



## CONVENTION PARTENARIALE PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE DRANCY

décembre 2008



## SOMMAIRE

### SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

PREAMBULE .....	7
A- HISTORIQUE ET CONTEXTE GENERAL DU PROJET .....	7
I- Contexte urbain de l'agglomération drancéenne.....	7
1.1 Situation géographique et accessibilité .....	7
1.2 Structuration urbaine de la ville de DRANCY .....	8
1.3 Contexte Social .....	16
1.3.1 Evolution de la population et attractivité des quartiers .....	16
1.3.2. Une dégradation des conditions sociales.....	17
II- Les quartiers objet de la convention de rénovation urbaine.....	21
2.1. Le site Jules Auffret dans le quartier Village Parisien (ZUS*) .....	21
2.1.1. Caractéristiques et insertion urbaine.....	21
2.1.2. Diagnostic socio-démographique.....	23
2.2 La Cité Pierre Séward dans le quartier Paris Campagne .....	25
2.2.1 Caractéristiques et insertion urbaine.....	25
2.2.2 Diagnostic socio-démographique.....	28
2.3 La Cité du Nord.....	30
2.3.1 Caractéristiques et insertion urbaine.....	30
2.3.2 Diagnostic socio-démographique.....	32
2.4 La Cité de la Muette .....	34
B- LES OBJECTIFS GENERAUX DU PROJET .....	36
🏡 Le contexte communal .....	36
🏡 Les déclinaisons sur les quartiers en rénovation urbaine.....	37
TITRE I- LES DEFINITIONS .....	38

TITRE II- LE PROJET.....	39
Article 1 : LE CONTENU DU PROJET URBAIN.....	39
□ LES PRINCIPES.....	40
1.1 L'amélioration du cadre et de la qualité de vie des quartiers de rénovation urbaine :.....	40
1.2 La réhabilitation des logements locatifs sociaux .....	40
1.3 La résidentialisation des logements locatifs sociaux .....	41
1.4 La diversification dans l'offre de logements.....	41
1.5 Approche qualitative et « environnementale » de la construction des opérations de rénovation urbaine.....	42
1.5.1 Démarche de l'OPH de Drancy .....	42
1.5.2 Démarche de la Sablière : .....	43
1.6 Développer les gammes d'équipements.....	44
□ LA TRADUCTION SUR LES QUARTIERS.....	46
1.1 Le site Jules Auffret (patrimoine OPH de Drancy).....	46
1.2 La cité Pierre Sépard (patrimoine OPH de Drancy).....	46
1.3 La cité du Nord (patrimoine la Sablière) .....	47
1.4 La Cité de la Muette (patrimoine OPH 93 de Seine Saint Denis).....	48
1.5 Les constructions hors- site .....	48
Article 2 : L'ORGANISATION DE LA CONDUITE DU PROJET D'ENSEMBLE.....	48
2.1 Le pilotage stratégique du projet d'ensemble.....	48
2.2 Le pilotage opérationnel du projet .....	50
2.3 Les maîtrises d'ouvrage d'opérations.....	52
2.4 Le choix et l'organisation de la maîtrise d'œuvre urbaine .....	55
Article 3 : LA CONCERTATION ET L'INFORMATION SUR LE PROJET .....	56
3.1 Outils de concertation de la ville de Drancy .....	56
3.2 Outils de concertation des bailleurs.....	57
TITRE III- LE PROGRAMME APPROUVE PAR L'ANRU .....	59
Article 4 : LES OPERATIONS APPROUVEES PAR L'ANRU .....	59

4.1	L'intervention de l'ANRU sur l'ingénierie de projet .....	59
4.2	L'intervention de L'ANRU dans le champ du logement locatif social .....	61
4.3	L'intervention de l'ANRU sur les autres logements .....	71
4.4	L'intervention de l'ANRU sur les espaces et équipements .....	71
Article 5 : LES CONTREPARTIES FONCIERES .....		77
Article 6 : L'ECHEANCIER DE REALISATION .....		80
Article 7 : LE PLAN DE FINANCEMENT DES OPERATIONS SUBVENTIONNEES PAR L'ANRU .....		80
TITRE IV- LES ACTIONS COMPLEMENTAIRES ET LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROGRAMME CONTRIBUTANT A LA REUSSITE DU PROJET .....		82
Article 8 : LES OPERATIONS HORS PROGRAMME.....		82
Article 9 : LE PLAN DE RELOGEMENT.....		82
9.1	La stratégie de relogement .....	83
Article 10 : LES MESURES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL.....		83
10.1	Les actions de développement économique et social. ....	84
10.2	Les actions en faveurs de l'éducation et de la culture .....	84
10.3	La Gestion Urbaine de Proximité.....	84
Article 11 : LES MESURES D'INSERTION PAR L'ECONOMIE ET L'EMPLOI DES HABITANTS .....		87
TITRE V - LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES .....		93
ARTICLE 12 - LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES SIGNATAIRES.....		93
12-1	Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence.....	93
TITRE VI- L'EVALUATION ET L'EVOLUTION DU PROJET ET DES OPERATIONS.....		94
ARTICLE 13- LES MODALITES DE SUIVI, DE COMPTE-RENDU ET DE CONTROLE .....		94
13-1	Le suivi permanent du projet.....	94

13-2	Le compte rendu annuel .....	94
13-3	Le contrôle et les audits .....	94
13-4	Les informations relatives à l'observatoire national des zones urbaine sensibles et à la LOLF .....	95
ARTICLE 14 - LES MISSIONS D'ÉVALUATION ET LES POINTS D'ÉTAPE.....		95
14-1	Les missions d'évaluation .....	95
14-2	Les points d'étape .....	95
ARTICLE 15 - LES AVENANTS A LA CONVENTION.....		96
15-1	Avenants .....	96
15-2	Avenants simplifiés.....	96
ARTICLE 16 - LES CONSÉQUENCES DU NON RESPECT DES ENGAGEMENTS .....		97
16-1	Respect du programme.....	97
16-2	Procédures mises en oeuvre et suites données .....	98
TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES.....		99
ARTICLE 17 - ARCHIVES FILMOGRAPHIQUES ET PHOTOGRAPHIQUES.....		99
ARTICLE 18 – LA CLAUSE DE RENEGOCIATION DE LA CONVENTION .....		99
ARTICLE 19 – LE TRAITEMENT DES LITIGES .....		99
ARTICLE 20 – SIGNALÉTIQUE DES CHANTIERS.....		99
TITRE VIII – COMPOSITION DES ANNEXES .....		100
TITRE IX – SIGNATURES.....		101

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu entre,

L'Etat, représenté par le Préfet, responsable de la mise en œuvre de la rénovation urbaine dans le département,

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, ci-après dénommée l'ANRU ou l'Agence, représentée par son Directeur Général,

La Commune de Drancy, représentée par le Député- Maire ci-après dénommé le porteur de projet,

L'OPH de Drancy, représenté par son Président,

L'OPDHLM 93, représentée par son Président,

ICF-la Sablière, représentée par son Président

I3F, représenté par son Directeur Général

Logicil, représenté par son Directeur Général

La Caisse des Dépôts et Consignations, ci-après dénommée CDC,

L'Association Foncière Logement, représentée par son Président, ci-après désignée Foncière Logement

ce qui suit :

## PREAMBULE

### A- HISTORIQUE ET CONTEXTE GENERAL DU PROJET

#### I- Contexte urbain de l'agglomération drancéenne

##### 1.1 Situation géographique et accessibilité

###### *Situation de la ville de Drancy en Ile-de-France*

La ville de Drancy est située à 13km au Nord-Est de Paris au cœur du département de la Seine Saint-Denis (93), dans la Région Ile de France. La commune est ceinturée par le Blanc-Mesnil (au Nord), Le Bourget (au Nord-Ouest), La Courneuve (à l'Ouest), Bobigny (au Sud) et Bondy (à l'Est).

S'inscrivant dans la Plaine de France, Drancy est une ville assez étendue (773 ha).

Aujourd'hui, en l'absence de toute contrainte topographique, **le territoire communal est entièrement urbanisé à l'exception des emprises routières et ferroviaires**, dont les activités créent des coupures et des espaces marginaux dans le tissu urbain. L'emprise ferroviaire qui se trouve au Nord de la ville occupe 12% de la superficie totale du territoire communal.

###### *Accessibilité et réseau de transport*

Bénéficiant de la proximité d'infrastructures routières et d'un réseau ferré important, la ville est desservie par :

- L'A86 (traversant la partie Ouest de la ville) et la R.N.186 (longeant la limite Sud-Ouest de Drancy vers la porte de Pantin) qui servent de liaison vers Paris, ainsi que l'A.1, l'A.3 et la R.N.17 (liaisons radiales, à proximité au Nord et à l'Est de Drancy) qui relie Paris au Nord de l'île de France (vers Lille et Senlis), servant de liaison inter banlieues.

- Le réseau ferré (RER B), qui assure la liaison Aéroport Roissy C.D.G.-Paris, permet une bonne desserte de la commune de Drancy via les gares de Drancy et du Bourget ; ces deux nœuds de transports en commun se situent au Nord-Ouest de la ville.

- La ligne de tramway Bobigny-Saint-Denis, liaison inter banlieues, qui dessert la ville de Drancy par cinq arrêts différents sur la partie Sud/Sud-Ouest du territoire communal.

Si ces infrastructures constituent un avantage en termes de desserte, elles n'en sont pas moins pour certaines, la raison de grandes coupures urbaine telles l'A86 et les voies de chemins de fers marquant une séparation forte entre le quartier de l'Avenir Parisien et le reste de la Ville et toujours ces mêmes voies de chemin de fer soulignant une rupture entre le quartier de l'Economie et le reste du territoire communal.

En outre, Drancy devra bénéficier à échéance 2012, de l'implantation sur son territoire de la gare tangentielle nord.

## 1.2 Structuration urbaine de la ville de DRANCY

### □ *Une commune structurée en plusieurs quartiers*

La commune de Drancy se structure autour de neuf quartiers distincts : au Nord des voies ferrées, « l'Economie », à l'Ouest de l'A86, « l'Avenir Parisien », quartiers séparés distinctement du tissu urbain. A l'Ouest de la commune se trouvent les quartiers « Paris Campagne » et « Le petit Drancy », puis « Drancy Centre », situé au carrefour des routes départementales 115 et 30. Enfin, l'Est se divise en quatre autres quartiers, du Nord au Sud « Les Oiseaux », « La Muette », « Le Village parisien » et « La Mare ».







### □ *Structuration de la ville de Drancy*

La ville souffre d'une absence de centralité, et d'un manque de repères urbains. L'Hôtel de Ville et le centre administratif ne sont pas positionnés à côté des commerces et des zones de dynamisme économique, qui sont étalés le long des deux grands axes décrits précédemment. Les entrées de ville sont des points de passage importants pour la circulation automobile. Elles ont été successivement réaménagées uniquement en fonction du trafic routier, et n'offrent pas de repères visuels paysagers attractifs.

3 zones majeures se distinguent :

- Le centre-ville traditionnel à fonction administrative dominante
- L'avenue Henri Barbusse à vocation commerciale
- Le centre commercial Avenir à fonction commerciale (supermarché avec galerie marchande)

### □ *Un tissu d'habitat diversifié*

La commune de Drancy présente une urbanisation associant un tissu pavillonnaire important et un parc conséquent de logements collectifs réparti dans presque tous les quartiers de la ville ; cela a permis la constitution d'un **tissu urbain mixte**. L'habitat pavillonnaire s'est implanté sur la majeure partie du territoire communal le long des axes de communication. Les quartiers d'habitat collectif se sont, quant à eux, localisés dans les « dents creuses ».

**La part de logements collectifs représente 58,7% du parc contre 41,3% de construction de type pavillonnaire.** Cette proportion reste inférieure à celle du département (71% de logements collectifs). L'indice de densité de population est toutefois plus élevé à Drancy (8.023 habitants au km<sup>2</sup>) que dans le département (5.853 habitants du km<sup>2</sup>).

Le tissu parcellaire de la ville est constitué aujourd'hui à **58% de petites parcelles**. Les parcelles supérieures à 1.000m<sup>2</sup> correspondent aux emprises liées à l'habitat social, aux activités ainsi qu'aux emprises foncières ferroviaires.

### □ *Commerces et équipements commerciaux*

#### *a. Des équipements collectifs bien répartis*

La ville de Drancy bénéficie globalement d'un niveau d'équipements publics assez satisfaisant. En effet, les équipements scolaires et péri-scolaires (5 crèches départementales, 1 crèche municipale et 1 halte garderie) et sportifs sont répartis dans tous les quartiers. La ville possède de nombreuses surfaces sportives (gymnases, terrains d'évolution...) dans la majorité des quartiers.

Les autres équipements à rayonnement communal sont principalement situés dans le quartier Drancy Centre mais également dans certains quartiers excentrés (conservatoire municipal de musique Cité Salengro). Certains équipements ont également un rayonnement intercommunal, notamment les collèges et Lycées (Eugène Lacroix, Liberté), la médiathèque Georges Brassens (avenue Marceau), de même que les équipements sanitaires et sociaux (PMI, crèches, CMP,...) qui souffrent cependant d'un manque d'attractivité.

En outre, certains de ces équipements manquent d'une mise en valeur et sont parfois dans un état dégradé.

### b. Le commerce et les services de proximité

L'installation des grandes enseignes et de nouveaux commerces d'un bon niveau est conditionnée par la qualité de l'environnement urbain et par la présence d'une population solvable. La ville de Drancy dispose d'une **grande surface commerciale sur la Z.A.C. de l'Avenir**, à l'Ouest des emprises ferroviaires (Drancy Avenir). Cependant, **les centres commerciaux régionaux relativement proches exercent fortement leur concurrence** sur le commerce de la commune (PARINOR à Aulnay-sous-Bois et ROSNY 2 à Rosny).

**Le commerce de détail se localise de manière linéaire sur les axes les plus circulés mais connaît des difficultés.** On constate en effet un manque de diversité Av. Henri Barbusse (sandwicherie, bazars) ou un certain déclin pour les commerces souffrants d'un manque d'attractivité (Av. Marceau). Le développement linéaire des commerces de détail ne favorise pas l'affirmation d'un centre-ville espace fort d'animation.

### **Caractéristiques de l'habitat sur la commune de Drancy**

#### a. La constitution du parc de logements sociaux de Drancy

La construction de logements sociaux s'est amorcée sur la ville dès les années 30 avec la création de la cité de la Muette considérée comme l'une des premières cités d'habitat vertical en Europe. Le développement de ce parc s'est accentué après guerre par le redémarrage d'une construction pavillonnaire, puis par la construction de logements collectifs sociaux, essentiellement sur la période de 1955 à 1975.

#### Les 4 grandes périodes de constructions de logements locatifs sociaux sont :

- **A la fin des années 60 et au début des années 70** : la part des logements construits à Drancy est moins forte que la moyenne départementale (14,7% à Drancy contre 28% sur l'ensemble de la Seine-Saint-Denis), mais le rythme de construction reste élevé : 175 logements par an, tous construits par l'OPH de Drancy.
- **Entre 1975 et 1981** : le rythme de construction est soutenu, davantage que dans le reste du département. Il retrouve le niveau des années d'après-guerre, avec 197 logements par an. La moitié du parc édifié pendant ces 7 années est l'œuvre de la Sablière.
- **Entre 1982 et 1989**, le rythme de construction baisse fortement, même s'il atteint encore une moyenne de 73 logements par an
- **Sur la période la plus récente**, ce rythme remonte et près de 10% du parc social de Drancy est construit entre 1990-1998 ; la moyenne départementale atteignant 9,2% (sur la même période).

Le parc social actuel a été réalisé par six bailleurs :

Bailleur	Nb de logements sociaux
OP HLM de Seine-Saint-Denis	975
OP HLM de Drancy	5 939
SA HLM Immobilière 3F	196
SA HLM La Sablière	1 008
SA HLM Le Foyer pour tous	31
SA HLM Logements familiaux	14
<b>TOTAL Ville de Drancy</b>	<b>8 163</b>

Source : USH, enquête PLS

b. Une répartition homogène entre habitat individuel et collectif à l'échelle communale

La Ville de Drancy présente une majorité de petites parcelles sur lesquelles se sont implantées des constructions individuelles. Le parc social est venu se glisser dans les interstices de ce tissu pavillonnaire et se retrouve de ce fait bien réparti dans la ville.

**Six quartiers présentent une part d'habitat collectif** importante :

- datant principalement des Trente Glorieuses pour le Village Parisien (cité Jules Auffret), le Petit Drancy (cité Gaston Roulaud), l'Avenir Parisien, Paris Campagne (cité Pierre Sémard et cité du Nord) et la Cité de la Muette.
- datant des années 1980 pour le centre ville dit « Le Vieux Drancy ».

Au sein de chacun de ces quartiers, les grands ensembles les plus peuplés sont :

- la Cité Cachin-Auffret avec 1.383 logements dans le quartier du Village Parisien
- le grand ensemble Salengro avec 1.153 logements dans le quartier Petit-Drancy
- la Cité Pierre Sémard avec 220 logements et la Cité du Nord avec 968 logements située dans le quartier Paris Campagne
- la Cité de la Muette dans le quartier du même nom avec 467 logements
- la Cité Paul Vaillant Couturier avec 384 logements dans le centre-ville de Drancy

Seuls deux quartiers sont exclusivement pavillonnaires : La Mare et l'Economie

Le territoire communal de Drancy se caractérise donc par **une mixité urbaine tant en terme de répartition spatiale des types d'habitats** (collectif / pavillonnaire mais également privé / social) **qu'en terme de mixité des fonctions**, avec la présence d'équipements collectifs dans tous les quartiers.

Typologie de l'habitat drancéen en 2000			
Habitat coll. social	Habitat coll. Privé	Habitat individuel	Habitat autre
32%	24%	41%	3%

### c. Des indices de densité en lien direct avec les typologies d'habitat

Les **quartiers les plus densément peuplés** en 1999 avaient généralement un taux de logements collectifs supérieur à la moyenne en 1990 (56%) comme La Muette (91%), le Vieux Drancy (67%) qui est le quartier le plus peuplé de la commune ou le Petit Drancy (61%). L'exception concerne le quartier Avenir Parisien qui est peu densément peuplé malgré son taux élevé d'habitat collectif (70%) du fait de la surface réservée aux activités.

Le **quartier le moins dense** est l'Economie, constitué essentiellement d'un pavillonnaire et situé au Nord de la commune, entre la voie ferrée et Blanc Mesnil, comprenant une vaste zone occupée par les installations ferroviaires. Le quartier des Oiseaux est également peu densément peuplé, les deux tiers du parc sont constitués de pavillonnaire, tout comme La Mare.

Le quartier Paris Campagne, quant à lui rassemble une population assez importante dans un habitat relativement mixte. Sa densité pourrait être plus élevée sans la présence de la zone ferroviaire.

### d. Un parc social vieillissant en perte d'attractivité...

**Environ 46% du parc social de Drancy a été édifié entre 1949 et 1967.** Les premiers logements construits par l'OPH de Drancy datent de 1957 : il s'agit des cités Auffret, Sémard et Paul Vaillant Couturier. Ce pourcentage est nettement supérieur à la moyenne départementale (34,2%).

**L'ancienneté de ce patrimoine social induit un certain nombre de dysfonctionnements** du parc de logement Drancéen. Il s'agit notamment de la surface des logements ; près des deux tiers d'entre eux offrent, en effet, des surfaces inférieures à 70 m<sup>2</sup>.

Cette particularité de l'offre en logement, notamment dans le secteur privé, semble contribuer à la **faible attractivité du parc Drancéen pour les catégories de population à revenus moyens.**

**La vétusté** en est un second motif.

Certains secteurs de la ville se paupérisent (population captive qui ne peut accéder au logement social ou en situation de surendettement) et se dégradent. Les franges pavillonnaires en bordure des quartiers d'habitat social et des emprises industrielles sont particulièrement touchées.

### e. ...qui doit s'adapter à une demande croissante

La forte mobilité résidentielle s'accroissant depuis 1982 à Drancy laisse supposer que **la commune est une étape dans le parcours résidentiel de certaines catégories d'habitants, entre les communes populaires de la première couronne et les communes résidentielles plus attractives du département.** La population des 15-29 ans est ainsi plus mobile qu'à l'échelle du département.

En effet, à Drancy, **l'offre en logements n'est pas en adéquation avec la demande** car les petits logements (T1, T2) et les grands logements (T5 et +) sont insuffisants. L'offre en logements de 3 à 4 pièces répond bien à la demande.

On retrouve les mêmes besoins au niveau départemental.

Typologie des logements demandés								
	Demande de F1 et F2 (en %)		Demande de F3 et F4 (en %)		Demande de F5 et plus (en %)		DEMANDE TOTALE	
	Demandés	Existants	Demandés	Existants	Demandés	Existants	Demandés	Existants
<b>Bobigny</b>	32,1	24,2	59,4	68,4	8,5	7,4	539	8 859
<b>Bondy</b>	37,8	30,1	55,3	63,1	7	6,8	445	8 494
<b>Drancy</b>	32,3	27,4	60,3	67,9	7,4	4,6	526	8 093
<b>La Courneuve</b>	27,4	28,5	58,9	59,7	13,7	11,7	431	7 584
<b>Le Blanc-Mesnil</b>	29,2	25,5	59,7	68,9	11,2	5,6	295	7 899
<b>Le Bourget</b>	31	28,8	61,9	66,4	7,1	4,8	84	1 227
<b>Seine-Saint-Denis</b>	<b>31,3</b>	<b>26,1</b>	<b>59,3</b>	<b>67,1</b>	<b>9,4</b>	<b>6,9</b>	<b>11 522</b>	<b>196 745</b>

*Fiche Technique du PDALPD, octobre 2000*

#### f. Les orientations sur Programme Local de L'Habitat.

Approuvé en avril 2004, le programme local de l'habitat soulignait les carences dans le parcours résidentiel des drancéens avec un défaut de logements intermédiaires. En outre il affichait comme objectif le souhait de changer l'image de la ville ainsi que d'attirer les populations intermédiaires à venir s'installer sur Drancy.

### 1.3 Contexte Social

#### 1.3.1 Evolution de la population et attractivité des quartiers

##### a. Une population marquée par le départ des jeunes adultes

Durant la dernière période inter censitaire, le solde naturel positif a permis à Drancy de connaître **une croissance démographique accélérée qui vient inverser le processus des années précédentes.**

La population de Drancy compte **62.263 habitants** d'après le recensement de 1999 (population sans compte double).

Son solde migratoire se stabilise depuis ces 10 dernières années (-0,59), après avoir connu un important déficit entre 1975 et 1982 (-1,2 par an). Entre 1990 et 1999, la population drancéenne a augmenté de 1.556 habitants.

**Drancy apparaît donc, au regard des communes du département, comme dynamique sur le plan démographique.**

Se dégagent de cette évolution certaines grandes tendances :

- **Une part d'enfants non négligeable**

Environ **43%** de l'ensemble de la population scolarisée à Drancy concerne la tranche d'âge des **7-11 ans** c'est-à-dire les enfants scolarisés dans le primaire. Leur part est légèrement inférieure à la moyenne départementale (45 %).

- **Une augmentation du nombre de personnes âgées**

Cependant, la population tend à vieillir par rapport à la moyenne départementale : on compte + de **18 % de plus de 65 ans** contre 15 % dans le département. Leur part est en constate augmentation et a augmenté d'1% entre 1990 et 1999.

- **La baisse du nombre de jeunes adultes de 20 à 29 ans**

Entre 1990 et 1999, le nombre de jeunes adultes de 20 à 29 ans décroît. Les jeunes de moins de 20 ans représentent 25% de la population totale contre 28% dans le département. Ce constat est à mettre en lien avec l'inadéquation du parc à la demande des jeunes.

- **Une augmentation du nombre de ménages de petite taille**

Depuis 1990, les ménages d'une personne ont sensiblement augmenté pour atteindre 1.083 personnes en 1999.

b. Une croissance de la population qui se répartit de façon inégale sur le territoire

Cette **hausse de la population est variable en fonction des quartiers** ; des quartiers apparaissent comme dynamiques et attractifs car répondant aux besoins en terme de parc de logements et d'aménagements (ex. le Vieux Drancy, l'Economie) tandis que d'autres apparaissent moins attrayants (ex. La Muette, le Village Parisien).

Ainsi, la population a par exemple augmenté de 17% à Drancy centre et de 11% dans le quartier de l'Economie mais a diminué de 9% dans celui de la Muette et de 4,5% dans le Village Parisien (ZUS Jules Auffret).

**La dynamique démographique des quartiers est à mettre de façon générale en corrélation avec la trame urbaine de chacun des quartiers** (diversité des équipements, des activités, réseau de transports en commun...) **mais aussi avec la politique de constructions et la morphologie du parc de logements (part de logements collectifs, nombre de logements de type pavillonnaire, insertion des logements sociaux...).**

Au Vieux Drancy, correspondant au centre-ville, l'effort de construction a permis de compenser en partie la déperdition démographique dans certains secteurs pavillonnaires et dans l'habitat collectif.

Il s'agit donc pour la commune de mettre en place une politique volontariste sur le parc de logements afin d'éviter une croissance trop inégale entre les quartiers, de rechercher une cohérence globale des politiques à l'échelle du territoire communal dans son ensemble.

**1.3.2. Une dégradation des conditions sociales**

Un certain nombre d'indicateurs socio-démographiques tendent à montrer une dégradation des conditions de vie des ménages drancéens.

a. Un manque de diplômés supérieurs

En 1999, la part des drancéens de plus de 15 ans ne possédant aucun diplôme est supérieure à la moyenne départementale (26 % à Drancy contre 21,50 % en Seine-Saint-Denis).

De même, la part de population diplômée du supérieur est nettement inférieure à la moyenne départementale (3,80% pour Drancy contre 6,30 % en Seine-Saint-Denis).

### b. Un taux de chômage en augmentation

Depuis 1990, le nombre d'actifs drancéens a baissé : en 1999, la ville avait perdu 15 % de ses emplois pour atteindre 14 164 emplois. Ce phénomène est lié au déclin de l'activité industrielle.

Aujourd'hui le secteur tertiaire tient une place prépondérante (79,4 %) contre 11 % seulement d'emploi pour l'activité industrielle. Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sont donc les employés pour 40 % des actifs drancéens et les ouvriers pour 30% de la population active.

Face à cette diminution du nombre d'emplois sur le territoire communal, le taux de chômage connaît donc une forte hausse par rapport à 1990 (de 10,8 % à 17,2 %) et dépasse alors la moyenne départementale (13,3 %).

L'enquête sociale triennale réalisée sur le parc de l'OPHLM montre une hausse du nombre d'emplois précaires (+21 % entre 1997 et 2000) et une augmentation de la proportion des ménages bénéficiant d'allocations (+7 % entre 1997 et 2000).

Ces indicateurs laissent supposer une hausse de la population en difficulté à l'échelle communale et tout particulièrement dans le parc social.

### c. Une légère baisse du nombre de foyers fiscaux

On constate une évolution des revenus globalement positive à mettre en relation avec l'arrivée d'une population d'adultes de 40 à 59 ans face au départ de nombreux jeunes adultes. Le pourcentage de foyers fiscaux imposés représente plus de la moitié des foyers fiscaux, soit 55,6 %. Cependant, ce pourcentage tend à baisser légèrement (-0,6 entre 1998 et 1999).

### d. Un nombre important d'allocataires du RMI et d'allocataires CAF

**En début d'année 2007 et à l'échelle communale, la part d'allocataires du RMI représente 8.6 % de la population active, soit 2500 habitants** contre 5.91 % 2002. Cette proportion est plus importante à Drancy que dans le reste du département (environ 3,8 % de la population active de Seine-Saint-Denis).

D'après les enquêtes d'occupation du parc social 2000, les bénéficiaires du RMI résident essentiellement dans les ensembles de logement social :

- Cité Gaston Roulaud dans le Petit Drancy,
- Cités du Nord et Pierre Sépard dans le quartier Paris Campagne,
- Cité Jules Auffret dans le quartier Village Parisien.

A Drancy, **763 personnes bénéficiaient d'une aide au logement de la CAF en 2002**. Parmi les 1046 personnes ne bénéficiant d'aucune aide, ces dernières sont soit hébergées gratuitement, soit leur demande d'aide est en cours d'instruction.

Ainsi les quartiers du Petit Drancy, de Paris Campagne, du Centre-Ville et de l'Avenir Parisien apparaissent comme les plus touchés socialement d'après les analyses d'enquêtes OPS (occupation parc social).

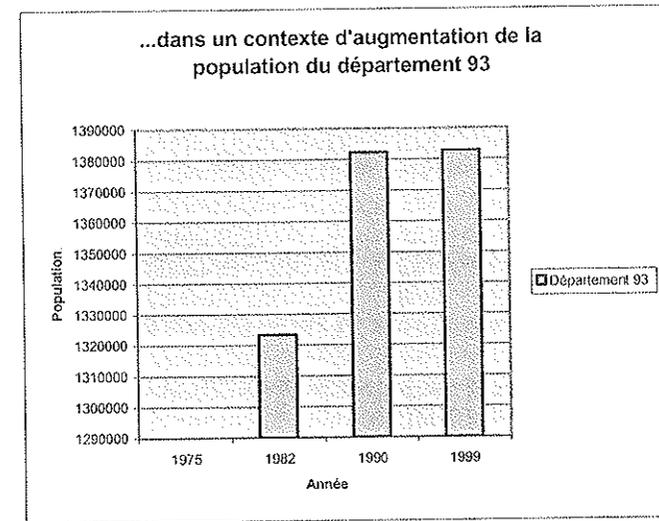
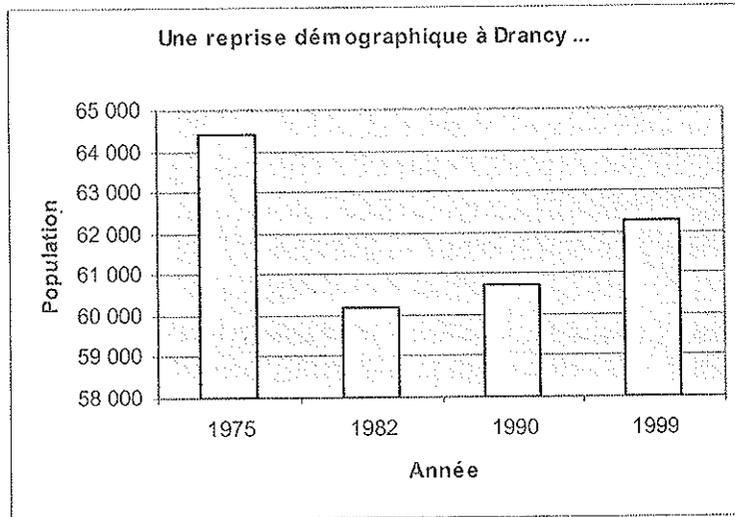
### ***En synthèse, un contexte social préoccupant***

#### **⇒ Un déficit d'attractivité résidentielle qui induit une perte de mixité**

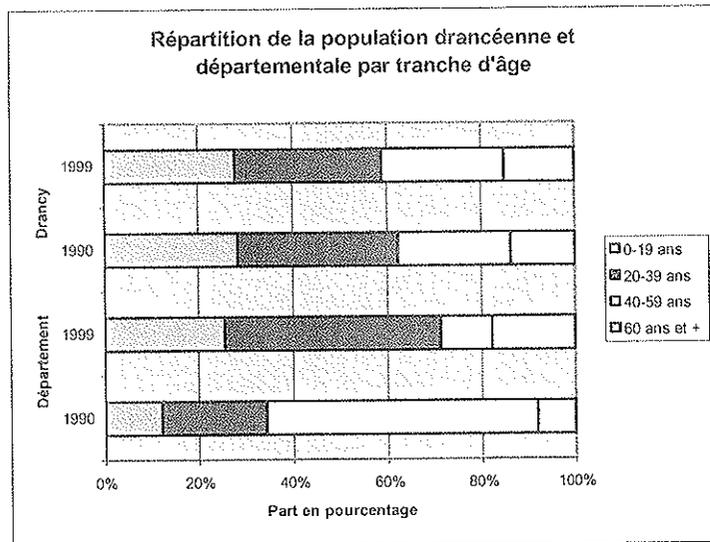
- un solde migratoire négatif (perte de 2956 habitants) en particulier de la part des jeunes adultes en début de parcours résidentiel
- une hausse de la population (+ 2,6 %) s'expliquant par un solde naturel important

#### **⇒ Une fragilisation d'une partie de la population**

- une augmentation importante du taux de chômage
- une augmentation de la proportion des familles monoparentales (de 15,7 à 17,5 % de 1997 à 2000)
- une augmentation de la proportion de personnes ayant un emploi précaire (de 8 à 10,1 % de 1997 à 2000, dont une hausse de 21 % sur le patrimoine de l'Office municipal)
- une augmentation du nombre de bénéficiaires du RMI depuis 2000
- une population faiblement diplômée
- des revenus en légère baisse entre 1998 et 1999 (- 0,6% de foyers fiscaux imposés entre 1998 et 1999 (55,6 %))
- En 2003, sur l'ensemble du parc de l'Office, 89 % des ménages ont des ressources inférieures aux plafonds et 59% ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds. En ZUS, cette proportion est même des deux tiers.



**Evolution entre les RGP de 1990 et de 1999 de la population Drancéenne et départementale**



	Drancy		Département 93	
	1990	1999	1990	1999
<b>0-19 ans</b>	25,40%	25,60%	28,50%	28,00%
<b>20-39 ans</b>	45,80%	45,60%	33,90%	30,90%
<b>40-59 ans</b>	11,90%	10,90%	23,80%	26,00%
<b>60 ans et +</b>	16,90%	17,90%	13,80%	15,10%
<b>TOTAL</b>	100%	100%	100%	100%

Ces éléments sont caractéristiques des quartiers suivants :

## II- Les quartiers objet de la convention de rénovation urbaine

### 2.1. Le site Jules Auffret dans le quartier Village Parisien (ZUS\*)

#### 2.1.1. Caractéristiques et insertion urbaine

Le site Jules Auffret est située au Sud-est de la commune de Drancy, dans le quartier « Village Parisien » qui regroupe la proportion la plus forte de logements sociaux de la commune.

La desserte de transport en commun est de bonne qualité mais ne relie pas la cité au centre ville de Drancy. Elle s'effectue par la ligne de bus 151 reliant le quartier à la ligne 1 du Tramway, ainsi que la ligne 620 reliant Bondy à Bobigny en passant par l'Est de Drancy.

Le patrimoine HLM du quartier du « Village Parisien » ou « Petit Drancy » est constitué par quatre cités (Marcel Cachin, Jules Auffret, Chevalier de la Barre, Vieux Jules) et un foyer pour personnes âgées dénommé Mimosas qui a été réhabilité en 2004. Les quatre cités représentent un patrimoine de plus de 1 250 logements HLM construits à des époques différentes. Notons que seul le « Vieux Jules » est concerné par les démolitions.

Les cités Jules Auffret, Marcel Cachin et de la Muette (patrimoine de l'OPH 93) ont bénéficié du classement « Politique de la Ville » en 1994 et sont aujourd'hui encore les seules à être classées en ZUS.

		TYPOLOGIE DES LOGEMENTS						
		BAT	F1	F2	F3	F4	F5	
BATIMENT	A	5	10	10	10	5	40	
	B	1	10	58	10	1	80	
	C	5		50		5	60	
	D		10	60	10		80	
	E	5	10	10	10	5	40	
	F	5	10	10	10	5	40	
		21	50	198	50	21	340	

(CF. Annexe 1)

### a. Une forme urbaine qui contraste violemment avec l'environnement de la cité

Le site Jules Auffret, dans le quartier « le Village Parisien », est composé :

- du « Vieux Jules » 340 logements répartis dans 5 bâtiments (Bât. A : 40 logements, Bât. B : 80 logements, Bât. C : 60 logements, Bât. D : 80 logements, Bât. E : 40 logements, Bât. F : 40 logements) dont la hauteur ne dépasse pas R+4
- de la cité Jules Auffret (tours 7, 8, 9) dont la hauteur est R+14
- et de la cité Marcel Cachin (les tours 1, 2, 3,4, 15 et le bâtiment 5)

La Cité Jules Auffret présente un **parcellaire très distendu** en opposition avec le reste du quartier pavillonnaire. Le tissu urbain environnant bénéficie d'un maillage important et d'un petit parcellaire très découpé issu des anciennes exploitations maraîchères. En outre, on trouve à proximité d'autres secteurs peu denses ayant une forte emprise au sol tels que la Cité de la Muette ou encore la caserne de gendarmerie mobile.

**Le quartier se caractérise donc par un fort contraste entre les densités et les formes de bâti (du pavillon au R+15) qui marque physiquement la fracture entre habitat social et résidences privées.** Il est donc nécessaire de retrouver des formes intermédiaires de bâti afin d'intégrer la Cité Jules Auffret à son environnement immédiat.

**Construits en 1957, dans le cadre de l'opération « Million », les loyers, tout comme ceux de Pierre Sépard, sont les plus bas de l'Office** (loyer moyen : 212€-charges moyennes : 111€- total quittancé :323 € ) et l'architecture ainsi que l'état technique sont à peu près équivalents pour les deux cités. La Cité le Vieux Jules Auffret a été financée avec des prêts PLR et réhabilitée (Palulos) en 1989.

Malgré cette réhabilitation, cette dernière est marquée par de nombreuses difficultés techniques qui gênent au quotidien ses habitants :

- Des infiltrations d'eau et d'humidité dans les logements liées à la forme du bâti et aux toitures terrasses
- La vétusté des dispositifs d'évacuation des eaux usées
- Des équipements sanitaires qui ne sont plus adaptés aux normes de confort actuelles
- Des accès inadaptés aux personnes à mobilité réduites
- La mauvaise configuration des halls ne permet pas d'accueillir les boîtes aux lettres ni le dépôt d'ordures ménagères. Ceux-ci s'effectuent donc à l'extérieur des immeubles dans des petits locaux source de désagréments chroniques ...

### b. La trame viaire

L'implantation des bâtiments, en oblique par rapport à la voie, ne respecte pas la trame existante, rendant difficile la lisibilité du quartier.

La trame viaire est quasi inexistante au sein de la cité Jules Auffret. La circulation des résidents se fait par la rue des Bois de Groslay, la rue Jules Guesde et la rue Jules Auffret au pourtour des bâtiments.

On trouve au Nord et à l'Est du « Vieux Jules » deux voies pénétrantes de desserte utilisées pour le stationnement. Celles-ci sont « barrières » et réservées en partie à l'accès des pompiers. Leur état est trop mauvais pour permettre une circulation normale.

### c. Les équipements à proximité de la Cité Jules Auffret

#### □ Administratifs

L'**annexe de la mairie** est située à l'angle de la rue Jules Guesde et de la rue des Bois de Groslay. Elle inclut les services de la **CAF** avec la présence à plein temps d'une conseillère en économie sociale et familiale.

Le **Service Municipal de la Jeunesse** regroupe au moins six associations artistiques (expression corporelle, danse, percussions...) dans ses locaux appelés « la Maison Bleue » ainsi que prochainement au pied de la tour 8. Il encadre de plus, des activités de boxe dans le bâtiment annexe de la mairie.

Plusieurs antennes du service public sont regroupées dans **les Cités Cachin- Auffret** : une **agence de l'OPH de Drancy** ainsi que **la Poste** située au rez-de-chaussée du bâtiment annexe de la Mairie et une bibliothèque annexe.

On trouve également deux **foyers d'accueil** des personnes âgées qui proposent des activités tout au long de l'année, de même que dans les **salles Jaurès**.

#### □ Scolaires

Les groupes scolaires se situent à proximité immédiate de la Cité Jules Auffret, rue Jules Guesde et rue des Bois de Groslay :

- l'école Maternelle J. Quatremaire
- le groupe scolaire (collège) M. Cachin
- L'école primaire J. Jorissen
- Maternelle Jorissen

#### □ Sportifs

En accompagnement des équipements scolaires on trouve le gymnase M.Cachin, un stade municipal ainsi qu'une salle multisports.

La réhabilitation du gymnase est prévue dans le contrat de ville.

#### □ Les activités et commerces

Le Centre Médico-social des Bois de Groslay centralise les cabinets de médecins généralistes et spécialistes.

Au Nord de la cité se trouve le centre commercial Jules Auffret. Réhabilité en 2000, il abrite aujourd'hui dans son 1<sup>er</sup> bâtiment : un Franprix, une librairie-papeterie- tabac. Le deuxième bâtiment accueille 3 commerces (épicerie exotique, un établissement de restauration rapide, une auto-école) dont l'activité semble périlcliter depuis plusieurs années.

### **2.1.2. Diagnostic socio-démographique**

#### a. Un taux de vacance élevé à l'échelle communale

Le parc de logements sur le quartier Village Parisien montre la plus forte progression du nombre de logements vacants (+ 46,5 % entre 1990 et 1999). Les secteurs en limite communale avec Bondy sont peu recherchés par les acquéreurs. (source : *Sorepa, actualisation du PLH 2004*).

Un peu plus de 4% des logements sont vacants à Jules Auffret.

#### b. Une population jeune

Le quartier Village Parisien est jeune et la tranche d'âge la plus nombreuse est celle des 0-19 ans (source INSEE RGP 1999). En 2000, la part des moins de 18 ans représentait plus du quart de la population (28,4 %). La part des 25/64 ans ne représente elle, que la moitié des habitants de Jules Auffret.

#### c. Des ménages de petite taille et beaucoup de ménages monoparentaux

La taille des ménages a fortement baissé, passant de 2,69 à 2,57. La part des personnes seules sur la Cité Jules Auffret atteint 42,7 %, soit 110 locataires, contre 40 % dans l'ensemble du parc social, du fait de la présence de studios.

La part des ménages monoparentaux est aujourd'hui plus forte que celle des couples avec enfant (31 %). A titre de comparaison, la moyenne dans les ZUS se situe autour de 15 %\* (Observatoire national des ZUS. Rapport Novembre 2004).

#### d. Une part importante d'inactifs et de chômeurs

Une proportion importante d'inactifs imputable à la forte présence de retraités (28 %). Les emménagés récents comptent davantage d'actifs mais pour une grande partie d'entre eux il s'agit de chômeurs (21 %), la part d'actifs ayant un emploi stable est quant à elle en légère augmentation. (source : M.O.U.S-Diagnostic social Cité Jules Auffret- FRENE- Octobre 2005).

#### e. Des conditions sociales qui se dégradent rapidement

La part des allocataires de minimas sociaux est en augmentation, puisqu'ils sont plus nombreux parmi les emménagés récents que parmi l'ensemble des locataires de Jules Auffret. Les allocataires du RMI représentent à eux seuls près du quart des emménagés récents. Leur part ainsi que celle des allocataires de l'allocation parent isolé a quasiment doublé. En 2005, 234 allocataires du RMI sont recensés sur **les cités J. Auffret et M. Cachin.**

En 2006, selon le diagnostic social du Frêne (MOUS) la part des ménages percevant l'APL était très forte sur Jules Auffret : 50 %

A Jules Auffret, au mois d'août 2003, 139 ménages avaient une dette de loyer, ce qui représente 43 % des locataires (321 logements occupés). La dette totale au mois d'août 2003 était de 212 200 euros, soit un montant moyen de la dette de 1527 euro.

En octobre 2003, ce montant total s'élevait à 226 600 Euros.

***En synthèse, les caractéristiques de la cité Jules Auffret***

Insertion urbaine :

- Un quartier dense, au sein d'un secteur pavillonnaire
- Une mauvaise accessibilité

Bâtiments :

- Qualité du bâti médiocre
- Des tailles de logement ne répondant plus aux normes actuelles
- Des phénomènes de vandalisme et d'insécurité

Espaces extérieurs :

- Très dégradés
- Des aires de jeux vétustes

Occupation :

- Une vacance en augmentation
- Des ménages à faible ressource
- Une population jeune

## 2.2 La Cité Pierre Sépard dans le quartier Paris Campagne

### 2.2.1 Caractéristiques et insertion urbaine

La cité Pierre Sépard est située dans un triangle entouré de pavillons et de bâtiments scolaires, à proximité de l'axe principal de la ville (avenue Marceau) et du Centre Culturel du Parc.

#### a. Forme urbaine de la Cité Pierre Sépard

**La Cité Pierre Sépard est constituée de 220 logements répartis en 6 bâtiments** construits en 1957, dits construction « Million » (coût de construction moyen d'un logement).

La hauteur des bâtiments ne dépasse pas R+4. Les loyers, comme ceux de la cité Jules Auffret aux caractéristiques comparables, sont les plus bas de l'Office (financements PLR) et leur état technique est à peu près équivalent. La Cité Pierre Sémard a été financée avec des prêts PLR et réhabilitée (Palulos) en 1990.

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS						
BAT	F1	F2	F3	F4	F5	
BÂTIMENT	A			20		20
	B	5	10	10	10	40
	C		16	28	16	60
	D	5	10	10	10	40
	E			20		20
	F	1	10	18	10	40
	11	46	106	46	11	220

( Cf. annexe 1)

Les mêmes dysfonctionnements liés à la structure vieillissante du bâti peuvent être également constatés:

- Infiltrations par le toit terrasse et fissurations
- Fonte et sanitaires vétustes, nombreux dégâts des eaux
- Humidité permanente due à la mauvaise extraction de l'air
- Moisissures, problèmes d'écoulement des eaux...
- Parties communes trop étroites et dangereuses (escaliers pentus, cage d'escalier exigu, marches antidérapantes arrachées...)
- Mauvaise accessibilité pour les personnes handicapées et/ou âgées, pas d'ascenseur possible
- Omniprésence des actes de vandalisme, dans les caves condamnées, sur les systèmes de contrôle d'accès et les parties communes en général – insécurité
- Taille des logements bien inférieure aux normes actuelles de confort

### b. Trame viaire

**La cité ne s'insère pas dans la trame viaire existante maillée.** Seule une voie d'accès la contourne au Nord, mais celle-ci a été transformée en impasse et rend donc impossible la desserte de la Cité. De plus, la chaussée est assez dégradée. L'accès se fait donc par la rue Adrien Froment qui rejoint la D.30, l'un des deux axes structurants de la commune.

**Le stationnement est relativement anarchique sur la cité.** On comptabilise 65 places de stationnement en surface, le long de l'impasse derrière le collège Pierre Sémard, en nombre insuffisant pour les résidents. De fait, ceux-ci viennent stationner sur les rues A. Froment et rue de la République.

**La desserte de transports en commun est bonne** du fait de la proximité du centre de Drancy ; les lignes de bus 148, 551 et 143 ainsi qu'un service de nuit (ligne E) passent devant le service des fêtes.

### c. Les équipements proches de la Cité Pierre Sémard

#### Administratifs

Le périmètre de rénovation urbaine inclut le **bâtiment communal du Service des Fêtes dont les prochains locaux devraient se situer sur le site de la Casse Becq.**

#### Scolaires

Le quartier accueille depuis 2005, le nouveau collège Pierre Sémard, reconstruit par le Département.

En outre, 2 groupes scolaires sont implantés sur le site : l'école Maternelle Pierre Sémard (qui sera démolie et reconstruites dans le cadre du futur groupe scolaire Sémard) dont une extension en préfabriqué se situe rue de la République (C.E.S. H. Rouanet) ainsi que l'école Jean Monnet (5 maternelles et 6 primaires) inaugurée à la rentrée 2007 et réalisée dans le cadre des opérations pré-conventionnées ANRU.

Sont également implantés à proximité ; l'école d'Arts Déco et le groupe scolaire privé St Germain (rue Sadi Carnot).

#### Loisirs

La **bibliothèque municipale** de Drancy se situait à l'angle de la rue Adrien Froment et de la rue Sadi Carnot jusqu'à fin 2006. Elle est maintenant localisée dans la médiathèque Georges Brassens qui a ouvert ses portes fin avril 2007.

**Cette médiathèque intercommunale**, située avenue marceau, non loin de la cité Pierre Sémard, propose aux adultes et aux enfants drancéens et bourgetins une offre culturelle diversifiée.

**L'espace culturel** du Parc centralise un nombre important d'activités ; un cinéma, une salle de spectacle, musique et théâtre.

**Le centre des loisirs** municipal, situé dans les locaux de l'école Jean Monnet, accueille les enfants de 6 à 12 ans en dehors du temps scolaire (activités, soutien scolaire...).

Enfin, **le château et le parc public**, peu éloignés, forment le principal espace de détente de la commune.

## □ Les commerces et activités

L'activité commerciale se localise principalement sur l'Avenue Marceau et la rue Sadi Carnot. L'offre développée suffit à satisfaire les besoins de la population de Pierre Sémard.

Le Centre Médico-social, associé au centre de la Croix Rouge, regroupe les services de : médecins généralistes, spécialistes, alcoologie, diététique, pédicure, planning familial, soins infirmiers, prélèvement pour laboratoire, vaccinations.

### 2.2.2 Diagnostic socio-démographique

#### a. Une proportion importante d'isolés

Les personnes seules représentent plus de 34 % des ménages. Dans le même registre, la part des ménage monoparentaux est aujourd'hui plus forte que celle des couples avec enfants (61% contre 18%). (Source : MOUS FRENE 2005)

#### b. Une population âgée

La part des 65 ans est très forte à Pierre Sémard où elle atteint 16 %. Les retraités sont, en effet, plus représentés à Pierre Sémard : 22 %, que sur l'ensemble de la commune (19,38 %).

#### c. Une part d'inactifs importante et un taux de chômage en augmentation

La population inactive (20 %) est plus élevée à Pierre Sémard que dans le reste de la commune. Parmi les emménagés récents on constate une très forte augmentation de la part de chômeurs et de personnes occupant un emploi précaire, au détriment essentiellement des inactifs puisque la part des chefs de ménage occupant un emploi stable se maintient relativement. Le taux de chômeurs est plus élevé à Pierre Sémard (21 %) que la moyenne concernant les ZUS (18.9 %).

#### d. Un faible niveau de ressources des locataires

En 2000, 72% des ménages de Pierre Sémard avaient des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLA. La part des ménages ayant moins de 20 % des plafonds était particulièrement importante : environ le quart.

e. Un taux d'allocataires de minima sociaux en augmentation

Parmi les emménagés récents, la part des personnes bénéficiant des minima sociaux est en augmentation ; on passe de 21,6 % à 33,9 % en moyenne.

Une des spécificités de la cité est la part importante de bénéficiaires de l'allocation adultes handicapés.

En 2000, la part des ménages percevant l'APL à Pierre Sémard était de 40,2 %, et de 44,3 % en 2003, soit une forte augmentation. Le montant moyen de l'APL est de : 162 euros.

f. Un taux important d'impayés

A Pierre Sémard, en octobre 2003, un tiers des ménages (75) a un dossier en pré-contentieux et contentieux, et 22 % des dossiers ont une dette supérieure à 2000 euros. Le montant total de la dette est de 139 500 euros.

Pour 40 % des ménages ayant une dette locative, celle-ci a augmenté entre juillet et août 2003.

***En synthèse, les caractéristiques de la cité Pierre Sémard***

Insertion urbaine :

- des immeubles collectifs sans liaison avec le quartier Paris Campagne
- un environnement pavillonnaire à proximité de l'avenue Marceau

Bâtiments :

- des dysfonctionnements techniques récurrents
- des logements mal adaptés aux normes de confort actuel

Espaces extérieurs :

- des espaces peu nombreux
- une qualité médiocre

Occupation :

- un taux de vacance en augmentation
- une part importante de retraités
- une augmentation du chômage
- un très faible niveau de ressources

## 2.3 La Cité du Nord

### 2.3.1 Caractéristiques et insertion urbaine

La Cité du Nord est située au Nord-Ouest de la commune de Drancy, dans la courbe formée par les voies SNCF. Elle constitue l'entrée Ouest de la ville sur l'axe d'accès au centre : la RD 30 qui assure la liaison avec la RN 2 en franchissant les voies SNCF (pont de l'Avenue Marceau).

L'habitat collectif social, autour de la Cité du Nord, est enclavé contre les voies SNCF, à l'Ouest du quartier Paris-Campagne. La desserte routière est assurée par la RD 30. La desserte de transport en commun s'effectue par la gare du Bourget (RER B) et les lignes de bus 146 (Gare du Bourget-Bobigny), 143 et E sur l'Avenue Marceau (la Courneuve-Bobigny, bus de nuit métro n°7).

**Les transports en commun participent à l'ouverture du quartier sur l'environnement régional mais ne favorisent pas son ouverture sur la ville.**

La Cité du Nord fut construite à l'initiative de la Compagnie des Chemins de Fer du Nord, en 1887-1888, à l'image des logements ouvriers SNCF d'Eaubonne. De 1888 à 1959 sont construits 278 logements en pavillon et 225 en habitat collectif, forme qui n'apparaît qu'en 1920.

Le logement social de la cité construit à partir de 1959 ne fût plus bâti qu'en logement collectif, délaissant le modèle pavillonnaire jusque là prédominant.

La rénovation de la Cité du Nord de 1966 à 1975 fit disparaître tous les pavillons et immeubles en petit collectif pour laisser place à la **construction de dix-huit tours** ; quinze en HLM soit 562 logements, et trois en ILN soit 122 logements.

Des équipements ont alors été réalisés : une piscine (détruite depuis), des équipements sportifs et aires de jeux, une permanence sociale et une bibliothèque. La piscine et les équipements sportifs laissés à l'abandon par la SNCF ont été rachetés par la ville de Drancy pour y réimplanter des équipements récents.

#### a. Insertion urbaine dans le quartier Paris Campagne

□ **Le quartier Paris Campagne** comprend 3 698 logements.

L'habitat collectif domine (60 % des logements), mais l'habitat individuel occupe une large place également (40 % des logements).

On dénombre sur le quartier quelques 1 500 pavillons privés, 700 logements collectifs privés et à l'Est, les 1 278 logements sociaux répartis entre la Sablière (1 007 logements) et l'OPHLM (271 logements).

□ **Le patrimoine de la SA la Sablière sur le quartier représente 847 logements.**

Le patrimoine de la Sablière se compose de plusieurs cités : la Cité Thaïs Vinson (134 logements), datant des années 30, la Cité du Nord construite ultérieurement, dans les années 1970 (684 logements répartis en 562 logements Palulos et 122 logements ILN), et la Cité de la Butte (hors périmètre ANRU). Un foyer géré par l'association Parme (128 chambres) est situé au dessus du centre médico-social, accueillant les jeunes travailleurs SNCF en attente d'un logement.

La population du patrimoine de la Sablière, notamment celle de la Cité du Nord, a changé au cours des années passées et les cheminots n'y sont plus représentés qu'à 30 %. Néanmoins, la présence indirecte de la société de chemins de fer se traduit au travers des activités sociales gérées par le C.E.R, comité d'entreprise régional de la S.N.C.F regroupant : un centre de loisirs, une bibliothèque, des cours de gymnastique pour adultes, une association des retraités du rail.

### b. Organisation de la trame viaire

**La trame viaire laisse apparaître l'emprise des coupures urbaines qui ceignent et enclavent la Cité du Nord.**

Elles correspondent :

- à la **voie de chemin de fer** formant une boucle sur les parties Ouest et Nord de la Cité du Nord,
- aux **murs** des pavillons (rue Vinson) sur toute la partie est de la Cité du Nord,
- à la **Cité Thaïs** sur la partie sud de la cité du Nord,
- aux **bornes de béton** (rue Gasset) bloquant l'accès aux véhicules souhaitant circuler entre la Cité du Nord et la rue de la Station.
- Dans une moindre mesure, aux **murs de la Cité des Acacias** et du centre de loisir SNCF formant une boucle, auxquels s'ajoute une végétation qui cache le paysage et la vue de l'entrée principale de la Cité du Nord lorsque l'on vient de l'avenue Marceau ; ceci ne favorise ni ouverture ni transparence et crée une coupure supplémentaire entre la Cité du Nord et le quartier Paris-Campagne. La présence de ces arbustes participe malgré tout à la végétalisation du site et offre à la Cité du Nord un visage plus humain face au paysage de tours.

### c. Les équipements et commerces de la Cité du Nord

#### □ **Administratifs**

La **Poste** est située en Rez-de-chaussée du bâtiment S (bâtiment regroupant diverses associations drancéennes et activités sportives).

#### □ **Scolaires**

L'**école maternelle D. Casanova** est située sur la Cité du Nord. Elle est partagée en trois ensembles : deux parties sont implantées rue Vinson, l'autre partie sur la rue des Colibris, ce qui génère au quotidien des problèmes de fonctionnement et de sécurité.

D'autres établissements scolaires à proximité accueillent les enfants de la Cité du Nord :

- L'école Primaire Diderot rue de la Station
- Le collège Pierre Sépard (sur le site Pierre Sépard)

#### □ **Sportifs**

Le **centre de loisir SNCF** accueille les enfants le mercredi et les vacances scolaires et assure les activités sportives SNCF dans la salle de sport située en sous-sol du centre de loisirs (Judo, Karaté, Self-défense, Jujitsu...). Ces activités sont ouvertes à tous les habitants.

**Une salle polyvalente** (1<sup>er</sup> étage du bâtiment S) reçoit les activités sportives municipales et les associations de quartier.

**Un complexe multisports** racheté et aménagé par la ville de Drancy qui comprend :

- Un terrain de football stabilisé, un terrain de basket et un panier de basket d'entraînement, une aire de jeux pour enfants, un terrain de pétanque, une aire de jeux de boules à la lyonnaise, un terrain de tennis ...
- Un passage piétonnier reliant la Cité du Nord à la rue de la Station (arrêts de bus et entrée de la gare RER du Bourget), qui se situe entre les aires de jeux et le stade. Une partie du terrain (30 par 40m.) n'est pas encore aménagée.

## □ Les commerces et activités

Un supermarché **Franprix** est également situé au rez-de-chaussée du bâtiment S, derrière La Poste. Ce commerce accueille une partie de la population ne disposant pas de véhicule (personnes âgées, avec enfants en bas âge...).

La présence de tels équipements n'apporte cependant aucun dynamisme à la Cité du Nord. Le commerce vitote dans un climat social dégradé (cambriolages) et ne semble pas en mesure d'offrir à la population locale (plus de 1 500 habitants) un service commercial de qualité, rendant une partie de la population dépendante des transports en commun. L'implantation de la Poste a apporté un nouveau souffle à la Cité du Nord et constitue un facteur d'ouverture et d'intégration de la cité sur le quartier. Néanmoins, cet équipement public ne compense pas l'absence de services publics sur le quartier, demande forte de la population locale.

### 2.3.2 Diagnostic socio-démographique

#### a. Un nombre élevé de familles nombreuses et monoparentales

La Cité du Nord est remarquable par la taille de ses ménages largement au dessus de la moyenne. En effet, elle **dépasse les trois personnes par ménage** alors que la moyenne de la commune ou du département stagne aux alentours de 2,5.

De plus, la Cité du Nord présente des compositions de ménages particulières avec beaucoup de ménages monoparentaux et de ménages isolés : les ménages monoparentaux avec enfants représentent près de 38 % des locataires.

#### b. Une population très jeune

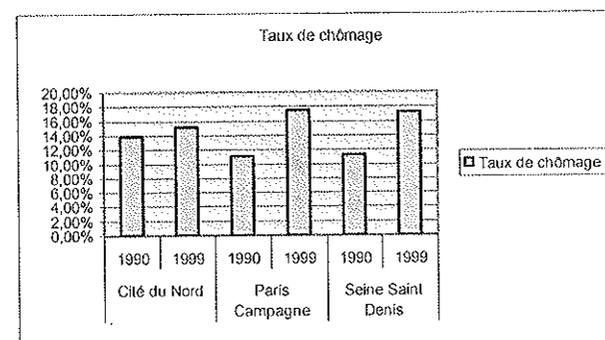
La Cité du Nord est caractérisée par la jeunesse de sa population avec une moyenne d'âge d'environ 32 ans, qui se situe donc 10 ans en dessous de la moyenne de la Seine Saint Denis. **Plus de la moitié des locataires sont âgés de 20 à 30 ans.**

#### c. Un taux de chômage inquiétant

Une hausse du chômage a été enregistrée entre 1990 et 1999 sur le quartier Paris-Campagne, le taux passant de 11,1 à 17,5 %.

Le chômage des moins de 20 ans sur la cité est certainement le plus inquiétant puisque près de la moitié des jeunes est concernée (47,4 %).

source : INSEE  
RGP 1999



Par ailleurs, si les chômeurs sont moins nombreux en proportion dans la cité qu'au niveau de la commune et du département, ils semblent s'installer dans **un chômage de plus longue durée**, puisque 59,02 % des chômeurs de la cité le sont depuis plus d'un an, contre 55,75 % pour Drancy et 53,35 % pour la Seine Saint Denis.

#### d. Ressources des locataires

Dans le traitement de ses enquêtes OPS (Occupation du Patrimoine Social), la Sablière distingue :

- les locataires démunis, qui représentent 59,63 % des locataires,
- les locataires ayant un salaire inférieur au plafond, soit 31,68 %
- les locataires ayant un salaire supérieur au plafond, soit 8,70 % de la population. Ces indicateurs montrent combien les ressources de la population sur cette partie du territoire sont fragiles.

Depuis 2000, près de 11 % des ménages perçoivent les minimas sociaux, ce qui indique **une tendance à accueillir des ménages en situation de plus en plus précaire**.

#### ***En synthèse les caractéristiques de la Cité du Nord***

##### Insertion urbaine :

- Un enclavement très marqué par rapport au centre-ville comme aux quartiers voisins
- Un habitat collectif dense au sein d'un tissu pavillonnaire et de petits collectifs

##### Espaces extérieurs :

- Des espaces verts abondants
- Des pieds d'immeubles dégradés

##### Occupation :

- Une population très jeune
- Une hausse du taux de chômage
- Une taille des ménages élevée

##### Équipements et commerces :

- Des équipements nombreux (Ecole Maternelle D.Casanova, Centre de loisirs SNCF, Maison de quartier, Franprix et Poste)
- Des équipements mal identifiés et mal desservis

## 2.4 La Cité de la Mulette

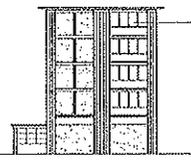
La Cité de la Mulette se trouve dans le quartier de la Mulette le long de l'avenue Jean Jaurès et à proximité de son intersection avec l'avenue Henri Barbusse. Construite par les architectes Beudoin et Lods dans les années trente selon les principes alors novateurs de la préfabrication, elle est considérée comme une des premières cités d'habitat vertical en Europe.

Durant la Seconde Guerre Mondiale, la cité fut un lieu d'internement Nazi. Aujourd'hui, l'espace est marqué par cette lourde histoire, que la présence devant la Cité d'un vieux wagon de train rappelle au quotidien.

Il ne reste plus aujourd'hui qu'une partie de la cité, puisque les tours ont été détruites en 1975. Ce patrimoine est classé monument historique.

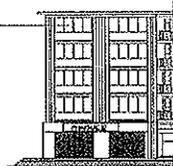
Concernant la qualité du bâti, les immeubles appellent une démarche de réhabilitation importante. Notamment, les menuiseries sont en très mauvais état, connaissant des problèmes récurrents d'étanchéité, alors que l'intervention sur la façade ne peut se faire que dans le respect de l'identité originelle du patrimoine. Une étude spécifique a donc été soumise à l'avis de la Commission supérieure des Monuments Historiques.

**PIGNON SUD**



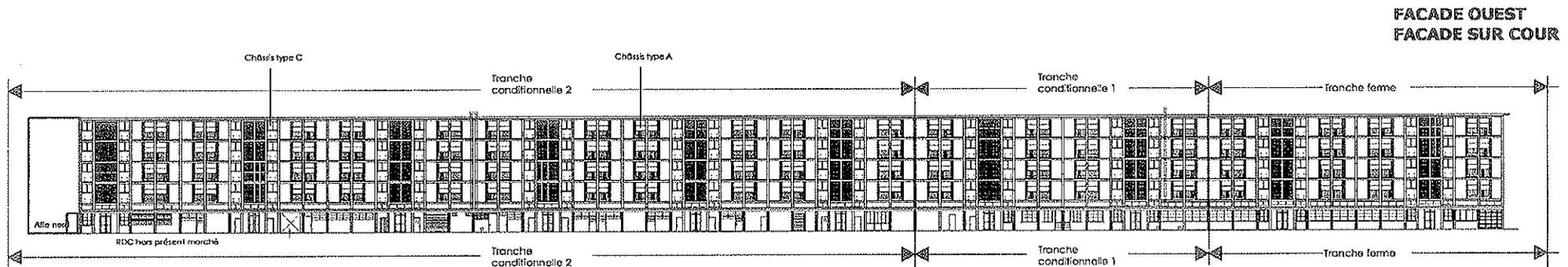
Dans tranche fermée

**PIGNON NORD**

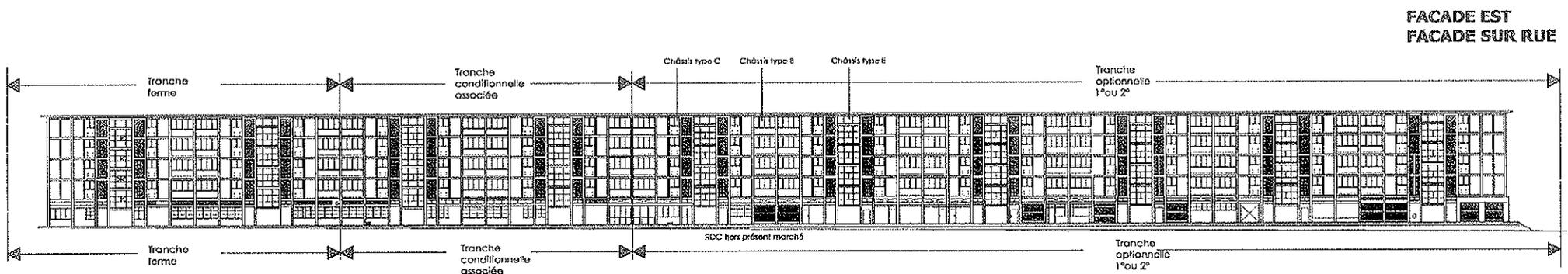


Dans tranche optionnelle 1<sup>ou</sup> 2<sup>e</sup>

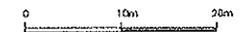
Châssis type 0



**FACADE OUEST  
 FACADE SUR COUR**



**FACADE EST  
 FACADE SUR RUE**



## B- LES OBJECTIFS GENERAUX DU PROJET

### 📌 Le contexte communal

Depuis de nombreuses années maintenant, la ville de Drancy s'est inscrite dans une politique volontariste et ambitieuse en termes de renouvellement urbain, de revitalisation de son tissu économique et d'habitat social et privé ainsi qu'en matière d'actions sociales.

Cette volonté retranscrite dans les conclusions du programme Local de l'Habitat approuvé en avril 2004 et dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme approuvé en décembre 2005, se décline d'ores et déjà au travers de plusieurs projets et actions portant :

- Sur la politique de l'habitat (programmation d'opérations immobilières afin de diversifier l'offre de logements, interventions sur le parc privé en déqualification, éradication de l'habitat insalubre...).
- Sur la requalification des espaces majeurs (réaménagement de la place de l'Hôtel de Ville ainsi que de la place Maurice Nilès, carrefour des écoles).
- Sur la politique de la Ville : CUCS (2007-2009), Projet de Renouvellement Urbain de la ville déposé auprès de l'ANRU en avril 2004 portant sur 3 quartiers : Jules Auffret (quartier du Village Parisien), Pierre Sémard (quartier Paris Campagne) et la Cité du Nord (quartier Paris Campagne) comptabilisant un total de 607 logements démolis et reconstruits sur site et de manière diffuse sur le territoire drancéen afin de répondre au souci de mixité urbaine et sociale nécessaire à l'équilibre de la ville.
- Sur le développement économique et les actions en matière d'insertion (accroissement des missions de l'Agence de Développement Economique portant sur l'accompagnement des futurs créateurs d'entreprises, développement des actions du Bureau d'Information et d'Insertion Jeunesse axées sur l'aide portée aux jeunes dans l'insertion dans le monde professionnel, création de la mission RMI, service d'aide à l'insertion sociale et ou professionnelle des allocataires du RMI et de l'API, en septembre 2002,...).
- Sur les équipements culturels (création d'une médiathèque sur l'avenue Marceau et d'une médiathèque annexe dans le quartier de l'Economie et de l'Avenir).

Fort de sa mobilisation sur les thématiques prégnantes d'une ville en pleine mutation, la ville de Drancy voit, au travers du programme de rénovation urbaine engagé sur son territoire, l'opportunité d'appuyer sa politique interventionniste en matière de réhabilitation urbaine, sociale et économique des quartiers et de travailler, en appui des orientations du PLU, au déploiement de son activité économique.

### 🏡 Les déclinaisons sur les quartiers en rénovation urbaine

Le programme de rénovation urbaine se décline en plusieurs objectifs rappelés ci dessous, qui ont été clairement précisés au cours de l'élaboration du projet de Renouvellement Urbain :

<b>Transformer la structure des quartiers et renforcer la mixité sociale</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Anticiper la stigmatisation des quartiers difficiles et améliorer l'image de la ville.</li><li>▪ Intégrer les quartiers d'habitat social dans un tissu urbain à dominante pavillonnaire</li><li>▪ Améliorer l'accessibilité des quartiers</li></ul>
<b>Favoriser le développement d'une offre de logements adaptée à la demande drancéenne</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Stabiliser la population drancéenne et encourager son rajeunissement pour anticiper le ralentissement démographique</li><li>▪ Diversifier l'offre de logements pour favoriser un réel parcours résidentiel</li><li>▪ Maintenir la mixité des types d'habitats afin d'accueillir les catégories intermédiaires</li><li>▪ Renouveler et rénover un parc social dégradé</li></ul>
<b>Valoriser les équipements, commerces et services de proximité</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Adapter les besoins en équipements et renouveler ceux qui sont obsolètes</li><li>▪ Améliorer et développer le bon potentiel de transports en commun.</li></ul>

## TITRE I- LES DEFINITIONS

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 de la présente convention, 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

### Article 1 : LE CONTENU DU PROJET URBAIN

Le projet qui sert de base à la conclusion de la présente convention est celui examiné les 09 février 2006 et 7 juillet 2008 par le Comité d'Engagement de l'ANRU

La présente convention en reprend les principales caractéristiques sur lesquelles s'engagent les parties. Elles sont reprises dans l'annexe 1 qui comporte :

- ❖ Un plan de situation faisant apparaître les périmètres d'intervention de l'ANRU
- ❖ Un plan état des lieux et un plan état du quartier en fin de mise en œuvre de la présente convention illustrant la transformation en profondeur du quartier. Ces deux plans font apparaître :
  - la typologie de l'habitat,
  - la localisation de toutes les opérations figurant dans le programme, la localisation des contreparties Foncière Logement.
- ❖ Un plan « avant » et « après », mettant notamment en évidence la réorganisation de la domanialité (espaces à statut public, espaces à statut privé et pour ceux-ci le schéma de l'organisation parcellaire à terme).
- ❖ Un tableau comparant les types et les statuts de logements présents sur le quartier « avant » et « après », mettant en évidence la diversification introduite par le projet et la mixité sociale créée.
- ❖ Une note sur la reconstitution globale de logements locatifs sociaux, en articulation avec le plan de cohésion sociale dans le cadre du programme local de l'Habitat.
- ❖ La charte relogement signée en août 2006
- ❖ Une note sur les besoins résultant de l'insertion des familles et individus présentant des caractéristiques spécifiques, notamment issus de l'immigration, et cumulant plusieurs handicaps.
- ❖ Une note déclinant les objectifs de développement durable du projet.
- ❖ Les tableaux financiers fixant les participations financières de chacun des partenaires.

## □ LES PRINCIPES

### 1.1 L'amélioration du cadre et de la qualité de vie des quartiers de rénovation urbaine :

L'ambition nécessaire pour que ces quartiers de rénovation urbaine bénéficient d'un cadre de vie valorisé et valorisant, dont l'image serait durablement améliorée, implique un effort important en matière de maillage, de hiérarchisation et de qualification des espaces publics et de dé-densification de l'habitat.

Il s'agit de :

- Valoriser les espaces extérieurs et publics : traitement végétal, cheminement piétonnier pensé pour les enfants ainsi que les personnes à mobilité réduite, paysager les stationnements et surtout clarifier le statut des espaces libres.
- Favoriser la création de jardins privatifs ou semi privatifs permettant l'appropriation de l'usage mais aussi l'entretien par les habitants.
- Développer une démarche environnementale dans un souci de citoyenneté et d'économie d'énergie de charges.
- Mieux organiser la circulation intra quartier : circulation douce (chicanes ; dimensionnement des rues ; plan de circulation), raccordement aux équipements internes au quartier.

### 1.2 La réhabilitation des logements locatifs sociaux

Le programme de réhabilitation engagé sur 1331 logements répartis sur 3 des quartiers – Cité du Nord - Jules Auffret/ Acacias,-La Muette a une triple nécessité.

Il s'agit d'une part, et notamment pour les bâtiments sur Jules Auffret, de montrer aux habitants des tours qui ne seront pas démolies, que le projet prend en compte l'amélioration de leurs conditions de vie.

D'autre part, il s'agit de favoriser l'intégration de ces bâtiments dans le nouveau paysage architectural. La conservation de ces tours et leur réhabilitation permettra d'offrir une mixité architecturale à ces quartiers. Pour l'harmonie du projet et même sa pérennité, il est important que ces tours soient réhabilitées dans les cinq ans. Décaler la réhabilitation de ces tours ou les faire en dehors du PRU serait difficile car une communication indiquant leur réhabilitation a été faite aux habitants.

Enfin, l'intervention sur ces bâtiments leur permettra d'être dotés de technologie plus récente pour améliorer directement la qualité de vie des habitants, mais aussi les performances de ces bâtiments dans différents domaines tels que l'énergie, la sécurité, le tri sélectif ainsi que les nouvelles technologies.

A cet effet, la ville de Drancy prévoyant d'être câblée en fibre optique, a demandé aux maîtres d'œuvre des opérations de construction de prévoir des fourreaux qui permettront à terme de satisfaire aux câblages FTTH (Fiber to The Home). Dans le cadre des opérations de réhabilitation, un rapport à ce câblage peut être envisagé.

### **1.3 La résidentialisation des logements locatifs sociaux**

Le travail sur la résidentialisation complète la démarche initiée sur la restructuration parcellaire et l'aménagement des espaces.

Celle-ci participe à une meilleure identification des espaces publics et résidentiels et favorise leur gestion. En outre elle crée un sentiment d'appropriation qui favorise le respect de l'entretien du bâtiment et de ses abords et permet, à plus long terme, au tissu urbain de retrouver une trame plus classique, une mutabilité.

Enfin, la résidentialisation s'inscrit dans la démarche de sécurisation, des bâtiments mais aussi des stationnements, initiée notamment dans les travaux de réhabilitation.

Cette thématique sera intégrée sur l'ensemble du programme. Elle concerne à la fois les bâtiments existants (27 bâtiments+ la résidence Thaïs) et les nouvelles constructions. Les objectifs indiqués sont de développer les jardins privatifs et de valoriser les espaces.

### **1.4 La diversification dans l'offre de logements.**

L'objectif de la ville est à la fois d'assurer le renouvellement d'un habitat qui reste pour partie obsolète au regard des attentes des habitants et de favoriser une plus grande mixité sociale. Il s'agit de redonner à ces quartiers une véritable qualité résidentielle et revaloriser leur image afin de les rendre attractifs. Pour cela le projet de rénovation urbaine vise à varier l'offre de logements sur la ville, via une diversification des produits reconstruits sur site mais aussi par l'intermédiaires des programmes reconstruits dans le cadre d'opérations dites diffuses, sur l'ensemble du territoire communal et notamment sur des quartiers jusqu'alors dépourvus de logements sociaux.

Cette politique s'appuie sur plusieurs objectifs :

- Permettre l'accèsion à la propriété
- Différencier les prestations dans le locatif social,
- Créer les conditions de parcours résidentiel au niveau communal.

Cette ambition impose de reconsidérer la composition et la nature du patrimoine existant. Pour ce faire 607 logements (OPH et Sablière) seront démolis, 390 seront reconstruits sur sites et 219 hors site, dont 10 à l'extérieur du territoire communal, avec une surface moyenne supérieure de 6 % aux valeurs de référence pour les logements de l'OPH.

L'objectif du programme de rénovation urbaine est d'introduire de nouvelles typologies d'habitat avec des types (individuels, semi collectifs, collectifs) et des statuts (logements sociaux, locatifs intermédiaires, accession privés) différents sur la ville de Drancy. Il est donc prévu, en sus de la reconstitution de l'offre, la construction de 13 logements PLS sur le site de Jules Auffret (OPH) et 29 en accession privée sur le quartier Pierre Sémard ainsi que la Foncière Logement

en locatif privé. Les typologies seront également plus variées, en continuité de tissus urbains environnants, avec notamment 72 maisons individuelles réparties sur ces deux quartiers (OPH). (cf. Annexe 1)

## 1.5 Approche qualitative et « environnementale » de la construction des opérations de rénovation urbaine

### 1.5.1 Démarche de l'OPH de Drancy

Dans le cadre de son partenariat avec la Commune, l'Office Public de l'Habitat de Drancy va réaliser et réalise déjà de nouvelles opérations de construction de logements sociaux financées par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et par d'autres partenaires comme la Région Ile-de-France.

L'OPH de Drancy souhaite intégrer la dimension technique d'une qualité de l'acte de construire. Pour se faire, le programme qui sera remis aux maîtres d'œuvres des différents programmes de construction comportera des directives visant à satisfaire aux économies d'énergie pour les futurs habitants des logements à réaliser.

Ainsi, le programme proposé aux architectes précise :

- « Le Maître d'ouvrage considère qu'un préalable dans l'étude des projets sera une anticipation attentive :
  - de **l'intégration au projet de prestations environnementales afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre et de réduire la consommation des habitants).**
  - au traitement du confort relatif au label Qualitel (HPE 2005) **ou Habitat et Environnement pour les opérations dont les études ont commencé au second semestre 2008)** suivant plusieurs critères définissant :
    - La qualité acoustique,
    - Le confort thermique (hiver / été),
    - Les équipements de confort,
    - La durabilité de l'enveloppe extérieure du bâtiment. »
  
- « Le Maître d'Ouvrage se fixe comme objectif de :
  - Minimiser les charges d'exploitation, en prévoyant **l'utilisation de matériaux durables**
  - **Adopter le mode de chauffage individuel électrique avec une isolation très performante calculée pour le label « Habitat et Environnement ».** Il sera tenu compte de l'impératif d'individualisation au maximum des charges d'entretien.
  - **D'intégrer au projet une démarche environnementale : orientation optimisée des bâtiments, gros œuvres en matériau isolant (par exemple enveloppe extérieure en pierre de lave) – mono mur, fenêtres triple vitrage, systèmes de géothermie, récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, chauffe-eau solaires, ... »**

- « **Thermique** : L'isolation thermique sera conforme aux normes réglementaires les plus récentes. Il est demandé au Maître d'œuvre d'étudier son projet en proposant une réalisation du gros œuvre maçonné en utilisant du béton de granulats légers de laves. Cette solution sera cependant proposée en option sachant que l'Office recherchera les subventions financières correspondantes.  
**Nota** : l'OPH de Drancy est déjà engagé dans une réalisation de cinq logements sociaux neufs utilisant cette technique.

#### - « Menuiseries extérieures des logements »

En PVC, a étanchéité renforcée et double vitrage (option en **triple vitrage**), occultation (persiennes ou volets roulants) pour toutes les baies à l'exception des fenêtres de salle de bains en étage. »

#### - « Chauffage et production eau chaude sanitaire »

Energie électrique : Les convecteurs électriques seront de type radiant ou à accumulation. Il sera recherché des équipements et des solutions techniques permettant de limiter au maximum le poste « chauffage » dans la facture d'électricité des locataires.

La production d'eau chaude sanitaire sera individualisée.

Le ballon électrique d'accumulation d'eau chaude sanitaire sera couplé avec un système de production solaire.

Les panneaux solaires seront intégrés à l'architecture du bâtiment de manière à les rendre les plus discrets possibles. La production d'eau chaude de type énergie solaire devra cependant être proposée et étudiée de manière optionnelle sachant que leur mise en œuvre dépendra de subventions spécifiques qu'il conviendra de rechercher.

**Nota** : l'objectif global recherché est de pouvoir fournir 40 % d'eau chaude sanitaire par le solaire (mesure fixée par la Région Ile-de-France à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009). »

- « **Collecte des eaux pluviales** : Les dispositifs de collecte des EU et des EP seront de type séparatif sur le terrain de l'opération. Les eaux pluviales seront récupérées et partiellement stockées sur le terrain afin de pouvoir servir pour l'arrosage des espaces verts. Des solutions techniques de stockage et de distribution de l'eau seront étudiées et intégrées au projet. »

- « **Ventilation mécanique** : Le Maître d'œuvre de l'opération est invité à étudier – en option environnementale - un système de ventilation faisant intervenir de la géothermie (exemple : puits canadien). »

### 1.5.2 Démarche de la Sablière :

#### a. Performance énergétique des bâtiments à construire

ICF la sablière inscrit son activité de Développement sous les exigences de la Certification CERQUAL H&E (Habitat et Environnement) profil A.

Le label THPE 2005 (Créf – 20 %) sera recherché sur les programmes neufs.

Ces certifications constitueront un niveau minimal à atteindre. Toutefois un enrichissement des programmes par l'introduction de performances plus exigeantes sera envisagé avec notamment le recours à des énergies renouvelables permettant de se rapprocher du Label THPE EnR 2005.

La production de chauffage pourra alors être réalisée au moyen de pompe à chaleur et celle de l'eau chaude sanitaire par des capteurs solaires.

#### b. Gestion de l'eau, et autres contributions environnementales dans les constructions neuves

Au-delà du respect des dispositions réglementaires indiquées au PLU, des études spécifiques seront menées (étude de sol, étude d'hydrologie) pour identifier au mieux les contraintes du sol en terme de perméabilité. Ces études pourront conduire à prévoir la création de bassins de rétention.

En toute hypothèse, la création de toitures végétalisées et la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage seront intégrées dans les projets de construction démolition.

L'utilisation de matériaux renouvelables, la végétalisation des abords, la facilitation de la maintenance, l'individualisation du comptage des charges sera recherchée.

#### c. Objectifs de baisse de consommation des bâtiments

**L'insertion dans les opérations de constructions de l'OPH de Drancy de monomur, panneaux solaires, de panneaux photovoltaïques, de récupérateur d'eaux pluviales, de triples vitrages a pour vocation de limiter les consommations en énergie et en eau des locataires. Cette baisse de la consommation pourra peu-être servir à éclairer les parties communes. De même l'eau de pluie récupérée permettra d'arroser les espaces verts collectifs. Ces dispositions feront baisser les charges des locataires.**

### 1.6 Développer les gammes d'équipements

Le projet présente un programme ambitieux en termes de reconstruction ou de création de nouveaux équipements. Celui-ci répond aux évolutions constatées et aux besoins générés par le projet.

- Les Ecoles

Une nouvelle école est créée sur le quartier Pierre Sépard et deux sont reconstruites sur le quartier Pierre Sépard et sur la Cité du Nord, afin de répondre aux mutations des quartiers et aux besoins soulignés lors de l'élaboration de la carte scolaire.

Composés d'une dizaine de classe chacun, ces groupes scolaires accueilleront des classes de maternelles et d'élémentaires.

- Le gymnase

La construction d'un gymnase sur le quartier Pierre Sépard répond à un véritable besoin formulé par les associations sportives drancéennes. En effet, la présence la plus proche d'un tel équipement ne se situe, à ce jour, qu'en centre-ville.

En outre, il permettra de compléter l'aménagement du collège et s'ouvrira aussi aux classes des différentes écoles.

Les contraintes foncières de cet équipement qui ne constitue qu'un seul et même bâtiment avec le nouveau groupe scolaire République ont nécessité une approche architecturale particulière, puisque à demi enterré. Ces mêmes contraintes expliquent les petits gabarits des surfaces de jeux de ce gymnase (1100m<sup>2</sup>) qui ne pourront permettre selon les disciplines, que des compétitions de niveau départemental et régional.

- La halte garderie

La volonté de créer une halte garderie sur le quartier Jules Auffret, répond à un besoin jusqu'alors non satisfait. En effet, aucune structure de ce type sur le quartier, ne peut offrir aux parents, la possibilité de garder ponctuellement leurs enfants. La construction de cet équipement permettra de pallier ce manquement en permettant notamment d'accueillir pour de courtes durées les enfants des mamans en recherche d'emploi.

- Le centre social

Le bâtiment S de la Cité du Nord accueille depuis 5 ans maintenant un centre social géré par la Ville. Mettant à la disposition des habitants du quartier, les services des services jeunesse, des sports ainsi que des salles accueillant les associations du quartier et de la ville, cet espace constitue un réel lieu de vie et d'échanges.

Actuellement placé sur le tracé de la future voie Est/ouest, ce bâtiment sera reconstruit puis démoli, dans l'ambition de voir évoluer sa programmation afin de toucher le plus grand nombre et notamment les habitants des quartiers avoisinants.

## □ LA TRADUCTION SUR LES QUARTIERS

### 1.1 Le site Jules Auffret (patrimoine OPH de Drancy)

- **Intégrer le site Jules Auffret et plus particulièrement le « Vieux Jules » au quartier Village Parisien :**
  - Le morcellement d'une seule unité foncière en îlots de petite taille
  - La création d'un réseau de voirie primaire et secondaire à l'intérieur du quartier, dans le prolongement de la trame environnante
  - Des formes urbaines en harmonie avec l'environnement
  - Des équipements en cœur de quartier
  - Des pavillons- jardins notamment en mitoyenneté des secteurs pavillonnaires
  - Une densité progressivement plus importante vers l'intérieur du quartier
- **Renforcer l'attractivité du quartier**
  - Des îlots intégrant l'ensemble des fonctions résidentielles, des jardins privatifs
  - Un équipement paysager d'usage public
- **Renouveler et valoriser l'offre de logements**
  - Déconstructions de 340 logements et reconstruction de 203 logements sur site.
  - Réhabilitation de 813 logements dans le patrimoine existant (9 tours Cachin/Auffret plus 1 bâtiment)
  - Intégration de logements pour la Foncière Logement.
  - La construction de 13 pavillons jardin en PLS
- **Développer des équipements structurants et résidentiels au cœur du quartier**
  - La création d'une halte garderie
  - La création d'un City Stade
  - La création d'un nouveau bureau de Poste

### 1.2 La cité Pierre Sépard (patrimoine OPH de Drancy)

- **Mettre en valeur le cœur du quartier**
  - Développement d'un réseau de desserte hiérarchisé
  - Création d'un maillage de voiries publiques
  - Affirmation et valorisation des liaisons piétonnes
- **Développer un tissu urbain dans la continuité des quartiers alentours**
  - Dimensionnement adapté des îlots
  - Implantation du système de voirie en connexion avec les réseaux alentours

- **Renouveler l'offre de logements**
  - Déconstruction de 220 logements et reconstruction de 157 logements sur site
  - Diversification de l'offre (implantation de la Foncière Logement et de la promotion privée)
- **Développer des équipements structurants et résidentiels au cœur du quartier**
  - 2 groupes scolaires (maternelles et primaires)
  - Gymnase
  - Construction d'un Poste de police municipale
- **Qualifier les stationnements**

Le site Pierre Sépard, compte actuellement 65 places de parking en extérieur, au pied des bâtiments, dont une pour les personnes handicapées. Ces places de stationnement ne sont pas liées à un logement.

Subissant les effets d'un vandalisme important ces places sont désaffectées au bénéfice de boxes loués à l'extérieur du quartier.

Aussi et conformément au PLU, le projet de reconstruction prévoit une place de stationnement par logement créé soit 157 places de stationnement qui se situeront en pieds d'immeuble ou en semi enterré. Il sera donc reconstruit beaucoup plus de places de stationnement qu'il n'en existe actuellement. La norme de l'accessibilité aux personnes handicapées sera bien entendu prise en compte. Les bâtiments de chaque îlot étant résidentialisés, les locataires gareront certainement de nouveau leurs véhicules sur le site puisqu'ils pourront d'une part, avoir une vue dessus et d'autre part, seront dans un espace résidentialisé. L'OPH de Drancy pour son programme construira donc 92 places de stationnements supplémentaires.

### 1.3 La cité du Nord (patrimoine la Sablière)

- **Ouvrir le quartier sur la ville et mettre en valeur le cœur du quartier**
  - création d'une centralité de quartier
  - prolongation et ouverture de nouvelles rues
  - réorganisation du plan de circulation interne
  - amélioration de l'accessibilité des équipements
- **Favoriser l'attractivité résidentielle et améliorer la qualité de vie des habitants**
  - nouvelle qualité d'espaces publics
  - résidentialisation par ensemble d'immeubles cohérents et réorganisation du stationnement
  - amélioration du fonctionnement des équipements
- **Procéder à la recomposition du parc de logements**
  - construction de 47 nouveaux logements liés à la déconstruction du bâtiment P (30 logements sur site, 7 logements hors-site sur Drancy et 10 hors-site sur le Blanc-Mesnil)

- **Favoriser et initier une évolution du quartier**
  - Réfléchir à la valorisation future des terrains situés en bordure de la rue de la Station (gare RER et future Tangentielle Nord)
- **Développer des équipements structurants et résidentiels au cœur du quartier**
  - Création d'un centre social et reconstruction du centre commercial
  - Démolition et reconstruction de l'école Casanova
  - Création d'un City Stade

#### 1.4 **La Cité de la Muette (patrimoine OPH 93 de Seine Saint Denis)**

- **Revaloriser le patrimoine bâti**
  - Réhabilitation de 467 logements dans le patrimoine existant, afin de rapprocher ce patrimoine classé des normes modernes de confort et d'habitabilité.

#### 1.5 **Les constructions hors- site**

Afin de respecter la reconstitution de l'offre locative sociale démolie, le programme prévoit la reconstruction de 219 logements dispersés sur l'ensemble du territoire communal pour 202 logements et sur la commune du Blanc-Mesnil pour 17 logements,.

La maîtrise de ce foncier est acquise dans 100% des cas entre la Ville, l'OPH de Drancy et la Sablière.

### **Article 2 : L'ORGANISATION DE LA CONDUITE DU PROJET D'ENSEMBLE**

#### **2.1 Le pilotage stratégique du projet d'ensemble**

La mise en place d'un dispositif de projet pertinent est nécessaire car plusieurs acteurs sont conduits à intervenir dans le cadre du projet suivant leurs compétences propres :

- La Ville de Drancy, porteur politique du projet, en charge par ailleurs de l'aménagement des espaces publics et de la création-réfection d'équipements dans chaque quartier (écoles, gymnases, centre social)
- L'OPH de Drancy, maître d'ouvrage d'opérations de démolitions, de constructions, de réhabilitations et de résidentialisations de logements sociaux (quartiers J.Auffret, P.Sémard) et d'une éviction commerciale sur le site Jules Auffret,
- L'OPH 93, maître d'ouvrage de l'opération de réhabilitation de la Cité de la Muette.
- La Sablière, maître d'ouvrage des opérations de logement sur la Cité du Nord
- L'immobilière 3F, maître d'ouvrage de l'opération de construction « Espérance »
- Logiciel, maître d'ouvrage de l'opération acquisition- amélioration « 47 rue Gabrielle »
- La Foncière Logement

D'autres acteurs participent à la démarche dans le cadre plus large du partenariat institutionnel :

- L'Etat
- L'ANRU
- La Caisse des Dépôts et Consignations
- La Région Ile de France
- Le Conseil Général de Seine-Saint-Denis

L'opération de rénovation urbaine de la Ville de Drancy a été engagée dès l'été 2004 sur les projets concernant l'OPH de Drancy, puis sur celui de l'OPH 93 . Dès le début les différents partenaires ont fait le constat qu'un projet placé sous la responsabilité de plusieurs opérateurs, chacun intervenant dans son domaine, contribuait à créer une complexité inhérente à ce type d'opération. Ainsi, il est apparu pertinent d'une part, de définir un dispositif opérationnel partenarial efficace et pérenne, garant de l'opérationnalité et de la bonne coordination du projet, et, d'autre part, la nécessité de préciser l'organisation propre à chacun des maîtres d'ouvrage.

Le dispositif de pilotage envisagé par la Ville et ses partenaires a l'ambition d'assurer l'animation de la dynamique partenariale dans un souci de transversalité et d'efficacité. Cette coordination s'attache donc, dans la prolongation de la démarche partenariale initiée pour l'élaboration du projet d'ensemble, à optimiser à la fois les relations entre les différents partenaires (maîtres d'ouvrage et partenaires institutionnels) et l'organisation interne à chaque maîtrise d'ouvrage.

#### □ **Le Comité d'Orientation et de Suivi du Projet (COSP)**

C'est à ce niveau que sont définis la stratégie, le programme et le mode d'organisation de la conduite du projet d'ensemble. Il s'agit de l'échelon de définition du contenu du projet, de son suivi, de la coordination avec les partenaires locaux concernés, et de pilotage de la concertation avec les habitants. Il mobilise des moyens consacrés à des études stratégiques, à la concertation et la communication d'ensemble.

Présidé par le Maire, le COSP est composé du Directeur général des services, du Directeur général des services techniques, de l'Etat et des représentants de l'ANRU, de la Région, du Département, de la Caisse des Dépôts et Consignations, des bailleurs ainsi que de la Foncière Logement.

Le COSP se réunit au minimum deux fois par an et autant que de besoins.

C'est l'instance de suivi de l'ensemble du projet et de suivi de la mise en œuvre de la présente convention.

Le COSP acte les phases de mise en œuvre du projet, en évalue l'avancement, réoriente le cas échéant les actions en fonction des situations rencontrées. Il valide les modifications de programmes éventuelles et les propositions d'actions complémentaires qui pourraient voir le jour au fur et à mesure du déroulement du projet.

Il constate et évalue les actions réalisées, et veille au respect du calendrier de l'opération. Il décide les adaptations ou les modifications de la programmation, y compris dans ses aspects financiers, rendues nécessaires ou souhaitables du fait des conditions de réalisation observées. Il veille à la mise en place des actions décidées dans le cadre de la GUP. Il évalue le bon fonctionnement des dispositifs mis en place pour le relogement, l'aide à l'insertion, le suivi de la concertation...

Il acte toutes modifications des plans de financement des actions. Il valide l'actualisation du plan de programmation financière (réalisé et prévisions). Il prend connaissance des rapports d'activités réalisés par les maîtres d'ouvrage. Enfin, il prend les mesures nécessaires à l'évaluation globale du programme.

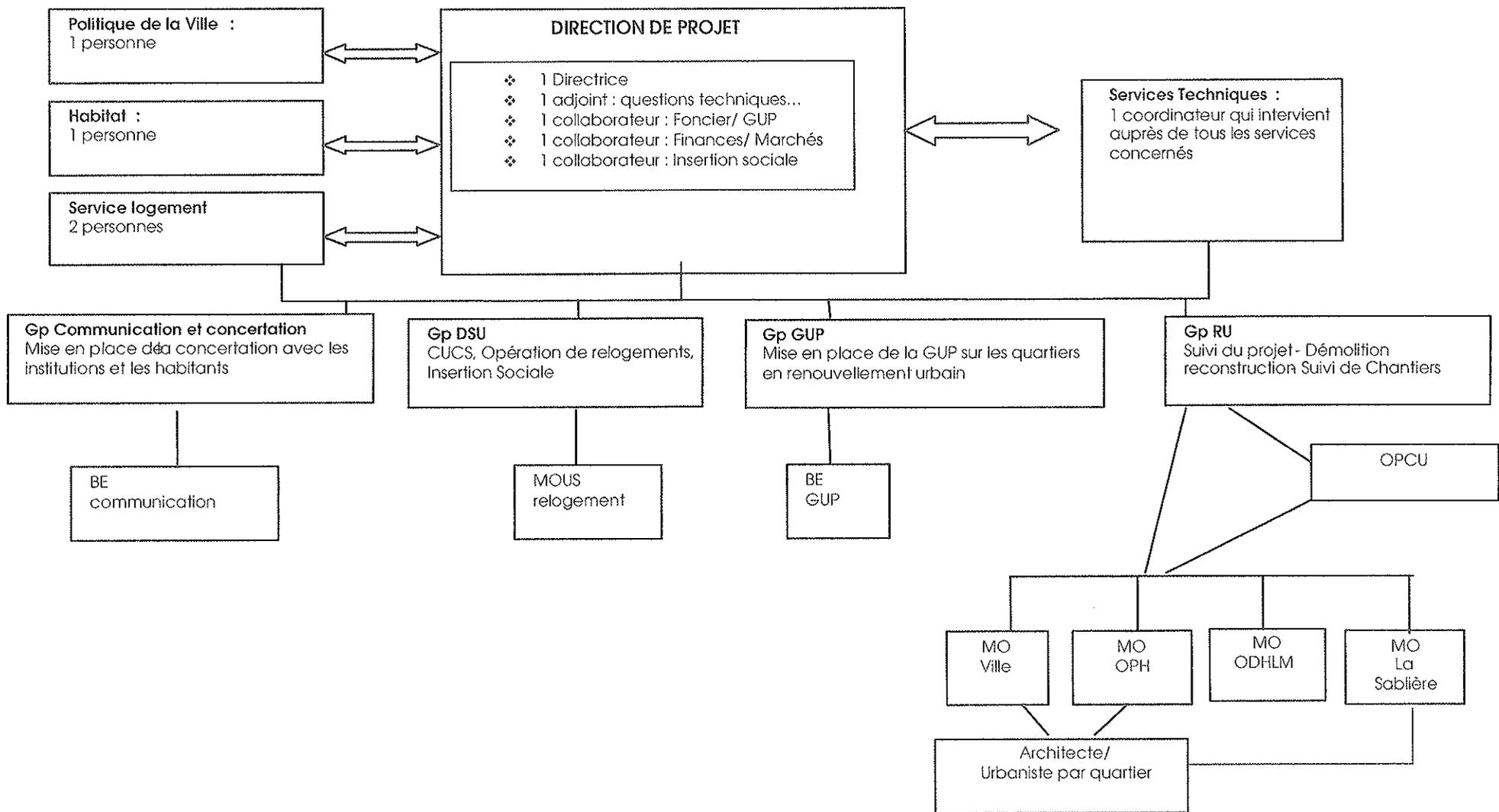
## 2.2 Le pilotage opérationnel du projet

C'est à ce niveau que sont coordonnées et suivies l'ensemble des opérations du projet menées par les différents maîtres d'ouvrage. Cet échelon mobilise des moyens d'expertise, de conduite de projet, et coordonne des actions d'accompagnement des opérations.

La ville de Drancy a créé à cet effet, une structure dédiée à la conduite générale du projet nommée « Direction du Renouvellement Urbain », directement rattachée au Maire via le Directeur Général des Services. Elle assure le pilotage opérationnel du projet de rénovation urbaine. Cette structure est composée d'une directrice et de trois chargés de missions

La Direction du Renouvellement urbain assure le suivi de la stratégie d'ensemble et opère sa déclinaison en termes de projet. Dans cet objectif d'assurer la réussite du projet, la direction est chargée :

- De s'assurer des faisabilités et contraintes techniques, juridiques, financières et sociales du projet.
- D'assurer l'administration globale et contractuelle du projet (rédaction de la convention, suivi de la bonne passation des marchés, ...)
- D'opérer l'animation partenariale et la coordination des maîtres d'ouvrage
- D'assurer le pilotage des groupes thématiques créés afin de préparer les COSP :
  - Le groupe Rénovation Urbaine
  - Le groupe Communication- Concertation
  - Le groupe Gestion Urbaine de Proximité
  - Le groupe Développement Social Urbain.



### □ La mission d'Ordonnement- Pilotage- Coordination Urbain :

Ce niveau opère également le suivi transversal de la mise en œuvre du projet, notamment du point de vue du respect de la convention ANRU et de la coordination opérationnelle des différentes maîtrises d'ouvrage. Une mission dite d'OPC urbain (*Ordonnement-Pilotage-Coordination*) assurera la coordination et le suivi de l'ensemble des travaux et chantiers en relation étroite avec la DRU et sous son contrôle. Cette OPC urbain aura pour mission de veiller au bon déroulement et à l'enchaînement des différentes opérations portées par les maîtres d'ouvrage (déconstruction-reconstruction et corrélation avec le plan de relogement, opération de transfert foncier et procédures d'aménagement, études connexes, vérification des acquis de chaque phase, tenue des plannings ...).

Pour se faire, différents outils communicants transversaux, dispositifs de coordination, de suivi et d'alerte seront mis en place, à l'échelle globale du projet et par secteur opérationnel.

L'équipe qui sera retenue à l'issue de la procédure d'appel d'offres lancée au 2<sup>ème</sup> semestre 2008, bénéficiera dans la mesure du possible de compétences larges sur tous les volets de la mise en œuvre d'un PRU, de manière à pouvoir parallèlement à son rôle premier, dispenser sur demande, des conseils sur les différents sujets intéressant le niveau de suivi technique du projet (aspects administratifs, financiers, sociaux, juridiques, prescriptions diverses). Le bon déroulement de la mise en œuvre du projet et le respect des délais sont ainsi au cœur de la mission.

### 2.3 Les maîtrises d'ouvrage d'opérations

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

#### □ L'OPH de Drancy

L'OPH s'est entouré d'une équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage, le cabinet AGEMO, pour l'accompagner dans l'élaboration et la phase des premières mises en œuvre opérationnelles du PRU.

Quatre postes ont été créés au sein de l'OPH :

- une responsable administrative,
- un responsable d'opération, architecte d.p.i.g. de formation pluridisciplinaire»,
- un deuxième responsable d'opération
- une coordinatrice relogement .

La responsable administrative est en charge du suivi administratif, financier et assure la coordination interne à l'OPH du projet. **Le premier responsable d'opération -architecte DPLG** intervient, au niveau technique, financier et humain, sur le montage et le suivi des différentes opérations de déconstructions, de constructions neuves et de réhabilitations sur les sites concernés par le projet de rénovation urbaine. Il est appelé à travailler également sur l'aménagement urbain spécifique des sites. Il élabore et contrôle des études de faisabilité. Il anime une équipe de techniciens qui peuvent être amenés à l'appuyer au sein de l'Office. Représentant du Maître d'Ouvrage, il est le coordinateur des différentes études spécialisées en urbanisme, en architecture, en sociologie ...). Au stade des réalisations d'opérations, il assure le suivi et la réception des chantiers de travaux.

Le deuxième Responsable d'opération a pour mission d'assurer le suivi technique, administratif, financier des opérations et la réception des chantiers de travaux.

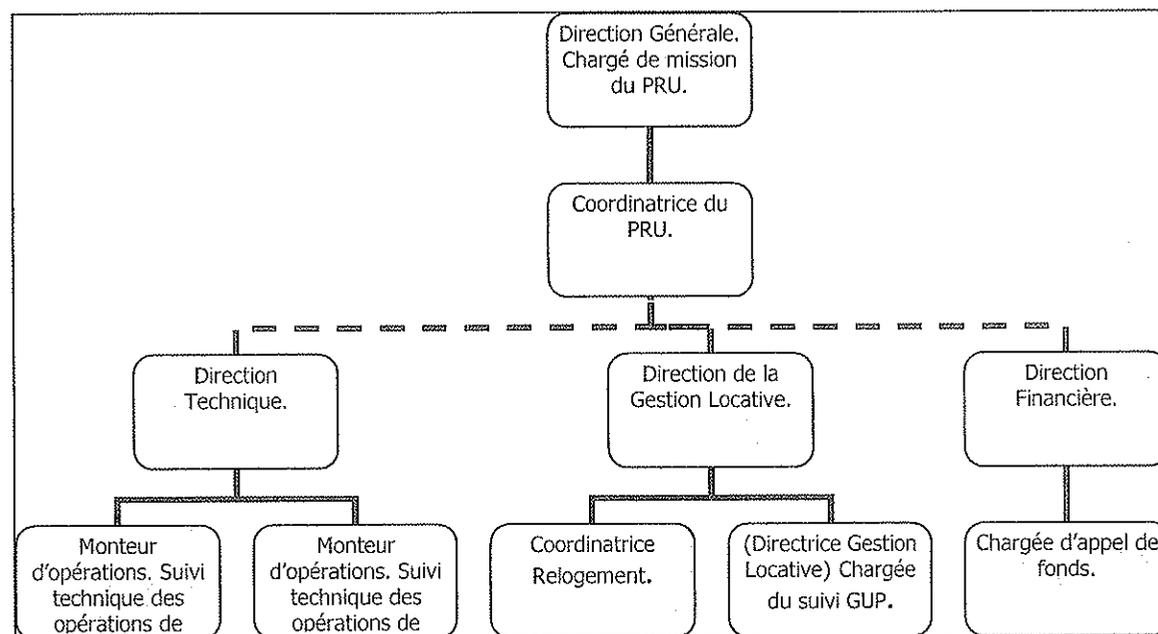
La coordinatrice relogement suit le relogement des locataires.

Pendant l'élaboration du projet, les deux premières personnes étaient les interlocuteurs privilégiés, au sein de l'Office, du projet « ANRU » en contact avec les différents partenaires (Etat, Région, Département, Ville, CDC, ...). Elles assuraient la représentation de l'organisme dans les différentes réunions de travail.

Parallèlement, l'OPH a souhaité se faire assister d'une MOUS pour le suivi du relogement. Le cabinet le FRENE accompagne les partenaires tout au long de la phase opérationnelle du relogement à travers les étapes suivantes :

- Elaboration d'une analyse sociologique fine de la population à reloger à partir des entretiens réalisés avec chacune des familles ;
- Préparation du groupe de travail DSU lors duquel il est chargé de rendre compte de l'état d'avancé des relogements
- Présentation aux partenaires d'un bilan en fin de relogement
- Réalisation auprès des locataires d'une enquête de satisfaction six mois après leur relogement.

#### 📄 Organigramme



Le programme de renouvellement urbain de Drancy amène trois directions de l'OPH de Drancy à travailler ensemble de manière étroite : technique, gestion locative, et financière.

- Au sein de la direction technique, une « unité développement » a été créée en 2004. Cette « unité développement » est en grande partie consacrée au montage des opérations du programme de renouvellement urbain et au suivi administratif et financier de celui-ci. Elle est composée de trois collaborateurs : deux monteuses d'opérations, suivant également les chantiers de construction, et la coordinatrice du PRU travaillant sur les aspects administratifs et financiers et sur la coordination générale du projet. L'unité de développement est appuyée par les techniciens pour le suivi des chantiers de réhabilitation et de résidentialisation.
- Au sein de la direction de la gestion locative, un collaborateur suit le relogement des locataires, la coordination avec la MOUS relogement, la ville de Drancy, et les services de la Préfecture. La directrice assure l'organisation et l'évaluation des actions mises en place dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité.
- Au sein de la direction financière, un cadre suit, contrôle les appels de fonds auprès des différents financeurs, et l'organisation financière de l'ensemble des opérations sous la responsabilité de la directrice financière.

#### □ OPH 93 de Seine-Saint-Denis

L'OPH 93 a également opté pour une mobilisation des moyens humains en interne par rapport à la réhabilitation de la Cité de la Muette. Les opérations seront gérées en interne soit par les services techniques, soit par le service maîtrise d'ouvrage.

Concernant spécifiquement le remplacement des fenêtres (d'un patrimoine classé), la maîtrise d'œuvre sera assurée par un prestataire piloté par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

#### □ La Sablière

ICF La Sablière a fait le choix de mobiliser des moyens humains en interne, comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

	Projet habitat						Projet social	Gestion Urbaine de Proximité
Personnel mobilisé à l'agence locale	Chargé d'opérations	Assistante	Chargée d'affaires marchés	Direction de la clientèle	Chef de secteur	Chargé de clientèle	Conseillère sociale	Chargée de développement local
Compétences générales	Conduite de projet	Suivi administratif et financier	Passation des marchés	Pôle locatif au siège	Responsable de la gestion locative et de la maintenance	Gestion locative agence locale	Suivi social des ménages	GUP
Nature des tâches	Montage de l'opération de la conception à la réception des travaux	Commandes, factures, mobilisation des financements	Passation des AO, attribution des marchés	Convention préfecture garantie d'emprunt	Contentieux état des lieux, gestion de la relation locataires suivis de chantier	Contrat de location modification de contrat de location quittance	Dans le cadre du relogement et du contentieux. Relation avec la MOUS relogement	Relation associations et coordination des actions de proximité

En outre, ICF la Sablière renforcera sa structure par la création d'un poste de coordination en interne afin de piloter les multiples interventions et les différentes équipes pour la réalisation de ses opérations.

Ce poste aura en charge d'assurer une interface permanente et une articulation entre les différents services en charge du projet : service du développement, service du patrimoine et du renouvellement urbain, agences locales, direction de la clientèle et du marketing et le servi des marchés.

## **2.4 Le choix et l'organisation de la maîtrise d'œuvre urbaine**

Dans le cadre du programme de rénovation urbaine portant sur les quartiers Jules Auffret et Pierre Sépard, la Ville de Drancy ainsi que l'OPH, maîtres d'ouvrages respectifs des travaux de voirie et de la réalisation des équipements pour la première et de la construction, réhabilitation et résidentailisation de logements pour le deuxième, ont souhaité engager, dans le cadre d'un groupement de commande, une étude de définition dont le but était d'affiner la réflexion urbaine et environnementale de ces deux quartiers.

A l'issue de cette première phase du marché de définition, deux équipes (une par quartier) ont été retenues sur la qualité du projet pour assurer une mission complète de maîtrise d'œuvre (Habitat Voirie Equipements), ceci dans un objectif unique de garantir une continuité et une cohérence d'intervention sur chacun de ces quartiers.

L'interlocuteur unique facilite la conception et la mise en œuvre des ouvrages compte tenu de l'imbrication des interventions entre les deux maîtrises d'ouvrage.

La mission de chacune de ces équipes intègre :

- la participation à l'élaboration du phasage
- la conception (APS, APD, dépôt du PC)
- la préparation du dossier techniques jusqu'au DCE
- l'analyse des offres
- le suivi opérationnel du chantier jusqu'à livraison
- l'OPC ainsi que la coordination urbaine et paysagère
- la participation aux réunions de concertation et/ou d'information avec les habitant relatives au projet urbain et aux choix architecturaux et paysagers, ainsi que réunions GUP.

Les actions de ces maîtres d'œuvres sont suivies et encadrées par le groupe Renouvellement urbain constitués, tant pour la Ville que pour l'OPH, des services en charges des travaux mais aussi des futurs services gestionnaires.

Ce même soucis de coordination a amené la Ville à intégrer à son marché de maîtrise d'œuvre des aménagement des espaces publics de la Cité du Nord, une mission architecte-urbaniste en chef veillant à l'OPC des différentes maîtrises d'œuvre du quartiers.

## Article 3 : LA CONCERTATION ET L'INFORMATION SUR LE PROJET

### 3.1 Outils de concertation de la ville de Drancy

L'ampleur du projet drancéen justifie la mise œuvre d'une stratégie de communication et de concertation. Cette démarche sera par ailleurs menée sur la durée du projet : la pérennité et la continuité du processus de communication/concertation sont les garants d'un bon partenariat entre la ville et les habitants.

La démarche s'appuie sur plusieurs objectifs :

- développer la concertation et la communication sur la rénovation urbaine de la ville,
- développer la responsabilisation des habitants dans la construction des projets,

La Ville organise deux fois par an une réunion publique sur chacun des neufs grands quartiers, appelés les rendez-vous de quartier. Ces réunions permettent de parler des projets spécifiques aux quartiers.

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine, plusieurs présentations ont eu lieu sur les quartiers Jules Auffret et Pierre Sémard depuis le mois de juin 2004

Le processus engagé est basé sur deux axes :

- Le premier axe concerne l'activation globale du mécanisme de communication avec les habitants et les institutions.

A cet effet, la ville de Drancy a missionné une société afin que celle-ci réalise un **documentaire mémoire** sur la vie et l'histoire de ces quartiers en pleine restructuration, destiné à leurs habitants.

Dans une même démarche, l'association « objectif noir et blanc » financée dans le cadre du CUCS, suit l'évolution de chacun des programmes en réalisant des **reportages photographiques** qui font l'objet d'exposition dans les locaux de l'OPH ainsi que sur chacun des sites, à chaque nouvelles étapes des projets.

Parallèlement, depuis début 2007 une **borne interactive** a été installée à l'agence du Bois de Groslay (antenne de l'OPH) -sur le site Jules Auffret- afin que les habitants puissent visualiser de manière plus pédagogique et ludique qu'un plan, le devenir futur de leur quartier. La présence de la borne interactive est très concluante et attire de nombreux habitants, contents de pouvoir voir ce que sera leur environnement. Le personnel de l'office est à disposition des habitants pour leur montrer le fonctionnement du logiciel et discuter avec eux du projet.

Un travail similaire ayant été engagé sur la cité Pierre Sémard, la municipalité ainsi que l'OPH de Drancy ont souhaité déplacer cette borne à l'accueil du centre administratif afin que le plus grand nombre de Drancéens puisse se projeter dans ces futurs quartiers.

L'**imagerie en 3D** constitue un réel support à la concertation. En effet, en étant pleinement informé de ce que sera le projet, les habitants posent des questions, énoncent des souhaits, des approbations ou désapprobations.

En sus, nous noterons, que le **journal municipal** est utilisé régulièrement afin de communiquer auprès des habitants des points d'étape sur projet. Cette communication s'appuie sur le bulletin d'information de l'OPH adressé à ses locataires ainsi que sur les panneaux de chantiers informant sur le devenir du quartier.

Enfin, et afin de sensibiliser tous les acteurs locaux du programme de rénovation urbaine, une **communication interne aux services municipaux** ainsi qu'à ceux de l'OPH a été organisée via une **réunion de présentation** afin de les informer des grands chantiers de la ville et de les impliquer, chacun à leur niveau dans la réussite de ceux-ci.

- Le second axe concerne l'aspect de concertation avec les habitants. Il s'agit de développer des supports de communication permettant une compréhension globale du projet par chacun et la mise en place d'une véritable dynamique de mobilisation des habitants autour du projet et par ailleurs de développer des démarches participatives sur des opérations bien ciblées.

C'est dans cette optique qu'ont été initiés, au travers de la démarche GUP, des groupes d'habitants sur chacun des quartiers en rénovation urbaine. Identifiés par les acteurs de terrains (gardiens, chefs d'agence), ces personnes ont pu s'exprimer sur leur appréhension des différents quartiers, leurs atouts et dysfonctionnements et faire émerger ainsi des pistes de traitements.

### 3.2 Outils de concertation des bailleurs

#### □ l'OPH de Drancy

En ce qui concerne la concertation liée à l'habitat, une attention particulière est accordée aux locataires dont le logement va être démoli.

Il s'agit d'être attentif aux effets directs et indirects du bouleversement qu'ils auront à connaître dans leur vie quotidienne, notamment en se souciant de leurs exigences s'agissant du nouveau quartier d'affectation ainsi que de la typologie du logement.

Pour aboutir au mieux être de ces locataires, il a été indispensable de leur exposer clairement le processus de relogement. Cette démarche effectuée notamment à travers la réalisation de l'enquête sociale, a permis de répondre aux interrogations des habitants et à les rassurer quant à leurs éventuelles inquiétudes liées à leur futur déménagement.

Considérant ces éléments, plusieurs principes d'action ont été adoptés et mis en œuvre :

- Le suivi individuel de chaque famille à travers des entretiens individuels,
- L'organisation d'une information approfondie et continue sur le projet et son évolution opérationnelle via une lettre d'information communiquée régulièrement
- La mise en place d'un guide d'accompagnement du locataire et l'engagement d'un suivi via une visite de courtoisie 1 mois après son installation. L'organisation de réunions de concertation, notamment concernant la réalisation des travaux de réhabilitation générant parfois des augmentations du loyer de base mais une baisse des charges.

## □ l'OPH 93

En 2007, l'OPH 93 organisait une réunion d'information auprès de ces locataires portant sur les travaux engagés sur leur logement.

Parallèlement à cette démarche, une structure d'accueil du public est ouverte depuis le printemps 2008 tous les jours de 9h00 à 18h00 afin d'informer les habitants de la vie du projet et des éventuelles incidences sur leur quotidien. Cet espace est lieu d'échanges et de vie du quartier où chacun peut se renseigner et faire part de ses remarques.

## □ La Sablière

Une réunion d'information sur le projet global est intervenue auprès des habitants courant du mois de novembre 2008. Cette rencontre a permis d'informer les habitants du prochain visage de leur quartier, des premières réalisations et de les inviter à réfléchir ensemble au projet social du futur centre social.

Parallèlement, une enquête sociale auprès de la population concernée par les opérations de démolition est effectuée pour recenser les souhaits des habitants en termes de localisation géographique, de typologie adaptée à la composition familiale, de capacité financière des ménages, de souhaits de décohabitation, etc.

A cette occasion, une information est faite auprès de chaque locataire à reloger pour expliquer de façon pédagogique et exhaustive, toutes les phases du processus de relogement. Les équipes locatives de la Sablière sont mobilisées afin de constituer une cellule dédiée au relogement et chargées de mener l'opération

Concernant la concertation relative aux travaux de réhabilitation des halls et la résidentialisation, il sera organisé des réunions préalables avec les amicales de locataires ainsi que des réunions publiques avec l'ensemble des habitants afin de les faire participer à la dynamique de rénovation urbaine en les rendant « acteurs ».

En outre, plusieurs supports pourront être développés :

- Brochures d'informations sur le projet
- Ateliers de travail avec les habitants afin d'examiner les besoins spécifiques ainsi que les préoccupations afin de donner de la cohérence au projet.

**Article 4 : LES OPERATIONS APPROUVEES PAR L'ANRU**

**4.1 L'intervention de l'ANRU sur l'ingénierie de projet**

**Etudes préalables et expertises :**

- Etude gestion Urbaine de proximité

La ville de Drancy a décidé de mettre en place une étude- action afin de l'aider à conduire sa démarche locale de Gestion Urbaine de Proximité en partenariat avec les acteurs institutionnels et de terrain.

Elle donnera un cadre d'intervention, des méthodes de travail entre les différents acteurs et initiera une dynamique durable de garantie du cadre de vie et de pérennité des investissements réalisés lors du Projet de Rénovation Urbaine.

**Coût : 44 632 € HT**

**Démarrage : Juin 2007 (opération pré-conventionnée)**

- Etudes complémentaires

La présente convention prévoit sous la maîtrise d'ouvrage ville, la réalisation d'études complémentaires afin de recourir si besoin à des expertises sur des thématiques particulières au fur et à mesure de l'avancement opérationnel du PRU. Il s'agit de la réalisation d'une étude géothermique sur les quartiers en renouvellement urbain, une étude d'impact sur l'expropriation nécessaire sur le quartier de la cité du nord, une expertise éventuelle dans le cadre des procédures d'éviction commerciale...

**Coût : 250 836 € HT**

**Pilotage Stratégique**

- Concertation et communication

La ville de Drancy a choisi de se doter de supports novateurs en termes de communication en optant notamment pour la numérisation en imagerie 3 D des projets de rénovation urbaine de deux quartiers

**Coût : 90 000€ HT**

**Démarrage : 2006 (opération pré-conventionnée)**

### □ Pilotage opérationnel du projet

L'ANRU subventionne dans le cadre de la présente convention, la conduite opérationnelle du projet (conduite générale du projet ainsi que mission d'OPCU) sur une assiette plafonnée à hauteur de 2% du coût total hors taxes de l'assiette de financement du programme de rénovation urbaine.

Le taux de subvention est de 43% sur ce poste. La caisse des dépôts et consignations intervient elle aussi à hauteur de 20% du montant pour la conduite de projet et 30% pour l'OPC Urbain.

Le pilotage opérationnel est organisé autour de la direction de projet composée de 5 personnes. Il est par ailleurs appuyé par une mission externalisée d'OPC urbain, pour le suivi opérationnel et financier.

#### **Coût Conduite de Projet : 2 137 500€ HT**

##### **Démarrage : 2006 (opération pré-conventionnée)**

- 1 poste de chef de projet : salaire forfaitaire de 55k€/an – application d'un coefficient de structure de 2.25 (cf. RGA ANRU) pendant 5 ans = 618 750 €
- 3 postes de collaborateurs du chef de projet : salaires forfaitaires de 45k€/an – coef structure 2,25 pendant 5 ans = 3 x 506 250 €.

Tous ces postes constituant l'équipe ont été créés depuis l'engagement opérationnel de notre programme soit 2006 et sont entièrement consacrés au programme de rénovation urbaine.

Un nouveau poste est à ajouter à cette structure depuis mai 2008. Il s'agit du chargé de mission insertion sociale.

Ce poste est financé intégralement par la ville de Drancy. Il sera toutefois effectué une demande de financement auprès du Conseil Général du Département au titre de cette mission.

#### **Coût OPC Urbain : 300 000€ HT**

##### **Démarrage : 2<sup>ème</sup> semestre 2008**

En outre, l'ANRU finance la conduite de projet maîtrise d'ouvrage OPH de Drancy. L'assiette de subvention est constituée des frais de fonctionnement du renforcement des équipes internes dédiées au projet de rénovation urbaine et est plafonnée à hauteur de 1% du coût total hors taxes de l'investissement des opérations conduites par l'OPH de Drancy.

#### **Coût Total: 1 125 000€**

##### **Démarrage : 2006 (opération pré-conventionnée)**

- un chef de projet : salaire forfaitaire de 55k€/an- application d'un coefficient de structure de 2,25 pendant 5 ans = 618 750€
- un coordinateur : salaire forfaitaire de 45k€/an- application d'un coefficient de structure de 2,25 pendant 5 ans = 506 250€

## 4.2 L'intervention de L'ANRU dans le champ du logement locatif social

### □ Démolition de logements sociaux :

Le projet prévoit la démolition de 607 logements locatifs sociaux au total :

- 340 sur le quartier de Jules Auffret (6 bâtiments)
- 220 sur le quartier de Pierre Sémard (6 bâtiments)
- 47 logements sur le quartier de la Cité du Nord (1 bâtiment)

#### ○ Jules Auffret

**Base de financement : 3 183 362€**

**Démarrage : 2<sup>ème</sup> trim. 2006**

Bâtiments	Nb de logements	Maître d'ouvrage	Assiette Subventionnable	ANRU	Début travaux
A	40	OPH de Drancy	3 183 362 €	3 183 362 €	4 <sup>ème</sup> trim. 06
B	80	OPH de Drancy			4 <sup>ème</sup> trim. 06
C	60	OPH de Drancy			3 <sup>ème</sup> trim. 09
D	80	OPH de Drancy			2 <sup>ème</sup> trim. 10
E	40	OPH de Drancy			1 <sup>er</sup> trim. 09
F	40	OPH de Drancy			2 <sup>ème</sup> trim. 06
Total	340		3 183 362 €	3 183 362 €	

(Cf détails dans Annexe 2 tableau B - Bilans de démolition)

#### ○ Pierre Sémard

**Base de financement : 2 000 020€**

**Démarrage : 3<sup>ème</sup> trim 2008**

Bâtiments	Nb de logements	Maître d'ouvrage	Assiette Subventionnable	ANRU	Début travaux
A	20	OPH de Drancy	2 000 020 €	2 000 020 €	4ème trim. 08
B	40	OPH de Drancy			3ème trim. 09
C	60	OPH de Drancy			4ème trim. 09
D	40	OPH de Drancy			3ème trim. 10
E	20	OPH de Drancy			3ème trim. 10
F	40	OPH de Drancy			3ème trim. 08
Total	220		2 000 020 €	2 000 020 €	

(Cf détails dans Annexe 2 tableau B - Bilan de démolition)

- Cité du Nord

**Base de financement : 2 597 429€**

**Démarrage : 3<sup>ème</sup> trim 2010**

Bâtiments	Nb de logements	Maître d'ouvrage	Assiette Subventionnable	ANRU	Début travaux
P	47	La Sablière	2 597 429 €	2 039 229 €	1 <sup>er</sup> sem. 10
Total	47		2 597 429 €	2 039 229 €	

(Cf détails dans Annexe 2 tableau B - Bilan de démolition)

□ **Reconstitution ou création de l'offre locative sociale démolie (PLAI ; PLUS, PLUS-CD)**

Le programme prévoit la reconstruction de 609 logements :  
390 seront reconstruits sur site et 219 hors site.

- Reconstitution sur site

Opérations sur site	Type logements				Total	Taux Subvention ANRU*
	PLUS	PLUS CD 12%	PLUS CD 17%	PLAI		
Jules Auffret		51	118	34	203	11%
Pierre Séward			133	24	157	11%
Cité du Nord	25			5	30	10%
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>51</b>	<b>251</b>	<b>63</b>	<b>390</b>	

- Jules Auffret :

**Coût : 30 226 462€**

**Démarrage : 4<sup>ème</sup> trim 2008**

- Pierre Séward

**Coût : 22 088 549€**

**Démarrage : 3<sup>ème</sup> trim 2006**

- Cité du Nord

**Coût : 8 097 653€**

**Démarrage : 2<sup>ème</sup> sem 2009**

\* le taux de financement de l'ANRU est fonction de la mixité des produits financiers sollicités.

◉ Reconstitution hors-site

Opérations Diffuses	Maîtrise d'ouvrage	Type logements				Total	Lancement	Durée en semestres
		PLUS	PLUS CD 12%	PLUS CD 17%	PLAI			
Chariot	OPH		3		2	5	2 <sup>ème</sup> trim. 07	3
Longatte	OPH			20	3	23	4 <sup>ème</sup> trim. 06	3
Alsace Lorraine	OPH			60	10	70	2 <sup>ème</sup> trim. 06	3
Chevreuil	OPH			2	1	3	4 <sup>ème</sup> trim. 08	3
République	OPH			3	1	4	4 <sup>ème</sup> trim.08	3
90 Marceau	OPH			14	4	18	3 <sup>ème</sup> trim. 09	3
51 Castelnau	OPH		5		1	6	4 <sup>ème</sup> trim. 09	3
81 Castelnau	OPH			3	1	4	4 <sup>er</sup> trim. 09	2
137 Anatole France	OPH		8		2	10	4 <sup>ème</sup> trim. 09	2
72 Division Leclerc	OPH			4	2	6	4 <sup>ème</sup> trim. 09	2
5 villa Baroche	OPH		1		1	2	4 <sup>ème</sup> trim. 09	2
Square Albert David	OPH			3	1	4	4 <sup>ème</sup> trim. 09	2
42 Deschamps	OPH			2	1	3	4 <sup>ème</sup> trim. 09	2
11/17 Villette	OPH		7		3	10	4 <sup>ème</sup> trim. 09	2
Espérance	3 F		24		4	28	4 <sup>ème</sup> trim.08	2
47 Gabrielle	LOGICIL	6			0	6	3 <sup>ème</sup> trim. 08	2
Grande Ceinture/ A. Duchaussoy	La Sablière	5			2	7	3 <sup>ème</sup> trim. 09	1
Opérations Blanc- Mesnil	La Sablière	9			1	10	4 <sup>ème</sup> trim. 09	4
<b>Total</b>		<b>20</b>	<b>48</b>	<b>111</b>	<b>40</b>	<b>219</b>		

L'ensemble des opérations hors sites destinées à compléter la reconstitution de l'offre locative sont précisément localisées au plan joint en annexe 1.

**L'OPH sollicitera une subvention de surcharge foncière pour ses opérations hors- site à hauteur de 2 145 081€ répartis entre la Ville et l'ANRU.**

*(Mode de calcul de l'assiette de la subvention foncière:*

*En construction neuve, la différence entre la charge foncière réelle et le produit de la valeur foncière de référence par la surface utile totale.*

*En acquisition-amélioration, la différence entre le prix de revient prévisionnel et le produit de la valeur foncière de référence par la surface utile totale)*

#### □ Réhabilitation de logements sociaux

L'ANRU subventionne en moyenne à hauteur de 23% la totalité des opérations de réhabilitation de l'OPH de Drancy hormis l'opération Acacias ainsi que les opérations de l'ODH du 93, dont les montants de subvention avaient été actés en Comité d'engagement de février 2006.

Nom	Nombre de logements	Maîtrise d'ouvrage	Assiette subventionnable	Taux subvention ANRU	Lancement	Durée en semestre
Cachin tour 1	87	OPH de Drancy	991 939 €	25%	2ème sem. 2009	2
Cachin tour 2	87	OPH de Drancy	991 939 €	25%	2ème sem. 2009	2
Cachin tour 3	87	OPH de Drancy	991 939 €	25%	2ème sem. 2009	2
Cachin tour 4	86	OPH de Drancy	980 538 €	25%	2ème sem. 2009	2
Cachin bat. 5	50	OPH de Drancy	580 342 €	24%	1er sem. 2010	2
Auffret tour 7	110	OPH de Drancy	1 323 128 €	23%	2ème sem. 2010	2
Auffret tour 8	109	OPH de Drancy	1 287 917 €	24%	2ème sem 2010	2
Auffret tour 9	110	OPH de Drancy	1 299 733 €	24%	2ème sem. 2010	2
Cachin bat. 15	87	OPH de Drancy	1 009 794 €	24%	1er sem. 2010	2
Les Acacias	51	OPH de Drancy	664 093 €	13%	2ème sem. 2007	2
La Muette		OPH 93	3 622 291 €	25%	2ème sem. 2008	3
La Muette (monuments historiques)	467	OPH 93	2 515 932 €	20%	2ème sem. 2008	3
<i>Total</i>	<i>1331</i>		<i>16 259 585 €</i>	<i>22%</i>		

#### ● L'OPH de Drancy :

Les tours de la cité Marcel Cachin ayant bénéficié d'une réhabilitation en 1994 portant sur :

- la consolidation des éléments de façade et réfection de l'étanchéité des panneaux préfabriqués avec isolation ponctuelle d'éléments de façade,
- le changement des menuiseries PVC et occultations,
- la serrurerie : remplacement des portes et châssis vitrés en rez-de-chaussée,
- la peinture des parties communes,

- le chauffage : rénovation de l'installation,
- la réfection de l'électricité,
- le remplacement des boîtes aux lettres,
- la maçonnerie : travaux de restructuration des halls,
- les travaux de plomberie,

Et les tours de la cité Jules Auffret en 1998 portant sur :

- peinture des cages d'escalier,
- chauffage : rénovation de l'installation des Tours 7 et 8,
- remplacement des boîtes aux lettres,
- maçonnerie : travaux de restructuration des halls et carrelage

Un Diagnostic de Performance Energétique réalisé en 2008 sur les tours 1, 2, 3, 4, de la résidence Marcel Cachin indique que ces bâtiments relèvent de la classe énergétique D.

Les tours Cachin et Auffret devront bénéficier dans le cadre du programme de rénovation urbaine des travaux suivants :

- ravalement de l'immeuble,
- réfection de l'étanchéité de l'immeuble et isolation thermique,
- remplacement des appareils sanitaires (baignoire, évier)
- réfection des halls
- remplacement des fontes R+1
- remplacement des ascenseurs (hors portes palières).

Ces travaux tendront à améliorer leur performance en visant la classe C

Si l'OPH trouve les fonds nécessaires, ce programme de réhabilitation serait complété par l'installation de panneaux photovoltaïques sur les tours existantes. L'électricité produite permettrait soit l'éclairage des parties communes si elle est suffisante soit elle serait revendue à EDF.

Le choix de ces travaux de réhabilitation des tours s'est fait à partir d'un diagnostic technique établi par un bureau d'étude, du constat par les équipes de proximité de la vétusté de certains équipements et du manque de confort dans certains logements, et des demandes de travaux répétées des locataires. Cette liste de travaux a été proposée aux locataires lors de l'enquête sociale. Les habitants la valident ou la complètent. Enfin, c'est dans le cadre des réunions de concertation avec les locataires que le programme de travaux est arrêté.

Dans le cadre du projet de rénovation du site Jules Auffret, la réhabilitation des tours occupe une place importante dans l'action de revalorisation du quartier. Il s'agit d'une part, de montrer aux habitants des bâtiments qui ne sont pas démolis, que le traitement de leur immeuble est aussi intégré dans le programme de rénovation urbaine et d'autre part, d'apporter une harmonie générale au traitement du paysage architectural.

Ce programme de réhabilitation ambitieux a donc pour vocation d'améliorer considérablement le bien pour une durée d'au moins vingt ans ( Le PSP du bailleur ne prévoit donc pas de travaux particuliers pour ces bâtiments sur cette période).

• L'OPH 93 :

Le programme pour la Cité de la Muette, patrimoine de l'Office Départementale d'HLM de Seine-Saint-Denis, consiste en une réhabilitation importante des deux principaux immeubles, dans le contexte d'un patrimoine classé Monument Historique, afin de les remettre à niveau par rapport aux normes modernes de confort et d'habitabilité.

Deux formes principales d'intervention sont prévues :

- travaux de remplacement des menuiseries métalliques sur quelques travées, en accord avec les représentants des Monuments Historiques et selon leurs préconisations.
- à l'intérieur des bâtiments, travaux d'amélioration des logements, des parties communes et de la chaufferie.

Le détail du programme se décompose comme suit, pour une réalisation des travaux allant du dernier trimestre 2005 au dernier trimestre 2006 (les procédures de concours étant déjà lancées) :

Bâtiment « U » :

- o le remplacement des menuiseries métalliques selon les préconisations de l'ABF
- o le remplacement des ballons électriques d'eau chaude
- o le remplacement des portes de halls avec interphones
- o des travaux au niveau de la terrasse de la coursive et des bandeaux de façades

Bâtiment « Libération » :

- o le remplacement des portes palières
- o la création d'eau chaude collective avec réfection de la plomberie et des sanitaires
- o la mise en conformité électrique dans les logements
- o le ravalement des façades

Travaux concernant les 2 bâtiments :

- o peinture des cages d'escaliers
- o rénovation de la chaufferie
- o travaux au niveau de l'espace commun et notamment création d'un réseau « incendie »
- o création de la VMC sur les deux bâtiments

## □ Résidentialisation de logements sociaux

L'ANRU subventionne en moyenne à hauteur de 28% la totalité des opérations de résidentialisation

Nom	Nombre de logements	Maîtrise d'ouvrage	Assiette Subventionnable en €	Taux subvention ANRU	Année
Cachin tour 1	87	OPH de Drancy	173 108	35%	1 <sup>er</sup> sem.2011
Cachin tour 2	87	OPH de Drancy	176 223	35%	2 <sup>ème</sup> sem. 2010
Cachin tour 3	87	OPH de Drancy	173 108	35%	1 <sup>er</sup> sem. 2011
Cachin tour 4	86	OPH de Drancy	174 198	35%	2 <sup>ème</sup> sem. 2010
Cachin bat. 5	50	OPH de Drancy	101 278	35%	1 <sup>er</sup> sem. 2011
Auffret tour 7	110	OPH de Drancy	222 812	35%	1 <sup>er</sup> sem. 2012
Auffret tour 8	109	OPH de Drancy	224 760	35%	1 <sup>er</sup> sem. 2012
Auffret tour 9	110	OPH de Drancy	226 822	35%	1 <sup>er</sup> sem. 2012
Cachin bat. 15	87	OPH de Drancy	176 223	35%	1 <sup>er</sup> sem. 2011
Les Acacias	51	OPH de Drancy	87 636	35%	1 <sup>er</sup> sem. 2009
Secteur Thaïs	134	La sablière	1 585 589	26%	2 <sup>ème</sup> sem. 2009
CDN- Bât. A, B	86	La sablière	731 854	26%	2 <sup>ème</sup> sem. 2009
CDN- Bât C, D, M, N, O	254	La sablière	1 311 260	26%	2 <sup>ème</sup> sem. 2011
CDN- Bât E, F, G, H	151	La sablière	868 182	26%	2 <sup>ème</sup> sem. 2011
CDN- Bât I, J, K	104	La sablière	483 373	26%	2 <sup>ème</sup> sem. 2011
CDN- Bât. L	43	La sablière	377 050	26%	2 <sup>ème</sup> sem. 2011
CDB- Bât. Q, R	75	La sablière	463 623	26%	2 <sup>ème</sup> sem. 2011
<i>Total</i>	<i>1711</i>		<i>7 557 099</i>	<i>28%</i>	

La commune de Drancy ainsi que les bailleurs ont pour souhait que les cœurs d'îlots soient des espaces paysagers, des espaces verts offrant ainsi une vue agréable aux locataires. Entre les espaces collectifs des logements collectifs et les jardins des logements individuels de grandes haies pourront être plantées afin que les habitants des immeubles n'aient pas tous une vue sur les jardins des locataires des logements individuels. La commune de Drancy et les bailleurs désirent que les cœurs d'îlots restent des espaces résidentiels, privés, loin du bruit.

### ⊗ L'OPH de Drancy

L'OPH de Drancy s'engage depuis quelques années dans la résidentialisation de son patrimoine existant et de toutes ses constructions, ceci dans le souci d'offrir de réels espaces privatisés à ses locataires et en permettre ainsi une meilleure appropriation. Dans le cadre des opérations de résidentialisation, il sera demandé aux maîtres d'œuvre de penser les éléments suivants :

- o la création d'espaces verts privatifs au pied des bâtiments,
- o une meilleure gestion du stationnement sur le site,
- o la mise en place du tri sélectif,
- o la sécurisation des halls.

#### 👤 Pierre Séward

Divers aspects expliquent la taille des îlots et leur forte densité :

- La taille des îlots a été déterminée en fonction de la forme urbaine des voies du quartier rends ce quartier ouvert et traversé.
- la nécessité de reconstruire sur site un certain nombre de logements et la volonté d'introduire des logements individuels qui n'existaient pas initialement sur le site ont mené à densifier les îlots.
- D'autre part la présence d'équipements scolaires ainsi que la mise en place de dispositifs écologiques pour la reprise des eaux pluviales (noues) demandent beaucoup d'espaces.

#### 👤 Jules Auffret :

Les tours des cités Jules Auffret et Marcel Cachin seront « résidentialisées » après leur réhabilitation. Dans le cadre des enquêtes sociales réalisées dans le cadre de la réhabilitation des tours 1 et 2 de la cité Marcel Cachin, les locataires ont exprimé le souhait de voir leurs bâtiments résidentialisés, ce souhait est d'ailleurs marqué comme une nécessité pour les locataires de ces tours.

Une étude de résidentialisation a été menée sur les tours 2 et 4 de la cité Marcel Cachin et 8 et 9 de la cité Jules Auffret. Nous allons commander dans les semaines qui viennent une étude de résidentialisation pour les tours au nord de la rue du Bois de Groslay : tour 1, 15, et le bâtiment 5 et pour la tour 7 située à proximité de la rue Jules Guesdes.

Les tours 2 et 4 très proches l'une de l'autre feront partis du même espace de résidentialisation. Les tours 8 et 9 seront résidentialisées de manière indépendante puisque la rue de l'abbé Pierre passera entre elles.

Le principal objectif de la résidentialisation envisagée par l'OPH de Drancy est de marquer clairement les limites entre les espaces privés et publics et de définir, délimiter les différents usages du quartier. Les espaces privés seront des espaces d'agrément avec en pieds d'immeubles, des espaces paysagers, verts, où les locataires pourront éventuellement aller s'aérer. Les zones arborées souvent trop denses seront dédensifiées. Les chemins tracés dans les espaces verts par les habitants pourront être entérinés et matérialisés.

Cette résidentialisation s'inscrit également dans l'uniformisation du nouveau quartier Jules Auffret. En effet, les nouvelles résidences étant résidentialisées, il convient également, dans un souci d'harmonie d'en faire de même pour les tours existantes. La résidentialisation permettra également notamment pour les tours 2 et 4 de déterminer, d'affecter aux bâtiments en question des places de stationnement bien déterminée.

• La Sablière

Le quartier de la cité du Nord/ Thaïs est actuellement caractérisé par un certain nombre de problématiques :

- o Absence de délimitation entre les espaces centraux et les pieds d'immeuble, entre les espaces privés et les espaces publics à savoir les terrains multisports et l'ensemble de la voirie,
- o Stationnement anarchique sur l'ensemble du quartier
- o Eclairage extérieur peu adapté au site et renforçant le sentiment d'insécurité
- o Voirie à l'abandon nécessitant une requalification
- o Sentiment d'insécurité

C'est donc pour répondre à ces dysfonctionnements que les objectifs définis dans le cadre de la résidentialisation des bâtiments de la Sablière portent sur la délimitation des espaces privés et publics, sur la création d'espace privatifs intégrant les aires de jeux ainsi que les stationnements résidentiels, sur l'adressage de chaque hall sur une rue ainsi que sur l'amélioration de la gestion des déchets ménagers et le fonctionnement du tri sélectif.

Car la résidentialisation du site est très attendue par les locataires de la cité du Nord comprenant 684 logements et par ceux de la résidence de Thaïs Vinson comprenant 134 logements.

Les problématiques constatées concernent les deux résidences qui ne sont séparées que par la rue des Colibris et qui appartiennent avec la cité des Accacias de l'OPH de Drancy à un même quartier.

Un traitement dissocié des deux résidences gérées aujourd'hui par une même équipe centralisée de gardiens aurait pour conséquence un report des problématiques de délinquance d'un site sur l'autre (les problèmes de vandalisme et de circulation dangereuse des deux roues sont autant constatés sur ces deux résidences). De la même manière, il participerait au départ non souhaité des cheminots présents sur la cité Thaïs/Vinson.

Compte tenu de ces attentes et besoins portant sur l'amélioration du cadre de vie et de la gestion du site, les travaux porteront sur:

- La réduction de la taille des halls par pose d'un mur séparatif pour création d'un sas intermédiaire avant accès aux étages paliers.
- Installation de portes métalliques sécurisées,
- Pose d'interphone avec système Vigik, et mis en place d'une deuxième interphonie
- Renforcement de l'éclairage permanent
- Installation de nouvelles boîtes aux lettres encastrées,
- Installation si nécessaire de caméras avec centralisation vers le bureau d'accueil.
- La pose de grille de muret en limite d'espace public pour délimiter l'espace public de l'espace privé
- La mise en place de grillage à l'arrière des bâtiments pour éviter les traversées intempestives
- La résidentialisation de la cité Thaïs par l'installation de grillage et végétalisation avec marquage de entrées à la résidence afin d'éviter les traversées intempestives. Sur cet aspect, et compte tenu des attentes de l'ANRU formulée à l'issue du comité d'engagement de juillet 2008, la Sablière a engagé une mission de maîtrise d'œuvre afin de repenser la résidentialisation de ces bâtiments en intégrant la recommandation du Comité d'engagement de l'ANRU de conserver les 2 points d'accès existants et le souhait que les travaux engagées ne bloquent pas toute évolution de cette cité en lien avec la Cité du Nord.

De plus, et sur la question des stationnements, de nouveaux parking seront créés dans les espaces résidentialisés, aux pieds des immeubles afin de satisfaire aux exigences des locataires en termes de proximité de sécurisation de ces espaces.

Il est indiqué que les différentes modalités de la résidentialisation seront discutées avec les habitants et leurs représentants.

#### **4.3 L'intervention de l'ANRU sur les autres logements**

**Sans objet**

#### **4.4 L'intervention de l'ANRU sur les espaces et équipements**

##### **□ Aménagement et création d'espaces publics :**

L'ANRU finance à hauteur de 35 % les travaux d'aménagement.

Il sera noté que l'ensemble des échanges fonciers effectués auprès de l'OPH de Drancy ainsi que de la Sablière, nécessaire à la réalisation des aménagements de l'espace public, seront consentis à l'euro symbolique.

- Le quartier Jules Auffret :

Le quartier Jules Auffret est aujourd'hui composé d'une grande parcelle occupée par les six barres de logements.

Le projet devrait permettre de morceler cet îlot en plusieurs secteurs résidentiels par la création d'un réseau de voiries secondaires. Cette nouvelle trame viaire devrait ainsi permettre d'ouvrir le quartier du Nord au Sud par les rues Lino Ventura, Victor Schoelcher et Abbé Pierre, à l'ouest par la création d'un aménagement, véritable entrée de quartier et de faciliter ainsi la gestion des espaces publics et privés. En effet, associée à une démarche de résidentialisation comme indiquée précédemment, cette restructuration du parcellaire permettra une meilleure identification et valorisation des espaces publics et résidentiels.

Dans cette démarche, la rue deviendra espace public et bénéficiera :

- d'une valorisation du végétal
- d'un traitement paysager des espaces de stationnements
- de sécurisation pour le cheminement des personnes âgées ou à mobilité réduites

L'ensemble de ces principes se décline sur tous les secteurs de rénovation urbaine.

Noms des voies	Maîtrise d'ouvrage	Assiette subventionnable en €	ANRU	Début travaux
Voie A- Robert Manuel	Ville de Drancy	628 407	219 943	1 <sup>er</sup> sem. 2009
Voie B- Robert Manuel	Ville de Drancy	593 019	207 557	2 <sup>ème</sup> sem. 2010
Voie C- Rue Abbé Pierre	Ville de Drancy	1 547 023	541 458	2 <sup>ème</sup> sem. 2010
Voie D- Rue Abbé Pierre	Ville de Drancy	290 655	101 729	1 <sup>er</sup> sem. 2011
Voie E1- rue Montaigne	Ville de Drancy	844 006	295 402	2 <sup>ème</sup> sem. 2009
Voie E2- Rue Montaigne	Ville de Drancy	296 509	103 778	2 <sup>ème</sup> sem. 2010
Voie F1- Rue Victor Schoelcher	Ville de Drancy	1 974 022	690 908	1 <sup>er</sup> sem. 2010
Voie F2- rue Victor Schoelcher	Ville de Drancy	200 355	70 124	2 <sup>ème</sup> sem. 2010
Rue G- Rue Lino Ventura	Ville de Drancy	897 531	314 136	2 <sup>ème</sup> sem. 2011
Requalification rue Jules Guesde	Ville de Drancy	229 256	80 240	2 <sup>ème</sup> sem. 2009
Intersection	Ville de Drancy	208 154	72 854	1 <sup>er</sup> sem. 2012
Eviction du centre commercial	OPH de Drancy	405 932	132 291	1 <sup>er</sup> sem. 2010
Parking T2 & T4	Ville de Drancy	493 225	172 629	1 <sup>er</sup> sem. 2010
<b>TOTAL</b>		<b>8 608 094</b>	<b>3 003 049</b>	

Ce schéma urbain confère au quartier un caractère plus résidentiel appuyé notamment par un plan de circulation à sens unique (Cf. annexe).

Nous noterons que les contraintes techniques liées à la présence d'un parking sous dalle sur le tracée de la rue Abbé Pierre (partie Nord) et la rue Victor Schoelcher (partie Nord) génèrent des surcoûts de structures importants.

- o Eviction du centre commercial

La réalisation de la rue Victor Schoelcher, axe de liaison depuis l'avenue de la Jumelle jusqu'à la rue du Bois de Groslay, nécessite l'éviction commerciale et la démolition des quelques commerces présents sur son tracé. Propriété de l'OPH de Drancy, la maîtrise d'ouvrage sera assurée par cet office

Base de financement : 405 932€ constitués des sommes suivantes :  
(Bilan joint en Annexe 2 tableau B)

- o 326 458€ de frais d'éviction
- o 79 474€ de frais de démolition

**Base de financement : 8 608 094€**

**Démarrage : 1<sup>er</sup> sem 2009**

• Le quartier Pierre Sémard :

La démarche de résidentialisation pensée sur le quartier devait s'accompagner d'un travail de réorganisation du réseau viaire. Aujourd'hui, la citée Pierre Sémard est un site compliqué à traverser car il est composé d'un grand îlot avec peu de voies de contournement et peu de liaisons piétonnes internes.

Il était donc nécessaire pour renouveler ce quartier, de développer un réseau de desserte hiérarchisé par la création d'un maillage de voies connectées avec les rues et avenues du territoire communal, de requalifier ces dernières afin de permettre une meilleure absorption des fluides et lisibilité de la circulation et de fluidifier les circulations piétonnes.

C'est dans cette optique d'améliorer les axes de communication des quartiers au sud de la RD 30 vers le Nord, et notamment la gare de Drancy qu'a été dessinée la rue de Prague.

Cette démarche devra dans un futur plus ou moins proche, se voir conforter avec notamment une réflexion sur l'aménagement du croisement devant l'espace culturel permettant en sus, la valorisation de l'ancienne voie royale partant de l'avenue Marceau jusqu'au Parc de Ladoucette.

S'agissant de l'aspect qualitatif, ce travail associera une réflexion environnementale qui se traduira par exemple par la création d'un espace végétalisé devant le groupe scolaire à vocation de bassin de rétention.

Noms des voies	Maîtrise d'ouvrage	Assiette subventionnable en €	ANRU	Début travaux
Rue Paul Didier	Ville de Drancy	405 602	141 961	1 <sup>er</sup> sem. 2009
Allée Verte 2- Rue Martin Luther King	Ville de Drancy	97 826	34 239	1 <sup>er</sup> sem. 2010
Rue Verte- Rue Leblanc	Ville de Drancy	497 446	174 106	2 <sup>ème</sup> sem. 2010
Rue du Bassin	Ville de Drancy	660 326	231 114	1 <sup>er</sup> sem. 2010
Allée Verte 3- Rue Louis Loucheur	Ville de Drancy	363 913	127 370	2 <sup>ème</sup> sem. 2010
Rue des Ecoles- Rue du Prague	Ville de Drancy	950 870	332 804	2 <sup>ème</sup> sem. 2010
Avenue de la République	Ville de Drancy	1 241 639	434 574	2 <sup>ème</sup> sem. 2011
Rue Mirabeau- section 1	Ville de Drancy	195 652	68 478	2 <sup>ème</sup> sem. 2010
Placette devant entrée du collège	Ville de Drancy	242 120	84 742	2 <sup>ème</sup> sem. 2010
Place Mirabeau	Ville de Drancy	322 826	112 989	2 <sup>ème</sup> sem. 2009
Rue Mirabeau- section 2	Ville de Drancy	502 863	176 002	2 <sup>ème</sup> sem. 2009
Allée Verte 1- Chemin des Maraîchers	Ville de Drancy	96 848	33 897	2 <sup>ème</sup> sem. 2010
<b>TOTAL</b>		<b>5 577 931</b>	<b>1 952 276</b>	

**Base de financement : 5 577 931€**

**Démarrage : 1<sup>er</sup> semestre 2009**

o Le quartier de la Cité du Nord

L'enclavement constitue actuellement l'essentiel des difficultés de fonctionnement du quartier. La démarche initiée par le programme de voirie doit donc s'attacher à traiter prioritairement ce problème et favoriser ainsi la délimitation des espaces.

La création de l'axe Est/ouest permettant l'ouverture de la Cité du Nord sur le quartier Paris Campagne, et la coupure de l'îlot central en deux unités plus fonctionnelles, constituent l'acte fort de ce projet. Dans la même optique, la requalification de l'allée des Myosotis offrira au quartier une liaison automobile avec l'avenue Marceau, axe structurant de la Ville.

Noms des voies	Maîtrise d'ouvrage	Assiette subventionnable (€)	ANRU	Début prévisionnel des travaux
<i>Création voies Est/Ouest</i>	Ville de Drancy	2 895 990	1 013 597	2 <sup>ème</sup> sem. 2009
<i>Création rue Pierre Sépard</i>	Ville de Drancy	780 700	273 245	1 <sup>er</sup> sem. 2012
<i>Création allée des Myosotis</i>	Ville de Drancy	156 880	54 908	2 <sup>ème</sup> sem. 2012
<i>Requalification rue Pierre Sépard</i>	Ville de Drancy	367 000	128 450	1 <sup>er</sup> sem. 2012
<i>Requalification rue Emmanuel Vinson</i>	Ville de Drancy	1 130 000	395 500	2 <sup>ème</sup> sem. 2012
<b>TOTAL</b>		<b>5 330 570</b>	<b>1 865 700</b>	

**Base de financement : 5 330 570€**

**Démarrage : 2<sup>ème</sup> sem. 2009**

Le traitement plus ambitieux de ce quartier nécessite de l'inscrire dans une temporalité à deux temps ; celui du programme de rénovation urbaine et un second ultérieur. C'est dans la perspective de ce dernier que ce projet s'est voulu évolutif avec la création notamment d'un mail piéton, au sud des bâtiments A et B qui deviendra plus tard, une nouvelle liaison au détriment de la partie Nord de la rue Emmanuelle Vinson.

De la même manière, la requalification de la rue des Colibris ne pourra être traitée que lors de la finalisation des travaux de franchissement des voies SNCF pour la réalisation de la gare Tangentielle Nord, à échéance 2012.

**□ Equipements publics**

L'ANRU finance à hauteur de 35% les opérations d'équipements hormis la création du bureau de Poste sur le quartier Jules Auffret financé à hauteur de 15 %

L'amélioration, voire la relocalisation des équipements existants et la création de nouveaux équipements permettent d'apporter une réponse mieux adaptée, plus efficace aux besoins des habitants tout en participant à l'attractivité et à la dynamisation des quartiers en rénovation urbaine.

Dans le cadre de la recomposition globale de ces sites, la dynamisation intègre :

o Quartier Pierre Sépard :

La création d'une nouvelle trame viaire couplée à la mise en œuvre d'un type d'habitat et d'une forme urbaine s'harmonisant avec le tissu pavillonnaire environnant permet ainsi de mettre en valeur le cœur de quartier et tous les équipements se rattachant à la Cité Pierre Sépard.

La municipalité drancéenne est donc intervenue sur le champ des équipements publics pour l'achèvement complet du renouveau du quartier Pierre Sépard. Avant même le dépôt du dossier à l'attention de l'ANRU, la Ville de Drancy a entamé avec le Conseil Général un réaménagement complet du collège Pierre Sépard, pôle d'animation du quartier.

Un nouveau gymnase de 1100m<sup>2</sup> de SHON devant accueillir scolaires, entraînements et compétitions de bas niveau est prévu dans le projet pour compléter le réaménagement du collège.

Dans la poursuite de cette intervention sur les équipements scolaires, sont inscrits à la programmation la création du groupe scolaire, Mirabeau, maternelle et primaire (ouverture septembre 07) intégrant un centre de loisirs de 80 places et la reconstruction de l'autre groupe scolaire, République, de 11 classes.

En outre, le nouveau poste de police municipale est installé à l'entrée de ce nouveau quartier, au pied de l'lot 1 depuis 2007.

Noms des équipements	Maîtrise d'ouvrage	Assiette subventionnable (€)	ANRU	Début prévisionnel des travaux	Nb de semestres
<i>Coûts techniques démolition école</i>	Ville de Drancy	147 473	51 616	2 <sup>ème</sup> sem. 2008	1
<i>Construction Ecole Mirabeau</i>	Ville de Drancy	5 428 000	1 899 800	2 <sup>ème</sup> sem. 2006	2
<i>Construction Ecole république</i>	Ville de Drancy	6 058 141	2 120 349	1 <sup>er</sup> sem. 2009	3
<i>Construction Gymnase</i>	Ville de Drancy	3 627 303	1 269 556	1 <sup>er</sup> sem. 2009	3
<i>Construction police Municipale</i>	Ville de Drancy	747 997	220 173	2 <sup>ème</sup> sem. 2006	3
<b>TOTAL</b>		<b>16 008 914</b>	<b>5 561 494</b>		

**Base de financement : 16 008 914€**

**Démarrage : 2<sup>ème</sup> sem. 2006**

o Quartier Jules Auffret :

La réorganisation du quartier issue de son nouveau maillage permet le redéploiement d'équipements.

A proximité sera créée une halte garderie, structure permettant d'accueillir pour de courtes durées les jeunes enfants pour les mamans notamment en recherche d'emplois.

Enfin, la Poste sera délocalisée pour être installée à proximité du centre commercial.

Noms des équipements	Maîtrise d'ouvrage	Assiette subventionnable en €	ANRU	Début des travaux
<i>Garderie</i>	Ville de Drancy	249 802	87 431	2 <sup>ème</sup> sem. 2011
<i>La Poste</i>	Ville de Drancy	554 396	83 159	1 <sup>er</sup> sem. 2011
<i>Aménagement récréatif- City park</i>	Ville de Drancy	349 289	122 251	1 <sup>er</sup> sem. 2012

**Base de financement : 1 153 487€**

**Démarrage : 1<sup>er</sup> semestre 2011**

o Quartier Cité du Nord

Deux équipements sont présents sur la Cité du Nord, il s'agit du centre socio-culturel (CSC) bâtiment S et de l'école D.Casanova. Ces deux structures ne sont pas valorisées au sein du quartier par un manque d'accessibilité et par des défauts de fonctionnement.

Le déplacement du Centre Sociale Communale au sein du quartier favorise la création d'un véritable centre de quartier organisé autour d'une place publique. Des entrées pour chaque partie de cette structure seront identifiées. Le déplacement du CSC permet une refonte totale du quartier car la rue Pierre Sénard peut ainsi être élargie pour la création d'une nouvelle entrée de quartier.

De la même façon, le déplacement de l'école Casanova à proximité de l'entrée de quartier par l'allée des Myosotis permettra une réorganisation totale du groupe scolaire actuel. Celui-ci contraint par la superficie de la parcelle qui l'accueille ainsi que par sa forme, ne permet pas l'extension devenue nécessaire aux vues de l'augmentation démographique du quartier. Reconstituée, cette école deviendra l'un des équipements structurants du quartier.

Noms des équipements	Maîtrise d'ouvrage	Assiette subventionnable en €	ANRU	Début des travaux
<i>Démolition Ecole D. Casanova</i>	Ville de Drancy	236 500	82 775	1 <sup>er</sup> sem. 2012
<i>Démolition Parking E. Vinson</i>	Ville de Drancy	73 278	25 647	2 <sup>ème</sup> sem. 2009
<i>Construction Ecole D. Casanova</i>	Ville de Drancy	5 310 212	1 858 574	2 <sup>ème</sup> sem. 2010
<i>Démolition CS+ CC</i>	Ville de Drancy	142 047	49 716	1 <sup>er</sup> sem. 2012
<i>Construction CS</i>	Ville de Drancy	1 133 848	260 785	2 <sup>ème</sup> sem. 2010
<i>Aménagement récréatif- City park</i>	Ville de Drancy	543 000	190 050	2 <sup>ème</sup> sem. 2011
<b>TOTAL</b>		<b>7 438 885</b>	<b>2 467 547</b>	

**Base de financement : 7 438 885€**

**Démarrage : 2<sup>ème</sup> semestre 2009**

## □ Equipements de développement économique, commercial ou artisanal

### ○ Quartier de la Cité du Nord

Installé en rez-de-chaussée de l'actuel centre social et sur le tracé de l'axe est/ouest, le centre commercial de la cité du Nord accueillant un magasin d'alimentation sera reconstruit, selon la même configuration, à quelques mètres de sa position actuelle puis ensuite démoli.

Propriété de la Sablière, la maîtrise d'ouvrage sera toutefois assurée par la Ville de Drancy. Les modalités de cession seront précisées ultérieurement dans un protocole d'échanges fonciers.

La démolition de cet espace commercial étant intégrée à celle du centre social dans la famille des équipements et locaux associatifs, il n'est présenté ici que le coût du déficit de l'opération commerciale relatif à la construction de cet espace d'environ 700m<sup>2</sup> répartis entre la poste et une supérette.

### **Base de financement : 2 400 827€ (déficit de l'opération) constitués des sommes suivantes**

(Bilan d'exploitation joint en Annexe 2 tableau B.)

Dès identification du maître d'œuvre, le bilan consolidé sera transmis à l'agence de l'ANRU pour déterminer plus précisément les éléments prévisionnels ci-après :

- Recettes des loyers de la supérette et de la Poste sur 15 ans : 52 170 €
- Dépenses : 2 164 500 €
  - Constructions du bâtiment : 600 m<sup>2</sup> à 1500 €/m<sup>2</sup> soit 900 000 €
  - Acquisition à l'euro symbolique
  - Les indemnités : prises en compte au niveau le plus défavorable : 358 500 € pour la supérette et 906 000 € pour la Poste soit 1 264 500 €
  - la Ville est susceptible de contracter un emprunt pour financer ces dépenses, calculé au taux de 5,45 %.

### **Démarrage : 2010**

La subvention ANRU sollicitée est de 341 643 € soit 14 % du déficit de l'opération.

## **Article 5 : LES CONTREPARTIES FONCIERES**

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.

Les contreparties sont constituées de 4 terrains

- Quartier Jules Auffret, lots n°13 et 14

- Quartier Pierre Sépard, lots n°4 et 6

La description de ces terrains est détaillée ci-dessous et complétée par l'annexe n°3 (caractéristiques et plan). Cette annexe précise également les conditions de cession et de réalisation des contreparties.

Au total, les contreparties cédées représentent : 21% des m<sup>2</sup> SHON créés par le projet de rénovation urbaine sur les quartiers Jules Auffret et Pierre Sépard. 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	Cité Jules Auffret	Cité Pierre Sépard
Situation en ZUS ? (oui/non)	Oui	Non
Propriétaire(s) du terrain	OPH de Drancy	OPH de Drancy
Utilisation actuelle du terrain	Logement social	Logement social
Surface du terrain (m <sup>2</sup> )	3 648 m <sup>2</sup>	2 682 m <sup>2</sup>
SHON (m <sup>2</sup> )	Environ 4 400m <sup>2</sup>	Environ 3 000m <sup>2</sup>
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	1 <sup>er</sup> trim 2010	1 <sup>er</sup> trim 2010
Références cadastrales (ou localisation précise sur plan au 1/1000 annexé)	Lots 13 et 14 Cf. plan en annexe 3	Lots n°4 et 6 Cf. plan en annexe 3
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat (1) * Nombre de logements individuels * Nombre de logements collectifs	Environ : • 4 logements individuels • 39 logements collectifs	Environ : • 10 logements individuels • 15 logements collectifs

(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 de la présente convention, autorisent dès la signature de la présente convention 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'ECHEANCIER DE REALISATION

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 OPERATIONS SUBVENTIONNEES PAR L'ANRU

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 non actualisable décliné par opérations financières **de 42 millions d'Euros**, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau B de l'annexe 2.

Les participations financières des signataires de la présente convention 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 oeuvre du programme nécessite une enveloppe de prêts « PRU » de la Caisse des dépôts et consignations estimée à **54 066 861 Euros**. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des dépôts et consignations seront prises par les comités d'engagement compétents de la CDC et sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts PRU. Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont 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.

Le montant total des contributions financières attendues de la part de la Région Ile de France par le porteur de projet et chaque maître d'ouvrage s'élève à **19 102 501€** pour toutes les opérations financières décrites à l'article 4. (4.1 à 4.5 inclus), y compris, le cas échéant, pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la région. Le montant de participation de la région s'entend sous réserves de l'éligibilité de chaque opération aux aides de la région Ile de France. Le 6° alinéa du présent article s'applique également aux contributions de la région.

L'engagement du Département s'entend pour un montant de **1 571 259 Euros** pour les opérations financières décrites à l'article 4.

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

### Article 8 : LES OPERATIONS HORS PROGRAMME

Des mesures non subventionnées par l'ANRU, prévues sur la durée du projet accompagnent l'action de requalification et la recherche de mixité sur le quartier.

#### Construction de logements :

Afin de participer à la diversification de l'offre locative et d'accentuer l'action sur la mixité urbaine et sociale, il est prévu, sur le site de Pierre Sémard, la construction de 29 logements en accession privée.

De la même façon, la municipalité et l'OPH de Drancy ont souhaité la construction de 13 maisons individuelles en PLS sur le quartier Jules Auffret.

#### Intervention sur les aménagements :

Le Conseil Général devra réaménager la rue Sadi Carnot sise sur le site du quartier Pierre Sémard.

#### Equipements :

Dans un souci de redynamisation et d'attractivité du quartier Jules Auffret, la communauté de communes Drancy-le Bourget a décidé de la création d'une Médiathèque en cœur de quartier. A cet effet, le bâtiment qui l'accueille actuellement bénéficiera d'une restructuration totale lui permettant ainsi d'accueillir dans le futur des salles destinées aux associations de jeunes, très présentes sur le quartier.

#### Ingénierie

Dans le cadre de l'analyse de sa situation financière, l'OPH de Drancy a engagé la réalisation d'une étude financière prospective subventionnée par la Caisse des Dépôts et Consignation, en 2005, à hauteur de 7 535€ (50% de l'étude).

### Article 9 : LE PLAN DE RELOGEMENT

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 (Cf Annexe 1), la ville de Drancy et les maîtres d'ouvrage concernés et tout particulièrement les bailleurs sociaux s'engagent :

- A 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);
- A signer et à transmettre dans un délai de 6 mois la charte partenariale de relogement (principes et conditions des relogements, engagements de chaque partenaire, nature et localisation de l'offre de relogement, modalités d'accompagnement des ménages relogés, modalités de suivi des relogements....);

- A conduire le plan de relogement lié à chaque opération de démolition,

Ces engagements se sont traduits par la signature d'une Charte relogement le 11 août 2006

En complément de celle-ci, les 3 F ainsi que Logiciel se sont engagés à réserver l'ensemble des 34 logements issus de leur programme au plan de relogement du programme de rénovation urbaine, dans le cadre de la reconstitution de l'offre locative.

### **9.1 La stratégie de relogement**

Les enjeux visés par la charte relogement sont :

- de favoriser les parcours résidentiels ascendants à l'occasion du relogement lorsque la situation personnelle et financière du ménage le permet.
- de veiller à effectuer des relogements prenant en compte les équilibres sociaux de chacun des quartiers et des habitants.

Outre ces attentes, les prérogatives des plannings de réalisation des différents programmes de construction peuvent intervenir dans l'établissement de la proposition de relogements. Aussi nous pourrions constater que les premiers relogements ont été réalisés sur le parc disponible ; à moyen terme et dès livraison des premiers programmes, ceux-ci pourront se faire notamment dans le patrimoine construit à cet effet.

Ce constat intègre toutefois le principe d'une prise en compte des préférences résidentielles des locataires à reloger, ceci dans le cadre d'une offre de logements réellement disponibles dans le département et les départements limitrophes de la Seine-Saint-Denis.

Aussi, les locataires manifestant la volonté d'être relogés dans la commune de Drancy, pourront bénéficier d'une première proposition pour l'accès à un logement dans le patrimoine de l'un des bailleurs présents sur le territoire de la ville.

Afin de mettre en œuvre ces objectifs, de garantir la bonne application de la charte, et de coordonner le processus de relogement il a été institué, au sein du groupe « Développement Social urbain » un comité technique rassemblant l'ensemble des acteurs locaux du logement.

### **Article 10 : LES MESURES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL**

Intégrer une dimension économique et sociale complémentaire au Projet de rénovation urbaine permet d'agir globalement et en profondeur sur les processus d'exclusion et d'en inverser durablement les effets.

Ainsi, et à partir de ce programme qui répond aux enjeux urbains des quartiers, la ville met en place aux côtés de ces partenaires, de nombreux chantiers pour accompagner les habitants et répondre à leurs difficultés économiques et sociales.

### 10.1 Les actions de développement économique et social.

Les mesures d'accompagnement liées au programme de rénovation urbaine mise en place par la ville s'inscrivent en cohérence avec les objectifs stratégiques inscrits dans le Contrat Urbain de Cohésion Sociale :

- Oeuvrer pour l'équilibre et l'attractivité du territoire et améliorer le cadre de vie :
  - Viser l'équilibre du territoire
  - Améliorer le cadre de vie et développer l'attractivité résidentielle
  
- Développer l'accès à l'emploi et le potentiel d'activités économiques :
  - Accès à l'emploi
  - Développement économique
  
- Agir pour le renforcement de la vie sociale, lutter contre les exclusions et prévenir l'apparition de l'insécurité sociale
  - Renforcer la vie sociale et la citoyenneté
  - Améliorer l'accès aux soins et la prévention de la santé
  - Favoriser la prévention et la sécurité

Si aucune action n'est inscrite au titre du Programme de rénovation Urbaine dans le cadre du CUCS, les deux programmes œuvrent de manière complémentaire au traitement de la mixité sociale dans les quartiers, de l'insertion professionnelle et de la redynamisation de la vie associative de ces quartiers.

### 10.2 Les actions en faveur de l'éducation et de la culture

Les actions autour de l'éducation se retrouvent dans le contrat de réussite éducative :

- Œuvrer pour la réussite éducative en collaboration active avec les familles :
  - Promouvoir la réussite scolaire
  - Développer les activités éducatives, la prise en charge éducative et psychologique.

### 10.3 La Gestion Urbaine de Proximité

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.

La convention GUP devrait être signée par l'ensemble des maîtres d'ouvrage, courant du 1er semestre 2009. Les engagements des divers partenaires sont décrits dans le projet. Les maîtres d'ouvrage s'engagent à signer des conventions spécifiques dans le délai de six mois à compter de la signature de la présente convention. L'Agence est partie prenante dans cette convention dès l'instant qu'elle aura été sollicitée financièrement pour la réalisation de petits

équipements facilitant cette gestion de proximité. Le délégué territorial de l'Agence transmet au Directeur Général de l'ANRU la convention GUP signée dans un délai de 6 mois à compter de la signature de la présente convention.

#### □ Les enjeux de la GUP

Les enjeux de la démarche de la GUP sur l'ensemble du territoire sont les suivants :

- améliorer la vie quotidienne des habitants, l'image et l'attractivité des quartiers dits difficiles,
- engager un processus de travail partenarial pérenne sur la Gestion Urbaine de Proximité en y associant les habitants,
- anticiper les impacts en termes de conception et de gestion des investissements actuels et futurs dans le cadre des projets de rénovation urbaine et des démarches d'amélioration du fonctionnement urbain en général,
- favoriser la pérennisation des investissements réalisés par les maîtrises d'ouvrage en travaillant sur l'adéquation entre les besoins des habitants et les actions mises en œuvre.

Cependant, la mise en place de la GUP nécessite un travail de diagnostic partenarial important, sur chaque secteur. A cet effet, la ville de Drancy a missionné un bureau d'études pour la réalisation de cette étude.

Au regard des différents degrés d'avancement du programme, les conclusions du diagnostic rendu préconisent une gestion différenciée s'agissant :

- des espaces déjà traités sur lesquels il faudra pérenniser les investissements engagés
- des espaces impactés à court terme (2007-2008) sur lesquels il faudra adapter la gestion en période de chantier et anticiper la gestion future
- des espaces impactés à moyen et long terme (après 2009) sur lesquels il faudra aborder la gestion d'attente
- des espaces non impactés sur lesquels il faudra éviter la « déqualification » de fait par rapport aux espaces rénovés.

Les ambitions de la mise en place de la GUP sont d'affirmer un changement sur plusieurs points importants :

- tout d'abord, sur l'aménagement des espaces extérieurs qui doit conduire à une clarification des usages entre espaces privés et publics. Ce travail, qui va dans le sens d'un des objectifs du projet urbain, conduira à régler en partie les dysfonctionnements liés au stationnement, aux circulations, à la protection des bâtiments,
- ensuite, la GUP apportera une plus value sur la qualité des services urbains de proximité, qui ont pour objectif principal de résoudre des problèmes quotidiens (propreté, entretien, déchets, épaves, tags, éclairage, signalétique). La résolution de ces problèmes est primordiale dans la mesure où ils contribuent à la dévalorisation des quartiers, au sentiment d'insécurité et au départ des familles qui ont les moyens de partir.

La résolution de ces dysfonctionnements suppose notamment :

- un changement dans les organisations et les métiers de gestionnaires,
- un renforcement qualitatif et quantitatif des personnels de proximité.

Parallèlement à la démarche de diagnostic complet puis de conventionnement et de mise en œuvre dans le cadre du projet urbain, la Ville et les bailleurs intéressés au projet s'engagent à tout mettre en œuvre pour maintenir la qualité des services résidentiels avant et pendant les travaux, sur chacun des sites concernés.

L'OPH de Drancy a mis en place des agences décentralisées (5 au total) avec un responsable d'agence, un coordinateur travaux, une assistante locative, un agent en économie familiale et une conseillère sociale sur le quartier des Bois de Grosly. Au niveau des services techniques, il y a une régie ouvrière composée des différents métiers du bâtiment qui intervient au quotidien sur l'ensemble du patrimoine.

L'OPH 93 a aussi déjà mis en œuvre une convention de gestion urbaine de proximité qui se traduit par un abattement de TFPB. L'office a donc déployé plusieurs actions dont : des travaux dans les parties communes, la présence d'équipes d'ouvriers de la régie et la création d'un second poste de gardien. La présence d'ouvriers de la régie dans les corps d'état plomberie, serrurerie, peinture, électricité qui interviennent au niveau des parties communes permet d'accroître la proximité et la réactivité de l'office au niveau des interventions à réaliser.

La création du second poste de gardien va dans le même sens et porte à quatre le nombre de personnes affectées par l'office à la cité pour assurer sa présence et intervenir au niveau de la propreté.

Cette action sera complétée par la modernisation de la loge qui se verra bientôt dotée d'un poste informatique connecté au réseau de l'office ce qui lui permettra d'apporter une plus value importante pour renseigner les locataires. En effet le personnel affecté ou présent dans la loge pourra ainsi accéder au logiciel de traitement des réclamations, mis à jour automatiquement par l'ensemble des agents de l'office, et répondre immédiatement à toutes questions posées par les locataires ; il pourra aussi, entre autres, accéder au logiciel « Bons de travaux » qui permet de visualiser le suivi des différentes phases dans la commande et la réalisation des travaux.

La Sablière a choisi de rapprocher ses équipes des clients locataires en mettant en place un manuel accueil pour les locataires. Celui-ci a été créé en décembre 2004 au cœur du bâtiment M en position centrale dans la cité face aux commerces. Depuis le 16 juin 2003, la Sablière applique la loi relative aux obligations de gardiennage ou de surveillance de certains immeubles d'habitation. Fin 2004, la Sablière a recruté un conseiller qualipro chargé de l'évaluation de la prestation d'entretien visant à l'obtention d'un label pour chaque résidence. La gestion locative et technique de proximité se concrétise de la sorte :

⇒ Une conseillère sociale intervient sur des situations d'impayés de loyer et de troubles locatifs. Elle assure la coordination entre les services sociaux par une appréhension complète des problématiques des clients locataires liées au paiement de loyer.

⇒ Afin de continuer d'attirer sa clientèle principale et permettre au site de garder une certaine mixité sociale, la Sablière s'engage à relouer des logements de qualité.

⇒ Dans un souci de lutte contre le sentiment d'insécurité, le vandalisme est systématiquement réparé, des budgets vandalismes importants y sont alloués.

⇒ Un travail de fond est effectué avec les forces de l'ordre. Des réunions trimestrielles sont programmées.

La gestion des déchets ménagers est aussi un axe important, avec la mise en place du tri sélectif qui est à ce jour pas assez efficace. Le projet de rénovation urbaine sera l'occasion de repenser de façon partenariale l'organisation de la collecte du tri, du stockage et de l'évacuation de l'ensemble des déchets.

## Article 11 : LES MESURES D'INSERTION PAR L'ECONOMIE ET L'EMPLOI DES HABITANTS

Les signataires de la présente convention s'engagent à mettre en œuvre les dispositions prévues par la charte d'insertion de l'ANRU. Conformément à la charte, ces dispositions feront l'objet d'un plan local d'application dont la finalisation doit intervenir dans un délai de six mois à compter de la signature de la présente convention.

Déjà engagée sur l'ensemble du territoire communal, l'insertion sociale par l'emploi se traduit d'ores et déjà par l'intégration des articles 14 et 29/30 du code des marchés publics dans chaque nouveau marché de travaux ainsi que la passation d'un marché de services d'insertion sociale et professionnelle sous forme d'appui et d'accompagnement à l'emploi avec la Régie de quartier (nettoyage et entretien des locaux, prestation sur site de restauration, gardiennage, jardinage, ...).

En outre, et s'agissant du respect des clauses d'insertion sociales relatives à notre programme de rénovation urbaine, il a été souligné la nécessité de pouvoir s'appuyer sur une structure opérationnelle et expérimentée rassemblant les maîtres d'ouvrage, les entreprises et les acteurs publics de l'emploi.

Sur ce point, et au considérant le très bon écho de cette structure au niveau local, la ville de Drancy a décidé de confier la réalisation de ces missions à la **Régie de Quartiers** (structure existant depuis mai 2006) en valorisant le poste du chargé d'accompagnement social, actuellement à temps partiel, en temps complet. Par ailleurs, et au regard de la montée en charge des opérations, il pourra être prévu le recrutement de personnes supplémentaires.

Les missions du chargé de mission insertion sociale sont :

- Travailler avec les maîtres d'œuvre à la rédaction des marchés de travaux afin de définir les modalités de passations :
  - entreprises générales intégrant la part d'insertion via sous-traitance ou recrutement,
  - entreprises d'insertion
- Sensibiliser les structures d'insertion au dispositif induit par le programme de rénovation urbaine,
- Sensibiliser les entreprises afin de veiller au respect de l'article 14 du CMP,
- Définir et identifier les populations prioritaires en regard des compétences requises par les opérations du projet
- Assurer la vérification de l'aptitude manuelle des candidats proposés et leur mise en relation avec les entreprises
- Accompagner les populations aidées dans leurs parcours d'insertion et de formations
- Assurer la coordination des actions d'insertion sur toutes les opérations du projet
- Se charger du reporting à communiquer à l'ANRU.

A ce jour, l'ensemble des partenaires et acteurs de l'emploi ont été sensibilisés afin de faire émerger une réflexion commune sur la mise en place de cette démarche.

La prise de fonction de ce nouveau chargé de mission n'intervenant que courant du mois de mai, il ne pourra être prévu de comité de pilotage avant la fin du mois de juin de cette année.

C'est à ce moment que sera définie la stratégie et le mode opératoire de mise en relation des différents acteurs .

## □ La maison pour l'emploi

Parallèlement, et comme présenté dans notre dossier présenté à l'ANRU, la ville a aussi engagée une réflexion sur les avantages relatifs à la mise en place d'une maison pour l'emploi.

Cette structure serait un lieu de proximité, un outil de cohésion sociale et d'animation territoriale. Cet espace devra créer des synergies et constituer une plus-value en matière d'emploi et d'insertion professionnelle.

## □ Les autres dispositifs locaux

La mise en place de ces prochaines structures s'inscrit totalement dans la politique volontaire initiée par la ville de Drancy sur la thématique de l'insertion par l'économie. Celle-ci se traduit au travers de différents services :

### ○ Le Bureau d'Information Jeunesse

Le BIJ a pour principale mission d'offrir à tous les jeunes de la commune un espace d'accueil, d'écoute, de médiation et d'accompagnement.

L'accueil est gratuit, personnalisé et modulé selon la demande. La recherche d'emploi est encadrée par un animateur.

Il existe de nombreuses actions dans le cadre de la recherche d'emploi et de l'insertion professionnelle, notamment avec l'association CR2M (Centre de Ressources des métiers de la maintenance) dont la ville est adhérente, le but étant d'informer les jeunes du département aux métiers de la maintenance.

Tous les deux mois, le BIJ organise des visites d'entreprises (artisans de la ville, RATP, ADP...), de même, des entreprises se déplacent au BIJ afin de rencontrer les jeunes.

Une fois par semaine en partenariat avec la Mission Locale, six jeunes sont reçus afin de faire un point sur leur recherche d'emploi.

En collaboration avec l'ANPE, la Mission Locale, Compagnie Sirènes, une psychologue du CMS, et les parrains de la MIRE, deux stages recherche/emploi sont organisés dans l'année. L'objectif de ces stages est d'élaborer des stratégies individuelles et collectives, avec des simulations de situations de communications diverses (jeux de rôles, improvisation scénique.) Cette action est cofinancée dans le cadre du contrat de ville.

Un libre service informatique et Internet fonctionne toute la semaine avec un animateur qui accompagne les jeunes dans leur démarche. Tous les deux mois, une initiation aux nouvelles technologies (Internet et Word) est organisée. De plus, une salle vidéo et une borne informatique avec différents supports sur tous les métiers sont à la disposition des jeunes.

Un salon de l'orientation existe depuis 1997, l'objectif est de réunir un maximum d'exposants montrant des métiers ou informant sur les filières de formation donnant accès à ces métiers afin d'aider les jeunes dans leurs choix professionnels.

Un autre salon, celui des jobs d'été est organisé et va permettre à l'offre et à la demande d'emploi pour l'été de se rencontrer. Ce salon informe les jeunes sur les possibilités de jobs d'été et les modalités de déplacement et de subventions dans la communauté européenne. Il informe aussi les jeunes sur le BAFA et le BAFD.

En plus de toutes ces actions destinées à la recherche d'emploi, le BIJ met en place d'autres actions telles que :

Il existe aussi un point écoute santé, qui a lieu le lundi après-midi en présence d'une psychologue du CMS.

Enfin, une aide et un accompagnement des jeunes sans affectation scolaire sont installés dès le mois août de chaque année.

○ La Mission Locale

La Mission Locale est une structure intercommunale qui réunit les villes de Bobigny, Blanc-Mesnil et Drancy. Le siège se situe à Bobigny. 3 conseillers composent l'équipe de Drancy.

La Mission Locale est une association, financée par trois institutions :

- la Région
- l'Etat
- la municipalité

Elle accueille des jeunes déscolarisés (16-26 ans.)

L'activité principale de la Mission Locale est l'insertion socioprofessionnelle, c'est-à-dire accompagner des jeunes vers des formations et vers l'emploi.

Après un entretien avec un conseiller socioprofessionnel, un diagnostic global est constitué (problèmes d'emploi, de santé, de logement), le jeune est orienté vers les structures relais les mieux adaptées à sa problématique.

❖ Les partenaires de la Mission Locale :

- le service social
- la mission RMI
- L'Education Nationale : le CIO et les établissements scolaires
- La Chambre de Commerce et d'Industrie concernant notamment les questions liées à l'apprentissage.
- Vie & Cités
- Le BIJ
- Le CMS
- L'ANPE : une convention lie l'ANPE et la Mission Locale dans le cadre du PAP ND : Projet d'Action Personnalisé Nouveau Départ. Il s'agit là d'une co-traitance en termes de suivi et de préconisations de mesures en direction des jeunes inscrits conjointement à l'ANPE et à la Mission Locale
- Les centres de formation
- Les entreprises

❖ Les actions de la Mission Locale :

3 ½ journées sans rendez-vous sont consacrées aux primo-arrivants, ils remplissent un dossier. Les jeunes sont ensuite suivis par un conseiller sur rendez-vous. (à noter que le conseiller sera toujours le même interlocuteur pour le jeune)

Atelier Internet : à la fin de l'atelier, le jeune reçoit un certificat de navigation

Atelier recherche d'emploi en partenariat avec le BIJ. Se compose d'une personne du BIJ qui est présente à chaque séance et en alternance une semaine sur deux, une personne de la Mission Locale ou du BIJ.

L'objectif de cet atelier, savoir rédiger un CV ainsi qu'une lettre de motivation, rechercher un emploi... Cet atelier a lieu le mardi matin sur rendez-vous avec 5 à 6 jeunes qui ont déjà validé leur projet emploi.

Le dispositif COOP-EMPLOI : destiné aux jeunes qui souhaitent trouver un travail et qui possèdent un projet précis et validé. C'est un accompagnement spécifique sur 3 semaines à raison de 3 ½ journées par semaine. L'objectif étant de proposer aux jeunes une méthodologie quant à la réalisation d'outils comme le CV et la lettre de motivation dans un premier temps, et de se consacrer à la recherche d'emploi proprement dite via les sites spécialisés ainsi que le réseau entreprises de la Mission Locale.

Atelier Information logement, une fois par mois, en principe à la fin du mois, cette action peut accueillir entre 15 et 20 personnes. Co-animé par une conseillère référent logement de la Mission Locale et une assistante sociale de Drancy.

Atelier de découverte des métiers, le nouveau titre : POP Parcours d'Orientation Professionnel. Prestation subventionnée par le Conseil Régional. S'adresse à un public qui n'a pas de projet ou pas assez développé. Se compose en plusieurs phases : phase d'exploration, des tests sont passés afin de permettre aux jeunes de mieux identifier la ou les pistes professionnelles correspondant à ses centres d'intérêts ; phase de recherche documentaire liée aux pistes professionnelles dégagées. Enfin la dernière phase est consacrée à la recherche de stages pratiques, quand le stage est validé, la Mission Locale dirige le jeune vers des centres de formation.

Le RPIJ (Réseau Public Insertion Jeunesse) en partenariat avec le CIO et l'Education Nationale. Cible un public bien précis à savoir des jeunes qui viennent d'être déscolarisés. Le jeune doit retourner dans son ancien établissement et s'entretenir avec le principal adjoint ou le CPE, à la fin de cet entretien, le jeune est orienté vers la structure la mieux adaptée pour lui.

Atelier d'apprentissage pour les collégiens : en collaboration avec un conseiller d'orientation du collège et un conseiller de la Mission Locale. Rappel des conditions d'apprentissage, fabrication d'un mini CV et jeux de rôles comme entretien avec un employeur.

On propose à des terminales de bac pro du Lycée professionnel LE ROLLAND ainsi qu'à des terminales du Lycée DELACROIX des stages d'aide à la recherche d'emploi. Le stage consiste à rédiger des CV, des lettres de motivation, apprendre à se valoriser. L'objectif de la Mission Locale est d'intégrer ces deux dernières actions dans le Contrat de Ville

Dispositif de parrainage, subventionné par le Conseil Général: Destiné aux jeunes les plus en difficultés, consiste à mettre en relation un jeune et un parrain, cette personne peut-être un retraité qui accompagne le jeune dans sa démarche pour trouver un emploi ou un stage. Le parrain peut lui transmettre son expérience, utiliser ses réseaux. A aussi un rôle de médiation.

o La Mission RMI

Inaugurée le 4 septembre 2002, la mission RMI est un service d'aide à l'insertion sociale et ou professionnelle des allocataires du RMI et de l'API. Conventionnée par le Conseil Général, la ville de Drancy met à leur disposition des locaux. Ce service est rattaché administrativement au CCAS. L'équipe de la mission RMI est composée de 6 personnes dont 1 responsable, 1 secrétaire et 4 chargés d'insertion. La commune de Drancy compte au en août 2007 : 628 bénéficiaires du RMI

La mission RMI possède 3 sites d'accueil

- \* 144 rue Roger Salengro, Cité Paul Eluard (site principal)
- \* à la Cité du Nord au bâtiment S ou il existe une permanence tous les jours sauf le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h30
- \* Le lundi à la Maison des Services Publics dans le quartier Avenir : (le lundi matin est consacré aux informations collectives pour l'ensemble des allocataires et l'après-midi aux rendez-vous individuels)

Il existe un site Internet qui peut-être consultable par tout le monde.

o L'Agence Du Développement Economique Local : (ADEL)

L'objectif prioritaire de l'ADEL : La gestion directe du marché des 4 routes et celui du Petit Drancy. Les personnes qui prennent contact avec l'ADEL, sont des futurs créateurs d'entreprises qui cherchent en priorité un local commercial. 39 personnes sont actuellement à la recherche d'un local depuis septembre 2004. Lorsque le dossier est considéré comme étant suffisamment « solide », il est orienté vers Initiative 93.

**Initiative 93** est une association à but non lucratif qui propose un accueil personnalisé dans une des villes affiliées, un prêt d'honneur de 3000 à 25 000 euros sans intérêt, sans garantie personnelle, à rembourser sur 2 à 5 ans pour les personnes souhaitant créer une entreprise. L'association aide aussi à redresser une entreprise défaillante créée depuis moins de 3 ans.

o Le Centre Communal d'Action Social : (CCAS)

Le pôle d'action sociale regroupe tous les dispositifs sociaux du Département : Le CCAS est instructeur au niveau du RMI, du FSL, Du FSE, de l'Aide Sociale à l'Enfant, des allocations compensatrices. Il oriente vers la mission RMI mais aussi vers l'ANPE. Le public est identifié. Il existe des aides spécifiques sur le quotidien avec par exemple, les bons alimentaires, mais aussi au niveau du volet hébergement le CCAS est partenaire de la résidence sociale.

o l'Agence Nationale Pour l'Emploi : (ANPE)

L'antenne ANPE de BOBIGNY/DRANCY se compose de 34 personnes dont 30 conseillers.  
En août 2007, la commune comptait 3 393 chômeurs inscrits à l'ANPE.

L'agence travaille en collaboration avec la Mission RMI de Drancy et un agent de l'ANPE est détaché à la MIRE.

Des relations se sont établies avec les entreprises centrées sur l'hôtellerie, le commerce, la restauration.

Les freins à l'embauche concernent surtout la basse qualification des demandeurs d'emploi, l'illettrisme, les problèmes sociaux (problème de logement, problème psychologique), dans ces cas là, l'ANPE renvoie vers les assistantes sociales ou bien se tourne vers un prestataire : ASI (Appui Social Individualisé.)

Les personnes qui prennent contact avec l'antenne, ne sont pas forcément des habitants de Drancy ou de Bobigny, mais plutôt des alentours.

Il existe des niches d'emplois mais qui restent sans main-d'œuvre (nettoyage, distribution de prospectus) car la base du salaire proposée est le SMIC avec des contrats précaires.

Au niveau de l'offre de formation, les budgets fondent, par conséquent les formations rémunérées n'existent plus, seules persistent les formations destinées aux allocataires du RMI.

## 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 opérations faisant partie du programme approuvé par l'ANRU et faisant l'objet d'un financement « décroisé » de la région (ou département) au titre d'une convention de partenariat territorial et décrites dans les articles 4.5 et 7, feront l'objet d'une confirmation d'engagement par le maître d'ouvrage auprès du délégué territorial (copie décision de financement obtenu par le maître d'ouvrage).

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 la décision attributives de subvention.

Le maître d'ouvrage peut ainsi bénéficier d'une avance équivalente à 15% du montant de la subvention attribuée dans la limite du montant global de l'opération physique issu du tableau prévisionnel B dès lors qu'il en formalise la demande et qu'il s'engage à réaliser au moins 15% de cette opération estimée dans les 18 mois qui suivent ce versement d'avance.

A cet égard, tout versement d'avance qui ne sera pas suivie d'exécution dans les conditions précédentes, autorise l'Agence à en obtenir le reversement par compensation des dettes réciproques liquides certaines et exigibles qui seront nées entre eux conformément aux dispositions de l'article 1290 du code civil.

Dans ce délai de 18 mois maximum, le maître d'ouvrage fait certifier par un ou des professionnels indépendant de lui, les estimations de coûts de l'opération physique en vue d'asseoir le versement des acomptes et de modifier le cas échéant la décision attributive de subvention. Il peut solliciter à la cadence qu'il détermine deux acomptes par an dans la limite de 70% de la subvention modifiée.

Le maître d'ouvrage s'engage à clôturer l'opération dans un délai maximum de 18 mois à compter de sa demande de dernier acompte et à justifier la réalisation physique de l'opération par certification des caractéristiques techniques et physiques de l'ouvrage (procès verbal de réception de l'ouvrage) et fiche analytique et technique de clôture (FATc) ainsi que par la certification de la liste exhaustive des factures honorant les coûts éligibles aux subventions de l'agence qui ont ainsi concouru à son prix de revient.

Les opérations faisant partie du programme approuvé par l'ANRU et faisant l'objet d'un financement « décroisé de la région » (ou du département) au titre d'une convention de partenariat territorial et décrites dans les articles 4.5 et 7 feront l'objet d'un récapitulatif du plan de financement définitif de l'opération avec la participation financière de la région (ou du département) dont les coûts sont attestés par le comptable public ou le commissaire aux comptes du maître d'ouvrage [ou du comptable public de la région ou du département].

Toute opération engagée qui n'a pas fait l'objet d'une demande de versement du solde correspondant à son achèvement physique, dans un délai de 18 mois après le versement du dernier acompte est considérée comme soldée d'office en l'état de ses règlements constatés à l'échéance.

## **ARTICLE 13- LES MODALITES DE SUIVI, DE COMPTE-RENDU ET DE CONTROLE**

### **13-1 Le suivi permanent du projet**

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention conviennent de se réunir dans le délai maximum d'un mois après signature de la présente convention 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 oeuvre 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 oeuvre 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.

### **13-3 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 de la présente convention 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 urbaines 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 oeuvre, 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 de la présente convention 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 de la présente convention 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 de la présente convention 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 de la présente convention 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, sera examiné 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 A LA CONVENTION**

La gestion de l'évolution du projet de rénovation urbaine doit se faire dans le respect de la présente convention.

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 oeuvre 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 et dont certains peuvent être mis en oeuvre selon une procédure simplifiée gérée au niveau local par le délégué territorial de l'Agence.

#### **15-1 Avenants**

Toute évolution de programme impliquant des modifications des « partis pris » du projet de rénovation urbaine et/ou des éléments fondamentaux du projet, et notamment à la suite le non respect des engagements pris au titre de la présente convention, tout complément prévu au programme de la présente convention, toute prise en compte de retard de calendrier supérieure à 2 ans par rapport au calendrier initial, toute modification du taux d'intervention de l'Agence sur une opération financière nécessite la signature d'un avenant.

Les avenants sont signés par tous les signataires initiaux.

#### **15-2 Avenants simplifiés**

Lorsqu'il s'agit de changements de maîtres d'ouvrage, de modifications de programme jugées mineures par le délégué territorial ou d'ajustements financiers entre opérations financières ou entre maîtres d'ouvrage dans les limites fixées par le directeur général de l'Agence, un avenant simplifié peut être signé.

Les avenants simplifiés ne peuvent pas redéployer les sommes dégagées suite à une :

- surestimation des éléments calculés dans les bilans de démolition, soit pertes d'autofinancement et capital restant dû ;
- sous-estimation des valorisations foncières dans le cadre d'un bilan de démolition, d'un bilan d'aménagement, d'un bilan de requalification d'ilot d'habitat dégradé ou un bilan de démolition ou portage en copropriétés dégradées;

- sous estimation des recettes d'exploitation dans le cadre d'un bilan d'un équipement à finalité économique ;
- abandon (ou dégagement d'office) d'opération.

Par délégation du directeur général de l'Agence, le délégué territorial de l'Agence est habilité à signer les avenants simplifiés au niveau local. Ces avenants, signés par le délégué territorial de l'Agence, sont instruits localement en application d'instructions fixées par le directeur général de l'Agence dont il est rendu compte au conseil d'administration de l'Agence.

Ces avenants simplifiés seront notifiés à leurs signataires et une copie sera adressée à tous les signataires de la présente convention et de ses avenants éventuels et à l'Association Foncière Logement. Une copie de cet avenant simplifié est adressée au directeur général de l'Agence.

## **ARTICLE 16 - LES CONSEQUENCES DU NON RESPECT DES ENGAGEMENTS**

Les signataires de la présente convention, 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 oeuvre.

### **16-1 Respect du programme**

Toute modification, non autorisée par un avenant ou un avenant simplifié, 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 la présente convention 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, considérée comme abandonnée et l'aide de l'Agence est désaffectée, donc supprimée.

#### **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 de la présente convention, 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 de la présente convention (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 de la présente convention 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 de la présente convention donnera lieu au déclenchement de la procédure décrite au paragraphe 16-2.

**16-2 Procédures mises en oeuvre et suites données**

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention 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 :

- la requalification du taux de subvention prévu dans la présente convention 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 ;
- le réexamen de la convention et la signature éventuelle d'un avenant ;
- 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](http://www.renovation-urbaine.fr).

### **ARTICLE 18 – LA CLAUSE DE RENEGOCIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention 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 de la présente convention 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.

## TITRE VIII – COMPOSITION DES ANNEXES

### Annexe 1 :

Plan de situation générale des quartiers  
Composition du programme / Plan état des lieux avant projet, plan état du quartier en fin de projet

- Cité du Nord (2p)
- Jules Auffret (3p)
- Pierre Sépard (3p)

Plan des opérations diffuses  
Tableau comparant les types et statuts de logement sur le quartier « avant » et « après » projet (2 p)  
Note sur la reconstitution des logements (2 p)  
La charte relogement signée (5 p)  
Plan de relogement (4 p)  
Note résultant des besoins d'insertion des familles (notamment situations issues de l'immigration, handicaps)  
Note déclinant les objectifs de développement durable (5p)

### Annexe 2 :

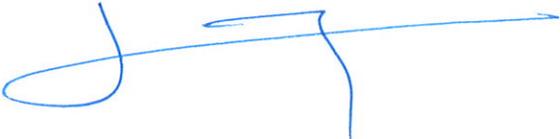
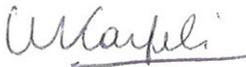
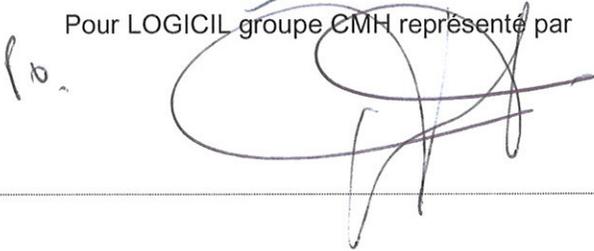
A - Tableau financier et échéancier.  
B – Bilan des opérations

**Annexe 3 :** Contreparties cédées à Foncière logement : caractéristiques des terrains cédés et plan de terrain (références cadastrales, plan au 1/1000eme)

Les plans figurant dans cette convention et ses annexes ne sont pas contractuels.

le 23/12/2008

TITRE IX – SIGNATURES

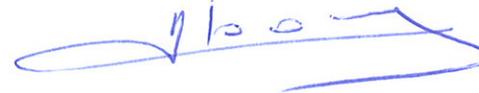
<p>Pour l'Etat, représenté par</p> 	<p>Pour l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, représenté par <b>Pierre SALLENAVE</b></p>  <p><b>GUILLEMETTE KARPELES</b> DIRECTRICE DE LA COORDINATION TERRITORIALE</p> <p><i>pour le</i> Directeur Général</p>
<p>Pour la Commune de Drancy, représentée par <b>Jean-Christophe LAGARDE</b></p>  <p>Député- Maire</p>	<p>Pour la Direction départementale de l'équipement représenté par <b>Patrick BERG</b></p>  <p>Directeur départemental</p>
<p>Pour l'OPH 93 représenté par <b>Yves NEDELEC</b></p>  <p>Directeur Général</p>	<p>Pour l'OPH de Drancy, représenté par <b>Anthony MANGIN</b></p>  <p>Président</p>
<p>Pour l'IMMOBILIERE 3F représenté par <b>Sophie BEILLON</b></p> 	<p>Pour ICF-la Sablière représenté par <b>Monsieur Jean-Luc VIDON</b></p>  <p>Directeur général délégué</p>
<p>Pour LOGICIL groupe CMH représenté par</p> 	

Pour la Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par  
Claude BLANCHET

*P/O*  


Directeur Inter Régional Ile-de-France

Pour l'Association Foncière Logement, représentée par  
Alain SIONNEAU





# CONVENTION PARTENARIALE PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE DRANCY

décembre 2008

ANNEXES



## ANNEXE N°1

~\*~\*~

Plan de situation générale des quartiers

Composition du programme / Plan état des lieux avant projet, plan état du quartier en fin de projet

- Cité du Nord (2p)
- Jules Auffret (3p)
- Pierre Sémard (3p)

Plan des opérations diffuses

Tableau comparant les types et statuts de logement sur le quartier « avant » et « après » projet (2 p)

Note sur la reconstitution des logements (2 p)

La charte relogement signée (5 p)

Plan de relogement (4 p)

Note résultant des besoins d'insertion des familles (notamment situations issues de l'immigration, handicaps)

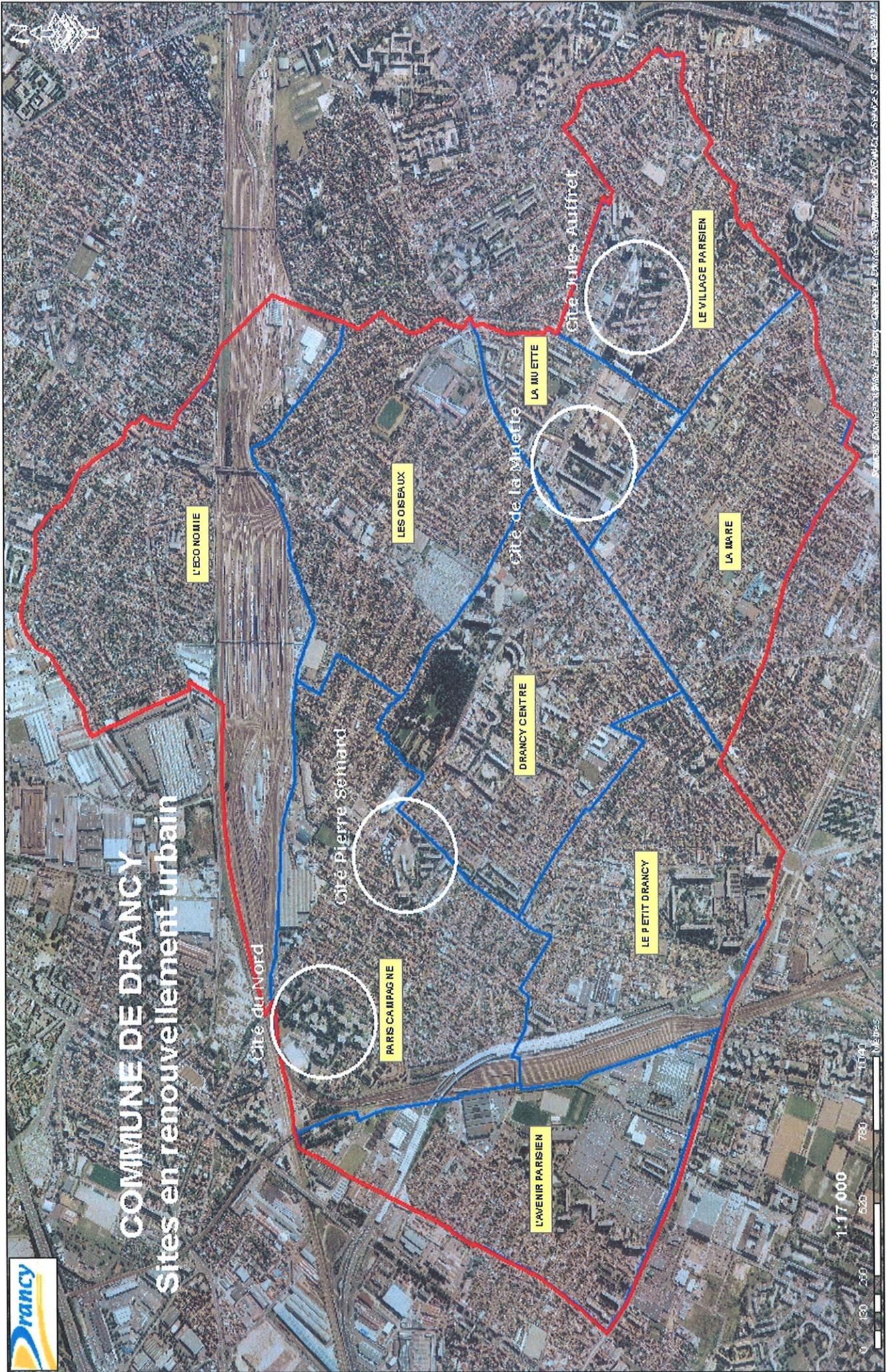
Note déclinant les objectifs de développement durable (5p)

~\*~\*~



# COMMUNE DE DRANCY

## Sites en renouvellement urbain



L'ECO NOMIE

LES OISEAUX

DRANCY CENTRE

LA MARE

Cité du Nord

Cité Pierre Sémard

PARIS CAMPAGNE

L'AVENIR PARISIEN

LE PETIT DRANCY

Cité de la Mulette

LA MUNETTE

Cité Jules Auffret

LE VILLAGE PARISIEN

1:17 000

0 130 260 520 780 1040 Mètres

# Drancy - Cité du Nord

## La Sablière

Projet à court / moyen terme



Cité du Nord – La Sablière  
Plan masse existant

