

Le projet PRUS Bel Air – Grands Pêcheurs pour le compte de l'OPHM est conduit par le Pôle Maîtrise d'Ouvrage au sein de la Direction du Patrimoine et du Développement, qui s'appuie sur deux autres services-clefs, à savoir l'Agence Beaumonts, qui gère le patrimoine concerné, et le Service Communication qui assure et coordonne la communication pour tout l'Office.

Le pilotage est directement assuré par la Directrice du Patrimoine et du Développement qui coordonne le suivi des différents projets répartis entre trois chargés d'opérations. Les chargés d'opérations assurent le pilotage opérationnel des projets qui leur sont confiés : suivi des études de conception, organisation de la concertation, des appels d'offres, suivi de chantier. Ils travaillent en lien étroit avec l'agence, en particulier le responsable d'agence, et le technicien, qui leur font partager leur connaissance et leur expérience du terrain, les aident à organiser les réunions publiques, et à anticiper les modifications de gestion courante liées aux projets (installation de PAVE et rôle des gardiens, sécurisation des parkings et réaction des habitants, contact avec des groupes de jeunes isolés, etc.). Ce sont eux qui portent plus particulièrement la GUP.

Enfin, toutes les actions de communication écrites ou orales sont formalisées et enrichies par le service communication qui propose régulièrement d'étendre ou de mettre en perspective les informations diffusées.

Les sujets transverses, à savoir insertion et relogement, sont suivies plus particulièrement par une chargée d'études au sein du Pôle Maîtrise d'Ouvrage. Cette dernière assure le reporting régulier et coordonne les différents acteurs à l'avancement des opérations : chargés d'opérations et mission insertion pour l'emploi au sein de la Ville pour l'insertion, service attribution et ANRU pour le relogement.

Article 3 - La concertation et l'information sur le projet

De nouvelles orientations

Le projet a été accompagné, depuis son lancement en 2003, d'un processus de dialogue et de communication avec les habitants. Un groupe de travail fédère, depuis 2005, l'ensemble des maîtres d'ouvrage (30 réunions depuis 2005). Des supports de dialogue ont été développés.

Pour autant, force est de constater que l'essentiel des efforts a été consacré à l'organisation de l'information sur le projet.

Consciente de ces difficultés, la municipalité a décidé de reprendre le processus de concertation à la base.

Elle souhaite accentuer et faire évoluer qualitativement le dialogue avec la population en allant au-delà de l'information des habitants et en privilégiant des méthodes de co-élaboration. Une première tentative

en ce sens a eu lieu en complément de l'AMO sur les espaces extérieurs, avec des ateliers urbains menés en 2009, animés par un prestataire spécialisé.

Une concertation préalable à la création d'un nouveau centre pour le quartier a eu lieu début 2010 (animée par un prestataire spécialisé).

L'objectif est de mettre en place un processus de travail avec les habitants qui leur permette de participer de manière large et diversifiée, s'approprier les enjeux du projet de manière fine, faire progresser la dynamique de confrontation des idées et de délibération dans le quartier, faire émerger une parole « collective » et une vision partagée concernant les équipements, commerces et activités, devenir davantage force de proposition en vue des étapes du PRUS à venir.

Les bailleurs sont engagés aux côtés de la ville dans ce travail partenarial et mènent également une concertation sur leurs opérations.

Les réalisations récentes

Depuis mi 2008 ont été réalisés :

- la parution de deux premiers numéros de la lettre du PRUS. Il s'agit d'un support d'information partenarial dédié à l'actualité du projet de rénovation et diffusé à intervalles réguliers (le n°1 en avril 2010, le n°2 en décembre 2010). La lettre du PRUS est également affichée en grand format dans le quartier, sur panneaux.
- L'élaboration partenariale d'une plaquette d'information sur le projet global, et sa distribution dans toutes les boîtes aux lettres du quartier, en septembre 2010.
- La remise à jour en août 2010 d'une exposition sur le projet, avec un ensemble de panneaux affichés dans le quartier.
- 6 réunions publiques PRUS (générales ou thématiques) en présence des élus.
- Une balade urbaine en présence de la Maire et des partenaires, suivie d'une pose de première pierre de l'opération OPHM de 80 logements (48 en accession et 32 sociaux), où l'ensemble des habitants étaient conviés.
- Une démarche de concertation sur la création d'un nouveau centre pour le quartier (début 2010),
- Des concertations spécifiques, pilotées par les bailleurs (Grands Pêcheurs, réhabilitations des deux bailleurs, etc.).
- Début 2009, une démarche de concertation autour du projet des espaces extérieurs.
- Au mois de septembre 2008, 2009 et 2010, la tenue de l'espace d'information et d'animation sur le PRUS au sein de la fête de quartier « vide grenier », avec des animations.
- En juin 2009, un forum sur le PRUS a été ouvert sur le site Internet de la ville (dont le contenu a été actualisé).
- Le travail du collectif de cinéastes Othon pour le tournage d'un documentaire en lien avec le projet de rénovation urbaine et sociale et la participation habitante (notamment lors de la démarche de concertation sur les espaces extérieurs).
- La poursuite des réunions du groupe de travail partenarial sur le dialogue.
- La parution régulière d'articles dans le journal municipal Tous Montreuil.

Ce qui est prévu pour 2011

Le développement des démarches et outils suivants est prévu :

- La mise en place d'un lieu fixe d'information sur le projet, s'appuyant dans un premier temps sur le lieu créé par OSICA en pied de tour, dans le cadre des travaux de réhabilitation qui commencent.
- La mise en place mi 2011 d'un groupe d'habitants et d'acteurs du quartier pour élaborer le projet social de la Maison de quartier.
- Une démarche de concertation sur la définition fine de certains espaces extérieurs : 3 aires de jeux, le pied du château d'eau, la Mare Bris.
- Les outils et actions réguliers déjà mis en place seront pérennisés.

Les temps de dialogue à l'initiative des bailleurs

OSICA

En plus de sa participation à la démarche générale portée par la ville, OSICA a pris l'initiative de rencontrer ses locataires, et ce notamment lors des conseils de réhabilitation. Ceux-ci ont été organisés avec un groupe de dix locataires pour chacun des immeubles concernés aux mois de juin et novembre 2007. Ces rencontres ont permis une concertation des habitants et un échange entre équipes de pilotage et locataires. Six rencontres en pieds d'immeuble ont permis de compléter ce dispositif de contact direct avec les locataires ainsi que la présence d'OSICA sur le stand PRUS lors du vide-grenier annuel. Une attention particulière est portée à la qualité de service assurée par les entreprises de maîtrise d'œuvre lors des chantiers de réhabilitation (portage, déplacement des meubles, prise en compte des situations individuelles spécifiques). Le conseil de réhabilitation sera amené à se réunir régulièrement pour suivre les travaux et le traitement des réclamations.

Par ailleurs, des courriers ont été régulièrement envoyés aux locataires pour les inviter à participer aux dispositifs de concertation ou pour les tenir informés de l'avancement du projet. Des lettres concernant les démolitions, et détaillant le processus de relogement ont été transmises aux locataires concernés, et un responsable projet quartier a régulièrement tenu des permanences sur place. Un nouveau courrier devrait être envoyé très prochainement à l'ensemble des locataires pour les informer du planning d'interventions et du démarrage prévisionnel des travaux de réhabilitation.

OPHM

Concertation générale

Outre sa participation à la démarche générale portée par la Ville, l'OPHM a veillé à maintenir un lien constant avec les habitants du PRUS via différents modes de communication :

- participation au stand PRUS lors du vide-grenier annuel avec présentation de nouveaux panneaux d'informations,
- courriers d'information / plaquettes réactualisées sur le projet adressés aux locataires,
- réunions publiques autour de thématiques précises,
- ateliers de travail en petits groupes volontaires en particulier aux Grands Pêcheurs,
- Concertation sur Bel Air Nord qui s'est déclinée en réunions publiques aux étapes-clef du processus de concertation, et en ateliers de travail réguliers à l'élaboration du projet
- L'OPHM a organisé deux réunions publiques en 2009, tant à l'occasion d'étapes-clefs du projet :
 - o lancement des démolitions : présentation de l'organisation du chantier et planning, mais aussi des projets futurs, rendus possibles par ces démolitions,
 - o engagement de la première phase des travaux de réhabilitation avec la remise à neuf des balcons : présentation de l'organisation du chantier, planning général de la réhabilitation et travaux futurs.
- Évènements/ temps forts autour des étapes-clefs des chantiers :
 - o Première pierre du chantier de construction des 48 logements en accession sociale et des 32 logements locatifs sociaux ;
 - o Visite de chantier avec les futurs acquéreurs au moment du clos-couvert.
- En 2010, un travail de concertation approfondi a été organisé autour du projet de réhabilitation, clôturé par un vote favorable le 7 janvier 2011 :
 - o deux réunions publiques de lancement de la concertation puis d'engagement du vote ;
 - o deux ateliers de travail autour du programme travaux puis autour des augmentations de loyers et réductions de charge escomptées ;
 - o accompagnement appuyé des locataires pendant la période de vote d'un mois : pieds d'immeuble, rendez-vous individuels permettant de réaliser des simulations de la quittance avant et après travaux (augmentation de loyer et variation de l'APL).

Ces réunions ont par ailleurs été relayées par des courriers d'information et des articles intégrés au journal des locataires. Celui-ci a été récemment refondu : il est mieux illustré, plus didactique, plus général, avec des rubriques récurrentes permettant aux locataires de mieux s'approprier le support. Il a été renommé « Voisins, Voisines » et est diffusé largement : locataires de l'OPHM et partenaires.

Enfin, une communication appuyée autour de l'opération d'accession, a favorisé la commercialisation. Elle a permis d'envoyer des informations illustrées sur l'ensemble du site à tous les locataires de l'OPHM – dans la quittance ou par courrier spécifique, et plus largement aux habitants de Montreuil.

Concertation autour des Grands Pêcheurs

Compte tenu de l'ampleur du projet, l'OPHM a mis l'accent sur la concertation spécifique à ce projet dès début 2009. Celle-ci se poursuivra en 2010 et 2011, avec un accompagnement des locataires pendant le chantier, et après livraison, afin de les aider dans les changements de gestion et d'habitudes au quotidien (PAVE, cheminements, etc.). Le détail est précisé page 24.

TITRE III - LE PROGRAMME APPROUVÉ PAR L'ANRU

Article 4 - Les opérations approuvées par l'ANRU

Points spécifiques actés par le comité d'engagement (CE)

Les points principaux sont les suivants :

- Les partenaires sont **favorables au prolongement de la conduite de projet d'un semestre**, sans financement complémentaire.
- Le CE a validé, pour les réhabilitations, une subvention de 25% d'une assiette déplafonnée. La maquette financière fournie en annexe du présent avenant, prévoit donc :
 - o pour l'OPHM : 176 logements réhabilités en phase 2, pour un coût au logement de 36 932 euros.
 - o pour OSICA : 347 logements réhabilités, pour un coût au logement de 34 050 euros.

4-1 L'intervention de l'ANRU sur l'ingénierie de projet

voir pages 29 et 31

Études préalables et expertises

Opérations	Maîtres d'ouvrage	Avancement
Études complémentaires (étude espaces extérieurs, études pré opérationnelles, etc.)	Ville de Montreuil	A poursuivre sur la durée du projet
Concertation et dialogue avec les habitants	Ville de Montreuil	A poursuivre sur la durée du projet

Pilotage opérationnel de projet

Opérations	Maîtres d'ouvrage	Avancement
Conduite de projet ville : mission PRUS ²³	Ville de Montreuil	A poursuivre sur la durée du projet

²³ une prolongation de un semestre, à subvention ANRU constante, a été validée par le CE du 18/11/10.

Conduite de projet OPHM	OPHM	A poursuivre sur la durée du projet
Conduite de projet OSICA	Fait l'objet d'une convention spécifique	
OPC urbain	Ville de Montreuil	A poursuivre jusqu'en 2013
MOUS ²⁴ Lenain de Tillemont (accompagnement social relogement locataires foyer ADEF)	ADEF	Réalisé
Prolongement MOUS Lenain de Tillemont (accompagnement social relogement résidents foyer ADEF)	ADEF	Réalisé

4-2 L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social

Démolition de logements sociaux

Voir pages 17, 20 et 22.

Opérations	Maîtres d'ouvrage	Avancement
T1 Démolition 80 logements Bel Air Sud (démol 2)	OPHM	Réalisé
T1 Démolition 80 logements Bel Air Sud (démol 3)	OPHM	Réalisé
T2 Démolition 46 logements Bel Air Nord	OPHM	42 réalisées, 4 à réaliser
AVT2 Démolition 15 logements Montaigne	OSICA	A réaliser
AVT2 Démolition 20 logements Messenger	OSICA	A réaliser
Total : 241 logements		

Nota :

1. Le projet de démolition des 18 duplex OPHM square Beethoven, prévus en 2007 comme devant être réhabilités, ne bénéficie pas de subventions ANRU : il ne figure donc pas dans le tableau ci dessus (reconstitution de l'offre hors site, en PLS).
2. Sur les 200 logements démolis, 40 l'ont été suite à l'incendie d'un immeuble en 2001, avant la création de l'ANRU. Ils ne figurent pas dans le tableau ci-dessus.

Reconstitution de l'offre locative sociale démolie et du parc privé social de fait dont la démolition est financée par l'ANRU : production de l'offre locative sociale (PLAI, PLUS, PLUS-CD, résidence sociale)

Voir pages 19, 21.

- Constructions (sur et hors site dont commune, agglomération, autres (en ZUS ou hors ZUS))

²⁴ Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale

Intitulé de l'opération	Maîtres d'ouvrage	Nbre logements	Financement / Taux	Phase
Reconstruction Bel Air sud	OPHM	122	84 PLUS CD, 22% 23 PLUS, 5% 15 PLAI, 20%	Phase 1
Construction cité des artistes	OPHM	9	7 PLUS CD, 2 PLAI	Phase 1
Construction Maryse Bastié (hors site)	OPHM	42	24 PLUS CD, 17% 11 PLUS, 5% 7 PLAI, 20%	Phase 1
Construction Villiers Papillons (hors site)	OPHM	23	11 PLUS CD, 17% 8 PLUS, 5% 4 PLAI, 20%	Phase 1
Construction Rochebrune (hors site)	OPHM	10	4 PLUS CD, 17% 4 PLUS, 5% 2 PLAI, 20%	Phase 1
OPR Reconstruction rue du Bel Air	OPHM	20	8 PLUS CD, 22% 6 PLUS, 5% 6 PLAI, 20%	Phase 2
OPR Reconstruction maisons ville Bel Air Nord	OPHM	12	8 PLUS CD, 22% 4 PLAI, 20%	Phase 2
Reconstruction P. Doumer	OSICA	35	16 PLUS CD, 17% 16 PLUS, 5% 3 PLAI, 20%	Phase 2
Construction 8 logements sous porche Grands Pêcheurs	OPHM	8	8 PLAI, 100%	Phase 2
Total : 281 logements		281		

Nota : le delta entre les 241 démolitions et les 281 reconstructions est dû au fait que 40 logements ont été démolis en 2001, avant la création de l'ANRU.

Les 18 duplex Square Beethoven démolis en plus seront reconstitués hors site en PLS. Ils ne feront l'objet de subvention ANRU ni à la démolition ni à la reconstruction.

La prime spécifique PLAI (Ile-de-France), qui correspond à 10% du coût de revient, est demandée pour les opérations hors ZUS.

- La répartition des reconstructions et les taux de subvention (hors surcharge foncière) sur la base de laquelle a été établi le plan de financement, sont les suivants :

OPHM – projet global subventionné ANRU

	taux% subv.	nombre total	Dont sur site	Dont hors site (ZUS)	Dont hors site (hors ZUS)
PLUS CD neuf	22	146	107		39
PLUS neuf	5	52	29		23
PLAI neuf	20	48	35		13

Le projet de démolition des 18 duplex OPHM square Beethoven, prévus en 2007 comme devant être réhabilités, ne bénéficie pas de subventions ANRU : il ne figure donc pas dans le tableau ci dessus (reconstitution de l'offre hors site, en PLS).

OSICA – projet global subventionné ANRU

	taux% subv.	nombre total	Dont sur site	Dont hors site (ZUS)	Dont hors site (hors ZUS)
PLUS CD neuf	17	16	16		
PLUS neuf	5	16	16		
PLAI neuf	20	3	3		

Réhabilitation de logements sociaux conservés sur le site (type PALULOS, y compris MOUS liée, etc).

Voir pages 18et 19.

Opérations	Maîtres d'ouvrage	Avancement
Réhabilitation 360 logements Bel Air Sud	OPHM	Réalisé
Réhabilitation résidence sociale Lenain de Tillemont 328 chambres	OSICA	Réalisé
Réhabilitation 176 logements Bel Air Nord	OPHM	A réaliser
Réhabilitation 347 logements Paul Doumer	OSICA	A réaliser
Total : 1211 logements dont 328 chambres dans le foyer		

Résidentialisation

Voir pages 18, 23 et 24.

Opérations	Maîtres d'ouvrage	Avancement
OPR Espaces extérieurs cité des Grands Pêcheurs	OPHM	En cours
Espaces extérieurs Bel Air Sud	OPHM	Réalisé
Espaces extérieurs Bel Air Nord	OPHM	A réaliser
Espaces extérieurs foyer Lenain de Tillemont	OSICA	Réalisé
Espaces extérieurs P de Montreuil Mare à l'âne Messenger	OSICA	A réaliser
Espaces extérieurs Tour	OSICA	A réaliser
Total : 1703 logements dont 328 chambres dans le foyer		

4-3 L'intervention de l'ANRU sur d'autres types de logements

Accession à la propriété

Opérations de construction ou d'acquisition/amélioration, en cœur de quartier, de logements qui serviront de résidence principale à l'acquéreur pour une durée minimale de 5 ans.

Voir page 22.

Opérations	Maîtres d'ouvrage	Avancement
OPR Accession rue du Bel Air	OPHM	En cours
Total : 48 logements		

4-4 L'intervention de l'ANRU sur les espaces et les équipements publics

Voir pages 14, 28.

Aménagement et création des espaces publics

Les opérations suivantes sous maîtrise d'ouvrage ville sont prévues.

Opérations	Maîtres d'ouvrage	Avancement
Réaménagement rue Henri-Schmitt (Bel Air Sud)	Ville de Montreuil	Réalisé
Espace Georges Verry	Ville de Montreuil	Réalisé
Aménagement des espaces publics Bel Air et Grands Pêcheurs (voies, places, squares, ...)	Ville de Montreuil	En cours

Il est prévu de créer 3 rues, 3 aires de jeux, 1 allée piétonnière, un aménagement spécifique dans le nouveau centre du quartier, la réfection de l'axe Bel Air Anatole France, deux nouvelles voies publiques aux Grands Pêcheurs.

L'aménagement des espaces publics est réuni en une seule ligne de « maquette ANRU ». En effet, une réflexion est en cours sur le devenir du collège à cet emplacement. Pour le cheminement à travers le stade, une récente visite de site a montré que le cheminement existant était en bon état. Il sera donc pérennisé, avec un travail sur la récupération des eaux pluviales et de nouvelles modalités de gestion seront trouvées pour l'ouverture du passage. Mais, il n'est plus nécessaire de faire figurer une ligne individuelle pour cette opération.

Équipements publics

Opérations	Maîtres d'ouvrage	Avancement
Construction Bel Air Sud cité des artistes 12 ateliers	OPHM	Réalisé
Réhabilitation extension salle bleue (salle de sport)	Ville de Montreuil	Réalisé
Réhabilitation groupe scolaire Henri Wallon	Ville de Montreuil	En cours
Réhabilitation groupe scolaire A. France	Ville de Montreuil	En cours
Réaménagement école maternelle Grands Pêcheurs	Ville de Montreuil	Réalisé
Nouvel équipement public de proximité (Maison de quartier)	Ville de Montreuil	A réaliser

Voir pages 12 et 26.

Équipements de développement économique, commercial ou artisanal

- Réorganisation d'espaces commerciaux, artisanaux et d'activité, équipements commerciaux, transformations d'usages, restructurations, constructions.

Voir page 11.

Opérations	Maîtres d'ouvrage	Avancement
Acquisition et gestion du nouveau pôle commercial	EPARECA	A réaliser

Il est prévu un financement ANRU sur la ligne acquisition et gestion du nouveau pôle commercial (MO : EPARECA).

- Il est rappelé que les coûts amonts de libération du foncier (évictions, transferts, aménagements provisoires, démolitions) ne sont pas pris en compte dans cette ligne de maquette et ne font pas l'objet d'une subvention ANRU. L'OPHM assurera la mise en œuvre opérationnelle de ces libérations foncières, la ville absorbera le déficit d'aménagement. Une convention contractualisant cette collaboration a été actée au conseil municipal du 31 mars 2011.

4-5 Les opérations bénéficiant des financements de la région Ile de France dans le cadre de la convention Renouvellement Urbain

Une convention de renouvellement urbain a été signée entre la ville de Montreuil et la région Ile de France.

La région Ile de France a alloué une enveloppe de 2 475 000 € de subventions sur le PRUS Bel Air Grands Pêcheurs.

Cette enveloppe sera utilisée pour les opérations suivantes (données à titre indicatif) :

- Restructuration de l'école Henri Wallon (subvention de 640 000 € notifiée en 2010)
- Aménagement d'espaces publics,
- Nouvel équipement public de proximité (maison de quartier).

La programmation est élaborée annuellement en collaboration avec la Région Ile de France.

Article 5 - Les contreparties cédées à Foncière Logement

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

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

Dans le cadre des évolutions de projet exposées dans le présent avenant, une modification des contreparties Foncière Logement a été proposée dès septembre 2008 (revue de projet) afin de sauvegarder deux pavillons et de diminuer l'impact de la percée de la barre de logements sociaux à une seule cage d'escalier au lieu de deux. Voir en annexe 3.

La contrepartie site 2 (phase 2) proposée dans le cadre du présent avenant reprend les éléments de la négociation qui a eu lieu à l'été 2008 :

- La baisse de 10 démolitions OSICA diminue de 150m² de SHON environ les contreparties à dégager.
- Foncière Logement a pu bénéficier sur la phase 1 d'un terrain d'une surface plus importante que prévu (+ 550 m² environ), face au Jardin École et orienté sud.
- La nouvelle emprise phase 2 est d'un seul tenant et n'est plus enclavée entre deux parties de la barre messager et reste dans un endroit valorisé, en limite du quartier, face à l'opération neuve BBC de OSICA et bordée par la nouvelle rue ouest.
- La nouvelle emprise permet une meilleure faisabilité opérationnelle qui n'est plus liée à la démolition de la barre et des pavillons.

La contrepartie phase 2 présente les caractéristiques suivantes :

- une surface d'environ 1720 m²,
- en un seul tenant, en bordure d'une nouvelle voie créée,
- permettant la construction de 2400 m² de SHON, donc d'environ 24 logements,
- permettant, au global sur les deux phases du projet, que la SHON construite par Foncière Logement sur ses contreparties atteigne 22 % de la SHON totale reconstruite sur le PRUS, dans le cadre des opérations faisant l'objet de subventions ANRU.

La revue de projet de septembre 2008 a permis de présenter et d'acter le principe de l'évolution des contreparties de la Foncière Logement dans le cadre du PRUS.

Ainsi, dans le cadre du présent projet actualisé, la Foncière Logement intervient sur deux sites de contreparties :

- Rue du Jardin Ecole (phase 1) : 27 logements dont le chantier démarre en février 2011, pour une livraison au 4^{ème} trimestre 2012 ;
- Rue Lenain de Tillemont (phase 2) : 24 logements environ prévus.

Au total, les contreparties cédées représentent : 22% des m² SHON créés par le projet de rénovation urbaine sur le site du projet.

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

Les contreparties définies à l'article 5 sont décrites ci-après :

	Site 1	Site 2
Adresse	Rue du Jardin Ecole	Rue Lenain de Tillemont
Situation en ZUS ? (oui/non)	oui	oui
Propriétaire(s) du terrain	OPHM (vente en cours)	OSICA, OPHM
Utilisation actuelle du terrain	Libre	Libre et galerie commerciale avec logements en étage
Surface du terrain (m ²)	2420	1720
SHON (m ²)	3046	2400
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	2011	Fin 2013 – début 2014
Références cadastrales	CE279	A découper sur CD418 et CD450
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat (1)		
*Nombre de logements individuels		
*Nombre de logements collectifs	27	24

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

Les cessions des contreparties, quel que soit leur propriétaire actuel, sont réalisées à titre gratuit et interviendront par le biais de cessions à l'euro symbolique. Les actes seront reçus par le notaire de Foncière Logement.

Il est par ailleurs précisé que le transfert de propriété est effectué sous la condition suspensive et résolutoire que :

- le terrain cédé soit libre de toute construction en superstructures et en infrastructures, dépollué, constructible,
- le terrain cédé soit viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur. Ces voies devront être équipées des réseaux EP/EU/EV/Télécom/EDF suffisamment dimensionnés pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que Foncière Logement réalise ou finance des renforcements de réseaux. Elles seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que seuls les travaux de branchement en limite de propriété restent à la charge de Foncière Logement,
- il n'y ait aucun réseau aérien ou enterré qui soit de nature à gêner la réalisation du projet de Foncière Logement,
- le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Les propriétaires des terrains, signataires du présent avenant, autorisent dès la signature du présent avenant pluriannuelle Foncière Logement à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, de pollution 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, les frais de réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, Foncière Logement se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE ...) ne seront pas prises en charge par Foncière Logement 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 Foncière Logement pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du directeur général de l'ANRU qui saisira le comité d'engagement pour avis et, si nécessaire, le conseil d'administration.

En matière de construction, il est précisé que Foncière Logement fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec la Ville, le programme à réaliser. Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis :

- un relevé planimétrique 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...
- si nécessaire, une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves ...),
- le bornage du terrain préalablement à l'acte authentique.

Sur la base de cette étude, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet et dans le respect de la cohérence du projet de rénovation urbaine, les logements réalisés répondront aux objectifs de Foncière Logement qui se réserve le choix des opérateurs publics ou privés et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

Article 6 - L'échéancier de réalisation

L'échéancier de réalisation physique des opérations subventionnées par l'ANRU décrites au titre III ainsi que celui des opérations non subventionnées énumérées au titre IV, est celui indiqué dans le tableau A de l'annexe 2 et repris dans le tableau B. Il est établi, sur les années d'application de la convention suivant la date de signature de celle-ci. Il engage les maîtres d'ouvrage.

Article 7 - Le plan de financement des opérations du programme

Le tableau B de l'annexe 2 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimés, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement comptable et financier, réserve des crédits sur les ressources financières du programme national de rénovation urbaine.

S'agissant des opérations de démolition, d'opération d'aménagement d'ensemble, de requalification d'îlot d'habitat dégradé ou d'interventions sur les copropriétés dégradées, une présentation du bilan prévisionnel d'opération formalisé dans une fiche analytique prévisionnelle (FATp) est jointe en annexe au tableau financier prévisionnel. Le bilan d'exploitation est également annexé à la FATp pour les équipements à finalité économiques et locaux locatifs.

Les subventions de l'Agence résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans le tableau prévisionnel B de l'annexe 2 appliqué au coût éligible, au sens du règlement général, de l'opération. Ces subventions sont **plafonnées opération financière par opération financière**, au sens du règlement comptable et financier, telles que définies dans le même tableau. Elles ne sont pas susceptibles d'actualisation.

Les subventions de l'Agence seront versées dans les conditions administratives et techniques définies par le règlement général et par le règlement comptable et financier applicables à la date de l'engagement financier de l'opération (Décision attributive de subvention).

L'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal de 23 282 794€, non actualisable décliné par opérations financières répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau B de l'annexe 2.

Les participations financières des signataires du présent avenant y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

La mise en œuvre du programme s'appuie sur le financement en prêts « PRU » de la Caisse des Dépôts et Consignations, pour les opérations portées par l'ANRU, estimée à 20,481 M€. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents de la CDC et sous la réserve que les Pouvoirs publics maintiennent le prêt « PRU » pendant toute la durée de la présente convention. Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, seront celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

Les prêts CIL mentionnés dans le tableau financier B de l'annexe 2 sont indiqués sous réserve de validation selon la procédure élaborée en concertation entre l'ANRU et l'UESL.

A titre indicatif, l'engagement de la Région Ile de France s'entend pour un montant de 2,475 M€ M€ pour toutes les opérations financières décrites à l'article 4. (4.1 à 4.5 inclus), y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la région.

Les opérations faisant l'objet d'un financement décroisé feront l'objet d'un suivi financier et opérationnel en application des articles 12 à 20.

TITRE IV - LES ACTIONS COMPLÉMENTAIRES ET LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROGRAMME CONTRIBUANT A LA REUSSITE DU PROJET

Article 8 - Les opérations du projet non financées par l'ANRU

Le projet global est décrit dans le chapitre « Article 1 - le contenu du projet urbain actualisé » à partir de la page 10 jusqu'à la page 29.

Les opérations qui font partie du projet mais ne sont pas financées par l'ANRU sont :

- La requalification urbaine complète de la zone du Square Beethoven, avec la démolition de 18 logements sociaux (prévus initialement à réhabilitation), leur reconstitution hors site en PLS, et la réalisation sur les emprises dégagées, d'un programme de logements en accession sociale et/ou libre, et/ou locatif privé (environ 75 logements).
- Les libérations foncières et démolitions des galeries commerciales dégradées (préalables à la réalisation puis à l'acquisition et à la gestion par EPARECA des nouveaux commerces).
- La construction, en étages des nouveaux commerces, de 39 logements en accession sociale à la propriété.
- La conservation et la mise en valeur du château d'eau, intégré à un réseau de chaleur utilisant au moins 50% d'énergies renouvelables.
- La création d'équipements publics complémentaires (CMS, micro crèches, etc.).
- Les acquisitions de pavillons privés nécessaires aux nouvelles voies.

Article 9 - Le relogement des ménages concernés par les opérations de démolition

Conformément au règlement général de l'ANRU et à la stratégie de relogement figurant au projet qui traduit une politique de peuplement de l'ensemble des partenaires locaux du projet, la ville de Montreuil et les maîtres d'ouvrage concernés et tout particulièrement les bailleurs sociaux s'engagent :

- à assurer des relogements de qualité prenant en compte les besoins et objectifs de maîtrise des restes à charge des ménages concernés par les opérations de démolition conformément aux éléments indiqués au règlement général (Titre II- 1.1.3);
- à conduire le plan de relogement lié à chaque opération de démolition.

Une convention partenariale spécifique sur le relogement a été signée en 2008.

Une convention précisant les modalités de la coopération inter-bailleurs, complémentaire à la charte relogement signée en 2008, est en cours de finalisation.

L'ensemble des relogements de la première phase ont été réalisés.

Pour les relogements de la deuxième phase, la situation est présentée dans le tableau ci-après (en date de fin février 2011).

MO	Bâtiment	Nombre total de ménages à reloger	Nombre de logements vacants ou ménages relogés	Nombre de ménages en attente de relogement	Solde nombre de ménages à reloger		
OPHM	13-15-17, rue du Bel Air	30	30	0	0		
	1-2, square Beethoven	4	4	0	0		
	7-8-9, square Beethoven	6	6	0	0		
	13, square Beethoven	2	2	0	0		
	5, rue Anatole France *	4	4	0	0		
	<i>*Initialement 4 ménages à reloger, mais 2 demandes de décohabitation</i>						
	18 duplex	46-48 rue L. de Tillemont	4	3	0	1	
		3-4-5-6 square Beethoven	8	3	0	5	
		<i>*Initialement 8 ménages à reloger, mais 9 demandes de décohabitation</i>					
		<i>Décohabitants 3-6 sq. Beethoven</i>	9	7	1	1	
10-11-12 square Beethoven*		5	3	0	2		
<i>*Initialement 5 ménages à reloger, mais 5 demandes de décohabitation</i>							
	<i>Décohabitants 10-12 sq. Beethoven</i>	5	3	1	1		
Sous-total OPHM (avec décohabitation)		77	65	2	10		
OSICA	12, impasse Messenger	10	9	1	0		
	22, impasse Messenger	10	10	0	0		
	1, allée Montaigne	4	1	0	3		
	2, allée Montaigne	4	0	0	4		
	3, allée Montaigne	4	4	0	0		
	4, allée Montaigne	3	2	0	1		
Sous-total OSICA		35	26	1	8		
TOTAL		112	91	3	18		

Article 10 - Les mesures de développement économique et social

10-1 Les actions de développement économique et social

Développement économique

Les objectifs généraux du PRUS ont évolué avec l'arrivée de la municipalité, il s'agit désormais d'agir de façon plus globale, au delà de la seule transformation du bâti. Voir pages 7 à 10.

Montreuil est un pôle économique majeur de l'est Parisien qui se caractérise par une mixité habitat-activités marquée au sein des quartiers et indissociable de l'identité de la ville, un dynamisme économique avéré, une économie fortement tertiaisée, une compétence reconnue dans les domaines de l'image, du multimédia et de la vie numérique.

La structure du territoire est diversifiée, l'attractivité économique est plus prégnante dans le Bas-Montreuil qui concentre plus d'emplois que les autres quartiers.

Tout d'abord, la communauté d'agglomération Est Ensemble (dont Montreuil fait partie) a vu le jour le 1^{er} janvier 2010 et rassemble près de 400 000 habitants.

La communauté d'agglomération exerce, outre les 4 compétences obligatoires légales (aménagement de l'espace communautaire, équilibre social de l'habitat, **développement économique**, politique de la ville), cinq des six compétences optionnelles prévues par la loi (eau, assainissement, environnement et cadre de vie, équipements culturels et sportifs et action sociale d'intérêt communautaire). Elle a un délai de deux ans à compter de sa création pour définir l'intérêt communautaire et écrire son projet de territoire et ainsi finaliser le périmètre précis des missions intercommunales et leur mise en application.

Au PADD²⁵, adopté par le Conseil Municipal de juin 2009, figurent les orientations stratégiques suivantes, en matière de développement économique et social :

- **Développer l'attractivité du Haut Montreuil** pour réduire la fracture territoriale ; en s'appuyant sur la création d'équipements structurants, l'amélioration de l'accessibilité en transports, le **développement d'activités économiques innovantes et responsables** et la création de nouveaux quartiers basés sur le développement durable, la mise en valeur et l'ouverture du secteur des murs à pêches autour de l'agriculture urbaine ;
- Utiliser la notion d'éco-quartier comme levier d'action, pour fusionner les enjeux sociaux (la construction diversifiée de logements, les mixités urbaines, le maintien du caractère populaire de la ville, la réduction des inégalités, **un développement économique solidaire**, les espaces verts...) et environnementaux (la performance énergétique, la préservation des milieux, paysages et ressources, les matériaux, les déplacements peu polluants...);
- Recréer de l'urbanité dans les quartiers dégradés, notamment les Zones Urbaines Sensibles : lutte contre l'habitat indigne, **maintien des commerces de proximité**, qualité des espaces publics, **activités économiques, présence et accessibilités des services**.

L'« agenda 21 », en cours d'élaboration, est un projet de développement durable au niveau d'un territoire. Ce cadre d'action combine approches environnementales et sociales, leviers économiques, et participation des habitants.

En 2009, la municipalité a souhaité reprendre ce cadre d'actions pour Montreuil, autour d'une conception partagée de la société et de ses valeurs, pour maintenant et pour l'avenir.

Les priorités sont les suivantes :

- redonner toute sa place à l'environnement, en insistant sur le climat et la biodiversité ;
- favoriser la réduction des inégalités sociales et territoriales et constituer un levier au service du développement local : qualité du cadre de vie, **création d'emplois, économie solidaire**, mobilisation des habitants, mobilité, consommation responsable.

Un accent particulier est porté au développement d'actions devant bénéficier aux publics de ces quartiers. Ainsi, la Ville soutient tant sur le plan financier qu'en terme d'ingénierie les actions d'insertion développées par les structures locales.

La régie de quartier, avec sa trentaine de salariés affectés sur des emplois dans le domaine du second œuvre du bâtiment et du nettoyage, accompagne sur le plan social et professionnel ces personnes exclues durablement du marché du travail. Outil de proximité (les recrutements sont effectués par les relais locaux en grande majorité et en lien avec le Service public de l'Emploi), la Régie de quartier permet de lutter contre les exclusions et de retisser le lien social. Des chantiers proposés par la Ville de Montreuil dits les « chantiers déclics » sont des outils facilement mobilisables pour travailler sur les codes sociaux (travail en groupe, réapprentissage des rythmes de travail, capacité à se conformer à des consignes...). Avec une quinzaine de bénéficiaires par an et un accent particulier mis sur le public féminin, ces mises en situation de travail de courte durée permettent de repérer les manques, les opportunités avec les personnes et de travailler dessus avec les relais. Nous constatons des problèmes énormes, de projection dans l'avenir, de manque de désirs et d'idées, d'envie de faire... en lien avec une image extrêmement dégradée de leur personne. A l'issue de ces périodes de travail, le relais est pris avec d'autres partenaires emploi. Une action forte de soutien de ces jeunes est d'ailleurs expérimentée avec l'association la Boucle (boutiques emploi dans toute la France).

La Ville cherche également à favoriser le travail entre structures d'insertion. Sont ainsi mutualisées les opportunités de chantier, les suivis des publics sont copilotés. Organiser ensemble des parcours d'insertion pour les bénéficiaires permet de mieux les articuler et les mettre en cohérence. C'est ainsi que la Régie de quartier et le centre de réadaptation sociale Cos les Sureaux ont répondu ensemble à un marché intégrant une clause sociale. Les salariés des deux structures ont travaillé ensemble, avec des chefs d'équipes communs aux deux.

Sur la question de la mobilisation des habitants et du lien entre les structures du quartier et ces mêmes habitants, des actions d'animation d'envergure sont menées (maintenant deux fois par an). C'est ainsi

²⁵ Projet d'aménagement et de développement durable. Le PLU sera opposable en mai 2011.

que le « Bel Air de printemps » et l'opération « lueur d'hiver » ont vu travailler ensemble plusieurs associations du quartier. La Société Régionale d'Horticulture de Montreuil, le théâtre de la Girandole, la compagnie de théâtre l'Arbre Sec, l'association Fer à Coudre ainsi que le comité des fêtes, un cirque, des cracheurs de feu, des artistes du quartier ont élaboré ensemble avec la Régie de quartier et l'antenne du quartier une animation ayant rassemblé plus de 250 personnes. Ces opérations permettent de mixer les publics (ce fut une occasion de prise de contact avec 5 classes du quartier), de faire se rencontrer des habitants du quartier Bel Air avec d'autres quartiers, de montrer les savoir faire créatifs des salariés en insertion.

Développement social

Le quartier Bel Air – Grands Pêcheurs fait l'objet d'une démarche de développement social et urbain (DSU) depuis plus de 10 ans, il est inscrit au contrat de ville depuis 1994 et classé zone urbaine sensible depuis 1996.

La mission de conduite de projet PRUS travaille en étroite collaboration avec l'équipe de proximité du secteur. Celle-ci est composée :

- d'un responsable de secteur chargé de l'élaboration et de la mise en œuvre d'un projet d'animation et de développement de territoire, de la mise en cohérence des politiques municipales et des services municipaux sur le secteur, de la coordination de l'équipe de secteur.
- d'un gestionnaire urbain de proximité (GUP) qui travaille à l'amélioration de la gestion du cadre de vie, en lien avec les services concernés et les acteurs locaux.
- d'un chargé de développement social (DSQ) chargé du renforcement de la dynamique sociale locale en partenariat avec les responsables thématiques et acteurs locaux (jeunesse, éducatifs, médiation, culturels, ...).
- d'une secrétaire chargée également de l'accueil du public et d'un rôle d'assistance au sein de l'équipe.

Des rencontres territoriales ont eu lieu en 2010 et ont regroupé tous les services de la ville. Elles ont permis d'initier une démarche globale d'établissement d'un projet de territoire pour chaque secteur de la ville. Ces projets de territoires seront finalisés fin 2012.

10-2 Les actions en faveur de l'éducation et de la culture

L'action dans le domaine éducatif est une priorité de la municipalité.

Le quartier Bel Air – Grands Pêcheurs compte une proportion élevée de jeunes et comprend au total 5 écoles et un collège inscrits en R.E.P. (Réseau d'Education Prioritaire). C'est le territoire de la ville où le nombre de diplômés est le plus faible.

Le collège Lenain de Tillemont a été classé établissement priorité 1 dans le programme « ambition réussite ». Les écoles sont donc désormais classées en R.A.R. (Réseau Ambition Réussite). A la rentrée 2010, une classe d'expérimentation (cours le matin et sport l'après-midi) a été mise en place.

L'enjeu est :

- d'améliorer l'attractivité des établissements scolaires,
- de favoriser la réussite sociale et scolaire des enfants et des jeunes,
- de développer une dynamique de projets dans les centres de loisirs,
- d'épauler les actions éducatives menées par les associations.

L'état de l'école est un des éléments déterminants pour restaurer l'image du quartier et les actions seront engagées à la fois sur les bâtiments et sur l'offre éducative.

Ainsi, la réhabilitation lourde de l'école Henri Wallon est prévue pour 2011.

De plus, la ville accompagne l'Education nationale dans les efforts déployés dans le cadre du R.A.R. :

- mise en place d'un P.R.E. (Programme de Réussite Educative),
- actions à l'échelle du quartier : aide aux devoirs, actions écoles – familles, études dirigées, centre de loisirs, « dispositif été », etc...
- aide financière municipale aux projets scolaires, propositions d'actions éducatives (classes villes, classes de neige, classes musées...),
- refonte de la sectorisation des collèges réalisée par le Conseil Général.

10-3 La gestion urbaine de proximité – GUP

Une gestion urbaine de proximité est mise en place par l'action conjointe de la collectivité locale et des bailleurs sociaux, les engagements des divers partenaires sont décrits dans le projet.

Les maîtres d'ouvrage ont signé une convention GUP spécifique en juin 2008.

La réorganisation territoriale de la ville et des équipes de proximité

Nouvelle organisation du territoire communal

Objectifs

Les objectifs de la nouvelle organisation de « développement et vie des quartiers » sont les suivants :

- Mise en cohérence des politiques municipales pour permettre un développement territorial, un mieux vivre dans les quartiers et une meilleure lisibilité des politiques.
- Existence d'un espace de négociations avec les habitants pour adapter ces politiques et favoriser la dynamique sociale locale (lien des habitants entre eux) et l'attractivité des quartiers.
- Meilleure connaissance de la diversité des quartiers.
- Meilleur service rendu aux habitants.
- Davantage de proximité dans les quartiers du Haut Montreuil grâce à la création d'un sixième secteur : Bel Air Grands Pêcheurs - Paul Signac Murs à Pêches.

Principes

- une « mutualisation » des ressources et initiatives, vers une « déconcentration » des services municipaux ;
- une citoyenneté participative ;
- la lutte contre les inégalités territoriales : articulation du droit commun et des dispositifs Politique de la Ville.

Création d'un 6ème secteur « Bel-Air, Grands-Pêcheurs - Paul-Signac, Murs-à-Pêches »

La création de ce sixième secteur, qui regroupera deux quartiers : Bel Air – Grands Pêcheurs et Paul Signac - Murs à Pêches, permettra :

- d'avoir une plus grande proximité entre les équipes municipales territorialisées et la population (2 quartiers, au lieu de 3 précédemment dont deux en ZUS pour le Secteur Est).
- De favoriser la mixité en associant dans le même secteur un quartier d'habitat social en ZUS (Bel Air Grands Pêcheurs) et un quartier à dominante pavillonnaire (Paul Signac Murs à Pêches).
- De répondre à l'orientation politique municipale : rapprocher Bel Air Grands Pêcheurs (ZUS / PRUS) des Murs à Pêches (NQU + tramway).

Rôle et fonction des équipes de proximité

Les équipes de secteurs sont localisées dans les quartiers. Elles sont composées de 4 personnes, dont une dédiée spécifiquement à la GUP (gestionnaire urbaine de proximité).

La mise en place du guichet unifié à la Ville de Montreuil

La ville de Montreuil s'est engagée dans une démarche de mise en place du guichet unifié (SESAM) et a créé un Pôle Proximité au sein des services.

Ce dernier a pour mission d'informer, d'orienter et d'accompagner les administrés dans leurs démarches et demandes, quel que soit le moyen de communication choisi : courrier, courriel, formulaire en ligne sur le site de la Ville, téléphone ou visite. L'objectif est de garantir à l'usager une réponse systématique et un suivi de l'avancement de ses demandes.

Les actions spécifiques des bailleurs

OSICA

Pour OSICA, le travail réalisé depuis 2008 a déjà permis :

- La fermeture du local abri container installé au pied de la tour Lenain de Tillemont. Les visites et le diagnostic révélaient de fréquents dépôts sauvages de gravas dans l'abri ouvert, et qui ont depuis lors cessé.
- Une signalétique spéciale au sol et la pose de bornes anti-stationnement afin d'empêcher le parking sauvage de véhicules à l'entrée de l'impasse Messenger, qui bloquait le passage du camion de collecte des déchets ménagers.
- Enfin, une procédure généralisée à l'ensemble des sites prévoit de transmettre au commissariat les numéros de plaques d'immatriculation des voitures épaves, pour que les services de police envoient un courrier et procèdent à la demande d'enlèvement du véhicule. Cette procédure a été utilisée lors des visites de site avec chaque véhicule identifié comme véhicule épave.

OSICA a également renforcé son équipe :

- En juillet 2009, un nouveau point d'accueil au pied de la Tour a ouvert,
- A la même époque, l'équipe a été renforcée avec la création d'un poste de responsable de site adjoint.

Enfin, la gestion a été renforcée dans cette période précédant le démarrage effectif des opérations :

- Tour : remise à neuf des coursives, décapage complet des parties communes en cours (en partenariat avec la Régie de quartier), et travail de médiation,
- Barre Messenger : remise en peinture de la cage d'escalier du 14.

OPHM

Le diagnostic de la GUP réalisé durant l'été 2007 a permis à l'OPHM d'approfondir sa réflexion sur les thèmes mis en exergue (stationnement, propreté, appropriation des espaces et tranquillité) et de les intégrer dans la conception des projets en cours et la gestion subséquente.

Stationnement

Afin de libérer le quartier et les zones de stationnement privées des voitures épaves, celles-ci sont régulièrement signalées au commissariat par l'antenne de gestion qui assure le suivi des dossiers jusqu'à enlèvement des véhicules concernés.

Par ailleurs, une politique de prix avantageux a été pratiquée sur les parkings de la première phase ANRU – Bel Air Sud, à savoir 34,5 euros / mois charges incluses pour les boxes et 11,15 euros / mois pour les places aériennes, de façon à mieux répondre aux demandes des locataires, tout en augmentant l'occupation des parkings souterrains, contribuant ainsi à y améliorer le sentiment de sécurité.

Sur Bel Air Nord, les projets neufs intègrent des poches de stationnement privatif en aérien et en souterrain, pour lesquels il est prévu de pratiquer la même politique tarifaire.

Enfin, le projet de réaménagement extérieur des Grands Pêcheurs met un accent particulier sur la question du stationnement.

Propreté

La gestion des encombrants et l'absence de tri sélectif constituent un des points faibles du quartier. Dans le cadre des projets neufs, de réhabilitation, et de résidentialisation sur Bel Air et Grands Pêcheurs,

la mise en place du tri sélectif via des points d'apport volontaire enterrés (PAVE) et le réaménagement de locaux encombrants amélioreront la gestion des déchets sur le quartier.

L'installation de PAVE et la création ou le réaménagement de locaux encombrants font l'objet d'une concertation appuyée auprès des locataires, et d'un travail partenarial avec les gardiens et les équipes de gestion en général.

Appropriation des espaces et tranquillité

Sur Bel Air Nord, les projets neufs, accession, sociaux collectifs et individuels, comportent un traitement paysager progressif des pieds d'immeuble : jardins privatifs pour les logements en rez-de-chaussée, puis jardins communs d'agrément touffus permettant de préserver l'intimité des habitants, et enfin espaces verts communs d'usage public, accessibles à tous. Dans les bâtiments collectifs, les halls sont généreux en surface et bénéficient systématiquement de lumière naturelle.

Les bâtiments réhabilités, eux, voient leurs halls rénovés et agrandis. Les espaces sous pilotis délaissés sont comblés et occupés par de nouveaux locaux communs et associatifs. La loge du gardien est entièrement repensée, pour une meilleure visibilité, un accès facilité, et un accueil mieux adapté.

Enfin, le projet de réaménagement des espaces extérieurs permettra, à terme, de redonner une fonction claire à chacun des espaces extérieurs communs : jardins partagés, squares, aires de jeux, etc.

Sur le quartier des Grands Pêcheurs, le mobilier et les plantations réalisés lors de la première phase de résidentialisation ont été très rapidement dégradés à cause d'un choix de mobilier et d'aménagement parfois inadaptés, un suivi de chantier trop laxiste, et surtout un manque de communication auprès des locataires. Fort de cette expérience, l'OPHM a privilégié pour la seconde phase un choix de mobilier et d'équipements de grande qualité, et a constamment veillé à intégrer les habitudes quotidiennes des occupants (cheminements formels et informels, etc.), en les impliquant dans le projet, à chaque phase et sur toutes les thématiques.

Une veille permanente quant au suivi d'exécution et un sur-entretien lors de l'année consécutive aux travaux, devraient permettre à l'OPHM de ne pas répéter les erreurs du passé.

De même, la hiérarchisation des espaces permettra aux habitants du quartier une meilleure appropriation des lieux et ainsi, un plus grand respect.

Article 11 - Les mesures d'insertion par l'économique et l'emploi des habitants

Les signataires du présent avenant s'engagent à mettre en œuvre les dispositions prévues par la charte nationale d'insertion de l'ANRU. Conformément à la charte, un plan local d'application de la charte a été signé en 2008.

Objectifs du plan local d'application de la charte d'insertion (PLACI)

Ce volet du PRUS est piloté par le service développement de l'emploi (Ville de Montreuil), en lien étroit avec le chef de projet. Le service développement de l'emploi a mis sur pied une « Cellule d'appui technique et de suivi » réunissant Pôle emploi, la Mission locale, le Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi et la Ville de Montreuil (Service développement de l'emploi, Projet de Ville RSA, Mission PRUS). Elle se réunit tous les deux mois et est en charge de la mise en œuvre opérationnelle du volet insertion. Par ailleurs, et ce, afin de bénéficier des expériences innovantes pouvant être menées sur d'autres territoires et en vue de mutualiser nos modes de faire, la personne responsable des clauses sociales participe régulièrement à des groupes de travail à l'échelle départementale.

L'un des objectifs sociaux de la rénovation urbaine est que la population locale fortement touchée par le chômage bénéficie d'une opportunité supplémentaire d'accès à l'emploi et à l'insertion.

Les objectifs principaux de ce plan, sont :

- la construction des parcours d'insertion dans le monde du travail,
- la mise en lien d'offres et de demandes d'emploi,
- la qualification des demandeurs d'emploi sur des métiers offrant des perspectives d'emploi.
- La construction des réponses aux besoins repérés en matière formation sera construite avec les opérateurs de l'insertion.

Dans ce plan local, les partenaires maîtres d'ouvrage (Ville, OPHM, OSICA) se sont engagés à réaliser en insertion de façon globale sur l'ensemble des opérations.

Les objectifs chiffrés ont été revus à la hausse du fait des financements complémentaires Plan de Relance. L'objectif global est aujourd'hui de plus de 52 000 heures, réparties ainsi :

- OPHM : 10% des heures générées par les travaux du PRUS (financés par l'ANRU). A titre indicatif, cela représente environ 28 914 heures d'insertion.
- OSICA : 7 % des heures générées par les travaux du PRUS (financés par l'ANRU). A titre indicatif, cela représente environ 16 770 heures d'insertion.
- Ville : 7 % des heures générées par les travaux du PRUS (financés par l'ANRU). A titre indicatif, cela représente environ 7 144 heures d'insertion.

A titre indicatif, le tableau suivant présente les objectifs d'insertion réactualisés (notamment du fait du Plan de Relance) sur les opérations du PRUS (NB : les engagements des maîtres d'ouvrage s'entendent de façon globale et non pas opération par opération).

MO	Opération (financées ANRU)	Montant marché HT coût travaux (maquette ANRU)	Part des coûts de main d'œuvre	Coût main d'œuvre	Nbre heures	Part d'heures à faire en insertion	OBJECTIF INDICATIF Heures d'insertion
OPHM	Construction 32 logements sociaux et 48 logements en accession	9 800 000	43%	4 214 000	150 500	10%	15 050
OPHM	Réhabilitation 176 logements sociaux	2 858 768	50%	1 429 384	51 049	10%	5 105
OPHM	Résidentialisation 492 logements	3 612 281	44%	1 589 404	56 764	10%	5 676
OPHM	Résidentialisation phase 2	758 294	44%	333 649	11 916	10%	1 192
OPHM	Démolition 46 logements	128 565	43%	55 283	1 974	10%	197
OPHM	Reconstruction 8 logements sous porches Grands Pêcheurs	1 102 500	43%	474 075	16 931	10%	1 693
OSICA	Démolition 35 logements	551 191	43%	237 012	8 465	7%	593
OSICA	Construction neuve 35 logements Paul Doumer	4 266 422	43%	1 834 561	65 520	7%	4 586
OSICA	Réhabilitation 347 logements	7 172 260	50%	3 586 130	128 076	7%	8 965
OSICA	Résidentialisation 347 logements	2 386 799	44%	1 050 192	37 507	7%	2 625
Ville	Aménagement des espaces extérieurs phase 2	3 502 317	44%	1 541 019	55 036	7%	3 853
Ville	Réhabilitation salle bleue (salle de sports)	293 000	50%	146 500	5 232	7%	366
Ville	Réhabilitation école H Wallon	992 342	50%	496 171	17 720	7%	1 240
Ville	Réhabilitation école A France	347 798	50%	173 899	6 211	7%	435
Ville	Réaménagement école Grands Pêcheurs	179 324	50%	89 662	3 202	7%	224
Ville	Construction d'un nouvel équipement public de proximité / centre du quartier	954 434	43%	410 407	14 657	7%	1 026
TOTAL		38 906 295	45,39%	17 661 348	630 762	8,38%	52 827
TOTAL OPHM		18 260 408	44,34%	8 095 795	289 136	10,00%	28 914
TOTAL OSICA		14 376 672	46,66%	6 707 895	239 568	7,00%	16 770
TOTAL VILLE		6 269 215	45,58%	2 857 658	102 059	7,00%	7 144

Point d'avancement sur la mise en œuvre

En février 2011, 32 personnes ont bénéficié de la clause, pour un total de 9 302 heures réalisées en insertion (+ 67.5% depuis décembre 2010).

Sur chaque opération, la mise en oeuvre du PLACI s'est concrétisée ainsi, en date de février 2011 :

- OPHM – Constructions Bel Air Nord :
- Total de 16 241 heures d'insertion prévues avec l'entreprise ZUB, après signature d'un objectif de 15 000h en septembre 2010 ;
 - o 2 contrats de professionnalisation jeunes signés avec ZUB ;
 - o 1 recrutement en décembre pour un poste de pilote des opérations (assistant au chargé de travaux) ;
 - o Sous-traitance d'un lot ZUB à la Régie de Quartier / association COS Sureaux.
- OPHM – Espaces extérieurs Grands Pêcheurs :
- Signature d'un objectif de 5 676 heures :
 - o Eurovia : signature d'un contrat de 3 000 heures. Partenariat avec le GEIQ : passation d'un contrat de professionnalisation (ouvrier VRD) > un recrutement effectué.
 - o Coredif : Objectif de 1500h.
 - o Etem (électricité) en contact avec association Ladomifa.
 - o Solde des heures à répartir sur les autres lots du marché.
- OSICA - Réhabilitation Paul Doumer :
- Signature en 2010 d'un accord de 9 000 heures. Rencontre de l'entreprise mandataire (Vinci Construction) à la mi mars 2011 pour définition des modalités de réalisation des heures.
- Ville :
 - o 1720 heures réalisées à ce jour (salle bleue, école Anatole France, espaces extérieurs).
 - o Objectif total de 3858 heures sur les espaces extérieurs.
 - o Rencontre de l'association Ladomifa pour réalisation d'heures d'insertion avec l'entreprise Cavana dans le cadre des travaux sur l'école A. France (1 contrat d'apprentissage signé).

TITRE V - LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES

Article 12 - Les engagements financiers des signataires

12-1 Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence

Les engagements contractuels souscrits par l'Agence ne valent que dans la limite de la réalité des coûts des opérations physiques ou de la justification des éléments de calcul des dépenses forfaitaires produits dans les conditions administratives et techniques applicables au moment de l'engagement financier de l'opération physique (Décision attributive de subvention) et précisées dans le cadre des fiches analytiques et techniques.

Les demandes de subvention sont formalisées dans une fiche analytique et technique décisionnelle (FATd) visant à confirmer par opération physique les opérations conventionnées décrites dans le tableau prévisionnel B de l'annexe 2. Elles sont déposées auprès du délégué territorial de l'Agence en vue de l'attribution de subvention.

Les demandes de paiement concernant ces décisions attributives de subvention sont adressées par le maître d'ouvrage au délégué territorial dans le cadre d'une fiche navette de paiement en vue du

versement d'une avance, des acomptes et du solde de l'opération selon les modalités définies par le règlement comptable et financier de l'Agence en vigueur à la date de la décision attributive de subvention.

TITRE VI - L'ÉVALUATION ET L'ÉVOLUTION DU PROJET ET DES OPÉRATIONS

Article 13 - les modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle

13-1 – Le suivi permanent du projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires du présent avenant conviennent de se réunir dans le délai maximum d'un mois après signature du présent avenant pour arrêter les modalités de suivi opérationnel du déroulement de l'opération et notamment de suivi du planning. Ils tiennent le délégué territorial de l'Agence informé de ces modalités. Par la suite ils devront, à la demande du délégué territorial de l'Agence, participer au minimum à une revue de projet annuelle qui doit permettre de soulever les difficultés susceptibles de générer un retard de mise en œuvre du programme convenu et d'anticiper toutes mesures susceptibles d'y répondre.

13-2 – Le compte rendu annuel

Le délégué territorial de l'Agence transmettra au directeur général de l'Agence les comptes rendus des revues de projet réalisés au cours de l'année qui devront apporter des éléments de réponse suivants :

- respect de l'échéancier de réalisation du projet,
- respect du programme financier du projet,
- reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- mise en œuvre effective des contreparties à la Foncière Logement,
- état d'avancement et qualité du plan de relogement,
- mesures de développement économique et social,
- état d'avancement des objectifs d'insertion fixés par le plan local d'application de la charte nationale d'insertion,
- état d'avancement de la convention de gestion urbaine de proximité,
- actions relatives au développement durable.

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

13-2 – Le contrôle et les audits

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent avenant notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrages faciliteront également le contrôle sur place réalisé, dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général. Le signataire de la convention est averti au

préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.). Les maîtres d'ouvrages signataires certifient avoir adopté un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général révisé.

13-4 – Les informations relatives à l'observatoire national des zones urbaine sensibles et à la LOLF

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages fourniront à l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire des zones urbaines sensibles afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la LOLF.

Article 14 - les missions d'évaluation et les points d'étape

14-1 – Les missions d'évaluation

Les partenaires locaux

Le délégué territorial de l'Agence participe à l'évaluation partenariale locale du projet conduite par le porteur de projet en lien avec les maîtres d'ouvrage. Celle-ci porte notamment sur l'atteinte des objectifs fondamentaux du projet de rénovation urbaine (qualité urbaine, qualité de l'accompagnement social, incidence sur l'environnement, impact social du projet de rénovation urbaine ...), sur le respect du programme physique, du programme financier. Ces missions d'évaluation locale seront réalisées selon une fréquence à déterminer localement (une évaluation *in itinere*). Les principaux résultats et analyses issues de ces missions alimenteront les éléments relatifs au point d'étape. L'évaluation pourra comporter des enquêtes de satisfaction notamment auprès des habitants. Le résultat de cette évaluation sera porté à la connaissance des cosignataires du présent avenant et dans le cadre de l'information et de la concertation, selon des modalités à définir localement, à la connaissance des populations concernées.

Le directeur général de l'ANRU

Le directeur général de l'ANRU fera procéder à l'évaluation finale de chaque projet. Il peut aussi provoquer des missions d'audit et d'évaluation de sa propre initiative, à la demande du délégué territorial de l'Agence, d'un des signataires de la convention ou à celle des partenaires financiers de l'Agence. Le résultat de ces audits et évaluations sera porté à la connaissance des cosignataires du présent avenant et pourra, dans des modalités à convenir, être porté à la connaissance des acteurs locaux.

Pour ce faire, il peut faire appel aux agents de l'Agence, à des cabinets externes, ainsi qu'à toute inspection et agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration.

Le comité d'évaluation et du suivi de l'ANRU

Les signataires du présent avenant s'engagent à faciliter le travail du Comité d'Evaluation et de Suivi de l'ANRU.

14-2 – Les points d'étape

Le porteur de projet et le délégué territorial de l'Agence

Les signataires du présent avenant conviennent de faire un point d'étape, à deux ans et quatre ans après la signature de la convention, sur la dimension sociale (relogement, charte insertion, GUP, concertation ...) et urbaine du projet de rénovation urbaine, les éléments de conduite de projet, l'observation des effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de rénovation urbaine. Les analyses, indicateurs observés pourront constituer l'argumentaire relatif aux évolutions du projet et à ses conditions de financement.

Le porteur de projet et l'ANRU représentée par son délégué territorial, ont la responsabilité conjointe de la production de points d'étape. Ils associeront pour cela l'ensemble des maîtres d'ouvrage. Un comité de pilotage réunissant le porteur de projet et délégué territorial de l'Agence sera chargé du suivi de ces missions.

Les éléments constitutifs du point d'étape, le rapport de point d'étape, accompagnés de l'avis du délégué territorial de l'Agence, seront transmis au directeur général de l'Agence et aux partenaires nationaux.

Les partenaires nationaux du PNRU

Le dossier transmis au directeur général de l'Agence, qui les adressera aux partenaires de l'Agence et à l'ACSE. S'il y a lieu, certains dossiers pourront être examinés par l'Agence et ses partenaires. Les conclusions de cet examen pourront nourrir les possibles réorientations du projet déposées à l'occasion de demande d'avenant.

Article 15 - les avenants à la convention

La gestion de l'évolution du projet de rénovation urbaine doit se faire dans le respect du présent avenant. Les conclusions des points d'étape ainsi que les conclusions tirées de l'analyse du non respect de certains engagements visés à l'article 16 ci-dessous, peuvent donner lieu à un avenant.

Pour pouvoir gérer les évolutions du projet de rénovation urbaine, les maîtres d'ouvrage ont la possibilité de mettre en œuvre la fongibilité au sein d'une même opération financière, dans les conditions définies par le règlement comptable et financier de l'Agence.

Toutes les évolutions ne pouvant être gérées dans le cadre de la fongibilité donnent lieu à des avenants présentés par les porteurs de projet. Ces avenants sont soit du niveau national avec un examen en comité d'engagement, soit du niveau local sans examen en comité d'engagement et avec une signature déléguée au délégué territorial de l'Agence.

Les mouvements opérés par fongibilité sont obligatoirement régularisés dans l'élaboration du tableau financier du premier avenant qui suit l'exercice de la fongibilité.

La part de crédits affectés à une opération financière qui reste disponible à l'issue de l'engagement de toutes les opérations physiques qui la composent, lorsqu'il n'est plus possible d'exercer la fongibilité, doit obligatoirement être libérée d'affectation.

15-1-Avenants nationaux

Toute modification de programme ou de calendrier qui déséquilibre l'économie générale du projet de rénovation urbaine au regard de ses fondamentaux définis dans leurs principes généraux par le règlement général de l'Agence nécessite la signature d'un avenant national. Par instruction le directeur général de l'Agence précise aux délégués territoriaux de l'Agence d'une part, ce qui constitue les fondamentaux des projets et d'autre part, le mode d'analyse pour apprécier l'atteinte à l'économie générale du projet de rénovation urbaine au regard de ces fondamentaux.

Une demande de retour sur une convention, de plus de 50% des économies constatées sur cette même convention, requiert l'instruction d'un avenant national.

Ces avenants sont, sauf exception notamment pour les avenants prévus dans la convention initiale, proposés lors des points d'étape à 2 et 4 ans. Ils sont instruits comme les projets initiaux et signés par tous les signataires de la convention pluriannuelle.

15-2 – Avenants locaux

Lorsqu'une modification de programme ou de calendrier ne déséquilibre pas l'économie générale du projet de rénovation urbaine au regard de ses fondamentaux définis dans leurs principes généraux par le règlement général de l'Agence, la modification peut faire l'objet d'un avenant local.

Un avenant local peut redéployer les économies de subvention constatées sur des opérations, quelle que soit l'origine de l'économie. Les économies constatées sont réutilisables à 50 % au plus sur la convention, le reste est désaffecté de la convention et redéployable au niveau national sur décision du conseil d'administration de l'Agence. Ces avenants locaux sont signés par le délégué territorial de l'Agence ainsi que par le porteur de projet, les maîtres d'ouvrage concernés par l'objet de l'avenant et les financeurs signataires de la convention initiale qui voient leurs financements modifiés par ces avenants. Ces derniers sont instruits en application d'instructions fixées par le directeur général de l'Agence dont il est rendu compte au conseil d'administration de l'Agence.

Article 16 - les conséquences du non respect des engagements

Les signataires du présent avenant, soucieux d'une réalisation complète du projet dans les délais sur lesquels ils se sont engagés, entre eux mais aussi à l'égard des populations concernées, sans que cela puisse porter atteinte à l'esprit dans lequel s'engagent les projets de rénovation urbaine, se fixent un certain nombre de jalons qui leur permettent de maîtriser toute évolution incontrôlée de leur mise en œuvre.

16-1 Respect du programme

Toute modification, non autorisée par un avenant national ou un avenant local, du programme déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2.

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

a- Respect de l'échéancier

Tout retard constaté de plus d'un semestre dans l'engagement d'une opération par rapport à l'échéancier prévisionnel, ou de plus d'un an sur la date prévisionnelle de fin du projet global de rénovation du quartier, déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2 .

Par ailleurs, conformément au règlement comptable et financier de l'Agence, toute opération non engagée dans un délai de deux ans par rapport à l'échéancier prévisionnel est, pour ce qui concerne les engagements de l'Agence, après alerte préalable du porteur de projet et du maître d'ouvrage concerné, susceptible d'être désaffectée dans les conditions fixées au 16-2.

b- Respect de la reconstitution de l'offre locative sociale

Tout retard constaté dans la reconstitution de l'offre locative sociale pourra déclencher la procédure décrite au paragraphe 16-2.

c- Respect des mises à disposition des contreparties à l'Association Foncière Logement

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

En cas de non cession des contreparties prévues à l'article III-5 du présent avenant, la procédure décrite au paragraphe 16-2 est déclenchée.

d- Respect des conditions de relogement des ménages

Le non-respect des dispositions des actions de relogement notamment rappelées à l'article 9 du présent avenant (avec en particulier l'engagement des bailleurs à proposer des relogements de qualité (réponses aux besoins et capacités financières des locataires) et favorisant la mixité sociale , et l'engagement des bailleurs à reloger un nombre de ménages au moins égal à 50% des logements financés en PLUS CD dans un parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans) déclenchera la procédure décrite au paragraphe 16-2.

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

L'absence de respect d'un de ces engagements suffit à déclencher la procédure décrite au paragraphe 16-2.

f- Respect des engagements pris en matière d'insertion par l'économique et l'emploi des habitants

Le non-respect des dispositions mentionnées à l'article 11 du présent avenant donnera lieu au déclenchement de la procédure décrite au paragraphe 16-2.

g- Respect des engagements pris en matière de gestion urbaine de proximité

Le non-respect des dispositions mentionnées à l'article 10-3 du présent avenant donnera lieu au déclenchement de la procédure décrite au paragraphe 16-2.

16-2 Procédures mises en œuvre et suites données

Les manquements constatés dans l'application du présent avenant font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le délégué territorial de l'Agence. Le rapport de ce dernier, accompagné de toutes pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au directeur général de l'Agence. Celui-ci prend éventuellement l'avis du Comité d'Engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration, ou par délégation le directeur général, statue sur le rapport du délégué territorial de l'Agence. Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- le réexamen de la convention et la signature éventuelle d'un avenant ;
- la requalification du taux de subvention prévu dans le présent avenant qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- la réduction du taux ou du plafond de subventions attribuées au maître d'ouvrage concerné, même si celles-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- la suspension, voire la résiliation de la convention.

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

TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 17 - Archives filmographiques et photographiques

L'Agence, en collaboration étroite avec les porteurs de projet et les maîtres d'ouvrages concernés, s'attachera à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisation filmographiques ou photographiques dits « travaux de mémoire ».

L'Agence fournira un cahier des charges à cet effet.

Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront notamment utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du Programme National de Rénovation Urbaine.

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux et objectifs, programme du projet de rénovation urbaine pour une mise en ligne sur le site www.renovation-urbaine.fr.

Article 18 - La clause de renégociation de la convention

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

Article 19 - Le traitement des litiges

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

Article 20 - Signalétique des chantiers

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

Fait en quinze exemplaires.

<p>Pour L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine Pierre SALLENAVE, Directeur général</p>	<p>Pour l'Etat Préfet Christian LAMBERT, Préfet de la Seine-Saint-Denis</p>
<p>Pour la ville de Montreuil Dominique VOYNET, Maire de Montreuil</p>	<p>Pour l'OPHM (Office Public de L'Habitat Montreuillois) Jean-Paul BLERY, Directeur général</p>
<p>Pour OSICA Stéphane KEÏTA, Directeur général</p>	<p>Pour EPARECA, François MIUS, Directeur général</p>
<p>Pour l'ADEF (association pour le développement des foyers) Jean-Paul VAILLANT, Directeur général</p>	<p>Pour la Foncière Logement Bruno LUCAS, Président</p>
<p>Pour La Caisse des Dépôts et Consignations Patrick FRANÇOIS, Directeur interrégional Ile-de-France</p>	

ANNEXES

Liste des annexes

Annexe 1

- 1A plan de situation du projet dans la ville
 - 1B plan global du projet
 - 1C plans avant / après : (avant phase 1 – situation intermédiaire 2008 – après phase 2)
 - 1D plan du projet sur les Grands Pêcheurs
 - 1E plan de localisation des opérations OPHM de reconstitution de logements sociaux hors site
 - 1F synthèse du travail d'AMO (AFTRP-Alphaville) sur les commerces et la maison de quartier (2010) et travail de programmation architecturale 2011
 - 1G bilan intermédiaire du relogement, point sur les relogements dans le neuf
 - 1H convention tripartite Ville / ANRU / OPHM sur l'opération d'accès sociale rue du Bel Air (48 logements) et bilan de cette opération
 - 1I note sur la stratégie patrimoniale de l'OPHM
 - 1J tableau récapitulatif des évolutions du tableau financier
 - 1K éléments sur le projet « les Hauts de Montreuil »
 - 1L plan des démolitions de logements de la phase 2
 - 1M éléments sur la nouvelle centralité de quartier et la programmation commerciale
- EPARECA

Annexe 2

- 2A planning du projet – OPCU
- 2B tableau financier

Annexe 3

- 3A contreparties Foncière Logement (plans)