

ORIGINAL

CONVENTION PARTENARIALE
POUR LA MISE EN ŒUVRE
DU PROJET DE RENOVATION URBAINE
DE CLICHY-SOUS-BOIS - MONTFERMEIL

SOMMAIRE

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION	3
PREAMBULE	4
Historique et contexte général du projet.....	4
Objectifs généraux du projet.....	6
TITRE I - LES DEFINITIONS	9
TITRE II - LE PROJET.	9
Article 1 - le contenu du projet urbain.....	9
Article 2 - L'organisation de la conduite du projet	12
Article 3 - La concertation et l'information sur le projet.....	18
TITRE III-LE PROGRAMME SUBVENTIONNE PAR L'ANRU.	20
Article 4 - Les opérations subventionnées par l'ANRU.....	20
Article 5 - Les contreparties cédées à l'Association Foncière Logement	30
Article 6 - L'échéancier de réalisation.....	31
Article 7 - Le plan de financement des opérations subventionnées par l'ANRU.....	31
TITRE IV - LES ACTIONS COMPLEMENTAIRES ET ACTIONS D'ACCOMPAGNE- MENT DU PROGRAMME CONTRIBUANT A LA REUSSITE DU PROJET.	33
Article 8 - Les opérations non subventionnées par l'ANRU.....	33
Article 9 - Le plan de relogement	33
Article 10 - les mesures de développement économique et social	34
Article 11 - les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants	35
TITRE V- LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES	37
Article 12 - Les engagements financiers des signataires	37
TITRE VI- L'EVALUATION ET L'EVOLUTION DU PROJET ET DES OPERATIONS	39
Article 13 - les modalités de compte-rendu et de contrôle	39
Article 14 - les missions d'évaluation.....	40
Article 15 - les avenants à la convention.....	40
Article 16 - les conséquences du non respect des engagements	41
TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES	
Article 17 - Archives filmographiques et photographiques.....	43
Article 18 - La clause de renégociation de la convention	43
Article 19 - Le traitement des litiges	43
COMPOSITION DES ANNEXES :	44

Il est convenu entre,

L'Etat, représenté par le Préfet de Seine-Saint-Denis, responsable de la mise en œuvre de la rénovation urbaine dans le département, Monsieur Jean-François CORDET,

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

La Communauté d'Agglomération de Clichy-sous-Bois/Montfermeil, représentée par son Président Monsieur Claude DILAIN,
Les Communes de Clichy-sous-Bois et Montfermeil, représentées par leurs Maires Messieurs Claude DILAIN et Xavier LEMOINE,

ci-après dénommés les porteurs de projet,

L'Office Public Départemental HLM de la Seine-Saint-Denis (OPDHLM 93) représenté par son Président Monsieur Bertrand KERN,

La Société Anonyme d'HLM Orly-Parc représentée par son Président Monsieur Pierre BEDIER,

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat Immobilière 3 F représentée par son Président Monsieur Michel CEYRAC,

L'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP) représentée par son Président Monsieur Bruno VERDON,

La Société d'Economie Mixte Clichy / Montfermeil (SEM CM) au titre des opérations résiduelles initiées dans les dispositifs précédents du Grand Projet Urbain et du Grand Projet de Ville, représentée par son Président Monsieur Xavier LEMOINE,

ci-après dénommés les maîtres d'ouvrage,

l'Association Foncière Logement, représentée par son Président Mr Alain SIONNEAU,

et la Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par son Directeur Interrégional Ile de France Monsieur Yves LAFFOUCRIERE

ce qui suit

PREAMBULE

Historique et contexte général du projet

Les communes de Clichy-sous-Bois et Montfermeil, regroupées en communauté d'agglomération, comptent environ 52 000 habitants.

Le Projet de Rénovation Urbaine de Clichy-Montfermeil englobe le secteur du Bas Clichy et le site du quartier du Plateau, commun aux deux villes, et concerne environ 28 000 habitants.

Ce site souffre d'un double enclavement géopolitique et social caractéristique :

- les communes ne sont desservies par aucune infrastructure routière ou de transports en commun de niveau régional ;
- le site du plateau concentre, avec le bas Clichy, l'essentiel des problèmes de fonctionnement urbain et social : habitat dégradé, jeunesse de la population, ménages précarisés, poids de la population issue de l'immigration, etc... .

La grande particularité du site est la prédominance des copropriétés dégradées : 1 573 logements sous statut de copropriété, soit 45% du parc total de logements sur le périmètre du plateau. Cette part importante de l'habitat privé résulte du processus historique de réalisation du Grand Ensemble, conçu à l'origine comme une opération de promotion privée de grande ampleur mais dont la réalisation n'a pas été conduite à terme et s'est achevée dans de mauvaises conditions. Dans l'ensemble, la situation sociale des occupants des copropriétés est plus préoccupante que celle des occupants des logements sociaux.

La pauvreté structurelle des deux communes est également un élément à souligner : ainsi, le potentiel fiscal s'établit respectivement à 320 € hab (Clichy) et 380 €/hab (Montfermeil), soit environ 40% du potentiel fiscal des communes de même strate démographique.

Les deux communes ont mobilisé au maximum l'ensemble des procédures mises à leur disposition dans le cadre de la politique de la ville depuis le milieu des années 80 : DSQ, (1989-1993), contrats de ville à compter de 1994 et Zone Franche Urbaine dans le cadre du pacte de relance pour la ville (1996-2001), Grand Projet Urbain (1996-2001), Grand Projet de Ville (2001). Les financements européens ont également été mobilisés au travers notamment du PIC URBAN.

En raison du caractère hors norme du site, les partenaires locaux ont doté le territoire, dès 1992, d'un dispositif opérationnel ad hoc avec une Mission d'Etudes et d'Aménagement (MEA) laquelle débouche sur la création, en 1996, d'un outil

opérationnel spécifique chargé de mettre en œuvre les actions de politique de la ville sur les 2 communes (Société d'Economie Mixte - Clichy / Montfermeil - SEM CM).

De nombreux projets ont été réalisés dans le cadre de ces différents dispositifs : démolitions de logements, réhabilitations, requalification d'espaces extérieurs, restructurations d'équipements, installations d'équipements publics, créations de locaux d'activités, actions sociales etc..

Malheureusement, ces projets n'ont pu jusqu'à présent qu'enrayer le processus de dégradation socio-économique du site sans parvenir à inverser significativement la tendance.

C'est pourquoi il est apparu indispensable de changer d'échelle d'intervention en développant et en élaborant un nouveau projet de développement territorial, un projet de rénovation urbaine ambitieux pour les sites du plateau et du bas Clichy, et en reconfigurant le dispositif de pilotage stratégique et opérationnel à la hauteur de cette nouvelle ambition.

Objectifs généraux du projet

Le constat des handicaps structurels des communes de Clichy-sous-Bois et Montfermeil a amené leurs responsables à entreprendre une démarche de projet intercommunal.

Il apparaît en effet indispensable de placer la reconquête des sites les plus marginalisés et stigmatisés dans une perspective et une dynamique de projet d'ensemble.

C'est pourquoi au cours des années 2001 et 2002 a été élaboré un Schéma Intercommunal de Cohérence Urbaine (SICU), complété en 2003 par un approfondissement spécifique sur le site du plateau.

Les grandes orientations du SICU visent à redonner de la cohérence urbaine à l'ensemble du territoire de l'agglomération, à relancer son attractivité et à lui donner la capacité d'enclencher une dynamique de mixité urbaine.

Le projet territorial est fondé sur trois grands principes directeurs :

- 1 : revitaliser et renforcer les centres-villes des deux communes
- 2 : créer un axe fédérateur qui structure la lecture et le développement des deux communes en reliant les deux centres-villes et en désenclavant le site du plateau par l'amélioration de ses dessertes. Cet axe a comme vocation première d'accueillir une ligne de transport en commun en site propre
- 3 : hiérarchiser et irriguer l'ensemble du territoire d'agglomération afin de le rendre plus lisible, mieux distribué et unifié.

En déclinaison, les grandes orientations du Projet de Rénovation Urbaine sont :

- la modification radicale de l'urbanisme et de l'habitat du grand ensemble, par la démolition de près de 1700 logements et la reconstruction de près de 2000 logements à terme,
- la recomposition de la trame viaire et paysagère,
- la requalification générale des équipements et services publics,
- la restructuration et la redynamisation des activités économiques et commerciales,
- l'accueil d'un Transport en Commun en Site Propre.

S'agissant d'organiser le passage du statut de logements privés dégradés à celui de logements sociaux, le processus de rénovation urbaine conduit à une forte augmentation du nombre de logements sociaux, ce qui, au vu des conditions actuelles d'habitat dans les copropriétés, constituera un progrès majeur pour les habitants.

A terme, le site sera profondément remanié dans sa structure foncière, la propriété patrimoniale et la morphologie urbaine :

- structure foncière : passage d'une situation de grandes emprises foncières à une division parcellaire ordonnée et diversifiée, avec des emprises correspondant à de petites entités résidentielles, chacune desservie par le réseau viaire ;
- morphologie urbaine : passage d'une prédominance d'un urbanisme de tours et de barres à un urbanisme « ordinaire », constitué d'îlots de taille réduite découpés en petites entités résidentielles avec des bâtiments de faible hauteur (R+4 maximum) et l'introduction de programmes de logements individuels groupés ;
- propriété patrimoniale : quasi disparition de l'habitat sous statut de copropriété et modification de l'offre d'habitat social : maintien d'une offre importante de l'ODHLM 93, réduction du patrimoine d'Orly Parc et intervention nouvelle d'I3F. En immédiate périphérie du site, de petits programmes en accession et en logements libres (Association Foncière Logement) sont programmés afin de diversifier l'offre de logements et de relancer une dynamique de parcours résidentiel local. Pour concourir à ce même objectif de diversification, l'offre issue des constructions neuves ne sera pas uniquement réservée aux relogements mais visera également l'accueil de populations extérieures au site.

EVALUATION DE LA REPARTITION PATRIMONIALE SUR LE SITE DU PLATEAU		
Nombre de logements		
SITUATION ACTUELLE		SITUATION PROJETEE A TERME DU PRU
<u>MONTFERMEIL</u>		
Orly Parc	105	85
Copropriété des Bosquets	1065	
-dont ODHLM 93	486	416
- dont I3F	177	484
- autres yc SEM et Ville	402	
Foncière 1%		27
Capri		40
Non affecté		132
<u>CLICHY SOUS BOIS</u>		
Copropriété la Forestière	508	
Orly Parc	1298	1041
I3F		359
Soval	708	708
Foncière 1%		48
Non affecté		643
TOTAL	3684	3983

L'ambition et la radicalité du projet de rénovation urbaine nécessitent la mobilisation de moyens financiers considérables et l'engagement de l'ensemble des partenaires à soutenir, dans le cadre de leurs dispositifs réglementaires, financiers, existants et futurs et dans la limite de leurs champs de compétences respectifs, son aboutissement dans les meilleures

conditions ; notamment dans la préservation de l'équilibre des finances des communes et de la communauté d'agglomération.

Une vigilance particulière sera apportée au suivi de l'action foncière et immobilière portant sur les copropriétés dégradées, dont la situation financière n'a pu être stabilisée par les interventions précédentes des partenaires publics, ce qui fait porter un risque financier potentiel significatif à la communauté d'agglomération et aux communes. Pour prévenir ce risque, un dispositif particulier de suivi sera mis en place dans le cadre des engagements contractuels qui lieront ces dernières à l'opérateur principal du PRU, l'AFTRP, comportant notamment des clauses d'alerte explicitées à l'article 15 de la présente convention.

Par ailleurs, considérant que la maîtrise des copropriétés dégradées constitue le point clef de la réussite du projet, les partenaires prendront toutes les dispositions nécessaires pour faciliter le transfert des logements actuellement maîtrisés par les personnes publiques à l'AFTRP, et notamment pour obtenir les adaptations réglementaires rendant possible l'acquisition par l'AFTRP de logements conventionnés.

Enfin, la pérennité des investissements programmés sera en grande partie assurée par la crédibilité du projet territorial d'ensemble qui elle même est fortement conditionnée par la décision puis la réalisation d'une infrastructure de desserte en Transports en Commun.

TITRE I - LES DEFINITIONS

- Le projet : il représente la dimension à la fois urbaine et sociale de la rénovation urbaine du quartier et comprend l'ensemble de toutes les opérations et actions à mener sur le quartier pour garantir 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 aidées par l'ANRU et les opérations complémentaires menées par d'autres partenaires.
- le programme : il représente l'ensemble des opérations et actions pour lesquelles l'ANRU apporte une subvention
- L'opération : elle est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique et une action précise
- La typologie de l'habitat : il décrit les diverses composantes de l'habitat par
 - Le type d'habitat : collectif, individuel, intermédiaire.
 - Le statut du logement : locatif public (PLAI, PLUS, PLS) ; locatif privé ; 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 le 12 juillet 2004 par le Comité d'Engagement puis le Conseil d'Administration du 15 septembre 2004 de l'ANRU.

Il comprend les principales actions suivantes :

- Sur le site du plateau :
 - la démolition de 1624 logements, dont 584 logements sociaux (I3F : 107, Orly Parc : 477) et 1040 logements en copropriétés dégradées
 - la construction de 1488 logements dans le cadre de la première phase du projet (1083 logements sociaux en phase « principale » et 405 logements en phase « complémentaire »)
 - la construction de 102 logements en accession ou en logements dits « intermédiaires »
 - une capacité de constructions supplémentaires à l'issue de la première phase du projet d'environ 400 logements

- la transformation des bâtiments des copropriétés non démolis en logements sociaux par le mécanisme de financement de l' acquisition-amélioration.
- la démolition des deux centres commerciaux du quartier (Anatole France et Bague) et la reconstitution de deux pôles commerciaux et de services redimensionnés
- la démolition de la tour Utrillo et la recomposition d'un pôle de centralité interne, intégrant le repositionnement des services publics existants et la restructuration du centre commercial et du marché Anatole France
- la réimplantation des activités textiles situées dans la tour Utrillo dans un nouvel hôtel d'activités polyvalent
- la réhabilitation et la résidentialisation de l'ensemble des logements sociaux conservés (1834 logements)
- la création d'une, voire deux résidences sociales permettant d'accompagner le processus de relogement
- la requalification ou la restructuration des équipements scolaires et des principaux équipements sportifs
- la réalisation d'un maillage viaire et d'espaces publics complet et cohérent, par la requalification des voiries existantes et la création de nouvelles rues
- la requalification de l'axe principal de desserte du quartier en vue de l'accueil d'un Transport en Commun en Site Propre
- l'aménagement de cheminements paysagers assurant la continuité avec les principaux espaces verts du territoire d'agglomération.

• Sur le site du bas Clichy :

- la création d'un véritable centre ville
- la démolition éventuelle de la copropriété Stamu 2 en lien avec le projet urbain défini
- la relance de l'activité du centre commercial du Chêne Pointu
- l'implantation de nouveaux équipements sociaux
- la réhabilitation du parc de la mairie

Etant donné l'ampleur du projet de rénovation urbaine, il est prévu d'organiser son déroulement et sa réalisation en deux grandes phases :

- une première phase de court-moyen terme, elle même découpée en une phase dite « principale » comprenant les parties les plus abouties du projet et une phase « complémentaire » pour laquelle il est fixé un objectif d'élaborer un projet finalisé avant l'été 2005 (secteurs place-tour Utrillo et du bas clichy)
- une seconde phase de moyen-long terme permettant d'achever la transformation du site et si possible, d'amplifier la diversification de l'offre d'habitat.

La mécanique opérationnelle du projet est fondée sur la mobilisation au départ d'une large bande de terrains situés sur la périphérie NO/SO du site du plateau, initialement prévue pour la réalisation de l'autoroute « A 87 ». Ces disponibilités foncières permettent de lancer la construction de nouveaux logements en vue d'organiser le relogement des habitants des

immeubles voués à la démolition.

Une fois les premières démolitions effectuées, la libération de nouvelles emprises foncières à l'intérieur du quartier permettra la construction d'une nouvelle série de logements sociaux et facilitera la démolition des dernières grandes barres et tours.

Enfin, ces ultimes démolitions ayant à nouveau libéré des emprises foncières, une dernière phase de construction pourra se réaliser, si possible en faisant appel à de nouveaux opérateurs pour la production de logements en accession ou en locatif libre.

Cette mécanique identifie quelques grands secteurs opérationnels aux maîtrises d'ouvrages plus ou moins complexes :

Sur Montfermeil :

- Bosquets Nord (Berthe Morisot)
- Bosquets Sud/Hautes Bornes
- Bords Forêt de Bondy
- Allée Notre Dame des Anges
- Utrillo/A France

Sur Clichy-sous-bois :

- Utrillo/A France
- Entrée NO
- A Camus
- La Forestière
- Bois du Temple

L'objectif principal du PRU est de redonner au site les meilleures chances de se repositionner dans le marché immobilier francilien et de relancer une dynamique et une mixité résidentielle.

Il en découle un bilan constructions-démolitions constitué d'une offre nouvelle équivalente à 80 % du parc démolit (1624 logements démolis pour 1488 reconstruits dans les phases principale et complémentaire) qui visera à combiner l'accueil de nouveaux ménages extérieurs au site et le relogement des ménages issus des bâtiments à démolir.

Pour l'organisation du relogement des ménages issus des bâtiments à démolir, dans le respect des obligations légales incombant aux propriétaires, les partenaires locaux se fixent comme objectif de réaliser ces relogements prioritairement sur le site du plateau. L'atteinte de cet objectif nécessite une organisation volontariste de la vacance sur les bâtiments promis à la démolition, à hauteur de 40 % de l'occupation des bâtiments, ainsi qu'une priorité d'attribution des logements libérés dans le parc immobilier conservé aux ménages en provenance des futurs bâtiments démolis.

Dans le cadre du Droit au Logement, la charte du Relogement et de l'Accompagnement social organise entre partenaires l'ensemble du processus de relogement des habitants. Elle sera annexée à la présente convention une fois définitivement validée.

Enfin, la crédibilité du projet, sa capacité à tenir les objectifs dans le temps et la pérennisation des investissements financiers consentis par les autorités publiques devront cependant être confortés par la décision et la réalisation d'un Transport en Commun en Site

Propre.

Article 2 - L'organisation de la conduite du projet

Les caractéristiques du site et du projet ont conduit à organiser un dispositif intégré des fonctions de direction de projet et de conduite opérationnelle, qui sont assurées sous la forme d'une mission d'« ensemblier » par l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP). Ces deux fonctions sont cependant organisées de façon bien distincte afin de bien différencier les enjeux stratégiques (direction de projet) et les enjeux opérationnels (conduite opérationnelle)

Ce nouveau dispositif s'organise à partir de la substitution progressive de l'AFTRP à la SEM-CM, laquelle devrait se concrétiser au plus tard à la fin du premier trimestre 2005 par la signature d'une convention publique d'aménagement entre l'AFTRP et les collectivités locales, permettant notamment le transfert à l'AFTRP des actifs immobiliers et des contrats d'aménagement portés par la SEM-CM, première étape du processus de cessation d'activités de la SEM engagé en janvier 2004.

La SEM CM pourra continuer à être attributaire en 2004 des subventions de l'ANRU afin de ne pas interrompre les actions déjà engagées en l'attente de la signature de la CPA par l'AFTRP, les années suivantes pour les besoins en ingénierie nécessités par le processus de cessation de ses activités.

2-1 le pilotage stratégique du projet d'ensemble

Il est conduit par la direction de projet du PRU et pris en charge depuis le 1^{er} janvier 2004 par l'AFTRP, qui assure le secrétariat général du comité de pilotage stratégique regroupant l'ensemble des partenaires du PRU.

Le comité de pilotage réunit l'ensemble des partenaires institutionnels (Communauté d'Agglomération, Communes, Etat, Conseil Régional et Conseil Général, Caisse des Dépôts et Consignations) et des maîtres d'ouvrage opérationnels (OPDHLM, Orly Parc, I3F, SEMCM, AFTRP).

Il a vocation à se réunir au moins une fois par trimestre afin de déterminer les modalités de mise en œuvre des grandes orientations stratégiques et opérationnelles, les modalités de travail entre partenaires, dans un esprit de recherche de décisions collectives et partagées par le maximum de partenaires.

Il est préparé par un comité technique qui se réunit une fois par mois en moyenne et aborde l'ensemble des thèmes et projets opérationnels par secteurs.

Les modalités de fonctionnement de ce pilotage font l'objet d'un protocole d'accord entre l'ensemble des partenaires, qui sera annexé à la présente convention.

La direction de projet comprend quatre postes : un directeur, un directeur adjoint, un responsable administratif et financier et une assistante de direction.

2-2 le pilotage opérationnel du projet (Ordonnancement – pilotage - coordination)

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage, assurer le bon déroulement et le bon enchaînement de différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet, le pilotage opérationnel du projet est assuré par une direction opérationnelle créée par l'AFTRP, qui comprend 7 personnes : un directeur opérationnel, un chef de projet Aménagement, un chargé de mission Foncier, un chargé de mission Habitat, un gestionnaire de patrimoine, une assistante comptable et juridique et une secrétaire.

Un Comité des Opérateurs, déclinaison du comité technique, est en cours de constitution pour lui donner un cadre concret et formel d'organisation opérationnelle du projet, en complément des différents groupes de travail thématiques ou par secteurs existants.

L'élaboration et le suivi du contenu du projet ont été confiés à deux urbanistes : Michel Ricard pour la partie Montfermeil, Laurent Bécard pour la partie Clichy. Laurent Bécard est par ailleurs missionné sur une fonction de suivi et de mise en cohérence de l'ensemble du PRU. Les choix des maîtres d'oeuvre des projets sous maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux font l'objet d'un processus systématique d'association des collectivités locales et de l'AFTRP.

L'AFTRP prévoit de mobiliser, à compter de la signature de la CPA, l'équivalent de 13 postes à temps plein, répartis entre les fonctions de Direction de Projet (4 postes), les fonctions d'opérateur (7 postes) et les fonctions support (2 postes). Concrètement, est créée au sein de l'AFTRP une mission Clichy-Montfermeil dédiée au projet, présente sur le site.

2-3 les maîtrises d'ouvrage d'opérations

Conscients de l'ampleur du projet et de la volonté de le réaliser rapidement, les porteurs de projet et maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui le concerne de renforcer leurs équipes de la façon suivante :

① Communauté d'Agglomération :

La CACM est mobilisée sur ses champs de compétence propres, et plus précisément par l'intermédiaire de sa direction Aménagement/Transports/Développement économique et sa direction Emploi/Formation/Insertion, travaillant sous l'autorité du directeur général des services de la communauté.

Au titre de sa compétence aménagement, elle a vocation à prendre en charge certains aspects réglementaires et financiers du projet, notamment par la signature d'une Convention Publique d'Aménagement avec l'AFTRP, et une partie de la gestion des fonds alloués au projet pour ce qui relève de sa maîtrise d'ouvrage.

Sous l'autorité du directeur général adjoint chargé de l'aménagement de l'espace communautaire et des équipements collectifs, elle mobilise également ses équipements communautaires ayant un lien direct avec la mise en œuvre du volet accompagnement social du PRU : Maison des Services Publics, centres sociaux (CSID et centre social du Bas-Clichy), future Maison de la Justice et du Droit.

Pour les champs d'intervention du PRU qui ne relèvent pas explicitement des statuts de la CACM, son intervention pourra s'exercer en appui et en complémentarité de l'action de chacune des deux communes.

② Ville de Clichy sous Bois :

L'ensemble des services fonctionnels de la Ville ainsi que l'équipe de direction générale sont mobilisés, en fonction de leurs champs de compétence, par la direction de projet et l'équipe opérationnelle de l'AFTRP. La Ville a adapté son organisation pour mobiliser des compétences transversales spécifiques ou renforcer des pôles fonctionnels stratégiques pour la mise en œuvre du projet.

- positionnement du suivi du projet au niveau de l'équipe de direction générale, en créant une fonction de directeur général adjoint chargé de la politique de la ville et du renouvellement urbain. Membre de la direction générale il joue le rôle de référent PRU vis-à-vis des partenaires du projet, il favorise la prise de décision dans les instances de validation de la collectivité, s'assure que l'ensemble des services de la commune contribuent, pour ce qui relève de leur compétence, à la mise en œuvre du projet. Enfin, il encadre le travail du chef de projet du contrat de ville.

- structuration d'un pôle habitat au sein de sa direction de l'habitat et des solidarités. Au sein de ce pôle, la responsable de pôle est plus particulièrement chargée de l'intervention sur les copropriétés dégradées, une chargée d'opération suit les questions de relogement, de gestion de proximité avec les bailleurs ainsi que leurs projets en matière d'investissement (construction/démolition/réhabilitation/résidentialisation), et une chargée de mission doit être recrutée pour prendre en charge la prévention des expulsions et l'aide au maintien dans le logement.

- la direction de l'urbanisme est fortement mobilisée sur le renouvellement urbain, qu'elle suit plus précisément sur les questions de maîtrise foncière, la réalisation des études urbaines générales ou pré-opérationnelles liées au PRU ou encore les projets de réaménagement des espaces publics et de résidentialisation des bailleurs.

La Ville a également créé un pôle spécifiquement dédié à la démocratie participative, avec une gamme d'outils variés pour impliquer les habitants : conseils de quartier, université des citoyens, ateliers de travail urbain..., outils à la disposition de la direction de projet pour assurer la concertation dans le cadre du PRU.

Par ailleurs, la Ville est en cours de réflexion pour renforcer ses moyens en matière de propreté urbaine et de maintien de la qualité de l'espace public, axe essentiel de la

réussite du processus de rénovation urbaine.

Les modes de collaboration entre la direction de projet, l'équipe opérationnelle PRU et l'ensemble des services de la Ville ont été définis dans une note méthodologique définissant un cadre de réunions de travail et un processus de validation des dossiers entre la Ville et l'AFTRP.

③ Ville de Montfermeil :

La Résidence des Bosquets fait l'objet depuis la fin des années 1980 d'actions de restructurations menées notamment par la Ville de Montfermeil avec le concours de l'Etat, du Pact-Arim 93 et de l'ODHLM 93..

Fort de cette expérience et de sa connaissance du site, la commune a décidé, dès juillet 2003 de mobiliser l'ensemble de ses services tout en mettant en place une organisation spécifique pour répondre aux nécessités du projet de rénovation urbaine.

Un chef de projet, en lien direct avec le Maire, positionné en qualité de référent vis-à-vis de tous les partenaires du projet, centralise les données liées au dossier et permet une validation rapide des actions à mener ou à développer dans le cadre du P R U. Par ailleurs, le chef de projet peut mobiliser les différents services de la Commune de façon ponctuelle ou récurrente dès lors que le projet de renouvellement urbain le nécessite. Il travaille également en étroite collaboration avec la direction de projet de l'AFTRP.

Afin de répondre aux nécessités de maîtrise foncière et d'aménagement urbain, le service urbanisme est structuré et mobilisé, tant au regard de ses compétences relatives aux acquisitions foncières menées par voie amiable ou d'expropriation que par la mise en place du P.L.U. qui a été mis en adéquation avec le Projet de Rénovation Urbaine.

L'accompagnement social et les actions liées au relogement sont des volets importants du Plan de Rénovation Urbaine et conditionnent pour partie sa réussite. Aussi, la Commune a mobilisé sur ce point spécifique la Direction de la Politique de la Ville, qui gère également le contrat de Ville et la mobilisation des subventions. Le Service Logement est restructuré afin de se mettre en adéquation avec les nécessités opérationnelles du P.R.U. d'une part et d'autre part, des actions que la Ville mène pour réhabiliter son Centre Ville dans le cadre d'une OPAH Renouvellement Urbain.

La gestion urbaine de proximité fait actuellement l'objet d'une réflexion très avancée en vue de mettre en place, renforcer et coordonner les moyens humains ou matériels garantissant la pérennité des espaces publics.

La Commune a déjà engagé des actions d'information et d'échanges avec les associations travaillant sur le quartier ; des réunions thématiques ont été organisées en ce sens. Par ailleurs, la Ville poursuit parallèlement avec tous les partenaires de ce projet sa réflexion pour développer des actions ciblées auprès de la population (tracts d'information, réunions de quartier, réunions de suivi, travail avec les écoles ...).

La méthodologie de travail sur le dossier P.R.U. a été mise en place, à l'initiative de la Direction Générale, dès juillet 2003, ce qui a permis un travail efficace en complète collaboration avec la direction de projet de l'AFTRP, l'équipe opérationnelle de la SEM-

CM et des différents partenaires. Elle a permis des prises de décisions et des validations rapides sur les différentes phases du dossier.

Cette méthodologie peut et devra évoluer dès lors que la mise en place de la phase opérationnelle du P.R.U. le nécessitera.

L'ensemble des élus et des services de la Ville sont mobilisés pour mener à bien ce projet essentiel pour la vie de la Commune et le bien être des populations.

Les communes de Clichy sous Bois et Montfermeil se sont par ailleurs engagées à adapter leurs règles d'urbanisme afin de permettre la mise en œuvre du PRU : PLU en révision d'urgence pour la première, approbation du PLU en cours pour la seconde. En ce qui concerne la réalisation des équipements sous maîtrise d'ouvrage publique, les services techniques des collectivités seront mobilisés en tant que de besoin, mais le recours à des mandataires sera privilégié afin de garantir la plus grande efficacité opérationnelle.

④ Immobilière 3F :

I3F, avec cette opération, réaffirme sa vocation à être un généraliste du logement locatif social de qualité.

Cette démarche permet d'assurer à ses clients un cursus résidentiel.

I 3 F s'y emploie en :

- construisant et en rénovant le parc existant
- achetant du parc social de fait et en actualisant la gestion technique et le suivi quotidien des familles
- réalisant, avec des associations motivées, des opérations sous forme de résidences sociales accueillant des populations fragilisées.

Le site de Clichy / Montfermeil, sur lequel I 3 F n'a pas de patrimoine, est étudié depuis plusieurs années. Le directeur de la Société a choisi de s'y impliquer personnellement et les grandes lignes du montage ont été présentées au conseil de surveillance. Sans attendre, a été déployée une organisation spécifique dès le 4^{ème} trimestre 2003 dont les grandes lignes sont :

- une équipe de l'agence départementale et de la direction technique a audité les bâtiments et a écouté les familles et leurs représentants. Un projet de réhabilitation et de résidentialisation a été monté pour les bâtiments réinsérables. Ingénieur, technicien mais aussi responsable habitat, chargé de gestion locative, chargé du relogement, chef de secteur et gardiens ont permis et permettront le rachat de bâtiments souvent obsolètes. Cette structure assurera dans un second temps la gestion des bâtiments neufs du site.
- le département gestion sociale développe un projet spécifique pour accueillir les futurs occupants des bâtiments neufs. Le temps de la construction sera aussi celui de l'insertion de familles fragilisées "habitant" les copropriétés destinées à être démolies. En outre, I 3 F est prêt à étudier des projets de résidences

sociales pour permettre l'intégration des plus démunis dans le logement locatif social "classique".

- la direction de la promotion a délégué un chargé de développement et un chef de projet pour proposer des montages qui s'inspireront des traditions de qualité et de pérennité contenues dans le cahier des charges 3F en les adaptant aux exigences du site.
- la direction de la restructuration urbaine assurera, pour le compte de la direction générale, un pilotage des équipes et la fiabilité de la réponse aux partenaires institutionnels.

⑤ OPDHLM 93 :

Sous la responsabilité du Président et du Directeur de l'Office, le PRU est piloté par la direction de la Maîtrise d'Ouvrage, qui se compose de quatre pôles permettant de mener à bien l'ensemble des actions :

- un pôle social (1 responsable et 2 enquêteurs) qui se charge du relogement des familles et de l'insertion par l'économique
- un pôle « montage d'opérations » (1 responsable et 2 monteurs) qui se charge du montage administratif et financier des programmes et qui est appelé à être renforcé dans les prochains mois pour mener l'ensemble des projets de renouvellement urbain dans lesquels l'office est engagé
- un secteur technique (1 responsable et 4 techniciens) qui assurera le suivi des chantiers et est également amené à être renforcé dans les prochains mois
- un chargé de mission renouvellement urbain qui coordonne l'ensemble du projet.

Concernant la Gestion Urbaine de Proximité, la Direction de la Gérance et la Délégation de Rosny (1 directeur, 3 responsables, 8 binômes administratif/technicien et plus de 20 personnels de proximité –gardiens et agents d'entretien) assure le suivi des études GUP et leur mise en œuvre opérationnelle.

⑥ Orly Parc :

La SA d'HLM ORLY PARC, filiale du Groupe OPIEVOY depuis octobre 2000, confie à l'OPIEVOY l'ensemble de ses missions de conduite d'opérations dans le cadre de contrats d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage (Assistances administrative, juridique, financière, comptable et technique).

C'est à ce titre, et sous l'autorité de la Direction Générale de l'OPIEVOY, que la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage OPIEVOY, en étroite liaison avec la Direction Régionale Nord, pilote les opérations d'investissement ORLY PARC programmées pour la période 2004 – 2008 dans le cadre du Projet Urbain de Clichy-sous-Bois / Montfermeil.

Pour mener à bien cette mission, la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage est ainsi structurée :

Sous l'égide du Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage, un poste de Chargé de mission « Renouvellement Urbain » a été créé en octobre 2003. Celui-ci a vocation à intégrer l'ensemble des compétences nécessaires à la gestion de ces projets et à mobiliser toutes les « directions ressources » autour d'une même culture interne.

Un Chef de secteur est en charge d'animer et de coordonner une équipe de Chargés d'Opérations

Deux Chargés d'Opérations assument le montage technique, administratif et financier du projet ainsi que de sa réalisation. Afin de répondre à l'ambition opérationnelle de ce dossier et à l'immédiate montée en charge des projets de renouvellement urbain, la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage est en cours de redéploiement afin de mener à bien l'ensemble des opérations ORLY PARC.

Concernant, le Relogement et la Gestion Urbaine de Proximité, la Direction Régionale Nord, (30 personnes en charge des attributions, du contentieux, de l'insertion par l'économie, ...), en étroite liaison avec l'Agence OPIEVOY de Clichy-sous-Bois, assure le suivi des études préalables, l'établissement des Conventions partenariales ainsi que leur mise en œuvre opérationnelle.

L'Agence locale, dont le périmètre de gestion regroupe les 7 résidences ORLY PARC situées dans le Grand Ensemble de Clichy-sous-Bois / Montfermeil, est constituée d'une équipe de 16 personnes autour d'un Chef d'Antenne (1 chargé d'accueil, 1 conseillère sociale, 2 assistantes locatives, 3 assistants techniques et 9 gardiens).

Elle assurera au quotidien la gestion urbaine de proximité (entretien du patrimoine, gestion locative...) garantissant ainsi la pérennité des actions de renouvellement urbain réalisées.

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

La communication sur le projet se fait d'une part à travers les procédures réglementaires d'élaboration des PLU de chacune des deux communes, et se poursuivra d'autre part avec les dispositifs de communication et de concertation propres à chacune des deux communes : en particulier la réunion de l'« université des citoyens » et le conseil de quartier pour présenter régulièrement le PRU (ville de Clichy-sous-Bois), des informations dans les bulletins municipaux et la réunion régulière des acteurs associatifs, la présentation du projet à la « Maison des projets » de Montfermeil.

Avec l'approbation de la convention ANRU, des actions plus systématiques et diversifiées vont désormais pouvoir être initiées avec l'appui d'un consultant spécialisé, à partir de l'élaboration collective d'une stratégie de communication et de concertation, dont les premiers actes majeurs s'organiseront au début 2005. Parmi les points qui feront l'objet d'une attention particulière, citons notamment : l'affirmation d'une identité et d'une communication propre au Projet de Rénovation Urbaine, la définition des modalités d'une association plus large et plus systématique des acteurs locaux et associatifs, des actions ciblées avec les bailleurs sociaux sur les projets de construction neuve en vue de préparer les opérations de démolition-reconstruction (l'expérience des

Ateliers de Travail réalisés par I3F étant amenée a être reproduite)...

Une action ciblée auprès de la presse et des médias sera également initiée en vue de prévenir la diffusion d'annonces erronées auprès de la population. L'ouverture d'un lieu d'exposition dédié au projet, comprenant notamment des supports adaptés à la compréhension du projet, notamment par des animations vidéos en 3D, est également envisagée.

D'autres actions concourant indirectement à la communication et à la concertation seront également élaborées : dispositif d'insertion économique lié aux multiples chantiers à venir, mise en place d'un dispositif permanent de médiation collective sur les deux copropriétés des Bosquets et de la Forestière.

TITRE III - LE PROGRAMME SUBVENTIONNE PAR L'ANRU

Article 4 - Les opérations subventionnées par l'ANRU

Le programme décrit ci-dessous et faisant l'objet de la présente convention constitue la phase principale du projet. Une phase complémentaire fera l'objet d'une deuxième demande de financement à la fin du premier semestre 2005.

Il comprend, synthétiquement, les actions suivantes :

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

Etudes préalables et expertises

Sont en cours de réalisation ou d'engagement :

1. Etudes préalables à la mise en œuvre du dispositif d'accompagnement social (enquêtes sociales – définition de la stratégie sociale et élaboration d'un dispositif coordonné de relogement et d'accompagnement social)
2. Etude d'impact dans le cadre de la préparation de la Déclaration d'Utilité Publique du projet
3. Etude de restructuration des équipements commerciaux du plateau
4. Etude de programmation du secteur Utrillo
5. Etude de programmation des équipements scolaires de la ville de Clichy
6. Etudes urbaines sur le plateau de Clichy et les Bosquets
7. Etude urbaine du bas-Clichy
8. Missions juridiques de pré-liquidation de la SEMCM et de montage de la Convention Publique d'Aménagement

Maître d'ouvrage : Communauté d'Agglomération puis AFTRP dès signature de la convention publique d'aménagement.

Coûts et modalités de financement : voir annexe 3.

Pilotage stratégique et pilotage opérationnel de projet

Les coûts d'ingénierie sont distincts pour 2004/2005 des autres années : en effet, l'ensemble des compétences de l'AFTRP ne sont pas mobilisées à temps plein en 2004, et sont par ailleurs intégrés les coûts de fonctionnement et de liquidation de la SEM CM sur ces 2 années.

Pour l'AFTRP, ce coût comprend l'ensemble des besoins d'ingénierie (direction de projet, équipe opérationnelle, fonctions d'expertises et fonctions support) équivalent de 13 postes à temps plein.

Coûts et modalités de financement : voir annexe 3.

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

La situation de copropriétés dégradées du site du PRU génère des situations particulières. Ainsi, un certain nombre de logements de la copropriété des Bosquets à Montfermeil, acquis par des opérateurs publics sont sous statut de logement social, et donc éligibles aux financements des logements sociaux, tout en étant indissociables de la copropriété. Certains de ces logements sont promis à la démolition, d'autres seront conservés ou échangés à l'issue du processus de remembrement de la copropriété.

Un tableau récapitulatif de l'évolution du statut du patrimoine de logements est joint en annexe 1.

□ Démolition de logements sociaux :

Ils sont concentrés essentiellement sur Clichy-sous-bois.

1. Clichy-sous-Bois

457 logements dans le patrimoine Orly-Parc :

• Résidence Etang Beauclair	61
• Résidence Petite Montagne	80
• Résidence Vieux Moulin tranche 2	179
• Résidence Aqueduc, 5-7 bd Emile Zola	73
• Résidence Aqueduc, 8-10 allée de l'Aqueduc	64

2. Montfermeil

20 logements dans le patrimoine Orly-Parc :

• Résidence Paul Langevin	20
---------------------------	----

107 logements dans le patrimoine I3F :

• Bâtiment 11	107
---------------	-----

soit au total **584** logements sociaux démolis en phase principale (2004-2008).

□ Autres démolitions induites (réseaux, équipements type chauffage urbain ou parkings).

- Démolition du parking de l'Aqueduc à Clichy-sous-Bois (Orly-Parc)
 - **Création de logements relais**
 - **Changement d'usage de logements sociaux**
 - **Reconstitution ou création de l'offre locative sociale (PLAI , PLUS, PLUS-CD, maisons-relais)**

La création et la reconstitution de l'offre locative sociale s'opèrent uniquement sur le site du PRU, en très grande majorité en PLUS ou PLUS CD, et marginalement (10% maximum) en PLAI.

- **Constructions en phase principale :**

1.Clichy-sous-Bois

- 200 logements sociaux par Orly-Parc (PLUS CD)
- 359 logements sociaux par Immobilière 3F (PLUS CD et PLAI) dont 100 en cours d'étude

2. Montfermeil

- 160 logements sociaux par l'ODHLM 93 (PLUS CD)
- 364 logements sociaux par Immobilière 3F (PLUS CD et PLAI)

soit au total **1 083** logements sociaux reconstruits en phase principale.

La création d'une (éventuellement deux) résidence sociale est actuellement à l'étude et fera l'objet, au cours du premier semestre 2005, d'un arbitrage définitif. Elle sera principalement destinée à l'accompagnement des situations sociales les plus complexes ou les plus lourdes des copropriétés dégradées.

- **Constructions en phases ultérieures :**

850 autres logements sociaux sont programmés dans les phases ultérieures du PRU dont 405 dès la phase complémentaire, sachant qu'il est envisagé que si l'avancement de la transformation du quartier se réalise selon l'objectif fixé, une partie de ces logements ne soit pas réalisé sous forme de logements sociaux mais sous statut privé.

▪ Acquisition et amélioration (sur et hors site)

Sont programmées sur Montfermeil :

- Acquisition et amélioration par l'ODHLM 93 de 91 logements dans la copropriété des Bosquets (B.4^E, 8, 14 et 14A partiel) ;
- Acquisition et amélioration par I3F de 106 logements dans la copropriété des Bosquets (56 logements ANAH dans les bâtiments 4B, 4D et 9 ; 50 logements dans les bâtiments 4A et 4C),
- Acquisition et amélioration par I3F du solde du patrimoine du PACT ARIM sur Montfermeil (268 logements sur la Résidence des Perriers).

□ **Réhabilitations de logements sociaux conservés sur le site (type PALULOS) :**

1. Clichy-sous-Bois

Réhabilitation par Orly-Parc de 662 logements dans les résidences suivantes :

- | | |
|--|-----|
| • 1/3 allée Jules Renard et 2-4-6 allée de l'Aqueduc | 166 |
| • 1 à 7 allée Romain Rolland | 180 |
| • 2-4 avenue Jean Moulin | 136 |
| • 8/9 allée du Rouailler | 180 |

2. Montfermeil

- Réhabilitation par l'ODHLM 93 de 160 logements en patrimoine dans la copropriété des Bosquets (B.4^E, 8, 14 et 14A partiel)
- Réhabilitation par Orly-Parc de 85 logements dans la résidence Paul Langevin après démolition partielle de 20 logements (2 -10 et 16-20 rue Paul Langevin)
- Réhabilitation par I3F de 14 logements dans les bâtiments 4B, 4D et 9 des Bosquets

soit au total **921** logements sociaux réhabilités en phase principale.

□ **Petits aménagements dans les logements et petits travaux dans les espaces collectifs à l'intérieur des logements maintenus sur le site.**

1. Clichy-sous-Bois

Patrimoine Orly-Parc : Résidences de l'Aqueduc, du Rouailler, Petite Montagne et Bois Couronne

2. Montfermeil

Néant

□ **Résidentialisation :**

1. Clichy-sous-Bois

Résidentialisation par Orly-Parc de 842 logements dans les résidences suivantes :

- 2-4-6 allée Albert Camus 180
- 1/3 allée Jules Renard et 2-4-6 allée de l'Aqueduc 166
- 1 à 7 allée Romain Rolland 180
- 2-4 avenue Jean Moulin 136
- 8/9 allée du Rouailler 180

2. Montfermeil

- Residentialisation par l'ODHLM 93 de 306 logements dans la copropriété des Bosquets (B.4^E, 5, 8, 14 et 14A)
- Residentialisation par I3F de 120 logements après scission de la copropriété des Bosquets (B.4A, 4B, 4C, 4D, 9 et 11)
- Residentialisation par Orly-Parc de 85 logements dans la résidence Paul Langevin après démolition partielle de 20 logements (2 -10 et 16-20 rue Paul Langevin).

Soit au total **1353** logements résidentialisés en phase principale.

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

Reconstitution ou création de logements autres

accession à la propriété

Dans la phase principale du projet, un premier programme de 40 logements en accession est projeté. Son montage est en démarrage, et le mécanisme financier sera définitivement arrêté qu'au cours du premier semestre 2005.

Dans cette attente, une provision de vingt primes à l'accession très sociale a été inscrite au bilan du PRU

Traitement des copropriétés dégradées

Le site du plateau comporte deux copropriétés dégradées sous plans de sauvegarde, dont les dispositions deviendront en grande partie caduques à la déclaration d'Utilité Publique.

L'état de délabrement de ces deux ensembles immobiliers, sous administration judiciaire, et leur disparition programmée amènent à concevoir des dispositifs adaptés en matière d'accompagnement social et de gestion transitoire :

- gestion transitoire : l'organisation volontariste de la vacance indispensable à la réalisation du projet dans des délais courts va générer une accélération de la dégradation physique des bâtiments et des logements. Afin de leur maintenir une habitabilité digne en attente des démolitions, des provisions pour des travaux d'urgence sont programmées : les conditions techniques de leur mise en œuvre sont en

cours de définition ;

- accompagnement social : un dispositif spécifique est en cours de montage et de définition entre l'ensemble des partenaires concernés. Il comprendra une triple d'action d'accompagnement social (afin de rendre éligible au logement social une partie des ménages et de rechercher des solutions adaptées aux situations les plus lourdes), de relogement et de médiation sociale (en vue de maintenir le lien social et les services publics minimaux). Par ailleurs est à l'étude un dispositif mutualisé de prévention des squats, de condamnation et de surveillance des logements rendus vacants, selon des modalités juridiques qui pourraient prendre la forme d'un groupement de commande commun à l'ensemble des propriétaires solvables.

Ce dispositif a vocation à être présent sur les copropriétés en premier lieu, mais également sur les programmes de logements sociaux.

Démolitions.

1. Clichy-sous-Bois

- Résidence de la Forestière : 282 logements sous maîtrise d'ouvrage AFTRP

La deuxième partie de la Forestière (226 logements) sera inscrite à l'occasion du dépôt du dossier de financement de la phase complémentaire.

2. Montfermeil

Copropriété des Bosquets :

- 106 logements sous maîtrise d'ouvrage ODHLM 93 (parc conventionné à l'intérieur de la copropriété) ;
- 426 logements sous maîtrise d'ouvrage AFTRP (dont 154 rachetés à l'ODHLM 93 : parc conventionné).

soit au total **814** logements en copropriété démolis en phase principale¹.

Les modalités de mise en œuvre de ces démolitions sont différentes selon les deux copropriétés, du fait notamment de l'antériorité de l'intervention publique sur les Bosquets (environ 85% du patrimoine maîtrisé par les partenaires publics), alors que l'action foncière sur la Forestière est peu avancée.

Si les coûts fonciers sont de nature identique (coûts d'acquisition des logements, dette résiduelle de copropriété), la structure du coût global est différente : en effet, l'endettement des Bosquets est maîtrisé alors que sur la Forestière, l'enjeu d'une intervention massive vise en grande partie à juguler un accroissement galopant de la

¹ dont 260 logements sous statut social actuellement propriété de l'ODHLM et financés suivant les règles définies pour la démolition de logements locatifs sociaux par la circulaire DGUHC d'octobre 2004.

dette de la copropriété.

Résidentialisations

Il n'y a pas de résidentialisations programmées puisque les copropriétés sont amenées à disparaître ou être transformées en logements sociaux.

Aide au redressement de copropriétés en difficulté dans le Bas Clichy

Le site du Bas Clichy comprend également d'autres copropriétés dégradées faisant l'objet pour partie d'une procédure de plan de sauvegarde (PAMA, Chêne Pointu, Etoile du Chêne Pointu), et pour l'autre partie d'un dispositif d'OPAH « copropriétés dégradées » en cours de préparation, ainsi qu'un dispositif d'aide au portage immobilier transitoire. L'ensemble de ces dispositifs sont suivis et coordonnés par la mission copropriétés de la ville de Clichy.

Toutes ces interventions de soutien au redressement des copropriétés les plus en difficulté et/ou de prévention/conseil en direction des copropriétés en voie de dégradation sont indissociables de l'ensemble du projet de renouvellement urbain par leur participation à la requalification de l'ensemble du secteur. Leur cofinancement par l'ANRU est pris en charge.

Les interventions sur la copropriété STAMU II du Bas Clichy seront quant à elles définies plus précisément ultérieurement lorsque le projet urbain du Bas Clichy aura été arrêté.

□ Traitement des centres anciens

Le lancement d'une OPAH renouvellement urbain sur le centre ville de Montfermeil fait l'objet d'un appui financier à la mise en œuvre des actions de suivi animation sur 5 ans.

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

□ Gestion urbaine de proximité

Voir point 10.2

□ Aménagement et création des espaces publics

La nouvelle trame viaire proposée par le PRU vise à organiser un maillage serré et cohérent avec 2 grands axes structurants (N-S et O-E), des axes secondaires à la périphéries du site (N.D. des Anges au S-O, avenue Jean Moulin à Clichy), et un dense maillage de voies tertiaires à l'intérieur du site du plateau.

Le travail sur les axes principaux et secondaires consistera essentiellement en une requalification des emprises existantes sans modification lourde de leur fonctionnement et conçus avec la possibilité d'y inscrire un TCSP de type tramway.

L'action sur les voies tertiaires consistera en une série de travaux de modification de tracés existants, de création de morceaux de rue effectuant des jonctions entre voiries actuelles, de prolongement de rues de manière à aménager des espaces résidentiels de qualité bien desservis et avec un schéma de circulation adapté.

Maître d'ouvrage : AFTRP.

Nouvelles voies et voies requalifiées

Voir annexes

Réseaux

Voir annexes

Places de quartier, espaces verts, jardins

Voir annexes

Autres aménagements de requalification du quartier et aménagements exceptionnels :

Le projet n'a pas, à ce jour, entièrement examiné et prévu les conditions de gestion dans le temps des emprises foncières libérées par les premières démolitions à l'intérieur du quartier. Des investigations complémentaires vont être conduites en vue de définir d'éventuels aménagements provisoires, ce qui pourrait amener certains ajustements de la programmation des travaux de requalification d'espaces publics et la demande de quelques financements complémentaires.

Autres démolitions d'équipements publics ou privés permettant la libération d'emprises.

1. Clichy-sous-Bois

- Démolition de la dalle Forestière (zone 3)

2. Montfermeil

- Démolition de la chaufferie des Bosquets
- Démolition des logements des instituteurs
- Acquisition et démolition de la villa Langiano
- Démolition de l'ex cuisine centrale
- Acquisition et démolition du centre commercial Bargue

3. Portage transitoire de la Tour Utrillo dans la perspective de sa démolition

N'ayant jamais trouvé un équilibre d'exploitation satisfaisant, la Tour Utrillo sera démolie dans les meilleurs délais et en tout état de cause sa démolition sera engagée au plus tard le 31 décembre 2005 ; les modalités précises de cette démolition seront soumises à l'ANRU à l'occasion du dépôt du dossier de financement de la phase « complémentaire » au plus tard le 30 juin 2005.

En tout état de cause, le déficit de la Tour Utrillo ne sera pas pris en charge par l'ANRU au-delà du 31 décembre 2005.

Cette démolition suppose l'émergence d'un projet partagé sur le secteur Anatole France / Utrillo , qui sera élaboré dans le cadre d'un groupe de travail récemment constitué et qui va s'appuyer sur une équipe de prestataires extérieurs (programmation, conception urbaine). Pour limiter concrètement la durée du portage transitoire et rendre irréversible la démolition, les négociations avec des investisseurs privés locaux pour la construction d'un hôtel d'activités polyvalent accueillant les activités textiles ont été accélérées. Sont également à l'étude les modalités et conditions du relogement provisoire des services publics intégrés dans la Tour, dont le financement sera assuré par l'ANRU et défini par avenant à l'occasion du dépôt du dossier de la phase « complémentaire ».

□ Equipements publics

Maîtres d'ouvrage : Commune de Clichy-sous-Bois, Commune de Montfermeil, Communauté d'Agglomération

Equipements publics de proximité

Une priorité a été donnée aux équipements scolaires et d'accueil de la petite enfance, et en second ordre aux équipements sportifs. La mise en œuvre du projet rend également nécessaire la réinstallation de services sociaux et associatifs actuellement situés au RDC d'immeubles voués à la démolition dans le patrimoine Orly-Parc (Clichy) et dans le bâtiment 3 des Bosquets (Montfermeil).

1. Clichy-sous-Bois

- Construction d'un nouveau groupe scolaire regroupant l'actuelle école maternelle Jules Renard (également démolie) et une partie du groupe scolaire Henri Barbusse
- Construction d'une maison de l'enfance comprenant une crèche de 60 berceaux et démolition de la crèche Parouty
- Aménagement des locaux associatifs sur le patrimoine Orly-Parc
- Remplacement des pylônes d'éclairage du stade Henri Barbusse et réfection des tribunes

2. Montfermeil

- Rénovation des groupes scolaires JB Clément, Eugène Pottier et Victor Hugo
- Réinstallation des équipements publics et locaux associatifs du B.3 des Bosquets
- Rénovation du terrain d'honneur et restructuration du complexe sportif Henri Vidal

Equipements exceptionnels participant à l'attractivité générale du quartier

Le pôle de centralité du quartier (secteur Utrillo - Anatole France) est fondé en grande partie sur la triple présence d'un bureau de poste, d'une antenne de police et d'une Maison de Services Publics installés en 2001 au pied de la Tour Utrillo. Dans le cadre de la recomposition de cet espace (phase complémentaire du PRU), un nouveau projet de services publics sera étudié et mobilisera l'ensemble des partenaires publics. Il pourra notamment comprendre l'accueil des activités médicales et paramédicales présentes sur le site du plateau.

Equipements de développement économique, commercial ou artisanal

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

Il existe deux centres commerciaux sur le site. Le projet prévoit :

- Sur Montfermeil, la démolition du centre commercial Bargue et la reconstitution d'un petit pôle autour du rond point des Hautes Bornes.
- A Clichy-sous-Bois, l'acquisition et démolition du centre commercial Anatole France et le réaménagement provisoire du marché forain.

Cette restructuration s'impose de par l'activité importante existante, son positionnement central, son état de dégradation physique et sa non gestion en tant que copropriété commerciale. Les premières études ont été lancées afin de définir plus précisément les besoins et la programmation d'un futur centre reconstruit. Ce projet sera précisé dans le dossier de financement complémentaire.

Maître d'ouvrage : AFTRP.

Article 5 - Les contreparties cédées à l'Association Foncière Logement

Premier outil de la diversification de l'offre de logement dans les quartiers éligibles à l'intervention de l'ANRU, les contreparties cédées à l'Association 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 contreparties cédées dans le cadre du programme sont décrites ci-après :

	Site 1	Site 2	Site 3 ⁽¹⁾
Adresse	Montfermeil	Clichy-sous-Bois	Clichy-sous-Bois
	Sud rond point Bargue	Rue Emile Zola	Les Coteaux
Propriétaire du terrain	CACM	SDC La Forestière	Etat - Equipement
Situation en ZUS (O/N)	OUI	OUI	NON
Surface du terrain (m ²)	1 253	4 775	20 000
SHON (m ²)	2 700	4 800	4 500 environ
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	2007	2009	2006
Références cadastrales (ou localisation précise sur plan au 1/2500 annexé)	Voir annexe 1.13 Parcelles n° A225, 228, 229, 237, 577	Voir annexe 1.13	
Eléments prévisionnels relatifs au type d'habitat ⁽¹⁾			
*Nombre de logements individuels		environ 48 (individuel groupé)	environ 45 lots
*Nombre de logements collectifs	environ 27		

(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.

Au total, les contreparties 1 et 2 proposées représentent 7500 m² de SHON, soit environ 13 % des droits à construire dédiés aux logements réalisés dans la phase principale.

Concernant le site 3, de fortes contraintes administratives et juridiques pourraient rendre inaccessibles partiellement ou totalement le terrain proposé. Foncière Logement devra être informée des études concernant le montage juridique et des évolutions concernant ces parcelles. En cas de modification substantielle du volume des droits à construire proposés permettant a priori la réalisation d'environ 45 logements, Foncière Logement se réserve le droit de solliciter une substitution du terrain.

Une évaluation un an après la signature de la convention devra donc être réalisée afin d'acter éventuellement de nouvelles contreparties, notamment dans le cadre de la mise en œuvre des phases complémentaire et secondaire du PRU. Seront en effet libérées de nouvelles emprises foncières à ce jour en grande partie non affectées (cf tableau paragraphe d'évolution patrimoniale au paragraphe « objectifs généraux du projet »), ainsi qu'à l'issue de la finalisation du projet urbain du bas Clichy.

Il est par ailleurs, précisé que le transfert de propriété doit être effectué sous la condition suspensive et résolutoire que le terrain cédé soit libre de toute construction - y compris en infrastructures, dépollué et constructible, et que le permis de construire

définitif, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés, et conforme aux objectifs de Foncière Logement, soit obtenu.

Foncière Logement se réserve le droit de faire réaliser une étude de sols, de sous-sols et une analyse des risques naturels avant transfert de propriété.

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.

Il est également précisé que, sur les terrains ainsi cédés, Foncière Logement arrêtera, en toute indépendance, le choix des opérateurs publics ou privés et des maîtres d'œuvre qui réaliseront ses opérations, et ce dans le respect d'un cahier des charges techniques qui sera déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet.

La non-cession des contreparties à Foncière Logement pourra conduire à la suspension des engagements de l'Agence.

Article 6 - L'échéancier de réalisation

L'échéancier de réalisation physique des opérations subventionnées par l'ANRU décrites au titre III ainsi que des opérations non subventionnées énumérées à l'article 8, est celui indiqué dans le tableau de l'annexe 3. Il est établi sur les cinq années d'application de la convention suivant la date de signature de celle-ci. Il engage les maîtres d'ouvrage.

Article 7 - Le plan de financement des opérations subventionnées par l'ANRU

Le tableau de l'annexe 3 donne, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, la liste des dépenses et des recettes. Les participations financières des signataires de la présente convention y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires pour lesquels le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage sont responsables de l'obtention des participations financières, telles qu'elles ressortent de ce tableau.

Il fait également apparaître les besoins annuels de prêts CDC.

Les subventions de l'Agence résultent opération par opération de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans le tableau de l'annexe appliqué au coût réel de l'opération et sont plafonnées opération par opération au montant défini dans le même tableau.

L'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global de 129 731 295 € répartis selon la programmation prévisionnelle qui ressort de l'annexe 3.

Le volume des prêts P.R.U. de la C.D.C. mobilisés dans le cadre de la présente convention s'établit à **93 686 653 €** non compris les besoins complémentaires ORLY PARC exposés ci-après.

Les financements de la CDC s'entendent dans le cadre des caractéristiques des prêts

au moment du démarrage des opérations concernées et de la disponibilité des enveloppes sur la durée du projet, ainsi que de la confirmation des décisions par les comités d'engagement de la C.D.C.

Les participations d'ORLY PARC comprennent **12 659 906 €** de besoins de financement complémentaires permettant à Orly Parc de respecter les objectifs de redressement financier prévus au plan de reprise de la société et nécessitent la mise en place, d'une part d'avenants à la présente convention et au protocole CGLLS, d'autre part de prêts de la CDC dont le montant reste à définir.

Concernant les démolitions sous maîtrise d'ouvrage d' Orly Parc, les plans de financement intègrent les pertes d'exploitation résultant de l'application du guide DGUHC.

L'Agence conduira cependant une expertise pour la prise en compte d'un calcul fondé sur les pertes d'exploitation réelles, afin de pouvoir éventuellement en tenir compte par voie d'avenant.

Les plans de financement des opérations de construction neuve en PLUS et de réhabilitation en PALULOS intègrent, hors ORLY PARC, les prêts 1% à profil spécifique définis dans la convention Etat / 1 % du 27 octobre 2004, pour un montant de **13 852 982 €**

Parmi les conditions préalables à la signature de la convention publique d'aménagement entre la communauté d'agglomération et l'AFTRP, figurent la mise en œuvre des clauses relatives aux frais financiers, prévues à l'article 12-2, ainsi que l'accord du ministère des finances et de l'ANRU sur un régime fiscal préservant à la fois l'équilibre financier de l'opération et les équilibres généraux de fonctionnement de l'AFTRP.

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

Article 8 - Les opérations non subventionnées par l'ANRU

Les opérations suivantes, figurant dans le projet urbain et nécessaires à la restructuration du quartier, seront réalisées sur la durée de la convention :

- Construction d'un programme d'accession sociale de 40 logements sur Montfermeil (promoteur pressenti : CAPRI)
- Construction d'un hôtel d'activités polyvalent sur Clichy-sous-Bois permettant le relogement des activités économiques présentes dans les étages de la Tour Utrillo.
- Réinstallation des locaux de la PMI dans un nouveau programme de logements de l'ODHLM 93 (Conseil général)
- Amélioration à court terme des conditions d'exploitation des lignes de bus desservant le quartier, en anticipation de la réalisation d'une desserte en Transports en Commun en Site Propre dont la décision est attendue à l'issue de l'étude actuellement menée par le STIF.

Article 9 – Le plan de relogement

Comme indiqué au paragraphe 4-3, un dispositif complet est en cours de mise en œuvre. Il comprend principalement la signature l'échelle du plateau d'une charte de relogement et d'accompagnement social entre les villes, l'Etat, les bailleurs et l'AFTRP, qui fixera les engagements de chacun des partenaires pour les relogements et l'accompagnement social.

Cette charte se déclinera opérationnellement par la mise en place d'équipes de MOUS chargées : de l'accompagnement social, du relogement, et d'une action de médiation collective. Afin d'accomplir ces différentes missions qui relèvent de compétences proches mais distinctes, une consultation d'opérateurs sociaux sera organisée à la fin du quatrième trimestre 2004 afin de permettre un choix objectif et transparent des prestataires, fondé sur les compétences, les capacités à rendre compte de leurs activités et leurs facultés d'adhésion au PRU et à sa mécanique opérationnelle. L'intervention des opérateurs sociaux complètera la mobilisation des dispositifs

propres à chaque bailleur social et au Conseil Général.

La stratégie de relogement est fondée sur un objectif principal de favoriser, par la diversification de l'habitat, la mixité sociale sur le quartier, ce qui a déterminé la fixation d'un objectif d'organisation du relogement des ménages issus des bâtiments à démolir prioritairement dans le parc des constructions neuves, et l'ouverture d'une partie de l'offre nouvelle de logements à des populations extérieures. Par exemple, I 3 F se fixe comme objectif, dans les programmes en petit collectifs, de réserver 50 % des logements à des ménages qui n'habitent pas sur le quartier.

Cette stratégie repose sur une organisation volontariste de la vacance et sur l'attribution prioritaire des logements libérés dans le parc conservé à des ménages provenant des bâtiments à démolir ainsi que la mise en place d'un dispositif partagé de prévention des squats et de surveillance des logements vides (cf. point 4.3), ainsi que sur la mobilisation des dispositifs existants en faveur des ménages en grande difficulté sociale (FSL, procédure de rétablissement personnel...).

Cette stratégie fait l'objet de déclinaisons adaptées à la situation de chaque patrimoine, et notamment de la situation différente des deux copropriétés.

Pour la Forestière, les relogements s'effectueront majoritairement dans les constructions neuves réalisées par Immobilière 3 F, et marginalement par Orly Parc voire les autres bailleurs présents sur la commune de Clichy-sous-Bois.

Pour les Bosquets, se combinent des relogements dans des constructions neuves (principalement I3F et ODHLM93), des relogements dans les bâtiments conservés et réhabilités à l'occasion des rotations naturelles des logements, et des relogements dans le programme d'accession sociale pour les propriétaires occupants éligibles.

Cette stratégie sera susceptible d'évoluer en fonction de l'avancement des négociations visant l'acquisition des logements des propriétaires occupants : s'il était en particulier identifié un nombre important de propriétaires occupants en situation d'accéder de nouveau à la propriété, des programmes supplémentaires de logements en accession seraient alors étudiés.

Fixé dans la Charte de Relogement, le pilotage de l'ensemble du dispositif (copropriétés et logements sociaux) sera effectué en étroite relation avec les maires des deux communes et le Préfet de la Seine-Saint-Denis, par le chargé de mission Habitat de l'équipe opérationnelle de l'AFTRP, avec comme mission principale d'organiser la synergie de l'intervention des différents opérateurs (bailleurs sociaux - MOUS) , des collectivités et de l'Etat, d'organiser le cadre de recherche des solutions adaptées pour les situations sociales les plus lourdes et de rendre compte régulièrement de l'avancement du processus de l'ensemble des partenaires du PRU.

ARTICLE 10 – Les mesures de développement économique et social

10.1 Les actions de développement économique et social

La mise en œuvre du PRU se réalisera de manière coordonnée avec les autres actions initiées dans le cadre du contrat de ville intercommunal existant.

Sont principalement concernés les thèmes relatifs aux actions en faveur du

« développement économique, de l'emploi, de la formation et de l'insertion », de la « qualité des services publics, de l'accès à la citoyenneté et le lien social », de l'« éducation » et de la « lutte contre l'insécurité ».

Sans en être le seul cadre de mise en œuvre, le PRU constituera un outil important de réalisation des différents projets visant à l'atteinte des objectifs du contrat de ville.

10.2 Gestion urbaine de proximité

Comme indiqué précédemment, l'intervention en matière de GUP se doit d'être adaptée au contexte particulier des copropriétés dégradées, avec un accent fort mis sur le maintien des conditions d'habitabilité des bâtiments promis à la démolition et l'achèvement du remembrement patrimonial des bâtiments conservés sur la copropriété des Bosquets.

Sont également programmées d'autres interventions sur les patrimoines sociaux du site, notamment Orly Parc, dont le patrimoine fait d'ores et déjà l'objet d'un projet de Convention GUP avec la ville de Clichy-sous-Bois.

Des actions plus efficaces sont à concrétiser concernant, à titre d'illustration, l'enlèvement des épaves de véhicules et de gros encombrants, le nettoyage du marché A. France, la maintenance des ascenseurs. Elles feront l'objet de conventions spécifiques dans les prochains mois.

Par ailleurs, des prescriptions urbaines et architecturales seront données par les urbanistes du projet aux différents maîtres d'ouvrage qu'il s'agisse des constructions neuves ou des bâtiments conservés sous la forme de cahiers des charges de la résidentialisation.

Enfin, une attention particulière sera portée au maintien des conditions de fonctionnement du quartier pendant la période de travaux, qu'il s'agisse des circulations piétonnes et automobiles, du stationnement, de l'accès aux équipements, services publics et groupes scolaires.

Article 11 - les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants

Conformément à la charte d'insertion de l'ANRU, les signataires de la présente s'engagent à mettre en œuvre les dispositions permettant de répondre aux besoins d'insertion économique des habitants du quartier. Les orientations, objectifs et mesures envisagées sont précisés ci-après :

Elles feront l'objet d'une charte locale dont la signature doit intervenir dans un délai de six mois à compter de la signature de la présente convention.

La ZFU a globalement rempli ses objectifs en matière d'implantation d'entreprises et de renforcement de l'emploi sur les communes. Elle marque désormais le pas du fait de l'insuffisance de l'offre de terrains et locaux adaptés à la demande.

Dans le cadre du PRU, deux principales actions sont actuellement à l'étude :

- la mise en place d'un dispositif d'insertion dans le cadre des différents chantiers qui vont se dérouler dans les prochaines années,

- la mise en place d'un dispositif d'accompagnement des activités textiles réunies dans la Tour Utrillo, en vue de leur transfert dans le nouvel hôtel d'activités qui sera construit.

Par ailleurs, les objectifs du PRU en matière de démolitions et de relogement ayant pour conséquence de réduire l'offre locale de terrains pour les activités économiques (lotissement Clichy-Parc notamment), une demande d'extension du périmètre de la ZFU sur le secteur de la Fosse Maussoin à Clichy a été sollicitée par la commune.

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

A l'exception des équipements, pour lesquels ces demandes seront faites opération physique par opération physique, les demandes de subvention pourront être déposées et instruites par opération financière regroupant plusieurs opérations physiques concernant une même famille d'opérations subventionnées, un même maître d'ouvrage, une même semestre prévisionnel de démarrage et une même durée prévisionnelle, tel que cela peut être déduit du tableau de l'annexe 3.

Les modalités de paiement convenues pour les versements sont les suivantes :

* Versement d'**une avance de 20%** au premier ordre de service intervenant sur l'ensemble de l'opération financière telle qu'identifiée dans le tableau de l'annexe 3.

* Par la suite, et à concurrence de 80 % du montant de la subvention, versement de **deux acomptes** à l'initiative du maître d'ouvrage à la vue d'une attestation d'avancement de travaux permettant de fonder le réalisme du montant des acomptes demandés et des pièces justificatives

* Versement **du solde** au plus tard 18 mois après la date d'achèvement de l'ensemble des opérations physiques constituant l'opération financière concernée à la vue des pièces justifiant de l'ensemble des dépenses réalisées et le versement des subventions des autres partenaires financiers.

Cependant les subventions de l'Agence pourront être versées selon les modalités financières et comptables définies dans le nouveau règlement comptable de l'ANRU. Les maîtres d'ouvrage pourront opter lors de l'attribution de la subvention pour l'un ou l'autre dispositif de paiement.

12.2 Modalités spécifiques de versement des subventions de l'ANRU à l'aménageur

a- Pour l'ensemble des projets sous maîtrise d'ouvrage AFTRP, intégrés dans la future Convention Publique d'Aménagement le décalage entre l'engagement des dépenses de projet par l'aménageur et le versement effectif des subventions par l'ANRU et les autres co-financeurs implique pour l' AFTRP des frais financiers.

Ces frais financiers sont en partie subséquents au processus de maîtrise immobilière des copropriétés.

Afin de limiter le poids des frais financiers et par là-même le coût global du projet, et par dérogation à l'article 12-1 ci-dessus, l'ANRU versera à l'AFTRP :

- une avance de démarrage représentant 40% du total des subventions attendues de l'Agence au titre des coûts fonciers dans les copropriétés « Bosquets » et « Forestière » (acquisitions et dette résiduelle)
- un acompte de 40 % versé opérations par opérations au premier ordre de service sur les autres décisions attributives de subvention de l'ANRU hors coûts fonciers dans les copropriétés.

Cependant, les subventions de l'Agence pourront être versées selon les modalités financières et comptables définies dans le nouveau règlement comptable. L'AFTRP pourra opter lors de l'attribution de la subvention pour l'un ou l'autre dispositif de paiement.

Il est fait l'hypothèse que les frais financiers restant à la charge de l'AFTRP pour l'action foncière et immobilière seront couverts par un prêt bancaire dont les intérêts seront bonifiés par le dispositif de la convention foncière Etat-Région.

Pour l'ensemble des projets sous maîtrise d'ouvrage AFTRP menés dans le cadre de la future Convention Publique d'Aménagement, le régime fiscal applicable aux subventions peut avoir pour conséquence de déséquilibrer le plan de financement et/ou de dégrader le prorata global de récupération de TVA de l'AFTRP.

Afin de ne pas faire supporter ces conséquences à l'aménageur, l'ANRU s'engage à étudier, en relation étroite avec l'AFTRP et le Ministère des Finances, une solution qui préserve l'équilibre de l'opération et les équilibres généraux de l'AFTRP.

b- Dès signature de la présente convention, l'AFTRP pourra solliciter les subventions nécessaires à la continuité et au maintien de l'action foncière dans les copropriétés, à la poursuite de l'ingénierie de projet, à la mise en œuvre des premières actions opérationnelles notamment, sans attendre la signature de la CPA.

c- Concernant l'action foncière dans les copropriétés des Bosquets et de la Forestière, en attente de la signature de la CPA avec l'AFTRP, la SEM CM continuera d'être attributaire des subventions de l'ANRU pour couvrir les engagements pris au cours de l'année 2004.

Par ailleurs, afin de permettre la réalisation du processus de cessation de ces activités puis de liquidation, la SEM CM continuera de bénéficier de subventions de l'ANRU pour le financement des prestataires spécialisés et ses frais de fonctionnement.

TITRE VI- L'EVALUATION ET L'EVOLUTION DU PROJET ET DES OPERATIONS

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

13-1

Les maîtres d'ouvrage signataires s'engagent à faciliter, 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. Ils s'engagent, le cas échéant, à faciliter 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'ouvrage certifient avoir adopté un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général révisé.

13-2

Les maîtres d'ouvrage signataires s'engagent, en particulier, à transmettre, à tout moment, au délégué territorial tout document et information dont la production serait jugée nécessaire à l'Agence dans le cadre du projet.

Notamment, les maîtres d'ouvrages s'engagent à présenter au délégué territorial de l'ANRU, chaque année avant le 31 janvier, un bilan portant sur :

- le respect de l'échéancier de réalisation du projet,
- le respect du programme financier du projet,
- la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- la mise en œuvre effective des contreparties à la Foncière Logement,
- l'état d'avancement du plan de relogement.

Ce bilan portera également sur les engagements pris en terme de gestion urbaine de proximité, d'accompagnement social, d'insertion par l'économie et d'évaluation des incidences environnementales.

En outre, dès le démarrage des opérations, les bailleurs sociaux s'engagent par la présente convention à transmettre au délégué territorial tout document et information sur le relogement permettant une évaluation de l'impact du projet de rénovation urbaine sur les habitants.

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à fournir également à l'ANRU les échéanciers physiques et financiers mis à jour au 30 novembre de chaque année.

Article 14 - les missions d'évaluation

14-1

Le délégué territorial de l'Agence diligente chaque année une évaluation partenariale du projet qui porte notamment sur le respect du programme physique, du programme financier, de la qualité urbaine, de l'accompagnement social, de l'incidence sur l'environnement ; elle pourra comporter des enquêtes de satisfaction auprès de 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.

14-2

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, 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.

14-3

Les signataires de la présente convention s'engagent à faciliter le travail du Comité d'Evaluation Scientifique de l'ANRU

Article 15 - les avenants à la convention

Les signataires de la présente convention conviennent de faire un point d'étape, dans la deuxième année de mise en œuvre de la présente convention, sur l'évolution du projet et ses conditions de financement. Les conclusions du point d'étape ainsi que les conclusions tirées de l'analyse du non respect de certains engagements visés à l'article 16 ci-dessous, donnent lieu à un avenant.

Toute modification significative de programme, toute évolution dans la consistance technique ou financière d'une opération jugée importante par l'une des parties signataires de la présente convention, toute modification du taux d'intervention de l'Agence ainsi que tout déplafonnement d'une de ses subventions, tout changement de maître d'ouvrage, devra faire l'objet d'un avenant.

Un avenant sera également nécessaire en cas de changement du plan de financement d'une opération lié à la modification de la participation financière d'un des signataires de la présente convention ou d'un des cofinanceurs d'ores et déjà inscrits en ingénierie du programme.

Il est d'ores et déjà prévu de signer un avenant à la présente convention à l'issue de

l'examen par le comité national d'engagement de l'ANRU du dossier de financement de la phase complémentaire, avant la fin du premier semestre 2005.

Par ailleurs, étant donné les risques significatifs que fait porter à la situation financière de la communauté d'agglomération et des communes l'action sur les copropriétés dégradées, tout dérapage financier prévisionnel identifié à l'occasion des Comptes Rendus Annuels d'Activité de la Convention Publique d'Aménagement fera l'objet d'un examen entre les partenaires financiers concernés. En l'absence de solution compatible avec l'équilibre financier de la CPA, les partenaires locaux solliciteront un avenant à la présente convention.

En tout état de cause, un point spécifique sur l'avancement de la maîtrise des copropriétés dégradées sera fait deux ans après la signature de la présente convention.

Article 16 - les conséquences 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 œuvre.

16-1

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 du programme physique

Toute modification du programme physique substantielle ou contraire aux objectifs poursuivis par l'Agence déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2.

b. Respect de l'échéancier

Tout retard constaté de plus de six mois dans l'engagement d'une opération 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, toute opération non engagée dans un délai de 2 ans par rapport à l'échéancier prévisionnel est, pour ce qui concerne les engagements de l'Agence, considérée comme abandonnée. De même, 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 d'un an après la date prévue, est considérée comme soldée d'office en l'état de ses règlements constatés à l'échéance, sauf dispositions explicitement prévues dans l'arrêté de subvention.

c. respect de la reconstitution de l'offre

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

d. respect des mises à disposition des contreparties à la Foncière

La diversification de l'offre locative sur le quartier est une des conditions de réussite du projet. Elle 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.

e. respect des engagements pris en matière d'actions d'accompagnement du programme énumérées au titre IV

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

f. respect du plan de relogement des ménages

Le non respect des dispositions du plan de relogement rappelées à l'article 9 de la présente convention déclenchera 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 de la présente convention donnera lieu au déclenchement de la procédure décrite au paragraphe 16-2 .

16-2 Procédures mises en œuvre et suites données

Les manquements constatés dans l'application 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. 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. Il peut décider :

- 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 ;
- le remboursement partiel ou total des subventions versées ;
- le rediscussion 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 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 un version numérisée du dossier projet.

Article 18 - La clause de renégociation de la convention

La présente convention pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique, financier ou économique dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

Article 19 - Le traitement des litiges

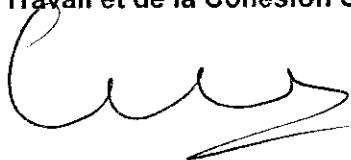
Les litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Fait à Montfermeil, le 17 décembre 2004

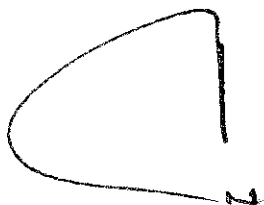
En 13 exemplaires originaux

En présence de

Monsieur Jean-Louis BORLOO
Ministre de l'Emploi,
du Travail et de la Cohésion Sociale



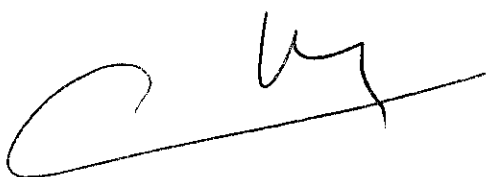
Pour l'Etat
Jean François CORDET
Préfet de la Seine-Saint-Denis



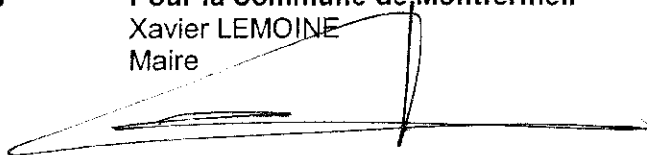
Pour l'Agence Nationale pour la
Rénovation Urbaine - A.N.R.U.
Philippe VAN DE MAELE
Directeur Général



Pour la Commune de Clichy-sous-Bois
Claude DILAIN
Maire



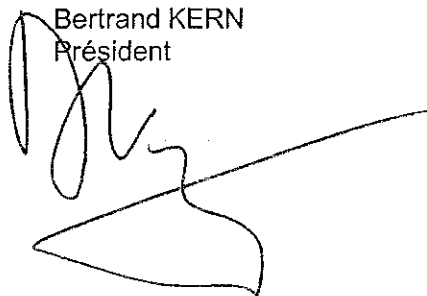
Pour la Commune de Montfermeil
Xavier LEMOINE
Maire



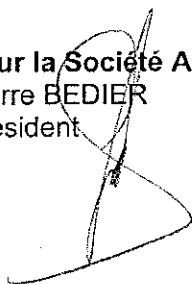
Pour la Communauté d'Agglomération
Clichy-sous-Bois / Montfermeil
Claude DILAIN
Président



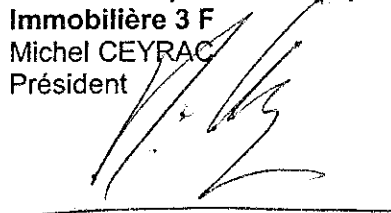
Pour l'Office Public Départemental HLM
OPDHLM 93
Bertrand KERN
Président



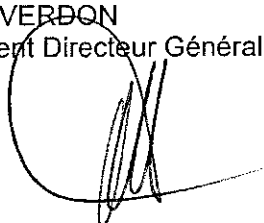
Pour la Société Anonyme Orly-Parc
Pierre BEDIER
Président



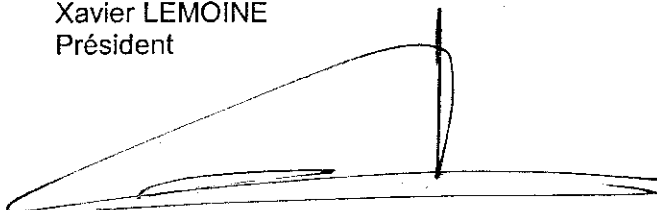
**Pour l'Entreprise Sociale pour Habitat
Immobilière 3 F**
Michel CEYRAC
Président



**Pour l'Agence Foncière et Technique
de la Région Parisienne - l'AFTRP**
Bruno VERDON
Président Directeur Général



**Pour la Société d'Economie Mixte
Clichy-sous-Bois/Montfermeil - SEM CM**
Xavier LEMOINE
Président



Pour l'Association Foncière Logement
Alain SIONNEAU
Président



**Pour la Caisse des Dépôts et
Consignations**
Yves LAFFOUCRIERE
Directeur Interrégional Ile de France

po
