



Direction des affaires  
juridiques, de la  
commande publique  
et des moyens  
généraux

## BUREAU DU JEUDI 5 DECEMBRE 2024

Le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 20 novembre 2024, s'est réuni le 5 décembre 2024 à 17H00 en son siège 10, rue Gisèle Halimi à Bobigny (93002) et à distance en visioconférence sous la présidence de Madame Nadia AZOUG, Vice-Présidente de Seine-Saint-Denis habitat.

### Administrateurs.trices :

#### **Présent-e-s**

Madame Nadia AZOUG  
Madame Pascale LABBE  
Madame Marlène DOINE  
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA  
Monsieur Philippe GERMAIN (*en visioconférence*)

#### **Excusés**

Monsieur Mathieu MONOT - mandat à Nadia AZOUG  
Monsieur Michel HOEN - mandat à Nadia AZOUG

**Soit 7 membres** à voix délibérative présents ou représentés (quorum à 5 membres)

*Nota : un administrateur peut recevoir 2 pouvoirs (cf réforme 2022)*

### Administration :

#### **Présent-e-s**

Monsieur Bertrand PRADE  
Madame Linda PORCHER  
Madame Clémence DEBAILLE  
Madame Cécile MAGE  
Monsieur Hugo GERARD  
Madame Christelle ROSENTHAL

Directeur Général  
Directrice Générale Adjointe  
Directrice Générale Adjointe  
Directrice Générale Adjointe  
Chef de cabinet du Président  
Assistante de direction

**Direction de la maîtrise d'ouvrage**

**Objet : Epinay-sur-Seine - Îlot du Marché**

Protocole transactionnel concernant les réclamations de Seine-Saint-Denis habitat et de GTM BATIMENT relatives à la mise en conformité du système de désenfumage de l'immeuble « îlot du Marché » situé au 5-9 rue du Maréchal Maison et 41-47 rue de Paris

05 - Epinay V01

**LE PRESIDENT EXPOSE**

**Bureau**

Délibération n°

**02.08.24**

Vu le marché n° 93 000 11 065/18 de maîtrise d'œuvre pour la restructuration et résidentialisation de l'îlot du Marché à Epinay-sur-Seine, confié au groupement DE JEAN MARIN ARCHITECTURE – CARDONNEL – Cabinet CDB ;

Adopté à l'unanimité

Vu le marché n° 21/305 de travaux de réhabilitation de 98 logements, restructuration, résidentialisation et construction de 11 logements de l'îlot du Marché à Epinay-sur-Seine, confié à la société GTM BATIMENT ;

Adopté à la majorité

Vu l'ordre de service n°18470 de mission de contrôle technique pour le suivi des missions de résidentialisation, de réhabilitation thermique, d'extension et création de logements neufs, confié à la société QUALICONSULT ;

Voix contre

Abstention (s)

Vu la problématique de non-conformité du désenfumage de l'immeuble îlot du Marché apparue en cours de chantier ;

NPPV

Vu le permis de construire modificatif n° 93 030120A 0048 M1 portant sur la solution réparatoire du système de ventilation des parties communes ;

Considérant la volonté commune des Parties de résoudre de manière amiable la situation considérée ;

Vu le projet de protocole **ci-annexé**, qui reste à parfaire, établi à cet effet et faisant notamment état des prises en charge respectives auxquelles chacune des Parties entend procéder dans le cadre d'un accord transactionnel au sens des articles 2044 et suivants du Code Civil ;

**LE BUREAU DELIBERE**

Article unique

Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer le protocole d'accord transactionnel ci-annexé qui reste à parfaire, avec DE JEAN MARIN ARCHITECTURE – CARDONNEL - GTM BATIMENT et QUALICONSULT en vue de mettre un terme à la situation de non-conformité du désenfumage, au mieux des intérêts de l'Office.

Le Président

*M. MONOT*

**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental

## BUREAU DU JEUDI 5 DECEMBRE 2024

Le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 20 novembre 2024, s'est réuni le 5 décembre 2024 à 17H00 en son siège 10, rue Gisèle Halimi à Bobigny (93002) et à distance en visioconférence sous la présidence de Madame Nadia AZOUG, Vice-Présidente de Seine-Saint-Denis habitat.

### Administrateurs.trices :

#### **Présent-e-s**

Madame Nadia AZOUG  
Madame Pascale LABBE  
Madame Marlène DOINE  
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA  
Monsieur Philippe GERMAIN (*en visioconférence*)

#### **Excusés**

Monsieur Mathieu MONOT - mandat à Nadia AZOUG  
Monsieur Michel HOEN - mandat à Nadia AZOUG

**Soit 7 membres** à voix délibérative présents ou représentés (quorum à 5 membres)

*Nota : un administrateur peut recevoir 2 pouvoirs (cf réforme 2022)*

### Administration :

#### **Présent-e-s**

Monsieur Bertrand PRADE	Directeur Général
Madame Linda PORCHER	Directrice Générale Adjointe
Madame Clémence DEBAILLE	Directrice Générale Adjointe
Madame Cécile MAGE	Directrice Générale Adjointe
Monsieur Hugo GERARD	Chef de cabinet du Président
Madame Christelle ROSENTHAL	Assistante de direction

**DSIN**

Objet : **Adhésion à une centrale d'achat spécialisée dans le domaine du numérique et des télécoms dénommée « CANUT »**

02 - CANUT V01

### LE PRESIDENT EXPOSE

La CANUT (Centrale d'Achat du Numérique et des Télécoms) propose des accords-cadres relatifs aux achats de matériels, logiciels et prestations telles qu'achats de supports, de formations ou courrier.

#### Bureau

Délibération n°

**01.08.24**

Adopté à l'unanimité

Adopté à la majorité

Voix contre

Abstention (s)

NPPV

La CANUT est un acheteur sous forme de Pouvoir Adjudicateur au sens des dispositions de l'article L1211-1 du Code de la Commande Publique (CCP) ayant pour objet d'exercer une activité de centrale d'achats au sens de l'article L.2113-2 du CCP.

La convention de service d'achat centralisé de la CANUT est un marché public conclu sans publicité ni mise en concurrence visant à permettre à un pouvoir adjudicateur d'accéder à un marché conclu par la CANUT agissant en tant que centrale d'achat intermédiaire.

L'accès aux prestations de service d'achat centralisé de la CANUT est réservé à ses bénéficiaires. L'adhésion à la CANUT est gratuite, seul le coût annuel d'utilisation des marchés est facturé par la CANUT selon les tarifs **en annexe**.

Considérant l'intérêt pour l'Office de bénéficiaire de la mutualisation des marchés négociés par la centrale d'achat la CANUT.

Vu la plaquette de présentation et la tarification **ci-jointes**.

### LE BUREAU DELIBERE

#### Article 1

Approuve le principe d'adhésion de Seine-Saint-Denis habitat aux diverses offres d'achats du numérique et télécoms proposées par la centrale d'achat CANUT, en fonction de ses besoins.

#### Article 2

Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer tout document relatif à cette adhésion.

Le Président



**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental





**CANUT**

Centrale d'Achat du Numérique et des Télécoms  
pour les collectivités, par les collectivités

## BIENVENUE À LA CANUT

Centrale d'Achat du Numérique et des Télécoms, la CANUT propose **des accords-cadres** qui simplifient les achats de matériels, logiciels et prestations et couvrant l'ensemble des besoins **informatiques et télécoms** de ses bénéficiaires.

Association loi 1901, la CANUT est une ressource **dédiée aux collectivités** permettant de bénéficier de conditions d'achat préférentielles, avec des accords-cadres clé en main dans le respect du code de la commande publique.

### UNE CENTRALE D'ACHAT GARANTISSANT TRANSPARENCE ET SÉCURITÉ



Proximité et transparence  
avec les bénéficiaires



Gestion rapide et simplifiée des achats  
sans limite de montant



Des marchés innovants et adaptés  
aux besoins des collectivités



Une équipe d'acheteurs experts du  
numérique et des télécoms



Une relation directe avec  
les titulaires des accords-cadres



Une aide et des conseils juridiques  
durant l'exécution des marchés


## QUI PEUT SOUSCRIRE ?

L'ensemble des établissements publics et personnes morales de droit privé à but non-lucratif peuvent bénéficier des accords-cadres développés par la CANUT.


- Collectivités territoriales
- Etablissements d'enseignement
- Bailleurs sociaux
- Etablissements sociaux et médico-sociaux
- Agences et établissements intervenant dans le secteur des secours
- Etablissements publics administratifs
- Etablissements publics à caractère industriel et commercial
- Syndicats mixtes
- Etablissements publics de coopération intercommunale
- Sociétés publiques locales

## CONDITIONS TARIFAIRES

La tarification est construite sur la base d'un **coût unitaire annuel par accord-cadre souscrit**, avec des remises lors de la souscription de marchés supplémentaires.

Etablissement seul		< 100 employés	< 500 employés	+ 500 employés
	1er marché		150€ ht	300€ ht
<b>De 20 à 50% de remise par marché supplémentaire</b>				
<b>Plafond</b>		450€ ht	900€ ht	1800€ ht

Groupement		<=50 établissements	entre 50 et 100 établissements	+ de 100 établissements
	1er marché		1500€ ht	2000€ ht
<b>De 2 à 10% de remise par marché supplémentaire</b>				
<b>Plafond</b>		8100€ ht	10800€ ht	

**Nous consulter**



Centrale d'Achat du Numérique et des Télécoms

✉ 4, Place Amédée Bonnet  
69002 Lyon  
04 81 65 00 70

@ canut@canut.org

[www.canut.org](http://www.canut.org)





Tarification CANUT en vigueur au 01/01/2024

Coût annuel	Structure >=500 employés			Structure <500 employés			Structure <100 employés		
	P.U. HT remisé	Total HT	Total TTC	P.U.HT remisé	Total HT	TTC	P.U.HT remisé	Total HT	TTC
Structure seule									
1er accord-cadre	600 €	600 €	720 €	300 €	300 €	360 €	150 €	150 €	180 €
2 accords-cadres remise 20%	480 €	960 €	1 152 €	240 €	480 €	576 €	120 €	240 €	288 €
3 accords-cadres remise 30%	420 €	1 260 €	1 512 €	210 €	630 €	756 €	105 €	315 €	378 €
4 accords-cadres remise 40%	360 €	1 440 €	1 728 €	180 €	720 €	864 €	90 €	360 €	432 €
5 accords-cadres remise 45%	330 €	1 650 €	1 980 €	165 €	825 €	990 €	83 €	413 €	495 €
6 accords-cadres remise 50% = PLAFOND	300 €	1 800 €	2 160 €	150 €	900 €	1 080 €	75 €	450 €	540 €

Coût annuel par groupe de structures**	>=400 structures	>=350 < 400 structures	>=300 < 350 structures	>=250 < 300 structures	>=200 < 250 structures	>=150 < 200 structures	>=100 < 150 structures	>= 50 < 100 structures	< 50 structures
Groupement		Total HT	Total HT	Total HT	Total HT	Total HT	Total HT	Total HT	Total HT
1er accord-cadre	<b>Nous consulter</b>	5 000 €	4 500 €	4 000 €	3 500 €	3 000 €	2 500 €	2 000 €	1 500 €
2 accords-cadres remise 2%		9 800 €	8 820 €	7 840 €	6 860 €	5 880 €	4 900 €	3 920 €	2 940 €
3 accords-cadres remise 4%		14 400 €	12 960 €	11 520 €	10 080 €	8 640 €	7 200 €	5 760 €	4 320 €
4 accords-cadres remise 6%		18 800 €	16 920 €	15 040 €	13 160 €	11 280 €	9 400 €	7 520 €	5 640 €
5 accords-cadres remise 8%		23 000 €	20 700 €	18 400 €	16 100 €	13 800 €	11 500 €	9 200 €	6 900 €
6 accords-cadres remise 10% = PLAFOND		27 000 €	24 300 €	21 600 €	18 900 €	16 200 €	13 500 €	10 800 €	8 100 €



## BUREAU DU JEUDI 5 DECEMBRE 2024

Le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 20 novembre 2024, s'est réuni le 5 décembre 2024 à 17H00 en son siège 10, rue Gisèle Halimi à Bobigny (93002) et à distance en visioconférence sous la présidence de Madame Nadia AZOUG, Vice-Présidente de Seine-Saint-Denis habitat.

### Administrateurs.trices :

#### **Présent-e-s**

Madame Nadia AZOUG  
Madame Pascale LABBE  
Madame Marlène DOINE  
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA  
Monsieur Philippe GERMAIN (*en visioconférence*)

#### **Excusés**

Monsieur Mathieu MONOT - mandat à Nadia AZOUG  
Monsieur Michel HOEN - mandat à Nadia AZOUG

**Soit 7 membres** à voix délibérative présents ou représentés (quorum à 5 membres)

*Nota : un administrateur peut recevoir 2 pouvoirs (cf réforme 2022)*

### Administration :

#### **Présent-e-s**

Monsieur Bertrand PRADE	Directeur Général
Madame Linda PORCHER	Directrice Générale Adjointe
Madame Clémence DEBAILLE	Directrice Générale Adjointe
Madame Cécile MAGE	Directrice Générale Adjointe
Monsieur Hugo GERARD	Chef de cabinet du Président
Madame Christelle ROSENTHAL	Assistante de direction

**Direction de la gestion  
du patrimoine, de la  
gestion locative, des  
attributions et des  
politiques sociales**  
Agence de Romainville

Objet : **Romainville - Parat**  
Fixation des tarifs de stationnement d'un parking aérien

### LE PRESIDENT EXPOSE

08 - Parat V01

Considérant la création d'un parking aérien de 65 places non boxées, dont 2 places PMR (n°64 et 65), sis 16 rue des Chantaloups, à Romainville ;

#### Bureau

Considérant que la tarification à 15 euros par mois est cohérente avec le prix actuellement proposé sur nos autres parkings de la commune ;

Délibération n°

**05.08.24**

Considérant un accord de près de 93% (51 « pour » et 4 « contre ») des locataires de la résidence Parat ayant répondu à notre enquête sur le stationnement ;

Adopté à l'unanimité

Adopté à la majorité

Voix contre

Abstention (s)

NPPV

### LE BUREAU DELIBERE

#### Article 1

Acte l'ajout de 65 places de stationnement non boxées dans un parking aérien sur la résidence Parat dont 2 places PMR.

#### Article 2

Fixe la tarification de toutes les places au montant de 15 euros par mois.

Le Président

*M. MONOT*

**Mathieu MONOT**  
Conseiller Départemental

## BUREAU DU JEUDI 5 DECEMBRE 2024

Le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 20 novembre 2024, s'est réuni le 5 décembre 2024 à 17H00 en son siège 10, rue Gisèle Halimi à Bobigny (93002) et à distance en visioconférence sous la présidence de Madame Nadia AZOUG, Vice-Présidente de Seine-Saint-Denis habitat.

### Administrateurs.trices :

#### **Présent-e-s**

Madame Nadia AZOUG  
Madame Pascale LABBE  
Madame Marlène DOINE  
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA  
Monsieur Philippe GERMAIN (*en visioconférence*)

#### **Excusés**

Monsieur Mathieu MONOT - mandat à Nadia AZOUG  
Monsieur Michel HOEN - mandat à Nadia AZOUG

**Soit 7 membres** à voix délibérative présents ou représentés (quorum à 5 membres)

*Nota : un administrateur peut recevoir 2 pouvoirs (cf réforme 2022)*

### Administration :

#### **Présent-e-s**

Monsieur Bertrand PRADE	Directeur Général
Madame Linda PORCHER	Directrice Générale Adjointe
Madame Clémence DEBAILLE	Directrice Générale Adjointe
Madame Cécile MAGE	Directrice Générale Adjointe
Monsieur Hugo GERARD	Chef de cabinet du Président
Madame Christelle ROSENTHAL	Assistante de direction

**Objet : Stains - convention réemploi des bétons de la T6**

Convention de coopération entre SSDh et EPT Plaine Commune pour la réutilisation des dalles béton issues de la démolition de la Tour T6 pour la réalisation d'un cheminement piéton allée de la Poste dans le cadre du PIA VDS de Stains

**LE PRESIDENT EXPOSE**

07 - Stains réemploi **V02**

**Bureau**

Délibération n°

**04.08.24**

Adopté à l'unanimité

Adopté à la majorité

Voix contre

Abstention (s)

NPPV

La convention de partenariat Seine-Saint-Denis habitat – Plaine Commune définit et organise le partenariat entre Plaine commune et SSDh dans le cadre d'une coopération portant sur un projet de réemploi et de réutilisation de dalles de béton, issues de la démolition de la Tour T6 du Clos Saint-Lazare, 1 allée Max Jacob à Stains, pour un cheminement piéton, rue de la Poste, dans le quartier du Clos Saint-Lazare à Stains.

Ce projet de réemploi du béton de la démolition de la tour T6 à Stains s'inscrit dans le Programme d'Investissements d'Avenir (PIA) de Stains subventionné par l'ANRU dans le cadre des NPNRU.

Plaine Commune s'engage à acquérir et stocker sur l'espace public les éléments bétons récupérés, transformés et conditionnés lors de la démolition. Plaine Commune procède au remboursement des charges supportées par SSDh, défalquant les subventions perçues par SSDh pour la démolition sélective. Le montant total du remboursement ne pouvant excéder 3 470€.

Au regard du caractère innovant de la démarche, aucune pénalité ou contrepartie n'a été inscrite dans le cas où la démarche n'aboutissait pas. Il a été convenu entre les parties qu'en cas de résiliation de la présente convention par Plaine Commune, si des dépenses ont déjà été engagées par SSDh, Plaine Commune participera à la prise en charge de ces frais, au prorata de sa participation initiale

Considérant l'engagement de Seine-Saint-Denis habitat dans les projets PIA susnommés et la convention initiale ;

Considérant qu'il y a lieu pour ces projets de se poursuivre ;

Vue la convention attributive de subvention pour la mise en œuvre du projet d'innovation Stains – Clos Saint-Lazare et Prêtresse, financé par l'ANRU;

**LE BUREAU DELIBERE**

Article 1

Approuve le projet de convention de coopération entre Seine-Saint-Denis habitat et l'Établissement Public Territorial de Plaine Commune pour la réutilisation des dalles en béton issues de la démolition de la Tour T6 pour la réalisation d'un cheminement piéton allée de la Poste dans le cadre du PIA VDS de Stains et ses annexes, **ci-annexé**.

Article 2

Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer la convention de coopération entre Seine-Saint-Denis habitat et l'Établissement Public Territorial de Plaine Commune ainsi que tous ses avenants modificatifs et/ou complémentaires pour la réutilisation des dalles en béton issues de la démolition de la Tour T6 pour la réalisation d'un cheminement piéton allée de la Poste dans le cadre du PIA VDS de Stains, finalisée au mieux des intérêts de l'Office.

Le Président

  
**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental

Pour annexe à la délibération n° : BD. 24 / ASSO

Du bureau délibératif en date du : 03.07.2024

## **Convention de coopération entre Seine-Saint-Denis habitat et l'Établissement Public Territorial de Plaine Commune pour la réutilisation des dalles en béton issues de la démolition de la Tour T6 pour la réalisation d'un cheminement piéton allée de la Poste dans le cadre du PIA VDS de Stains**

Entre

**L'Établissement Public Territorial de Plaine Commune**, situé 21, avenue Jules Rimet à Saint-Denis (93218), représenté par son Président en exercice, Mathieu Hanotin.

Dénommé ci-après « **Plaine Commune** »,

Et

L'Office public de l'habitat dénommé **Seine- Saint- Denis habitat**, situé 10 rue Gisèle Halimi à Bobigny (93000), représenté par son Directeur Général, Bertrand Prade, dûment habilité aux présentes, en vertu d'une délibération en date du 6 juin 2024.

Ci-après dénommé « **SSDh** »,

Il est préalablement exposé ce qui suit :

*Un projet initié il y a plus de 7 ans...*

La question de la sobriété dans les aménagements et du réemploi de matériaux présents sur site est traitée depuis 2013 dans le cadre du projet de rénovation urbaine du Clos saint Lazare, à Stains. La première expérimentation s'est faite sur une friche générée par le projet urbain, avec la réalisation d'aménagements à partir de matériaux issus de la démolition et des végétaux présents in situ. Le sujet a continué à être exploré, notamment sur le béton qui est l'une des composantes essentielles de ce quartier grand ensemble des années 60, via des missions confiées à l'association d'architecture Bellastock. Profitant d'une période de transition entre la fin du premier programme de rénovation urbaine avec les dernières démolitions, et la mise en œuvre à moyen terme du deuxième volet de la transformation du quartier, le foncier libéré par la démolition d'un plot de 36 logements a été aménagé en démonstrateur du réemploi de béton.

L'ensemble des travaux menés sur ce sujet a permis la publication fin 2016 de deux guides, l'un à destination des maîtrises d'ouvrage et l'autre en direction des maîtrises d'œuvre, décrivant les trois procédés constructifs expérimentés sur le site de la Fabrique du Clos pour le réemploi du



béton de démolition (opus incertum, pierre sèche, pavillon), ainsi qu'une analyse économique comparative.

De plus, le 25 janvier 2016, la candidature de la ville de Stains était retenue au Programme d'Investissements d'Avenir (PIA), avec pour optique la promotion d'une transition écologique et énergétique dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Amélioration des conditions de vie et innovation environnementale s'inscrivaient alors en ligne de mire des ambitions portées par l'ANRU. Parmi six projets retenus au comité de pilotage du NPNRU, la création d'une filière locale de réemploi du béton pour la rénovation urbaine de quartiers, prit alors la forme de cofinancements :

- En ingénierie, rémunération et investissement de Seine-Saint-Denis habitat pour la concrétisation de chantiers-tests et la validation des modes constructifs ;
- De missions d'AMO juridico-financières ;
- De chantiers d'apprentissages par le geste ;
- **D'un chantier-test de réalisation de cheminements piétons rue de la Poste, sous MO de la DGST de Plaine Commune. Ce projet fait l'objet de la présente convention.**

L'année 2016 et les suivantes ont ainsi permis l'émergence d'études d'ingénierie, sous maîtrise d'ouvrage de Plaine Commune via l'UTRU de Stains. Cette même année, le partenariat entre Seine-Saint-Denis habitat et l'association d'architectes Bellastock s'est vu lauréat d'un co-appel à projet lancé par la Caisse des Dépôts/Union Sociale pour l'Habitat. Celui-là avait pour objectif de penser une « architecture de la transformation dans le logement social ».

➔ **Il s'agit donc désormais d'entrer en phase opérationnelle, en capitalisant sur l'ensemble des travaux réalisés ces dernières années, pour aller puiser dans les bétons des logements démolis (issus de la Tour T6, au sein du Clos Saint-Lazare à Stains, et dont la MOA est SSDh) pour les intégrer, après transformation, sous forme de produits de construction nouveaux - ici des « dalles de béton » - dans des ouvrages neufs du quartier Clos Saint Lazare (au sein d'un cheminement piéton allée de la Poste à Stains, dont la MOA est Plaine Commune).**

L'article L. 2511-6 du code de la commande publique permet aux entités ou pouvoirs adjudicateurs, soit des personnes morales de droit public, tel que Plaine Commune et SSDH, de conclure des contrats de coopération en dehors du champ d'application des règles de mise en concurrence et de publicité préalables, dans le but de garantir que les services publics dont ils ont la responsabilité sont réalisés en vue d'atteindre les objectifs qu'ils ont en commun, à condition que cette coopération obéisse à des considérations d'intérêt général et que les pouvoirs adjudicateurs concernés réalisent sur le marché concurrentiel moins de 20 % des activités concernées par cette coopération.

Des objectifs d'intérêt général partagés :

- Ce projet permet aux deux parties de répondre à des objectifs communs d'intérêt général : mettre en œuvre la réglementation européenne et française en termes de prévention et de valorisation des déchets de chantier, qui précise que « les collectivités territoriales s'assurent qu'au moins 70 % des matières et déchets produits sur les chantiers de construction ou d'entretien routiers dont ils sont maîtres d'ouvrage sont réemployés ou orientés vers le recyclage ou les autres

- formes de valorisation matière* » (article 79 de la loi 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte) ;
- Mettre en œuvre l'économie circulaire sur les chantiers et impulser le déploiement de nouvelles filières de valorisation des matériaux, afin de réduire les déchets générés sur le territoire, et de limiter le recours aux produits neufs pour les projets de construction, dans un objectif de « résilience » ;
  - Développer une expérimentation autour de la réutilisation de matériaux du gros œuvre, permettant de retirer des enseignements et envisager la répliquabilité de ces projets à plus grande échelle ;
  - Permettre la mise en œuvre de projets de rénovation urbaine innovants et accessibles au public, conformément aux engagements pris dans le cadre du PIA Ville Durable et Solidaire et du PCAET intégrant la démarche Métabolisme urbain.

Et ce en lien avec leurs compétences respectives en matière :

- D'aménagement et de renouvellement urbain ;
- De création, aménagement et entretien de voirie, de mise en œuvre de son plan climat-air-énergie, ainsi que de protection et de mise en valeur de l'environnement ;
- D'animation et de coordination des dispositifs contractuels de développement urbain dans le cadre de la politique de la ville ;
- De construction et réhabilitation des logements locatifs sociaux et de partenaire aux opérations d'urbanisme et d'aménagement pour Seine-Saint-Denis habitat telles que fixées à l'article L 421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour Seine-Saint-Denis habitat il s'agit également de :

- Trouver une voie de réutilisation vertueuse pour les matériaux (éléments en béton et rampes d'appui d'escaliers) issus de la déconstruction d'un de ses bâtiments afin que ceux-ci ne prennent pas le statut de « déchet », limitant ainsi leur impact écologique ;
- Poursuivre ses démarches pionnières d'expérimentation sur le réemploi du béton dans les programmes de renouvellement urbain, engagées depuis 2015, en vue d'une répliquabilité au titre du droit commun dans tout projet ;
- S'assurer d'une parfaite traçabilité des matériaux déposés.
- Eviter la gestion et les coûts inhérents au transport et à la mise en décharge des matériaux ;
- Limiter le temps d'entreposage du matériau en attendant qu'il trouve son exutoire final, puisque les matériaux seront posés juste après leur dépose / transformation ;
- S'assurer d'une parfaite traçabilité des matériaux déposés.

Pour Plaine Commune :

- Mettre en œuvre un projet de cheminement en dallage de réutilisation, et ainsi répondre à ses engagements de « résilience » pris dans le cadre du projet « Métabolisme urbain » porté par les élus du territoire, et plus largement de son PCAET ;
- Contribuer à l'atteinte des exigences de la charte économie circulaire en matière d'espace public qui consiste à dédier 20% du montant des travaux des espaces publics à l'achat de matériaux issus du réemploi, réutilisation ou recyclage (dont 5% de réemploi)
- Disposer d'un gisement suffisant pour réaliser une allée piétonne en dalles (environ 230m<sup>2</sup>), Plaine Commune ne disposant par ailleurs ni d'un gisement similaire, ni de la méthode pour en réaliser ;



- Avoir accès à des matériaux avec un impact écologique moindre, que des matériaux neufs équivalents.

*NB : ces travaux représentent moins de 20% des activités concernées similaires réalisées sur le marché concurrentiel.*

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

### **Article 1 : Objet**

La présente convention définit et organise le partenariat entre Plaine commune et SSDH dans le cadre d'une coopération portant sur un projet de réemploi et de réutilisation de dalles de béton, issues de la démolition de la Tour T6 du Clos Saint-Lazare, 1 allée Arthur Rimbaud à Stains, pour un cheminement piéton, rue de la Poste, dans le quartier du Clos Saint-Lazare à Stains.

Cette convention est adoptée conformément aux dispositions de l'article L. 2511-6 du code de la commande publique.

La présente convention vise à définir les modalités de cette coopération entre SSDH et Plaine Commune.

### **Article 2 : Durée**

La présente convention entre en vigueur à compter de la réception par SSDH de la notification par Plaine Commune de la convention signée par les deux Parties.

La présente convention est conclue jusqu'à la livraison des chantiers précités.

La présente convention pourra être résiliée dans les conditions prévues à l'article 11.

### **Article 3 : Lieux de transformation et de stockage**

#### 3.1 Lieu de transformation et de stockage

Les pierres de béton seront acheminées, stockées et transformées sur le site de la Fabrique du Clos, situé au 93 rue George Sand (parcelles O437/O 551/ O 571, cf. plan cadastral en annexe n°1).

#### 3.2 Encadrement de l'occupation

Seine-Saint-Denis habitat et la Ville de Stains signeront une autorisation d'occupation de la Fabrique du Clos par Plaine Commune, jusqu'à la fin du chantier de création de l'allée de la Poste.

### **Article 4 : Modalités d'organisation, engagement des parties et transfert de propriété**

Pour Plaine Commune, le projet est co-piloté par :

- La Direction de l'habitat et du renouvellement urbain, service renouvellement urbain ;
- La Direction de l'espace public, service MOA des espaces publics en renouvellement urbain ;
- La Direction de la stratégie opérationnelle, mission écologie, Cheffe de projet métabolisme urbain
- La Direction de l'innovation sociale, service ingénierie sociale

En tant que futur gestionnaire des espaces publics, les services techniques de Plaine Commune sont également associés à ce projet.

Pour SSDH, le projet est piloté par

- La Direction de la Maitrise d'ouvrage, Chargé d'opération pour la démolition de la T6
- Le service projet urbains, et sa responsable de projets Rebecca Florentin pour le NPNRU de Stains

Dans le cadre de cette coopération, il est acté les principes et engagements suivants pour chaque partie.

SSDH s'engage à :

- Réaliser les opérations de découpe sélective primaire des éléments en béton, selon les modalités fixées dans la note technique ci-jointe (cf. annexe n°2 « note méthodologique Bellastock »)
- A livrer les éléments en béton ainsi découpés à la Fabrique du Clos (cf. annexe n°1 « plan cadastral »)

Plaine Commune s'engage à :

- Se porter acquéreur des éléments en béton découpés auprès de SSDH dans les conditions prévues à l'article 5 ci-dessous,
- Effectuer le réemploi de ces éléments sous forme de dalles.

La propriété des matériaux sera transférée par SSDH à Plaine Commune après leur livraison sur le lieu de stockage et par la signature des deux parties et en deux exemplaires d'un bon de livraison (cf. annexe n°3 « modèle de bon de transfert »).

### **Article 5 : Modalités d'équilibrage financier**

Afin de permettre une stricte compensation des frais exposés par chacune des parties, le tableau financier (cf. annexe n°4) liste l'ensemble des charges supportées par SSDH dans le cadre de la mise en œuvre de la présente convention de coopération (ensemble des surcoûts liés à la déconstruction et transformation des cloisons de béton de 8 cm, au conditionnement/transport, frais d'études et de contrôle des éléments de béton, surcoûts assurantiels) ;

Plaine commune procède au remboursement des charges supportées par SSDh , ainsi qu'il suit :

= surcoût d'une démolition sélective – subventions perçues par SSDH pour la démolition sélective (PIA VDS)

Soit compte-tenu des éléments financiers validés par l'entreprise Melchiorre, en charge de la démolition, le 27/09/2023 (les chiffres sont entendus TTC LASM) :

**1 764€ = 5241€ - 3478 €** (Cf. tableau financier en annexe n°4)

Ce montant pourra être actualisé par voie d'avenant, si de nouvelles conditions financières apparaissent après la date d'entrée en vigueur de la présente convention, notamment si les frais exposés s'avèrent inférieurs ou supérieurs au montant ainsi défini.

Dans tous les cas, le montant total du remboursement ne pourra pas excéder 3 470,24€. Ce montant correspond à l'évaluation du montant des dalles de bétons neuves (évaluée par Plaine Commune à 15,088€ HT/m<sup>2</sup>) pour 230m<sup>2</sup> de l'allée de la Poste– voir Annexe 4.

#### **Article 6 : Garantie après livraison des matériaux**

En cas de défaut de dimensionnement des éléments béton (gabarits compris entre 10 et 60 cm de grande diagonale avec a minima 60% d'éléments de gabarits supérieurs ou égaux à 35 cm), Plaine Commune se réserve le droit de ne pas acquérir les éléments béton ne correspondant pas à ses besoins de réemploi. SSDh s'efforcera de livrer les éléments béton aux bons dimensionnements, mais s'agissant ici d'une méthode innovante dans le cadre du réemploi, SSDh ne peut garantir la réussite de ce projet Chantier-Test.

Le refus de Plaine Commune pour cause de mauvais dimensionnement des éléments bétons doit être connu par SSDh le plus rapidement possible – une évaluation des matériaux par Plaine Commune pourra être organisée directement sur le site du chantier afin d'éviter tout transport inutile.

#### **Article 7 : Modalités de versement du montant dû par Plaine Commune**

Le versement interviendra une fois le bon de livraison des dalles signé par Plaine Commune. Il pourra s'effectuer en plusieurs fois, étant entendu que la livraison des dalles s'étalera sur une semaine.

Plaine Commune procédera aux règlements à SSDH par virement sur son compte bancaire (annexe n°5).

Les factures devront être transmises avec le justificatif du bon de livraison, par le Service Comptabilité de SSDH à Plaine Commune par courrier à l'adresse suivante : 21, avenue Jules Rimet à Saint-Denis (93218).

#### **Article 8 : Suivi de la coopération**



Plaine Commune et SSDH tiendront tout au long de la réalisation de cette coopération des réunions régulières, afin de discuter des questions, aspects et difficultés ayant trait à la gestion de la coopération.

Ces réunions auront également pour objet :

- De dresser un bilan des dalles installées par Plaine Commune ;
- De réévaluer, si besoin et à la demande de l'une des deux parties, les coûts et les pertes estimées prises pour le calcul de la participation financière des matériaux (article 5) ;
- De redéfinir, si besoin, la méthodologie de production précisée en annexe 2, en lien avec l'AMO réemploi.

### **Article 9 : Responsabilités et assurances**

Seine-Saint-Denis habitat est responsable de la découpe primaire et secondaire des éléments de béton, ainsi que de leur transport jusqu'au lieu de transformation.

La cession sera constatée par un bon de livraison (cf. annexe n°3 « modèle de bon de transfert ») entre les parties précisant la date et quantité des matériaux livrés, après examen visuel et vérification des critères dimensionnels par l'entreprise assurant la dernière étape de finition missionnée par Plaine Commune.

SSDH fera son affaire personnelle de tous les risques ou litiges pouvant survenir sur le chantier de démolition sur lequel seront découpés les matériaux, la responsabilité de Plaine Commune ne pouvant être recherchée à ce titre. SSDH est responsable de la conformité du calibrage des éléments en béton tel que prévu par le cahier des charges méthodologique de production (cf. annexe n°2 « note méthodologique Bellastock »).

SSDh a maintenu un espace sécurisé, c'est-à-dire clôturé, sur l'espace de la Fabrique du Clos afin de permettre le stockage des big bag remplis des matériaux dont il est sujet. SSDh s'engage à maintenir les clôtures sur le site afin d'en restreindre l'accès et de les entretenir le temps du stockage. Plaine Commune et SSDh s'engagent à surveiller au mieux de leurs capacités le lieu et faire remonter, dans un travail partenarial, toute intrusion ou dégradation de n'importe quelle nature.

Les parties devront, en tant que de besoin, souscrire les assurances nécessaires, afin de garantir leur activité au titre de la présente.

### **Article 10 : Modifications**

La présente convention ne saurait être modifiée que par un avenant conclu entre les deux parties.

Les avenants adoptés feront partie de la présente convention.

Toute disposition de la présente convention qui ne serait pas modifiée par avenant restera en vigueur et opposable aux parties.

## **Article 11 : Résiliation**

Chacune des parties aura à tout moment la possibilité de résilier la présente convention, sous réserve de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé réception au minimum 3 mois avant la date de prise d'effet de la résiliation souhaitée.

Il a été convenu entre les parties qu'en cas de résiliation de la présente convention, si des dépenses ont déjà été engagées par SSDH, Plaine Commune participera à la prise en charge de ces frais, au prorata de sa participation initiale, conformément à la formule indiquée dans l'article 5, et dans la limite du plafond de 3 470,24€. En cas de résiliation à l'initiative SSDH, ces dépenses engagées ne seront prises en charge que si elles ont bénéficié à Plaine Commune.

La présente convention pourra également être résiliée en cas d'inexécution par l'une ou l'autre partie d'une ou plusieurs de ses obligations. Cette résiliation deviendra effective un mois après réception par la partie défaillante d'une lettre recommandée avec accusé de réception exposant ses manquements dans l'exécution de ses obligations, à moins que dans ce délai la partie défaillante n'ait satisfait à ses obligations ou n'ait apporté la preuve d'un empêchement consécutif à un cas de force majeure.

## **Article 12 : Litiges**

En cas de litige découlant de l'application de la présente convention, les parties conviennent de résoudre préalablement leur différend par voie amiable (conciliation, arbitrage ...). A défaut, l'une des parties pourra saisir le Tribunal Administratif de Montreuil.

## **Article 13 : Domiciliation**

Pour toute correspondance, les parties font élection de domicile aux adresses mentionnées en tête de la présente convention.

Tout changement de domicile ne sera opposable à l'autre partie que quinze jours calendaires après réception d'une notification par lettre recommandée. A défaut de l'avoir signalée par lettre recommandée avec accusé réception, il est convenu que toute délivrance sera valablement faite si elle l'a été au domicile figurant en tête de la présente convention.

L'Etablissement Public Territorial Plaine  
Commune

Seine-Saint-Denis habitat

Représenté par son Président,  
Mathieu Hanotin

Représenté par son Directeur Général,  
Bertrand Prade

Pour le Président et par délégation,

Alexandre FREMIOT  
Directeur Général des Services

## BUREAU DU JEUDI 5 DECEMBRE 2024

Le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 20 novembre 2024, s'est réuni le 5 décembre 2024 à 17H00 en son siège 10, rue Gisèle Halimi à Bobigny (93002) et à distance en visioconférence sous la présidence de Madame Nadia AZOUG, Vice-Présidente de Seine-Saint-Denis habitat.

### Administrateurs.trices :

#### **Présent-e-s**

Madame Nadia AZOUG  
Madame Pascale LABBE  
Madame Marlène DOINE  
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA  
Monsieur Philippe GERMAIN (*en visioconférence*)

#### **Excusés**

Monsieur Mathieu MONOT - mandat à Nadia AZOUG  
Monsieur Michel HOEN - mandat à Nadia AZOUG

**Soit 7 membres** à voix délibérative présents ou représentés (quorum à 5 membres)

*Nota : un administrateur peut recevoir 2 pouvoirs (cf réforme 2022)*

### Administration :

#### **Présent-e-s**

Monsieur Bertrand PRADE	Directeur Général
Madame Linda PORCHER	Directrice Générale Adjointe
Madame Clémence DEBAILLE	Directrice Générale Adjointe
Madame Cécile MAGE	Directrice Générale Adjointe
Monsieur Hugo GERARD	Chef de cabinet du Président
Madame Christelle ROSENTHAL	Assistante de direction

## LE PRESIDENT EXPOSE

06 - Stains avenant 2 V01

### Bureau

Délibération n°

**03.08.24**

Adopté à l'unanimité

Adopté à la majorité

Voix contre

Abstention (s)

NPPV

Le Comité National d'Engagement de l'ANRU du 20 septembre 2023 consacré au NPNRU de Stains a validé le projet de renouvellement urbain du quartier André Lurçat – René Boin. La Convention NPNRU de Stains signée en janvier 2023 doit donc faire l'objet d'un avenant pour intégrer ce nouveau secteur et les premières opérations.

Il s'agit du second avenant, après celui signé en mars 2024 concernant le projet de construction du Pôle ESS Thorez au Clos Saint-Lazare.

L'ANRU a validé l'ensemble du programme avec un financement en deux temps : dès maintenant pour les opérations portées par Plaine Commune et la ville de Stains, et avec un report à une clause de revoyure en fonction des fonds restitués sur les opérations non engagées à mi-2025 pour les opérations du bailleur Seine-Saint-Denis habitat – requalification et résidentialisation de 490 logements, immobilier à vocation économique, reconstitution de l'offre de 7 LLS – qui feront le cas échéant l'objet d'un prochain avenant.

Cet avenant n°2 concerne donc l'opération d'aménagement d'ensemble portée par Plaine Commune et les deux équipements de proximité -l'extension de l'école A. Frank et la création d'une maison des associations- portés par la ville de Stains. Il modifie uniquement les concours financiers de la Ville de Stains, de Plaine Commune et de l'ANRU.

Cet avenant n°2 intègre les modifications demandées à la suite des échanges avec :

- Action Logement Services qui ne mobilisera pas de contreparties foncières dans le cadre de l'intégration de ce secteur au projet NPNRU de Stains,
- La Caisse des dépôts et consignations qui accepte d'intégrer ce nouveau secteur à la mission OPCU-CIC, l'assiette de dépense éligible du financement de la CdC restant à périmètre constant.

Considérant l'engagement de Seine-Saint-Denis habitat dans les projets NPNRU susnommés et la convention initiale ;

Considérant qu'il y a lieu pour ces projets de se poursuivre ;

Vue la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Plaine Commune, cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU ;

Vu le Règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur validé par le CA du 29 juin 2021 et approuvé par arrêté ministériel le 24 août 2021,

Vu l'avis du Comité d'Engagement ANRU du 8 juillet 2019,

Vu l'avis du Comité d'Engagement ANRU du 20 septembre 2023,

Vu l'avenant n°1 à la Convention locale pluriannuelle du projet de renouvellement urbain (NPNRU) de Stains signé par l'ANRU le 21 mars 2024,

Vu l'avenant n°2 à la Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain – Convention locale NPNRU de Stains et ses annexes ;

## **LE BUREAU DELIBERE**

### Article 1

Approuve l'avenant n°2 **ci-annexé** à la Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain – Convention locale NPNRU de Stains et ses annexes.

### Article 2

Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer l'avenant n°2 de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement de Stains cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU, finalisé au mieux des intérêts de l'Office.

Le Président



**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental



**AVENANT N°2  
À LA CONVENTION PLURIANNUELLE  
DU PROJET DE RENOUVELLEMENT  
URBAIN  
DE STAINS**

**PRIN du Clos Saint-Lazare  
PRIN de La Prêtresse  
PRIN André Lurçat-René Boin**

**COFINANCÉ(S) PAR L'ANRU  
DANS LE CADRE DU NPNRU**

# SOMMAIRE

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE.....	5
ARTICLE 2 : OBJET DE L'AVENANT.....	5
ARTICLE 3 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE.....	6
ARTICLE 4 – DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE .....	32
ANNEXES .....	32



**Vu le règlement général de l'agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de la renouvellement urbain (RGA NPNRU)**, en vigueur au jour de la signature du présent avenant,

**Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU** en vigueur au jour de la signature du présent avenant,

Il est convenu entre :

**L'Agence nationale pour la rénovation urbaine**, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par sa directrice générale, Mme Anne-Claire Mialot,

**L'État**, représenté par le Préfet de département M. Jacques Witkowski et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département<sup>1</sup>

**L'Établissement Public Territorial Plaine Commune**, représenté par son président M. Mathieu Hanotin, ci-après désigné « le porteur de projet<sup>2</sup> »

**La Ville de Stains** comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par le Maire M. Azzédine Taïbi,

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention<sup>3</sup>, soit

**L'association Leïla**, représentée par sa présidente, Mme Schéhérazad Djenane, pour l'EMP Henri Wallon,

**Adoma**, représenté par sa directrice de l'établissement Ile-de-France, Mme Myriam Berghout,

**L'Etablissement Public Territorial Plaine Commune**, représenté par son président, M. Mathieu Hanotin,

**L'Office Public d'Habitat Départemental, Seine-Saint-Denis habitat**,

représenté par son directeur, M. Bertrand Prade,

**La Société par Actions Simplifiée (SAS) Polto**, représentée par son président Alexandre Born

**La Société Publique Locale (SPL) d'aménagement Plaine Commune Développement**,

représentée par son directeur, M. Gildas Maguer,

**La Ville de Stains**, représentée par le Maire, M. Azzédine Taïbi,

**Action Logement Services**, représenté par sa directrice de la délégation régionale Île-de-France, dûment habilitée aux fins des présentes Mme Caroline Perriot,

**Foncière Logement**, représenté par sa présidente, Mme Cécile Mazaud,

**La Clarm (groupe I3F)**, représentée par son directeur général, M. Romain Stern

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

-----  
En présence de :

La Banque des Territoires, représentée par son directeur régional Île-de-France, M. Richard Curnier

<sup>1</sup> Lorsque le projet de renouvellement urbain prévoit des opérations localisées dans un autre département que celui accueillant le siège de l'EPCI auquel est rattachée la convention, le préfet du département de localisation de ces opérations est également signataire de la convention.

<sup>2</sup> Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (départements et collectivités d'outre-mer, communes non inscrites dans un EPCI, communes rattachées à des communautés de communes n'ayant pas choisi d'exercer la compétence « politique de la ville »)

<sup>3</sup> Citer l'ensemble des maîtres d'ouvrage (organismes publics et privés qui conduisent des opérations concourant au renouvellement urbain, dont les organismes de logement social, le cas échéant, les communes et EPCI compétents.) y compris ceux ajoutés par le présent avenant.

Le Conseil régional d'Île-de-France,  
Le Conseil départemental de Seine-Saint-Denis,

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

## Article 1 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

La convention pluriannuelle du projet de Stains (n°C0955), portant sur les quartiers du Clos Saint-Lazare et de la Prêtresse et dont le dossier a été examiné par les comités d'engagement de l'ANRU en date du 8 juillet 2019, du 14 janvier 2021 et du 13 juillet 2021 a été signée le 9 janvier 2023.

Cette convention pluriannuelle peut faire l'objet de modifications au cours de son exécution conformément à l'article 7.2 du titre III du RGA NPNRU.

A ce jour, les avenants et ajustements mineurs déjà contractualisés sont les suivants :

N° de l'avenant ou de l'ajustement mineur	Nature de l'avenant (ajustement mineur ou avenant)	Date du Comité d'Engagement	Date signature de l'ajustement mineur et de l'avenant	Description des modifications
1	Avenant	08/07/2019	21 Mars 2024	Prise en compte de l'opération et de la maîtrise d'ouvrage du pôle ESS et des impacts administratifs : Ajout signataire, modification du descriptif du projet urbain, mesures d'insertion par l'activités économiques, gouvernance, et impacts financiers : concours financiers ANRU CDC, Région

## Article 2 : OBJET DE L'AVENANT

Le NPNRU de Stains a été présenté au Comité d'Engagement (CE) de l'ANRU le 8 juillet 2019. Les secteurs de la Prêtresse et du Clos Saint-Lazare ont été retenus, tandis que celui d'André Lurçat - René Boin a été classé en revoyure.

L'objet du présent avenant consiste à ajouter le projet de renouvellement urbain portant sur un nouveau quartier André Lurçat – René Boin. Il se traduit par l'intégration des évolutions suivantes validées par le Comité d'Engagement du 20 septembre 2023 et comité de suivi NPNRU de Stains du 4 septembre 2024 :

- L'intégration du projet pour le secteur Lurçat-Boin comprenant notamment trois opérations financées :
  - o L'opération d'aménagement du secteur Lurçat-Boin
  - o La création de la Maison des associations
  - o L'extension de l'école Anne Franck pour y accueillir l'école André Lurçat
- La modification des concours financiers de l'ANRU,
- Les mesures d'insertion par l'activité économique liées à ces trois opérations,
- La modification des éléments de contexte,
- La modification des objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain,
- La modification du descriptif du projet urbain.



## Article 3 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

L'ensemble des articles de la convention pluriannuelle et de ses annexes correspondantes mentionnées dans l'article 1 du présent avenant sont modifiés et remplacés par les articles suivants :

### Article 3.1- Modification du préambule de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, du titre I – « Les quartiers » et de l'article 1 du titre II – « Les éléments de contexte »

Le PREAMBULE de la convention pluriannuelle est modifié et rédigé comme suit :

*Sans objet*

**Le titre I « LES QUARTIERS »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

La présente convention porte sur le (ou les) quartier(s) suivant(s) :

- Les quartiers d'intérêt national, identifiés dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain :
  - o Le Clos Saint-Lazare, – QP 093048, Stains – Département de Seine-Saint-Denis (93)
  - o La Prêresse – QP 093048, Stains – Département de Seine-Saint-Denis (93)
  - o [André Lurçat – René Boin – QP 093048, Stains – Département de Seine-Saint-Denis \(93\)](#)

Parmi ces quartiers d'intérêt national, ceux faisant l'objet du projet d'innovation mis en œuvre au titre du NPNRU ou lauréat de l'AMI du 16 avril 2015 de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou au titre du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI du 14 mars 2017 « ANRU+ » et/ou du projet d'agriculture urbaine lauréat de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020 sont :

- o Le Clos Saint-Lazare, – QP 093048, Stains – Département de Seine-Saint-Denis (93)
- o La Prêresse – QP 093048, Stains – Département de Seine-Saint-Denis (93)

Un plan de situation de l'ensemble des quartiers d'intérêts national et régional de l'agglomération est présenté en annexe A.

**L'article 1<sup>er</sup> « Les éléments de contexte » du titre II** est modifié et désormais rédigé comme suit :

### **Plaine Commune, coopérative de villes : une force politique née d'une longue histoire de coopération**

Née d'une force intercommunale dès les années 1980 ayant pour but de lutter contre la désindustrialisation, Plaine Commune est aujourd'hui l'un des territoires les plus moteurs et intégrés en Ile-de-France, pionnier dans la construction solidaire et polycentrique de la métropole parisienne. Devenue Établissement Public Territorial (EPT) depuis le 1er janvier 2016, Plaine Commune exerce de nombreuses compétences sur son territoire dans le domaine du développement urbain et social, du développement économique, de la culture, des espaces publics et, de manière transversale, de l'écologie urbaine.

Rassemblant 9 villes et 435 310 habitants sur une surface de la moitié de celle de Paris, Plaine Commune est aujourd'hui le premier territoire (en surface et en population) de la région parisienne et le second bassin francilien de population après Paris. Il accueille une population riche d'une très grande diversité. La population y est la plus jeune de l'Ile-de-France, et les trois universités du territoire accueillent 43 000 étudiants. Pour autant, le taux de chômage y est élevé et la population parmi les plus précaires du pays.

Depuis la fin des années 1990, le territoire est en plein renouvellement, sur un plan économique, urbain (mobilité comprise), social, culturel, environnemental. Ce renouvellement est amené à se poursuivre avec d'importants projets d'envergure à venir tels que l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques en 2024, et l'arrivée de plusieurs gares du Grand Paris Express d'ici à 2025.

## **La commune de Stains**

Située à la limite des première et seconde couronnes parisiennes, Stains est une commune de près de 40 000 habitants caractérisée par un fort héritage industriel et maraîcher. Elle est composée de quartiers aux identités marquées : quartier pavillonnaire, centre bourg historique, zones d'activités économiques, vastes emprises de jardins familiaux, mais aussi grands ensembles de logements sociaux construits entre les années 1920 et 1970, dont la Cité Jardin et le Clos Saint-Lazare sont les plus emblématiques. Le parc de logements stanois est dominé par le locatif social, qui représente 65% des logements.

La Ville de Stains souhaite mettre en œuvre un nouveau modèle de ville à l'intérieur de la métropole du Grand Paris : une ville-jardin à la densité maîtrisée, soutenable, pariant sur la proximité, la qualité du cadre de vie et l'amélioration des conditions de vie de sa population. Elle peut pour cela s'appuyer sur ses atouts : d'importants espaces verts et cultivables, une importante disponibilité foncière, un potentiel de renouvellement urbain, et un réel dynamisme démographique et économique. Stains est notamment engagée dans la poursuite du renouvellement urbain ambitieux des quartiers du Clos Saint-Lazare et de la Prêtresse (NPNPRU et PIA), et souhaite impulser le développement de nouvelles lignes de transports en commun desservant son territoire.

La ville de Stains et notamment sa partie sud, s'inscrit dans la transformation des quartiers en renouvellement urbain depuis de la fin des années 70. Le caractère dégradé du tissu urbain des grandes cités et les difficultés sociales des familles qui y vivent ont nécessité des interventions aussi bien sur le plan social qu'urbain. Tous les critères de difficulté sociale indiquaient au moment du PRU qu'il y avait urgence à intervenir. Le premier programme de rénovation urbaine au Clos Saint-Lazare, (ainsi qu'à la Cité-Jardin et à Moulin Neuf) a largement initié les transformations sur la ville et contribué à l'émergence du Centre-ville élargi (aujourd'hui Quartier prioritaire de la Politique de la Ville - QPV).

## **Un quartier « Centre-ville élargi » de la commune de Stains décliné en 3 projets NPNRU**

Au sein du quartier prioritaire « Centre-ville élargi », **trois** quartiers sont concernés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) : le Clos Saint-Lazare, la Prêtresse et [Lurçat - Boin](#).

Ces **trois** quartiers sont essentiellement résidentiels et composés de logements de l'Office Public de l'Habitat de Seine-Saint-Denis. Ils regroupent **3 007** logements et comptent près de **9 500** habitants. Situés aux entrées de la ville le long de l'axe structurant de l'avenue Stalingrad (RD29), ils s'inscrivent dans la dynamique de transformation urbaine du centre-ville. Du métro Saint-Denis Université jusqu'au parc Georges Valbon, plusieurs zones de projet se succèdent : la ZAC des Tartres, le PNRU du Clos Saint-Lazare, le PNRU de la Cité-Jardin, la gare Stains-Cerisaie du T11 Express à côté de la Prêtresse et du PNRU du Moulin Neuf.

Avec leurs grands espaces extérieurs, ces **trois** quartiers font partie de la trame verte. Avec les jardins familiaux, ils caractérisent l'identité de Stains, depuis les terres maraîchères des Tartres jusqu'au parc Georges Valbon.

## **Le Clos Saint-Lazare**

S'étalant sur 26 hectares au sud-ouest de la ville de Stains, le quartier du Clos Saint-Lazare compte 2 212 logements, en bordure immédiate de la ZAC des Tartres et de la Cité-Jardin. Il a été construit de 1966 à 1970 et se compose de logements collectifs, tours, plots et barres curvilignes.

Il accueille plus de 7 700 habitants, soit près du quart de la population stanoise. Au-delà de caractéristiques socio-économiques typiques d'un quartier sensible, le quartier se singularise par une population très jeune avec plus de 50 % d'habitants âgés de moins de 25 ans. Ces jeunes sont particulièrement touchés par le chômage, 46 % des actifs de 15-24 ans sont au chômage. A l'image de Stains, c'est un quartier d'accueil pour une population étrangère (22 %) et immigrée (31,8 % des habitants).

Le quartier est desservi par des lignes de bus le reliant au centre-ville de Stains et de Saint-Denis, et se situe à dix minutes de marche du métro Saint-Denis Université (ligne 13). Un des atouts du site est la présence de nombreux équipements publics et locaux associatifs : deux groupes scolaires, deux centres de loisirs, une

crèche et une PMI, la Maison du Temps Libre comprenant entre autres une médiathèque, une ludothèque, une halte jeux et un centre social. Pour le Clos Saint-Lazare, inscrit depuis 1977 en politique de la ville, la ville de Stains a signé une convention de rénovation urbaine le 29 mai 2006 après un Grand Projet de Ville (GPV).

Les principales réalisations du PNRU sont :

- La recomposition foncière et le désenclavement du quartier initialement d'un seul tenant avec la création de rues et voies piétonnes de desserte traversant le quartier.
- La création d'unités résidentielles d'habitation permettant la diversification des formes urbaines et du parc de logement (parallèlement à la démolition de 429 logements).
- La clarification des fonctions avec la mise en résidence de la majorité du parc de logements et la réhabilitation de la quasi-totalité des logements locatifs sociaux et la création d'un domaine public, l'amélioration et la construction d'équipements et d'espaces publics de proximité de qualité, et la réintroduction de commerces (ouverture du pôle commercial fin 2015).

Récapitulatif des données clés du PNRU au Clos Saint-Lazare

Démolitions LLS	Logements Construits	Nombre de relogement	LLS Réhabilités	LLS résidentialisés	Nombre d'équipements	Aménagement Nombre d'opérations	Subvention Annu M€	investissement Total TTC
429 (1)	470 (2)	440	1 629	1 183	10 (3)	24 (4)	60 M€ (5)	207 M€ (6)

(1) Sur 525 démolitions initialement prévues, 128 ont été reportés dans l'Anru 2

(2) Hors extension Adoma 21 chambres

(3) Dont 2 groupes scolaires, 2 centres de loisirs, 1 terrain de sport, 1 gymnase, 1 maison médicale, 1 médiathèque et 1 maison du temps libre

(4) 1 parc Edouard Glissant, 1 place publique, 1 esplanade, 15 voies, 5 allées piétonnes, 1 espace commercial

(5) Hors conduite de projet représentant 2 M€

(6) Hors conduite de projet représentant 5 M€ TTC

A l'issue du PNRU du Clos Saint-Lazare, qui s'est adapté les dernières années pour prioriser une intervention lourde sur le cœur du quartier, la restructuration urbaine est inachevée. En effet, si les réalisations sont appréciées et la réorganisation urbaine du quartier visible, plusieurs secteurs sont toujours en attente. L'image du quartier s'est améliorée en interne mais elle est toujours peu valorisée de l'extérieur. Ainsi, l'entrée de ville et la façade Stalingrad inchangées masquent la transformation du quartier et les dynamiques locales (tissu associatif, entrepreneurs, ...) méconnues à l'extérieur du quartier.

A l'issue du PNRU	Nombre de logements sociaux (LLS)	Nombre total de logements	Commerces	Equipements
Clos Saint-Lazare	2 091 (1)	2 212 (2)	1 espace commercial (3)	10

(1) Contre 2 246 logements sociaux en 2006

(2) Dont la résidence sociale Adoma et 42 logements AFL Erigère non encore réalisés

(3) Avec 6 commerces (pharmacie, laverie, boucherie, boulangerie, supérette et restaurant)

Logements construits à l'issue du PNRU	Sur site au Clos St-Lazare	Hors site	Total
Logements sociaux	287 (/ 331 prévus)	183 (/140 prévus)	<b>470</b>
Logements en accession sociale (1)	63	0	<b>63</b>
<b>Total</b>	<b>350</b>	<b>183</b>	<b>533</b>

(1) Dont 42 logements AFL Erigère non encore réalisés

## Typologies des logements sociaux construits au Clos Saint-Lazare

PLUS-CD 22%	PLUS-CD 17%	PLUS-CD 12%	PLUS 5%	PLAI 20%	Total
0	315	66	68	21	470

L'intégration du quartier dans les dynamiques urbaines environnantes est à poursuivre pour renforcer le lien avec les projets voisins (Tartres, Cité-Jardin, nouvelles gares du T11 Express et [les NPNRU de Lurçat -Boin](#) et de la Prêtresse) et améliorer la qualité des parcours et les solutions de mobilité au quotidien.

Sur le plan socio-économique aussi le quartier reste fragile :

- Les indicateurs de précarité des ménages sont toujours préoccupants,
- La diversification de l'habitat opérée par le PRU reste modeste et inachevée, même si le renouvellement et la réhabilitation du parc de logements sociaux le rend attractif.

### La Prêtresse

Située à l'extrémité est de la ville au pied de la gare T11 Express, la Prêtresse compte 298 logements collectifs, en face d'une zone pavillonnaire. La population, jeune, à l'image du reste de la ville, y est malgré tout vieillissante, avec plus de 10 % de plus de 65 ans et 41 % de personnes seules. Construites entre 1954 à 1959, ces quatre barres de deux, quatre et cinq étages sur pilotis créent un espace central occupé par l'externat médico-pédagogique (EMP) Henri Wallon, entouré d'espaces verts. Les bâtiments sont perpendiculaires à la rue principale, l'avenue Louis Bordes, et une barre d'environ 250 mètres marque la limite nord. Une galerie couverte relie les bâtiments. Le quartier offre neuf cellules commerciales, dont la Maison des Parents, équipement municipal. Le centre commercial du Globe est à quelques minutes à pied, ainsi que les équipements structurants du centre-ville (Mairie, Poste, services du Conseil Départemental, groupes scolaires et collège) et le Parc Georges Valbon.

Hors des périmètres de la politique de la ville, il n'a pas été inscrit en rénovation urbaine jusqu'ici. En revanche, il est à l'articulation de 3 zones de projets majeurs de Stains : le centre-ville, le PRU du Moulin Neuf et le nouveau pôle gare Stains Cerisaie du T11 Express. Le quartier figure dans le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en raison de la proximité de l'aéroport du Bourget. Le bâti y est aujourd'hui globalement dégradé, les espaces centraux peu qualitatifs. L'ensemble est enclavé par les infrastructures de transports qui le bordent (chemin de fer et RD29 surélevée en autopont dans cette partie de la ville) et masqué par la façade urbaine de l'avenue Louis Bordes.

Enfin, s'il était jusqu'ici mal desservi, le quartier bénéficie depuis 2017 de l'ouverture de la gare Stains-La Cerisaie du Tramway T11 Express et de la reconfiguration du réseau de bus (bus 250 vers le RER B et la ligne 7 du métro, et le bus 253 jusqu'à la ligne 13 du métro). Les flux liés à ces changements n'ont cependant pas encore permis au quartier de bénéficier d'une dynamique de désenclavement, et l'ensemble résidentiel connaît toujours des problèmes liés à la circulation automobile et au stationnement.

### Lurçat Boin

Situé sur la commune de Stains, à proximité de la limite communale avec Saint-Denis, ce secteur est composé de 497 logements sociaux construits en 1973 et propriété de Seine-Saint-Denis habitat. Il est implanté à l'articulation entre le quartier de grand ensemble en rénovation du Clos Saint-Lazare, l'entrée de la ville faubourienne de Stains, la cité jardin et le quartier pavillonnaire au sud. Le quartier est juxté à l'ouest par un village d'activités économiques et une cité artisanale en projet au nord.

L'ouest de Stains se transforme grâce à d'importantes opérations d'aménagement, dont les principales sont le renouvellement urbain du Clos Saint-Lazare, l'opération des Tartres et l'opération du centre-ville. Plus au sud, le renouvellement urbain de Floréal renforce encore la mutation de l'environnement immédiat de Lurçat - Boin. Ces opérations permettent la requalification et la création d'espaces publics et, plus largement, modifient l'image du quartier. Elles se traduisent également par une offre de logements conséquente. Plus de 2 500 nouveaux logements sont prévus à la livraison de ces projets.

Lurçat-Boin se situe en proximité des transports en commun, proche de la station de métro Saint-Denis Université (ligne 13) et du T11 Express La Cerisaie. Le site bénéficiera de la requalification de la RD 29 anticipant l'arrivée du TCSP reliant le métro 13 et le Tramway T11 Express.

L'arrivée du TCSP permettra une interconnexion plus rapide avec des échanges intermodaux supplémentaires, également avec le Grand Paris Express aux 6 routes. Les aménagements anticipent ce projet de transport qui représente un réel avantage pour le quartier.

Le quartier Lurçat - Boin accueille une faible offre de services de proximité. Les habitants dépendent du quartier du Clos Saint-Lazare, sur lequel des équipements publics ont été créés et rénovés grâce au renouvellement urbain. L'accessibilité des habitants de Lurçat - Boin aux services essentiels est contrainte par une porosité insuffisante entre les deux quartiers.

Le site de Lurçat - Boin se caractérise par :

- Une offre de proximité réduite dans un quartier élargi à fort niveau d'équipements ;
- Des besoins en équipements de proximité ;
- Une accessibilité aux équipements publics parfois compliquée ;
- La présence d'un city stade qui a vocation à rester sur site mais doit davantage être valorisé ;
- Des besoins en espaces extérieurs (jeux pour enfants, espaces de convivialité, jardins partagés).

Jusqu'à présent, le quartier ne participe pas aux transformations de son environnement proche et le risque de marginalisation de ces deux petits îlots est déjà ressenti par ses habitants. En effet, le quartier a connu sa dernière rénovation en 1993 et se trouve bien mal pourvu en équipements de proximité.

La cité Lurçat - Boin est inscrite en Quartier prioritaire Politique de la Ville depuis 2015.

Le programme de requalification et de réaménagement de Lurçat-Boin doit permettre de raccrocher la dynamique de renouvellement à celle du NPNRU de Stains et lutter contre le décrochage perçu du site. La transformation de l'axe Stalingrad incluant le secteur Lurçat - Boin contribuera à la création d'une façade urbaine plus cohérente en entrée de ville.

Le quartier se situe au cœur d'une logique de transformation au niveau territorial, qu'il s'agisse de la ZAC des Tartres, du Clos Saint Lazare, comme des opérations livrées (avec par exemple, la rénovation de la Cité Jardin de Stains, le renouvellement urbain du quartier de la Saussaie ou les espaces à valorisation paysagère et agricole sur Saint-Denis).

Vis-à-vis de ces projets de transformation d'envergure, l'impression de « passer à côté des investissements » est importante dans le quartier Lurçat - Boin et globalement sur le sud de la RD29. Une intégration du quartier dans cette logique territoriale est fondamentale pour ne pas avoir un décrochage du secteur par rapport à une qualité d'aménagement et permettre un projet global.

### **Article 3.2- Modification de l'article 2 du titre II – « Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain »**

**L'article 2.1 « La vocation du ou des quartier(s) et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

#### **Vocation et axes stratégiques du quartier du Clos Saint-Lazare**

La vocation résidentielle du Clos Saint-Lazare est réaffirmée avec l'achèvement des requalifications et résidentialisations du parc de logements, après les opérations menées dans les précédents GPV et PNRU.

L'ambition stratégique est de poursuivre le désenclavement du quartier et de renforcer son attractivité économique en s'appuyant sur un écosystème favorable au développement local (construction de locaux pour des petites entreprises locales, structuration d'un pôle ESS, développement de six projets d'innovation dans le cadre du PIA).

Le projet porte également des ambitions en matière d'accès aux services essentiels (pôle administratif, extension de la maison médicale), de santé environnementale (boucle alimentaire locale, traitement innovant des punaises de lit), d'économie circulaire (ressourcerie, réemploi du béton), et de mobilité (désenclavement, projets de mobilité inclusive).



Ainsi, pour concrétiser cette mutation urbaine, trois axes stratégiques sont poursuivis pour allier diversification de l'habitat et développement économique :

### **1. Achever la transformation du quartier, son changement d'image et d'attractivité**

- Mutation ambitieuse de la façade sud du quartier le long de la RD 29
- Intervention sur les espaces extérieurs des bâtiments réhabilités via des résidentialisations et requalifications des espaces publics attenants
- Amélioration des connexions avec les quartiers alentours et finalisation du maillage viaire du quartier
- Lutte contre le décrochage des cités immédiatement voisines

### **2. Construire un projet de développement économique local en cohérence avec la dynamique de l'axe nord de Plaine Commune**

- Se saisir de la mutation de l'ancien collège Maurice Thorez comme un accélérateur de changement
- Soutenir l'entrepreneuriat local par des locaux neufs adaptés à ses besoins
- Renforcer le cœur de quartier par l'implantation de nouveaux services

### **3. Développer un projet soutenable au service de la transition urbaine et écologique du territoire**

- Faire évoluer les modes de conception, de réalisation et d'entretien des logements et des espaces publics pour plus de sobriété, en s'appuyant sur les ressources locales, sens des 6 projets d'innovation sociale soutenus par le programme d'investissement d'avenir Ville durable et solidaire accompagnant le Projet Urbain
- Une stratégie d'aménagement soutenable partagée et ambitieuse, comme fil conducteur du projet urbain
- Un principe fort d'association des habitants et des usagers à toutes les étapes du projet

## **Vocation et axes stratégiques du quartier de la Prêtresse**

La vocation de la Prêtresse est de rester un quartier résidentiel tout en participant au grand centre-ville en lien avec le développement des transports en commun. Le projet d'aménagement global, notamment le désenclavement du parc de la Prêtresse est mené de front avec la résidentialisation des logements, et améliorera la gestion et la sécurité du quartier avec de nouvelles voies piétonnes traversant le parc, et un renforcement de l'éclairage. La requalification du parc et la création de placettes animeront les espaces publics, réduisant ainsi les détournements d'usage et les incivilités liées à son enclavement.

Inscrit dans des dynamiques de projet plus larges, le NPNRU de la Prêtresse poursuit quatre axes stratégiques :

### **1. Participer à l'émergence du grand centre-ville de Stains**

- Création d'un espace public traversant au cœur de la Prêtresse reliant le centre-ville à la gare du T11 Express, au quartier du Moulin Neuf et au parc Georges Valbon
- Mutation progressive des commerces en continuité avec la polarité commerciale du centre-ville
- Requalification de l'entrée de ville par la restructuration de l'avenue Louis Bordes
- Mise en valeur de l'établissement médico-pédagogique Henri Wallon, équipement public rayonnant

### **2. Accompagner l'arrivée de la nouvelle gare**

- Se saisir de l'opportunité créée par cette nouvelle polarité pour proposer du logement neuf diversifié et une façade plus urbaine côté gare
- Adapter la trame urbaine au développement de nouveaux flux (bus et vélos sur Louis Bordes et Val du Moulin, déplacements piétons et doux en cœur de quartier) et anticiper le futur transport en commun en site propre (TCSP) au nord de la gare de la Cerisaie
- Restructurer le fonctionnement résidentiel des immeubles existants (stationnement, circulation, tranquillité)

### **3. Améliorer le cadre de vie des habitants**

- Réhabilitation des logements de la cité de la Prêtresse
- Prise en compte des besoins spécifiques des habitants de Prêtresse (stratégie de mutation, suivi du relogement, adaptation au vieillissement de la population)
- Offre de logements neufs
- Réorganisation et amélioration des services urbains (ordures ménagères, stationnement, transport en commun) et mise en place d'une gestion urbaine de proximité (GUP).

### **4. Soutenir et valoriser la trame paysagère de Stains**

- Requalification de l'espace public central et des cours résidentielles
- Amélioration des liaisons avec les jardins familiaux et le parc Georges Valbon
- Valorisation et aménagement temporaires des zones en attente d'aménagement pour les futurs transports en site propre (emplacements réservés RATP).

## **Vocation et axes stratégiques du quartier André Lurçat – René Boin**

La vocation du quartier Lurçat - Boin est d'être un quartier résidentiel en lui associant un équipement d'envergure ville, et un changement d'image notamment avec un important travail sur les façades.

La transformation urbaine est réalisée par :

- Le désenclavement (sente Guilloux, rue des Jardiniers prolongée, avenue de Stalingrad, TCSP),
- La requalification des espaces publics (rafraîchissement, végétalisation, sécurité, changement de paysage, mail et allée piétonne),
- L'animation de la rue du Globe (création d'un mail structurant avec de nouveaux usages),
- La diversification résidentielle (constructions neuves, projet d'habitat participatif),
- La résidentialisation végétale,
- L'implantation d'un équipement d'envergure communale (Maison des associations),
- L'implantation de services et de commerces de proximité (services d'action sociale de la SFMAD, cabinet médical).

La requalification architecturale est assurée par :

- La transformation de la façade, l'isolation thermique et la reprise des espaces extérieurs,
- Le changement d'image (façade, RDC actifs, construction neuve, aménités),
- Le renouvellement intérieur des logements.

Inscrit dans des dynamiques de projet plus larges, le NPNRU de Lurçat Boin poursuit trois axes stratégiques :

#### **1. Inscrire le site dans la continuité environnementale et paysagère**

- Renforcer la qualité paysagère du quartier et fortifier les continuités écologiques
- Renforcer le quartier comme noyau de biodiversité
- L'inscrire pleinement dans la trame verte et bleue de l'agglomération

#### **2. Améliorer le cadre de vie des habitants**

- Relier le quartier aux services du Clos Saint-Lazare et offrir de nouveaux services à l'ensemble des habitants ;
- Prévenir des reports de délinquance induits par les chantiers du Nord et préserver la tranquillité des riverains ;
- Répondre aux enjeux de santé et d'environnement relevés par la Charte d'aménagement soutenable du NPNRU du Clos Saint-Lazare ;
- Faciliter l'accès aux transports en commun.

#### **3. Initier une transformation du quartier, un changement d'image et d'attractivité**

- Assurer le non décrochage des 497 LLS du quartier par rapport à la rive nord ;

- Proposer un front bâti requalifié et de qualité le long du futur boulevard urbain de la RD29 ;
- Proposer une recomposition ambitieuse qui porte à la fois sur l'intérieur des logements, sur les îlots privatifs et sur les espaces extérieurs ;
- Poursuivre l'ambition la diversification de l'habitat à l'échelle du secteur et offrir des parcours résidentiels en lien avec le Clos Saint-Lazare et les Tartres ;

**L'article 2.2 « Les objectifs urbains du projet »** est modifié et dorénavant rédigé comme suit :

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés de manière détaillée dans le tableau de bord annexé à la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

Pour créer cette dynamique vertueuse de renouvellement urbain et atteindre ces ambitions générales de développement des quartiers, les orientations stratégiques se déclinent en 3 objectifs urbains communs aux quartiers du Clos Saint-Lazare, de la Prêtresse [et de Lurçat Boin](#) :

- **Améliorer les conditions d'habiter par la mise-en-œuvre d'importants travaux de réhabilitation et de résidentialisation sur le parc social existant.**
  - Soutenir les réhabilitations du bâti du Clos Saint-Lazare pour les 60 pavillons Léon Brochet et Paul Verlaine. Un diagnostic plus approfondi est nécessaire pour engager cette opération notamment pour prendre en compte une labellisation BBC.
  - Intervenir sur les espaces extérieurs (résidentialisations et requalifications des espaces publics attenants aux logements).
  - Viser le label BBC dans la réhabilitation des logements de la cité de la Prêtresse.
  - [Animer les pieds d'immeubles.](#)
  - [Clarifier les domanialités afin d'améliorer la gestion urbaine.](#)
- **Réinterroger le rôle et l'accessibilité de ces quartiers dans leur territoire, en valorisant notamment des espaces verts structurants et en désenclavant leurs points d'accès.**
  - Achever la transformation du quartier du Clos Saint-Lazare.
  - Construire le grand centre-ville de Stains par le potentiel de la Prêtresse.
  - Accompagner la création de la gare T11 Express et les futurs transports en commun en site propre.
  - [Désenclaver le quartier Lurçat Boin en facilitant les accès et en l'ouvrant davantage vers les quartiers environnants.](#)
  - [Développer les mobilités douces et réduire les tensions sur le stationnement.](#)
  - [Végétaliser et ancrer les quartiers dans la trame verte stanoise.](#)
  - [S'adapter au changement climatique \(désimperméabiliser, végétaliser, rafraîchir\).](#)
- **Soutenir un développement économique endogène et cibler des approches propres à l'entrée de ville et au centre-ville.**
  - Construire un projet de développement économique local en cohérence avec la dynamique de l'axe nord de Plaine Commune.
  - Développer un projet global soutenable au service de la transition urbaine et écologique.
  - S'appuyer sur les 6 projets d'innovation sociale soutenus par le PIA.

**L'article 2.3 renommé « Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine »** de la convention pluriannuelle est modifié et dorénavant rédigé comme suit :

*Sans objet*

### **Article 3.3- Modification de l'article 3 du titre II « Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet »**

**L'article 3.1 « Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain »** est modifié et dorénavant rédigé comme suit :

*Sans objet*

**L'article 3.2 « Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain »** est modifié et dorénavant rédigé comme suit :

*Sans objet*

### **Article 3.4- Modification de l'article 4 du titre II « La description du projet urbain »**

**L'article 4.1 « La synthèse du programme urbain (éléments clefs) »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

La déclinaison des éléments clefs du programme urbain, en termes d'opérations d'aménagement d'ensemble, de construction d'équipements publics et de construction, démolition, réhabilitation et résidentialisation des logements existants, répond aux problématiques propres à chaque quartier.

#### **Programmation du Clos Saint-Lazare**

Grâce aux financements ANRU, le projet urbain prévoit :

- La démolition de 128 logements locatifs sociaux dont 20 pré-conventionnés dans le cadre du protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain (SSDh),
- La reconstitution de 128 logements locatifs sociaux hors site (SSDh), dont 46 en centre-ville,
- La démolition de la mosquée (une mosquée plus importante est reconstruite au carrefour du Globe, à Stains), comprise dans l'opération d'aménagement d'ensemble (EPT Plaine Commune),
- La réhabilitation de 60 pavillons logements locatifs sociaux « Brochet » (SSDh),
- La résidentialisation de 388 logements locatifs sociaux (SSDh) et des 58 logements de la résidence sociale (Adoma),
- La construction d'environ 200 logements (y compris les contreparties Action Foncière), dont une très grande majorité en accession libre (SPL Plaine Commune Développement),
- La construction de 39 logements au titre des contreparties Action Logement (La CLARM/I3F),
- La réfection de voies de circulation et la création de nouvelles voies (EPT Plaine Commune),
- Le réaménagement du square Béranger et du jardin Lamartine de 16 335m<sup>2</sup> (EPT Plaine Commune),
- La requalification d'un bâtiment de 1 340 m<sup>2</sup> permettant l'extension d'un pôle médical (sur la moitié de la surface environ) et la création d'une ressourcerie (sur l'autre moitié) (SSDh),
- La construction d'un pôle artisanal de 3 300 m<sup>2</sup> destiné aux TPE (SPL Plaine Commune Développement),
- La création d'un pôle ESS de 2 224 m<sup>2</sup> (SAS Polto)
- L'aménagement d'un bâtiment administratif municipal dans l'ancien collège Maurice Thorez (ville),
- Hors financement ANRU sont également prévus l'élargissement de la rue nord-sud Jean Ferrat par la création d'une grande promenade piétonne, ainsi que les places de raccordements et de prolongements des voies est/ouest vers les Tartres.

## **Programmation de La Prêresse**

Le projet urbain financé par l'ANRU prévoit :

- La démolition de 48 logements locatifs sociaux, une cellule commerciale, un porche et les coursives attenantes (SSDh) ;
- La reconstitution de 48 logements locatifs sociaux hors site (SSDh) ;
- La démolition d'un garage dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble (EPT) ;
- La réhabilitation de 250 logements locatifs sociaux en label BBC, et de 9 locaux commerciaux (SSDh) ;
- La résidentialisation de 250 logements locatifs sociaux (SSDh) ;
- La construction de 38 logements (AFL – locatif libre intermédiaire) ;
- La requalification d'un espace vert central (10 500 m<sup>2</sup>) (EPT) ;
- La création de 3 placettes aux abords du quartier (EPT) ;
- La reconfiguration du fonctionnement de l'EMP Henri Wallon (association Leila) avec une extension et une requalification du site dans son environnement.

Des investissements supplémentaires sans financement ANRU seront entrepris pour le développement du quartier :

- La construction d'un programme de 53 logements en accession - Edouard Denis - avec 564 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales pour des pieds d'immeubles animés (Opération finalisée) ;
- La requalification des voiries attenantes au quartier pour favoriser la connexion entre la gare et le centre-ville ;
- L'acquisition et la démolition de l'emprise Pouget sur la Lentille pour préfigurer l'arrivée du TCSP ;
- La réalisation d'une piste cyclable sur l'avenue Louis Bordes.

Le Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis, s'engage par ailleurs à mobiliser ses politiques publiques et à les décliner sur les quartiers NPNRU. Pour le Clos Saint-Lazare et la Prêresse il s'agit de :

- La requalification de la route départementale RD 29 avec l'étude :
  - o Du désenclavement des quartiers concernés en anticipant l'insertion des futurs TSCP et BHNS,
  - o D'un nouveau partage de l'espace public au profit de l'intermodalité (avec des déplacements vélos et des cheminements pour les piétons).
- Le parc départemental Georges Valbon qui doit notamment être relié avec le quartier de la Prêresse et par là-même au centre-ville de Stains, enjeu important du projet de rénovation urbaine,
- L'habitat et le territoire inclusif. La Prêresse est sélectionnée comme quartier pilote pour la démarche départementale visant à accompagner les personnes âgées et fragiles ou en situation de handicap.

## **Programmation de Lurçat Boin**

Dans son avis du 23 septembre 2023, les partenaires ont décidé de soutenir en priorité l'opération d'aménagement et la création de la Maison des associations (prévue dans l'actuelle école A. Lurçat) afin d'enclencher dès à présent la réalisation du projet. L'opération de la Maison des associations nécessite l'extension de l'école Anne Franck pour y relocaliser l'école André Lurçat. L'ANRU a décidé au comité de suivi NPNRU de Stains du 4 septembre 2024 de subventionner cette extension en validant la répartition de la subvention pour la Maison des Associations (1,208 M€) pour les deux équipements (Maison des associations – 814 K€ et l'extension de l'école A. Franck – 394 K€).

Le programme d'intervention sur les bâtiments de SSDh a été validé et fera l'objet d'une allocation ultérieure (requalification et résidentialisation de 490 logements, immobilier à vocation économique, reconstitution de l'offre de 7 LLS). Il sera proposé par un prochain avenant.



Le projet urbain examiné prévoit :

- La requalification et résidentialisation de 490 LLS :
  - o Ré-investissement à hauteur de 62,4 k€/logement sur l'ensemble du parc. Atteinte du label BBC
  - o Résidentialisation de l'ensemble du parc à 10,5 k€/logement
  - o Rationalisation du stationnement résidentiel avec places attribuées et contrôle d'accès (237 places)
- La construction de 69 logements neufs dont :
  - o 22 logements collectifs sur l'avenue Stalingrad en R+3/R+5
  - o 42 logements (collectifs et intermédiaires) sur la rue des Jardiniers prolongée
  - o 5 logements participatifs intermédiaires sur une partie de l'emprise de l'actuelle cour d'école
- La création d'un équipement municipal au cœur du quartier avec
  - o L'implantation de la « Maison des associations » communale dans les locaux de l'actuelle école André Lurçat ;
  - o Un programme de 925 m<sup>2</sup> SDP pour accompagner près de 300 associations.
- L'extension de l'école Anne Franck en vue de transférer les classes de l'école Lurçat permettra de réaliser la Maison des Associations par libération de son emprise.
  - o Le projet d'extension prévoit la création de 4 classes et 2 ateliers sur une superficie de 602 m<sup>2</sup>.
- La requalification des espaces publics avec :
  - o La requalification de 12 977 m<sup>2</sup> d'espaces publics dont la démolition de deux rampes d'accès
  - o La restructuration de la rue du Globe
  - o Le prolongement de la rue des Jardiniers et l'ouverture sur l'avenue de Stalingrad à l'est
  - o La création d'un maillage piéton (allées)
  - o La création d'une place jouxtant la future Maison des Associations
  - o Le réaménagement d'un City stade sur l'esplanade de la rue du Globe
  - o La création d'une aire de jeu sur l'esplanade de la rue du Globe
- Une offre d'immobilier à vocation économique avec :
  - o La création de locaux d'activités ou commerciaux au RDC de l'îlot Lurçat (plot R+4 et tour, 400 m<sup>2</sup>)
  - o L'implantation des services d'action sociale de l'association SFMAD en RDC de la tour de l'îlot Lurçat (230 m<sup>2</sup>)
  - o L'implantation du médecin généraliste situé dans la tour de l'îlot Boin en RDC de la tour (250 m<sup>2</sup>).

Le présent avenant intègre la requalification des espaces publics, la création de la Maison des Associations et l'extension de l'école Anne Franck qui lui est intrinsèquement liée.

Tableau de synthèse de la programmation urbaine

Sites	Démolitions LLS	Réhabilitations LLS	Résidentialisations	Diversification (Volumes estimés)	Immobilier économique	Nombre d'équipements	Espaces publics aménagés
<b>Clos Saint-Lazare</b>	128 (dont 20 en OPC)	60	446	239	* 1 ressourcerie * 1 extension du pôle médical * 1 création du pôle ESS Thorez * locaux d'activités 4 660 m <sup>2</sup>	* 1 parc requalifié * 1 pôle de services publics Thorez	51 634 m <sup>2</sup> <i>Dont 6 855 m<sup>2</sup> concédés</i> 1 110m <sup>2</sup> démolis
<b>Prêtres se</b>	48	250	250	38	-	* 1 parc requalifié * 1 restructuration de l'EMP Henri Wallon	40 350 m <sup>2</sup> 500 m <sup>2</sup> démolis

Lurçat Boin	0	0	0	69	0	* 1 équipement maison des Associations * 1 extension d'école	12 977 m <sup>2</sup> 602 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>176</b>	<b>310</b>	<b>696</b>	<b>346</b>			<b>105 563 m<sup>2</sup> aménagés</b> <b>1 610 m<sup>2</sup> démolis</b>

**L'article 4.2 « La description de la composition urbaine »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

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

La composition urbaine des **trois** projets NPNRU se caractérise notamment par un redécoupage foncier important permettant de hiérarchiser, délimiter et identifier le domaine public et le domaine privé, le renouvellement du maillage viaire de ces **trois** quartiers et le désenclavement des entrées de ville, rendu possible par les programmations qui impliquent des démolitions, des requalifications de bâtis, de voiries et d'espaces publics.

L'ensemble de ces interventions s'inscrit dans la continuité des réalisations du PRU : lisibilité des tracés, harmonie du vocabulaire, qualité et robustesse des matériaux. Elle porte aussi de nouvelles ambitions dans le domaine du développement durable en cohérence avec l'inscription du NPNRU de Stains dans le PIA Ville durable et solidaire : renouvellement de la maîtrise d'œuvre pour mieux intégrer les enjeux de nature en ville, amélioration de la gestion des ressources et le réemploi des matériaux, anticipation de nouveaux usages comme de nouvelles formes de participation.

#### **Composition urbaine du projet du Clos Saint-Lazare**

Au sein du Clos Saint-Lazare, cela se traduit par la démolition de trois plots de logements le long de l'axe Stalingrad permettant de créer une façade urbaine avec un linéaire lisible et la réorganisation de la desserte des nouveaux îlots. Cette ouverture du quartier sur l'avenue principale de Stains donne également à voir la transformation du cœur de quartier, de ses espaces verts reconfigurés et en particulier le square Béranger. Ce dernier structure un espace naturel de respiration, participe à la trame verte et bleue, et offre une complémentarité avec les espaces publics neufs créés par le PRU au nord du quartier et avec la programmation de la ZAC des Tartres en cours de construction. L'avenue Stalingrad (RD29) sera aussi requalifiée en un boulevard urbain offrant une largeur nécessaire à l'implantation d'un futur TCSP et aux mobilités douces.

La requalification de certaines voiries (rue Verlaine, rue Musset, avenue Lamartine) favorise le désenclavement du sud du quartier. De plus, la façade urbaine Stalingrad offre de la cohérence au secteur du Clos Saint-Lazare et affirme sa caractéristique d'entrée de ville. Enfin, la création d'une nouvelle voie (barreau est/ouest) dans le nord du quartier permet la desserte du nouveau pôle de services publics et ESS sur le site de l'ancien collège Maurice Thorez et finalise le désenclavement du quartier vers la cité Jardin et le marché du centre-ville.

#### **Composition urbaine du projet de la Prêtresse**

Au sein du quartier la Prêtresse, les démolitions prévues sur la barre Newton permettent la création d'un axe traversant au cœur du quartier, allant du centre-ville au parc Georges Valbon. Cela contribue à affirmer la logique de centre-ville élargi et redessine la façade urbaine située à proximité de la gare T11 Express. La réhabilitation ambitieuse de 250 logements (SSDh), visant un label BBC avec la réfection totale du clos/couvert, complète la valorisation de cette partie de la commune de Stains, dont la mixité urbaine est caractérisée par l'imbrication de pavillons, copropriétés et petites résidences sociales.

La programmation des espaces verts et espaces publics mettra en valeur 10 500 m<sup>2</sup>, créés ou requalifiés, afin d'offrir des espaces publics de qualité pour le quartier et de créer une liaison douce au sein d'un parc paysager du centre-ville à la gare. De plus, le réaménagement de l'actuelle allée Val du Moulin, qui dessert la gare, et

de l'avenue Louis Bordes (permis par la démolition du garage-contrôle technique) qui est l'axe principal de desserte du centre-ville de Stains depuis la ville de Garges-lès-Gonesse et la RD 29, répondra aux problématiques d'accès à la gare actuellement enclavée. Enfin, en lien avec la mutation de l'espace vert central de la Prêtesse, la suppression du parking public et la recomposition des limites et espaces extérieurs de l'externat médico-pédagogique (EMP) Henri Wallon permettront de réorganiser les flux qu'il génère et les fonctions d'accueil qu'il abrite, afin de favoriser l'intégration d'un espace public structurant.

### **Composition urbaine du projet de A. Lurçat – R. Boin**

Le projet de renouvellement urbain du quartier A. Lurçat – R. Boin repose sur une stratégie écologiquement responsable et développe le potentiel végétal des cœurs d'îlots au bénéfice de la biodiversité, d'une meilleure inscription dans les trames verte et bleue et d'une lutte efficace contre les îlots de chaleur. Le désenclavement du quartier, l'anticipation de l'arrivée du TCSP, la création de locaux vélos adaptés soutiennent le développement des mobilités douces. En outre, le projet maîtrise son bilan carbone en évitant les démolitions de logements et améliore l'image du site par un travail sur les façades des immeubles.

Socialement engagé, il répond aux besoins exprimés par les habitants en matière d'accompagnement social, ou d'adaptation au vieillissement. La Maison des Associations constitue un atout remarquable pour la cohésion sociale et le vivre ensemble tandis que le projet d'habitat participatif contribue à renouveler les manières de « faire la ville ». En outre, la diversification fonctionnelle des rez-de-chaussée favorise l'accès des habitants aux services et commerces de proximités et participe à l'animation du quartier.

Ce projet assure aussi une meilleure gestion du quartier. D'une part la résidentialisation clarifie les domanialités, y compris en matière de stationnement. D'autre part, elle est conçue de façon à renforcer la sécurité et à préserver la tranquillité des habitants.

**L'article 4.3 « La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

*Sans objet*

### **Article 3.5- Modification de l'article 5 du titre II « La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité »**

**L'article 5.1 « La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

#### **Une diversification résidentielle à l'échelle des **trois** quartiers NPNRU de Stains**

La commune de Stains s'est engagée depuis plusieurs années dans une stratégie de diversification résidentielle significative, qui cherche à proposer des parcours ascendants aux ménages stanois tout en diversifiant la gamme de l'offre de logements.

Cette stratégie s'est appuyée jusqu'ici sur les opérations en diffus et sur les opérations d'aménagement. Le NPNRU vient aujourd'hui s'inscrire dans ce cadre et participer de ce développement d'une offre neuve, sur des segments de prix accessibles aux ménages stanois.

Le marché de Stains est considéré comme fragile. Le processus de diversification doit en tenir compte en proposant des logements, comme l'indique l'étude sur la diversification produite en annexe, au regard :

- du marché en capacité d'absorber, de petites opérations en accession afin d'assurer un parcours résidentiel aux ménages locaux à condition qu'elles se positionnent sur des prix compétitifs
- de la nécessité de proposer des formes urbaines mixtes, et notamment des produits en intermédiaire individuel, répondant aux besoins et attentes de la clientèle locale.

La stratégie de diversification devra donc se construire en fonction des contraintes du secteur et des retours d'expérience :

- Des difficultés de commercialisation des opérations en accession libre qui illustrent un marché compliqué et des difficultés de gestion naissantes sur des copropriétés récentes (retours d'expérience sur le territoire de Plaine Commune mais aussi dans d'autres territoires franciliens) ;
- La nécessité d'amorcer le renouvellement des quartiers NPNRU (la production d'une offre sociale neuve permet un premier repositionnement sur le marché) et de sécuriser la commercialisation d'une partie des opérations en accession à la propriété des promoteurs ;
- Un processus de diversification qui s'envisage dans le temps long. En effet, les ménages acquéreurs sont principalement issus du parc social. Ils sont actifs occupés et solvables mais restent fragiles (les taux d'effort passent de 25 à 40 % en devenant propriétaire). Le gisement de clientèle est par ailleurs très réduit et s'essouffle rapidement. Les volumes de produits non sociaux doivent donc être injectés avec beaucoup de mesure et de prudence dans le quartier. Ainsi, les produits locatifs sociaux sont nécessaires, dès les premières phases de projet, dans des volumes non négligeables pour se donner les moyens de faire basculer progressivement l'image du quartier.

Il est essentiel de noter que les **trois** secteurs en NPNRU seront quantitativement et qualitativement impactés par la sortie de terre de deux projets en hyper proximité :

- la ZAC des Tartres, de l'autre côté de la rue Jean Ferrat, pour le Clos Saint-Lazare, avec sa programmation à terme de 435 LLS, 1184 logements en accession libre et 670 logements étudiants, soit l'équivalent du quartier du Clos Saint-Lazare en nombre de logements ;
- l'opération du groupe Edouard Denis et ses 53 logements libres face au quartier de la Prêtresse qui représente l'équivalent de près de 20% du parc de la cité.

Les principaux enjeux en matière de diversification pour les quartiers NPNRU se jouent donc essentiellement aux Tartres pour l'un, et dans la reconquête du grand centre-ville pour l'autre, avec une attention et une vigilance à porter à la bonne articulation entre les calendriers de commercialisation pour ne pas saturer le marché, qui reste fragile.

Par ailleurs, il convient de caractériser le parc locatif social neuf comme faisant partie des outils de diversification résidentielle, considérant :

- Un faible taux de rotation (7 % - enquête OPS 2017) et un faible taux de vacance, signaux d'une forte tension sur le parc social et de captivité des occupants ;
- Une difficulté d'accès au parc social en raison du relogement qui mobilise prioritairement les logements disponibles à la location ;

Considérant l'ensemble des projets en cours sur le territoire stanois et le rôle d'amorçage d'une stratégie de diversification joué par le parc social neuf, il est proposé la programmation suivante :

- Des contreparties Action Logement sur la Prêtresse (38 logements, soit la totalité des surfaces allouées à l'habitat, avec un immeuble signal face à la gare) et sur la frange Sud du Clos Saint-Lazare (39 logements, en opération mixte accession libre) ;
- Près de 150 logements en accession libre et une quinzaine de logements en accession sociale sur la frange sud du Clos Saint-Lazare (hors contreparties AL) ;
- **Sur le secteur A. Lurçat - R. Boin : 69 nouveaux logements construits (4860 m<sup>2</sup> SDP) dont 5 logements en habitat participatif.**

Ainsi à l'issue du projet NPNRU, le taux de logements locatifs sociaux enregistre une baisse significative, passant de 100% à 87% pour le secteur de la Prêtresse, et de 95 % à 85 % sur le secteur du Clos Saint-Lazare. Pour la Prêtresse, ce taux passe à 73% si on inclut l'opération Edouard Denis (53 logements) **et de 100% à 82% sur le quartier Lurçat Boin.**

## Nombre et taux de logements sociaux avant et après les projets PNRU et NPNRU

	Le Clos Saint-Lazare et les Tartres sur Stains	Le Clos Saint-Lazare	La Prêresse	Lurçat-Boin
Avant PNRU	2 246 logements sociaux soit 100 % des logements	2 246 logements sociaux soit 100 % des logements	298 logements sociaux soit 100 % des logements	497 logements sociaux soit 100% des logements
Avant NPNRU	2 145 logements sociaux soit 95 % des logements	2 091 logements sociaux soit 95 % des logements	298 logements sociaux soit 100 % des logements	497 logements sociaux soit 100% des logements
Après NPNRU	2 398 logements sociaux soit 52 % des logements	1 963 logements sociaux soit 86 % des logements	250 logements sociaux soit 73 % des logements	559 logements dont 490 logements sociaux 88 % 69 logements libres 12%
		Une diminution de 15 % du taux de LLS	Une diminution de 27 % du taux de LLS	Une diminution de 12 % du taux de LLS
	<b>4 573 logements au total</b>	<b>2 284 logements au total</b>	<b>341 logements au total</b>	<b>559 logements au total</b>

La diversification résidentielle s'appuie sur une programmation ambitieuse sur la frange sud du Clos Saint-Lazare soutenue et complétée par les contreparties d'Action Logement pour favoriser le logement des salariés du territoire sur les deux quartiers NPNRU

La stratégie de diversification résidentielle passe également par la prise en compte des enjeux liés à la maîtrise des charges pour les locataires et les propriétaires.

Le bailleur SSDh propose ainsi dans les livrets d'accueil remis aux locataires des conseils afin de maîtriser les charges liées aux logements, ainsi qu'un livret spécifique pour expliquer le fonctionnement des nouveaux équipements au sein des logements réhabilités. Enfin, l'expérimentation du logement en coût global portée par SSDh dans le cadre du PIA doit permettre d'affiner la connaissance des parties prenantes sur les leviers de réduction des charges pour les locataires.

**L'article 5.2 « La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité » est modifié et désormais rédigé comme suit :**

*Sans objet*

### **Article 3.6 – Modification de l'article 6 du titre II « La stratégie de relogement et d'attributions »**

*Sans objet*



### **Article 3.7 – Modification de l'article 7 du titre II « La gouvernance et la conduite du projet »**

**L'article 7.1 « La gouvernance »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

*Sans objet*

**L'article 7.2 « La conduite de projet »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

*Sans objet*

**L'article 7.3 « La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

*Sans objet*

**L'article 7.4 « L'organisation des maîtres d'ouvrage »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

*Sans objet*

**L'article 7.5 « Le dispositif local d'évaluation »** est modifié est désormais rédigé comme suit :

*Sans objet*

### **Article 3.8 – Modification de l'article 8 du titre II « L'accompagnement du changement »**

**L'article 8.1 « Le projet de gestion »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

*Sans objet*

**L'article 8.2 « Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

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

Par ailleurs, Plaine Commune s'est dotée en 2021 d'une nouvelle charte d'insertion visant à acter l'engagement des différents partenaires pour la mise en œuvre du volet « insertion par l'emploi » des 14 projets de renouvellement urbain des quartiers prioritaires de la politique de la Ville de l'EPT Plaine Commune.

#### **Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements**

Dans le cadre des opérations d'investissements liées au projet de renouvellement urbain, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :

	Montant d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
<b>À l'échelle du projet</b>	<b>68 309 770 €</b>	<b>790 020</b>	<b>10 %</b>	<b>82 002</b>
Seine Saint-Denis Habitat	22 221 982 €	259 260	10 %	25 926
Plaine Commune	30 561 939 €	347180	10 %	34 718
Ville de Stains	4 884 040 €	59 650	10 %	5 965
Polto	6 000 000 €	69 780	10 %	6 978
EMP Henri Wallon	1 054 500 €	12 300	10 %	1 230
SPL Plaine Commune développement	3 587 309 €	41 850	10 %	4 185

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

De manière concertée, les partenaires locaux recensent la nature des prestations et établissent la liste des marchés de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) qui donneront lieu à un objectif d'insertion, ainsi que le taux de main d'œuvre utilisé.

La liste, le montant et la part de main d'œuvre des marchés relatifs à la GUSP pris en compte pour le calcul de l'objectif en heure d'insertion sont précisés et actualisés périodiquement par les instances de pilotage de la clause d'insertion, qui déterminent ainsi le volume d'heures à réaliser en insertion, au fur et à mesure de la passation des marchés et de leur renouvellement par les maîtres d'ouvrage.

L'objectif d'insertion lié à la GUSP cible prioritairement la gestion des espaces et ensembles immobiliers concernés par des opérations d'investissement cofinancées par l'ANRU.

Par ailleurs Plaine Commune et ses partenaires souhaitent que soient créées les conditions afin que les prestations soient réalisées via des marchés réservés notamment en direction des Structures d'Insertion par l'activité économique ou celles accompagnant les personnes en situations de handicap).

Les marchés relatifs à la gestion urbaine et sociale de proximité tels qu'ils ont été définis par la collectivité concernent notamment :

- Les marchés d'entretiens dans et autour des résidences
- Les marchés de gardiennage
- Les marchés de nettoyage,
- Les autres prestations liées au bon fonctionnement et à l'entretien des locaux.

### **Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain**

Plaine Commune et SSDh sont les deux principaux maîtres d'ouvrages concernés par la mise en place de dispositifs d'insertion sur le volet « ingénierie » du projet de renouvellement urbain. La traduction opérationnelle de l'objet de 10% des heures à réaliser en insertion a été déterminée au premier comité de suivi de l'insertion réuni le 16 décembre 2021). Elle pourrait se traduire par deux embauches (une par structure concernée) en contrat d'insertion, permettant ainsi d'accompagner deux personnes au long cours.

A titre d'exemple alternatif, la Direction de l'Habitat et du Renouvellement Urbain de Plaine Commune souhaite pouvoir valoriser l'insertion au sein même de son ingénierie pour la conduite de projet par la mise en place

d'un contrat d'apprentissage dans ses équipes. L'apprenti.e sera positionnée au niveau de l'équipe resserrée de direction ayant pour mission principale l'appui à la coordination des Missions territoriales de rénovation urbaine.

### **Objectifs qualitatifs en matière d'insertion**

Les positionnements de public en insertion au moyen de contrats longue durée et alliant si possible de la formation professionnelle doivent être particulièrement valorisés. Ainsi, les parcours qualitatifs peuvent être de trois types :

- Les contrats de travail de plus de 6 mois ;
- Les CDI ;
- Les parcours qualifiants (contrat de professionnalisation, contrat d'apprentissage ou contrat incluant une action de formation spécifique).

Afin de construire ces parcours, il convient de s'appuyer sur un diagnostic partagé permettant d'identifier les types de métiers ou fonctions pour lesquels les publics en insertion pourraient être positionnés et formés. Ce diagnostic s'appuie sur l'étude GPECT réalisée par la Maison de l'emploi en 2015 et les besoins en recrutement déjà identifiés liés à la construction des grandes infrastructures.

Au regard du faible niveau de qualification de la population du territoire de Plaine Commune, la Maison de l'emploi souhaite utiliser les chantiers du NPNRU afin de développer autant que possible la montée en expérience et la formation qualifiante des habitants.

Cette dimension fera l'objet de restitution lors des instances de pilotages et se mesure notamment par :

- La diversification des postes proposés,
- La pluralité des modalités de réalisation utilisées,
- La prise en compte de la dimension formation essentielle à la montée en compétence des habitants (implication des entreprises dans les dispositifs de formation proposés et accueil d'alternants)
- Les poursuites de parcours proposées au sein des entreprises (CDI, CDD de plus de 6 mois, contrats d'alternance),
- L'attention sera portée aux publics dits « prioritaires » (femmes, personnes de plus de 50 ans, jeunes sans qualification, sans expérience professionnelle ou en situation d'exclusion).

Ces indicateurs seront suivis et quantifiés par maîtres d'ouvrage dans le cadre du suivi de chaque chantier, réalisés par les facilitateurs de la Maison de l'emploi. Les bonnes pratiques seront mises en avant au cours des instances de restitutions et d'échanges dédiées.

Les partenaires s'engagent à mettre en œuvre l'ensemble des moyens nécessaires à la construction de ce type de parcours dans le cadre des heures d'insertion. En particulier, une offre de formation spécifique pourra être mobilisée, voire construite en amont, afin de répondre aux besoins des entreprises dans le cadre des marchés de travaux.

Sur le champ du développement économique, elle se mesure par :

- La diversité des lots proposés,
- L'effort d'allotissement de la part des maîtres d'ouvrage.

L'objectif propre à chaque projet peut être calculé dès sa contractualisation. Les opérations de reconstitution portée à l'échelle territoriale génèrent un objectif propre à l'EPT.

Ces objectifs sont actualisés dès que le tableau financier auquel ils se rapportent est modifié, et consolidés à l'échelle territoriale par les instances de pilotage dédiées à l'insertion tout au long de la vie des projets.

Ils sont déclinés par maître d'ouvrage au prorata du montant de leurs investissements.

Au regard du diagnostic local de l'emploi et dans le respect des publics éligibles identifiés dans l'article 4, des objectifs sont fixés afin de faciliter le retour à l'emploi des habitants considérés comme en étant les plus éloignés sur le territoire.

Aussi, les partenaires s'engagent à mettre en œuvre l'ensemble des moyens nécessaires afin de viser les cibles suivantes parmi les bénéficiaires de la clause comptés au titre du NPNRU.

En règle générale, une attention particulière est portée à l'insertion professionnelle des femmes et des jeunes sans qualification, sans expérience professionnelle ou en situation d'exclusion.

Objectif	Indicateur	Cible
Favoriser l'accès à l'emploi des femmes	Nombre de femmes parmi les bénéficiaires	10 %
	Nombre de femmes concernées par un parcours qualitatif	50 %
Favoriser l'accès à l'emploi des jeunes en situation d'exclusion	Nombre de jeunes en situation d'exclusion parmi les bénéficiaires	25 %
	Nombre de jeunes en situation d'exclusion concernés par un parcours qualitatif (par exemple)	50 %
Favoriser l'accès à l'emploi des personnes de plus de 50 ans	Nombre de personnes de plus de 50 ans parmi les bénéficiaires	5 %

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

Le suivi local des clauses d'insertion s'organise de la manière suivante :

- L'équipe de la mission Rénovation Urbaine de Stains (Nord) calcule et établit les objectifs globaux par maître d'ouvrage à partir de la convention NPNRU
- La Maison de l'Emploi assure un suivi opérationnel de l'insertion à partir des indicateurs listés ci-dessous. Dès que les chantiers démarrent, la MDE rentre en contact avec les maîtrises d'ouvrage pour déterminer un volume d'heures d'insertion. Cela doit se faire avant le lancement des marchés.
- Les différentes maîtrises d'ouvrages intègrent les clauses d'insertion à leurs marchés :
  - dans le marché en tant que condition d'exécution (article 14 du code des marchés publics).
  - dans la procédure de passation du marché, en tant que critère de sélection des offres (article 53-1 du code des marchés publics).

Un premier comité de suivi opérationnel des clauses d'insertion s'est tenu le 16 décembre 2021, en présence de Mr. Bouyahia, élu à l'Emploi, à la formation et l'insertion à la ville de Stains.

Les dispositifs relatifs à l'insertion feront l'objet d'une stratégie d'information et de communication auprès des habitant.e.s.

La Maison de l'emploi de Stains – Plaine Commune accompagnera la mission Rénovation Urbaine de Stains dans l'information auprès des habitant.e.s et dans la mobilisation des entreprises et acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

**L'article 8.3 « La valorisation de la mémoire des quartiers »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

*Sans objet*

### **Article 3.9 – Modification de l'article 9 du titre III « Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel »**

*Sans objet*

### **Article 3.9.1 – Modification de l'article 9.1 « Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle »**

*Sans objet*

### **Article 3.9.1.1- Modification de l'article 9.1.1 « La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU »**

*Sans objet*

### **Article 3.9.1.1.1 – Modification de l'article 9.1.1.1 – « Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU »**

- **Les opérations « Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet / l'accompagnement des ménages / la conduite du projet de renouvellement urbain » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

*Sans objet*

- **Les opérations « Le relogement des ménages avec minoration de loyer » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

*Sans objet*

### **Article 3.9.1.1.2 – Modification de l'article 9.1.1.2 « Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU »**

- **Les opérations « La démolition de logements locatifs sociaux » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

*Sans objet*

- **Les opérations « Le recyclage de copropriétés dégradées » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

*Sans objet*

- **Les opérations « Le recyclage de l'habitat ancien dégradé » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

*Sans objet*



- **Les opérations « L'aménagement d'ensemble » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Aménagement des espaces publics Clos Saint-Lazare (Régie)	C0955-24-0004	93072 Stains 6093048 Centre Elargi	EPT Plaine Commune	13 342 341.16 €	65%	8 672 521.75 €	08/07/2019
Aménagement de la Frange Sud Clos Saint-Lazare (concession)	C0955-24-0007	93072 Stains 6093048 Centre Elargi	SPL Plaine Commune Développement	1 118 737.10 €	65%	727 179.12 €	08/07/2019
Aménagements des espaces publics Prêtresse / Lentille	C0955-24-0003	93072 Stains 6093048 Centre Elargi	EPT Plaine Commune	6 154 490.00 €	65%	4 000 418.50 €	08/07/2019
Aménagement des espaces publics Lurçat-Boin	C0955-24-0021	93072 Stains 6093048 Centre Elargi	EPT Plaine Commune	4 661 361.06 €	50%	2 330 680.53 €	20/09/2023

#### Article 3.9.1.1.3 – Modification de l'article 9.1.1.3 « les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU »

- **Les opérations « La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS) » sont modifiées et présentées comme suit :**

*Sans objet*

- **Les opérations « La production d'une offre de relogement temporaire » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

*Sans objet*

- **Les opérations « La requalification de logements locatifs sociaux » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

*Sans objet*

- **Les opérations « La résidentialisation de logements locatifs sociaux / de copropriétés dégradées » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

*Sans objet*

- Les opérations « Les actions de portage massif en copropriétés dégradées » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

*Sans objet*

- Les opérations « La diversification de l’habitat dans le quartier par l’accession à la propriété » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

*Sans objet*

- Les opérations « La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics et collectifs de proximité » sont modifiées et désormais présentés comme suit :

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Création du pôle services publics Thorez	C0955-37-0005	93072 Stains 6093048 Centre Elargi	Commune de Stains	1 142 865.14 €	70%	800 005,60 €	08/07/2019
Restructuration de l'EMP Henri Wallon	C0955-37-0017	93072 Stains 6093048 Centre Elargi	Association Leïla	352 314,29 €	70%	246 620,00 €	08/07/2019
Maison des associations Lurçat Boin	C0955-37-0020	93072 Stains 6093048 Centre Elargi	Commune de Stains	1 163 183.82 €	70%	814 228.67 €	20/09/2023
Extension de l'école Anne Frank liée au déménagement de l'école Lurçat	C0955-37-0022	93072 Stains 6093048 Centre Elargi	Commune de Stains	562 861.18 €	70%	394 002.83 €	20/09/2023

- Les opérations « La diversification fonctionnelle dans le quartier : l’immobilier à vocation économique » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

*Sans objet*

- Les opérations « Autres investissements concourant au renouvellement urbain » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

*Sans objet*

**Article 3.9.1.2- [le cas échéant] Modification de l'article 9.1.2 « Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU »**

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

*Sans objet*

**Article 3.9.2 – Modification de l'article 9.2 « Les opérations du programme non financées par l'ANRU »**

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

**Article 3.9.2.1- Modification de l'article 9.2.1 « Les opérations bénéficiant des financements de la région (ou du département) notamment dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signé par l'ANRU et la région (ou le département) »**

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

*Sans objet*

**Article 3.9.2.2- Modification de l'article 9.2.2 « Les opérations bénéficiant de l'Anah »**

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

*Sans objet*

**Article 3.9.2.3 – Modification de l'article 9.2.3 « les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations »**

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

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

En ingénierie :

La mission OPCU OPCIC est validée pour un montant maximum de 600 000 € et cofinancée par la Caisse des Dépôts et Consignations à hauteur 50 % soit un montant maximum de 300 000 €

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
OPCU OPCIC NPNRU STAINS Clos Saint-Lazare et Prêtresse <a href="#">et Lurçat-Boin</a>	C0955-14-0002	93072 Stains 6093048 Centre Elargi	PLAINE COMMUNE	600 000,00 €		- €	08/07/2019

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

Pour mémoire, la CDC a participé au financement de trois études à hauteur de 28 720 € (soit 50 % du montant global) dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU de Stains pour :

- L'étude de la programmation urbaine autour du collègue Pôle Thorez (quartier du Clos Saint-Lazare) - ST-CSL-02
- L'étude de faisabilité économique et urbaine (quartier du Clos Saint-Lazare) - ST-CSL-04
- L'étude urbaine secteur convention (quartier de la Prêtresse) - ST-PRE-01
- L'étude de programmation sur le site collègue Thorez relatif au pôle ESS (quartier du Clos Saint-Lazare -ST-CSL-1

#### En prêts :

Seine-Saint-Denis Habitat (réhabilitation de logements) : 4 661 613,76 €

Seine-Saint-Denis Habitat (restructuration supérette) : 1 292 776 €

SAS Polto (Construction du Pôle ESS Thorez) : la Banque des territoires est sollicitée en prêt à hauteur de 700 000 €.

#### En investisseur d'intérêt général :

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

#### **Article 3.9.2.4 – Modification de l'article 9.2.4 « les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés »**

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

#### *Sans objet*

Avenant type à la convention pluriannuelle du (ou des) projet(s) de renouvellement urbain relatif au NPNRU – Version du 1<sup>er</sup> mars 2022

**Article 3.9.3 – Modification de l’article 9.3 « Les opérations financées par le PIA au titre de l’axe 1 de l’action VDS et/ou du volet « quartiers » de l’action TI » et/ou de l’action « Démonstrateurs de la ville durable »**

L’article est modifié et désormais rédigé comme suit :

*Sans objet*

**Article 3.9.4 –Modification de l’article 9.4 « Les opérations financées au titre de l’appel à projets « Les Quartiers Fertiles » »**

L’article est modifié et désormais rédigé comme suit :

*Sans objet*



### Article 3.10 – Modification de l'article 10 relatif au plan de financement des opérations programmées

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexe C2 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA ou du projet d'agriculture urbaine soutenu au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles ». Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montants de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, ...

Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les participations financières prévisionnelles y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non-signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de **41 077 578 €**, comprenant **36 696 314 €** de subventions, et **4 381 264 €** de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de **300 000 €**. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de **6 654 390 €**. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents sous réserve de l'éligibilité des projets. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- la participation financière de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA s'entend pour un montant global maximal de **4 634 819 €** ;
- La participation financière de la Région s'entend pour un montant total **3 300 000 €** pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9.

Pour rappel :

- le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C7.

Le tableau ci-dessous récapitule les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention<sup>4</sup> :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)		Montant de subvention N.P.N.R.U.	Volume de prêt bonifié N.P.N.R.U.	Concours financiers N.P.N.R.U. totaux
QPV n° 6093048 QPV de rattachement : 93072 Stains 6093048 Centre Elargi	Protocole de préfiguration <sup>5</sup>	1 271 530 €		1 271 530 €
	Convention pluriannuelle	<b>36 696 314 €</b>	<b>4 381 264 €</b>	<b>41 077 578 €</b>
Totaux		37 967 844 €		46 730 372 €

#### ARTICLE 4 – DATE D’EFFET ET MESURE D’ORDRE

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature par la dernière partie prenante signataire.

Les clauses de la convention pluriannuelle non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et applicables conformément aux dispositions prévues dans la Convention pluriannuelle.

La convention pluriannuelle et ses avenants successifs, en ce compris le présent avenant, forment un tout indivisible. Une version actualisée de la convention pluriannuelle consolidant l'ensemble des modifications sera remise à l'ANRU par le porteur de projet.

#### ANNEXES

##### TABLEAU FINANCIER et ANNEXES DU CONTRAT MODIFIES

**Annexes A : Présentation du projet (annexe A1-A2-A3-A5-A7-A8-A9-A11)**

**Annexe C2 : tableau financier du contrat modifié**

**Annexe C3 : fiches opérations**

**Annexe C5 : Tableau des aides de la Caisse des dépôts**

<sup>4</sup> Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C8.

<sup>5</sup> Contractualisé IODA





**Annexe A2 - CARTE DE PRESENTATION DU OU DES QUARTIERS QUI FONT L'OBJET DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN PERMETTANT DE LOCALISER LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS ET LE PATRIMOINE DES DIFFERENTS ORGANISMES HLM NOTAMMENT, ET LE CAS ECHEANT EN PRECISANT CEUX CONCERNES PAR LE PROJET D'INNOVATION SOUTENU AU TITRE DE L'AXE 1 DE L'ACTION VDS DU PIA OU DU VOLET « QUARTIERS » DE L'ACTION TI DU PIA**

**Figure 1. Plan existant du quartier Clos Saint-Lazare**



Figure 2. Plan du quartier de la Prêresse avec localisation des équipements

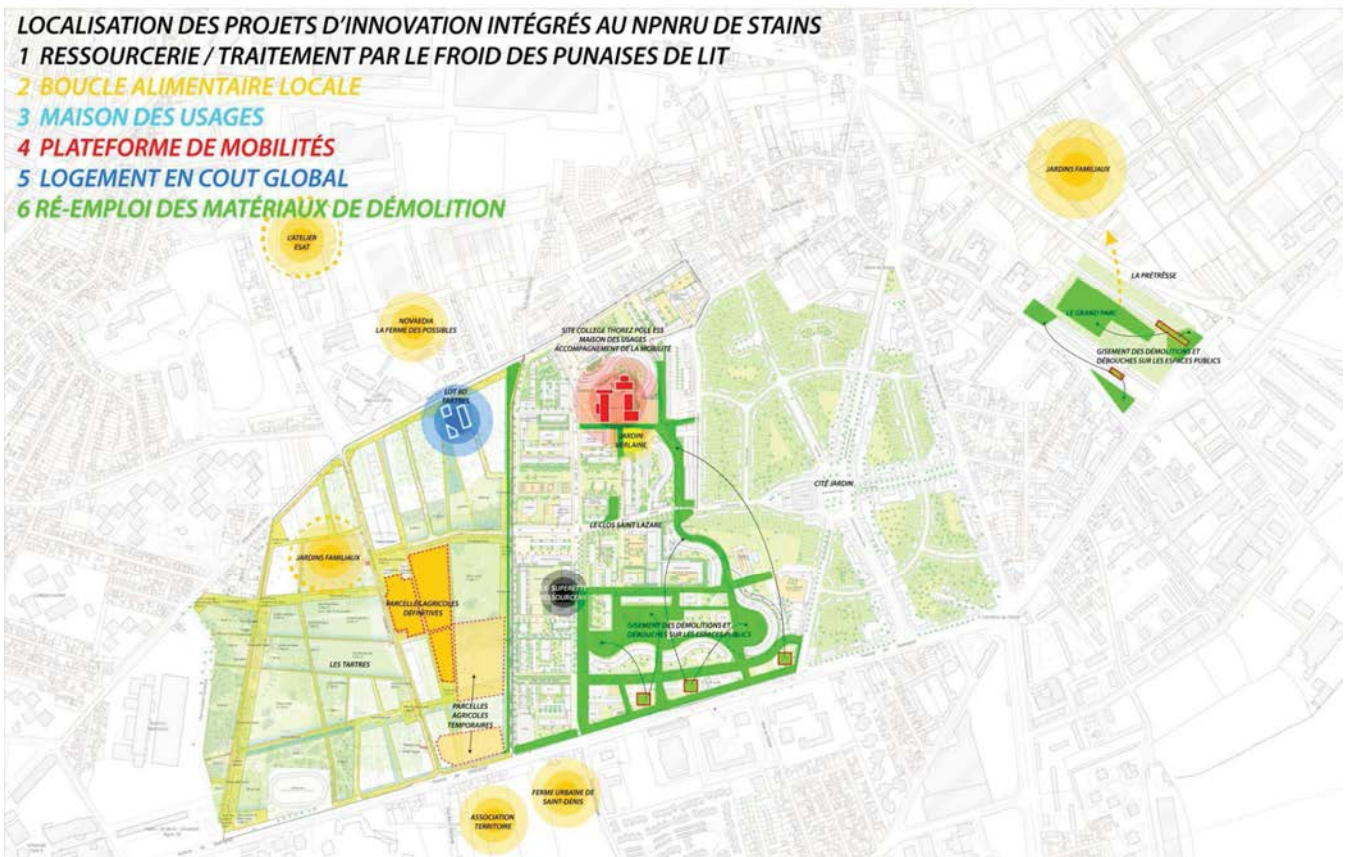




Figure 3. Plan du quartier d'A. Lurçat – R. Boin avec localisation des équipements



Figure 4. Localisations PIA Stains





**Annexe A3 – CARTE(S) OU SCHEMA(S) PRESENTANT LES DIFFERENTS ELEMENTS DU DIAGNOSTIC ET PLUS PARTICULIEREMENT LE FONCTIONNEMENT URBAIN DU QUARTIER**

**Figure 1. Enclavement actuel du Clos Saint-Lazare**

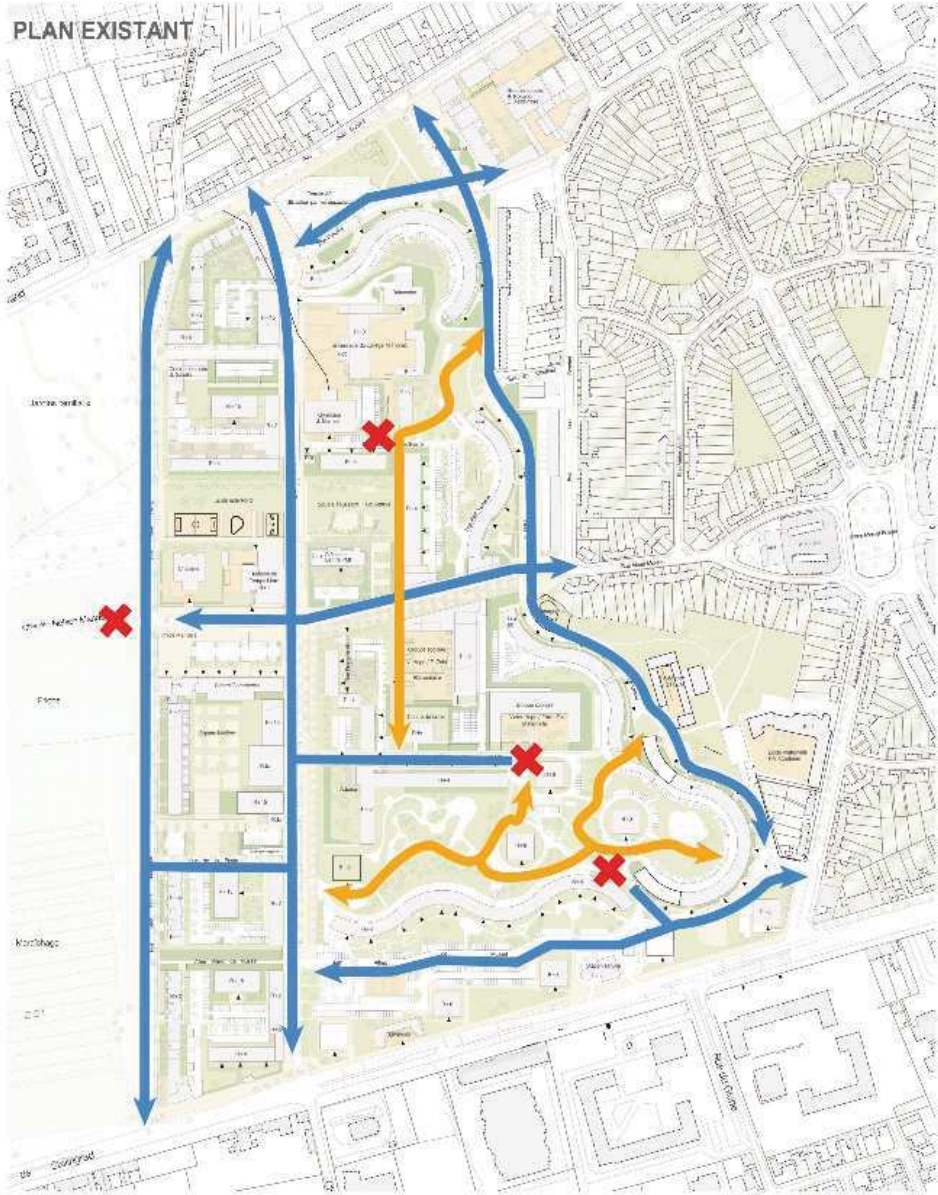
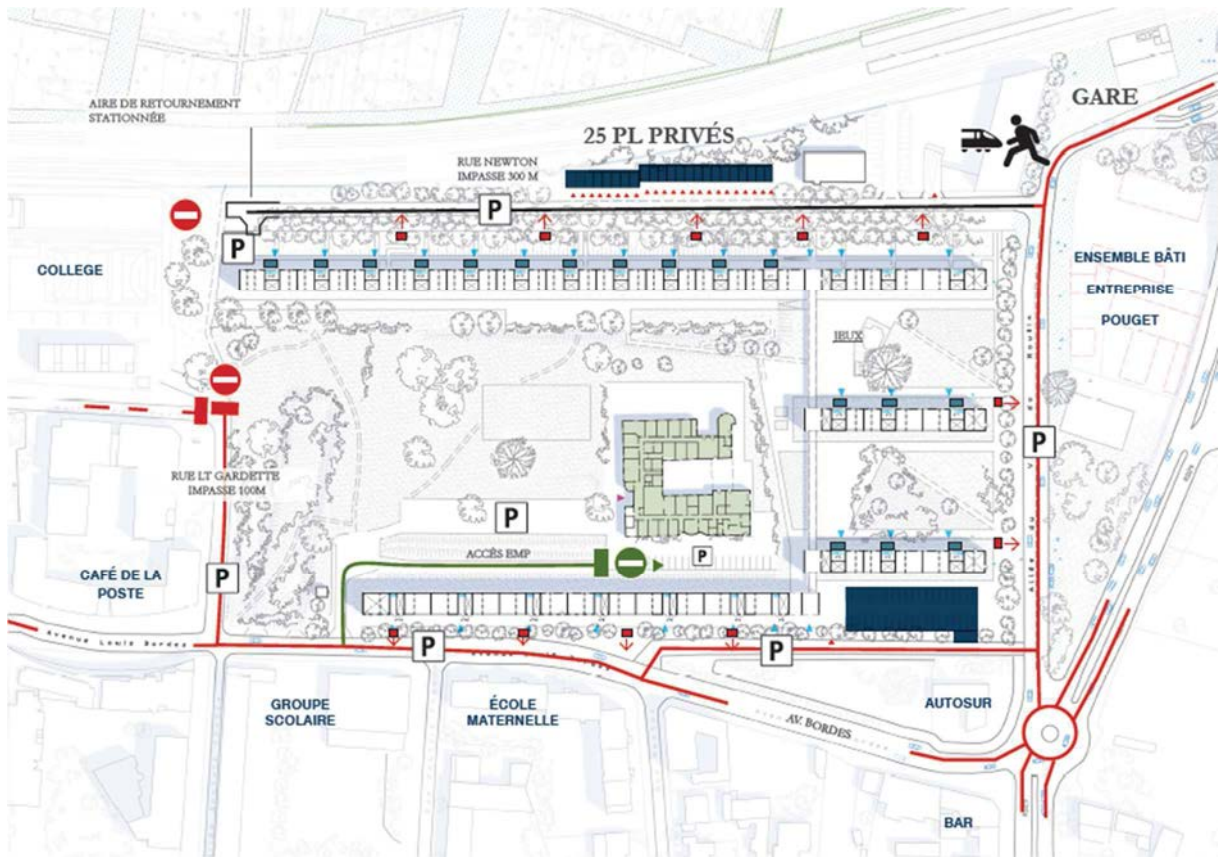


Figure 2. Problématiques de desserte du quartier Prêtresse



### Desserte de Prêtresse en impasse, actions

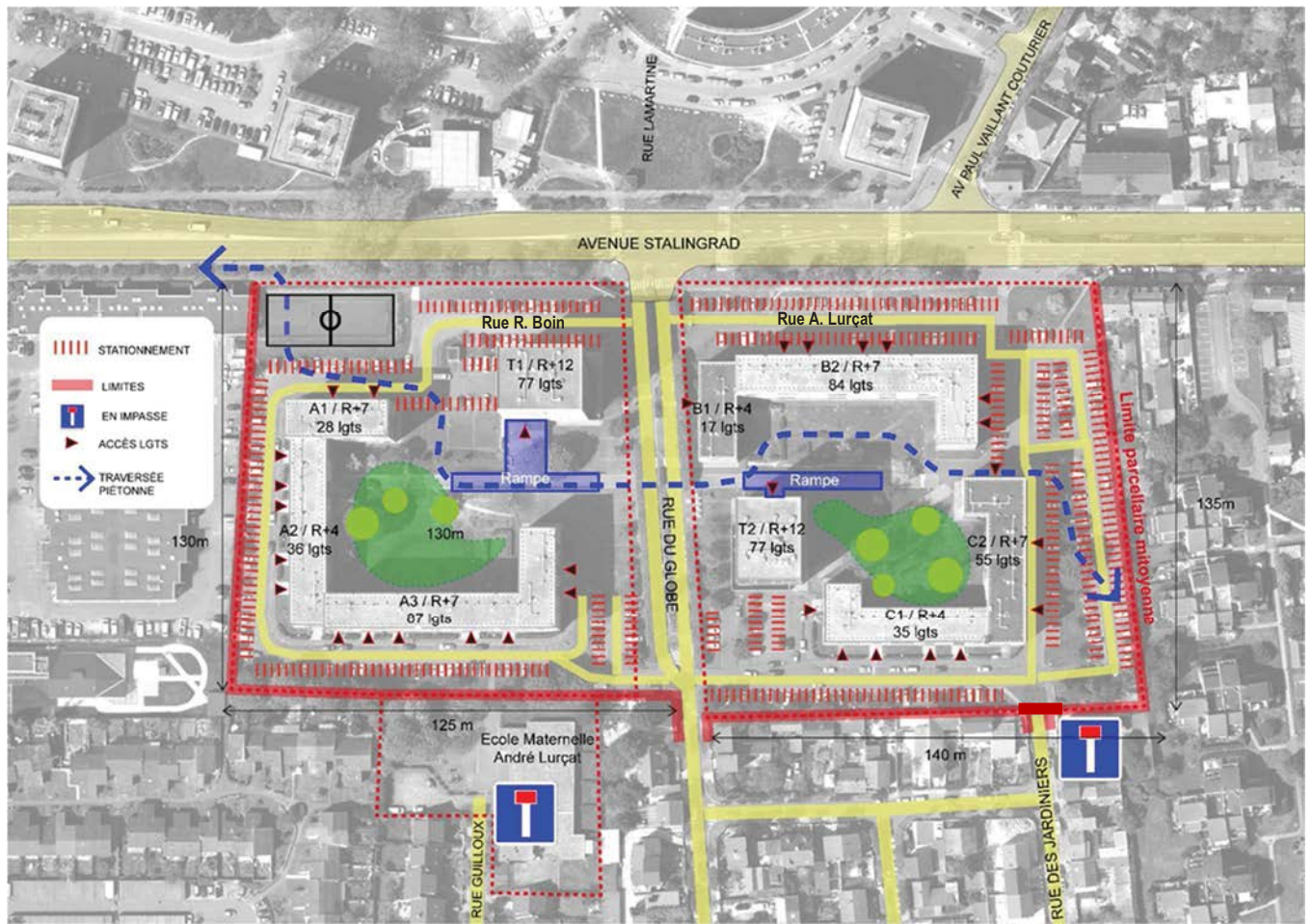
Prêtresse est desservie par la rue de la gare avec l'impasse Newton de 300m, privée mais ouverte. Elle donne sur la gare. Des conflits d'usages peuvent apparaître. Ils sont à solutionner rapidement par contrôle résidentiel. Prêtresse est aussi desservie par Au cœur de la cité l'équipement médico-pédagogique est enclavé en impasse.

Le stationnement est situé partout sur les voies encadrant Prêtresse. Pour les 298 logements, seules 55 places sont privatisées. L'enjeu principal du projet consistera à éviter les conflits d'usage avec les flux gare en bouclant Newton et à désenclaver l'EMP. Suppression de la contre-allée.

- Desserte des logements
- Desserte de l'EMP
- Rue privée SSDH
- OM
- ▶ Accès hall - Rampes légères

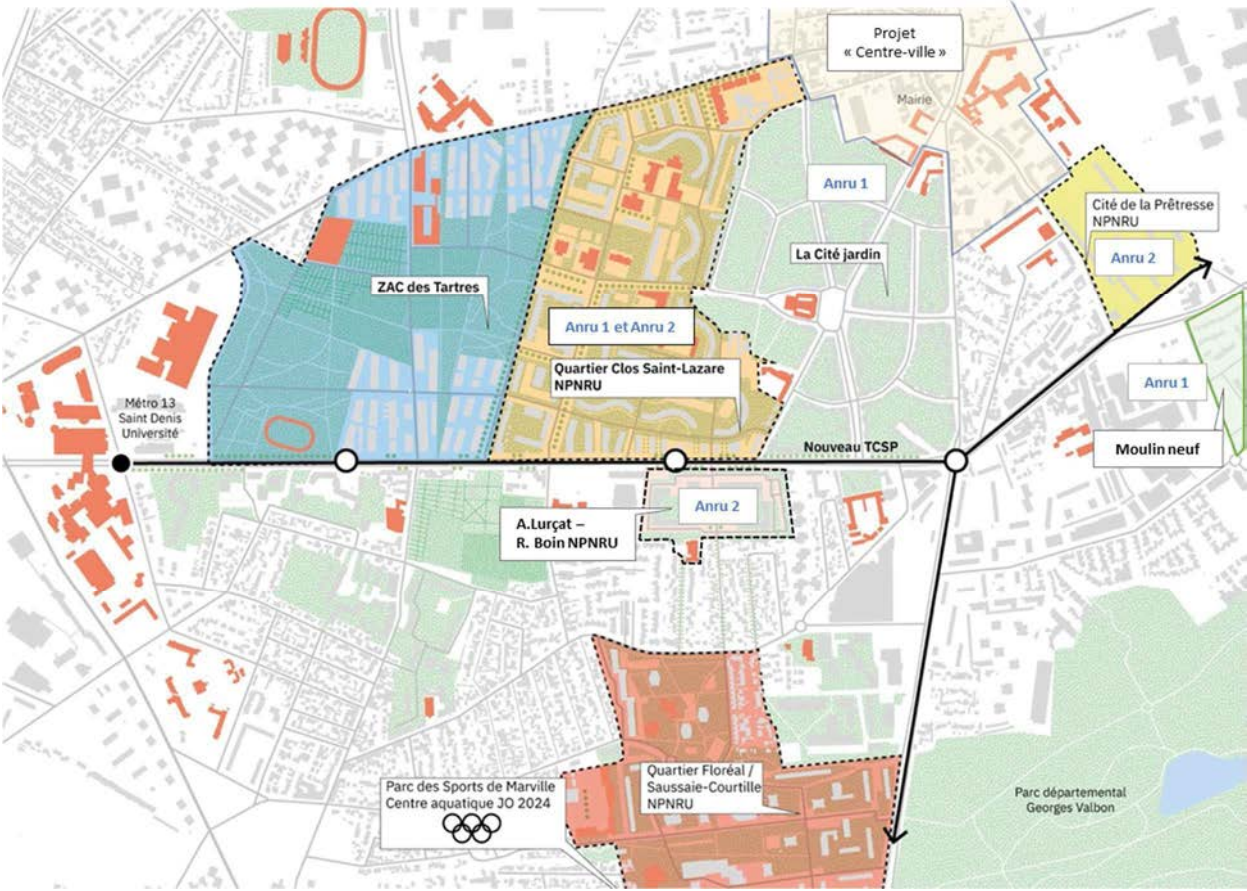


Figure 3. Problématiques d'enclavement et de desserte du quartier A. Lurcat – R. Boin



**Annexe A5 – SCHEMA PERMETTANT D'IDENTIFIER LES SECTEURS IMPACTES EVENTUELLEMENT PAR LE PNRU ET LE PERIMETRE D'INTERVENTION PROPOSE POUR LE NPNRU**

**Figure 1. Les périmètres ANRU pour Stains**





Annexe A7 – SCHEMA DE SYNTHESE POUR TRADUIRE LES OBJECTIFS URBAINS PRIORITAIRES RETENUS SUR CHACUN DES QUARTIERS, A UNE ECHELLE INTERMEDIAIRE ENTRE L'AGGLOMERATION ET LE PERIMETRE STRICT DU QPV

Figure 1. Carte de développement économique selon NPNRU.

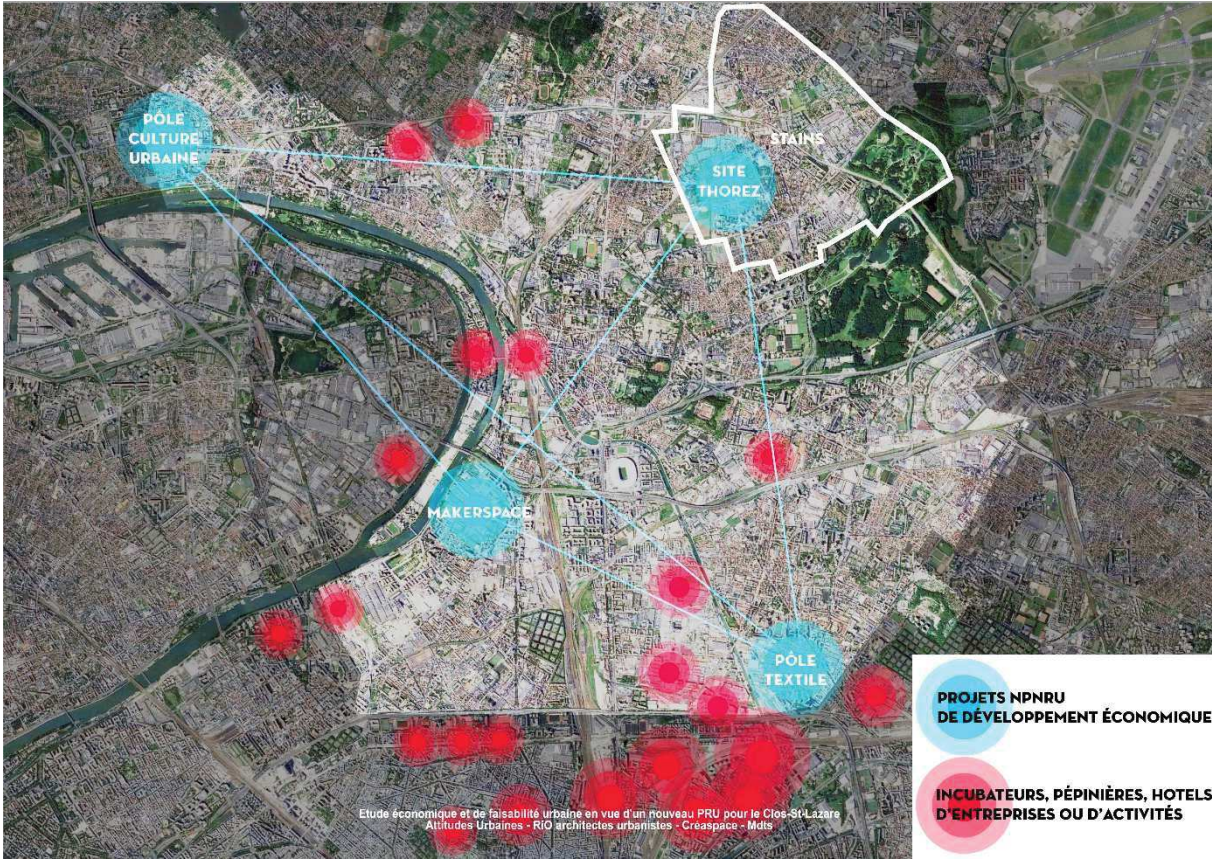
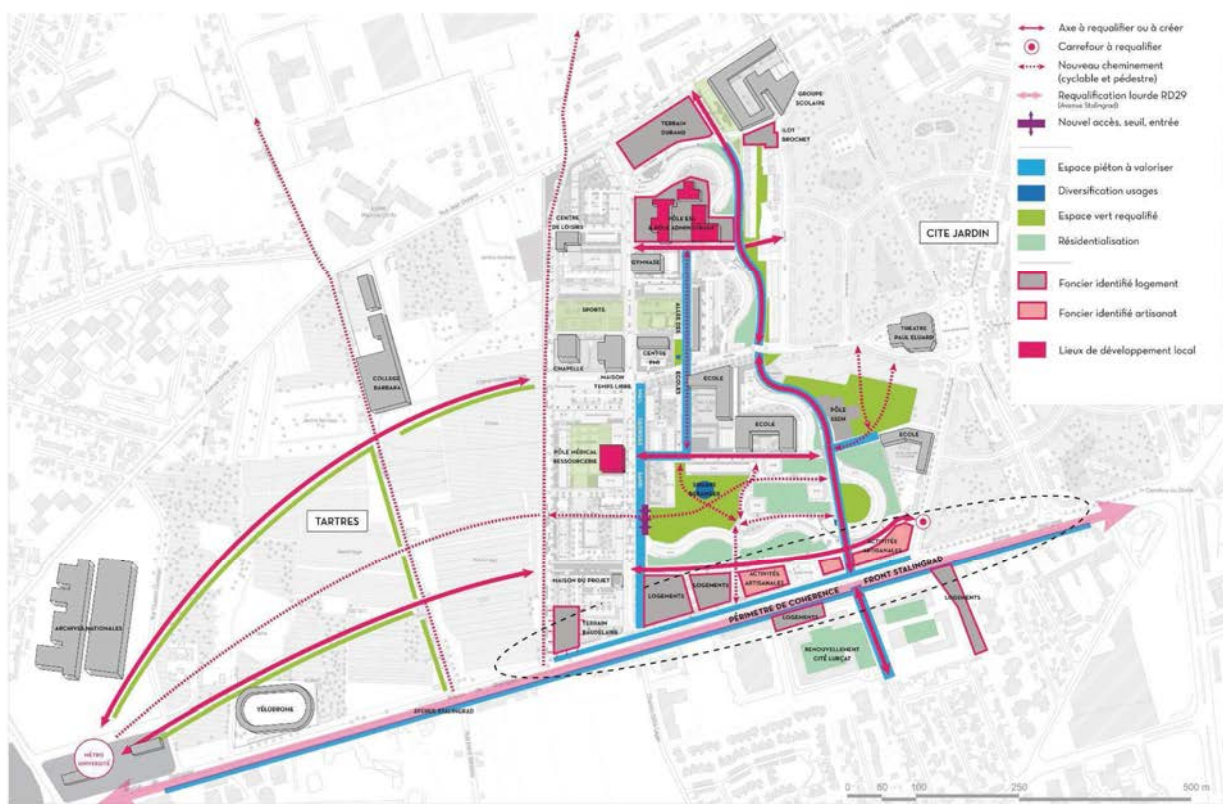


Figure 2. Stratégie et objectifs pour le Clos Saint-Lazare selon NPNRU



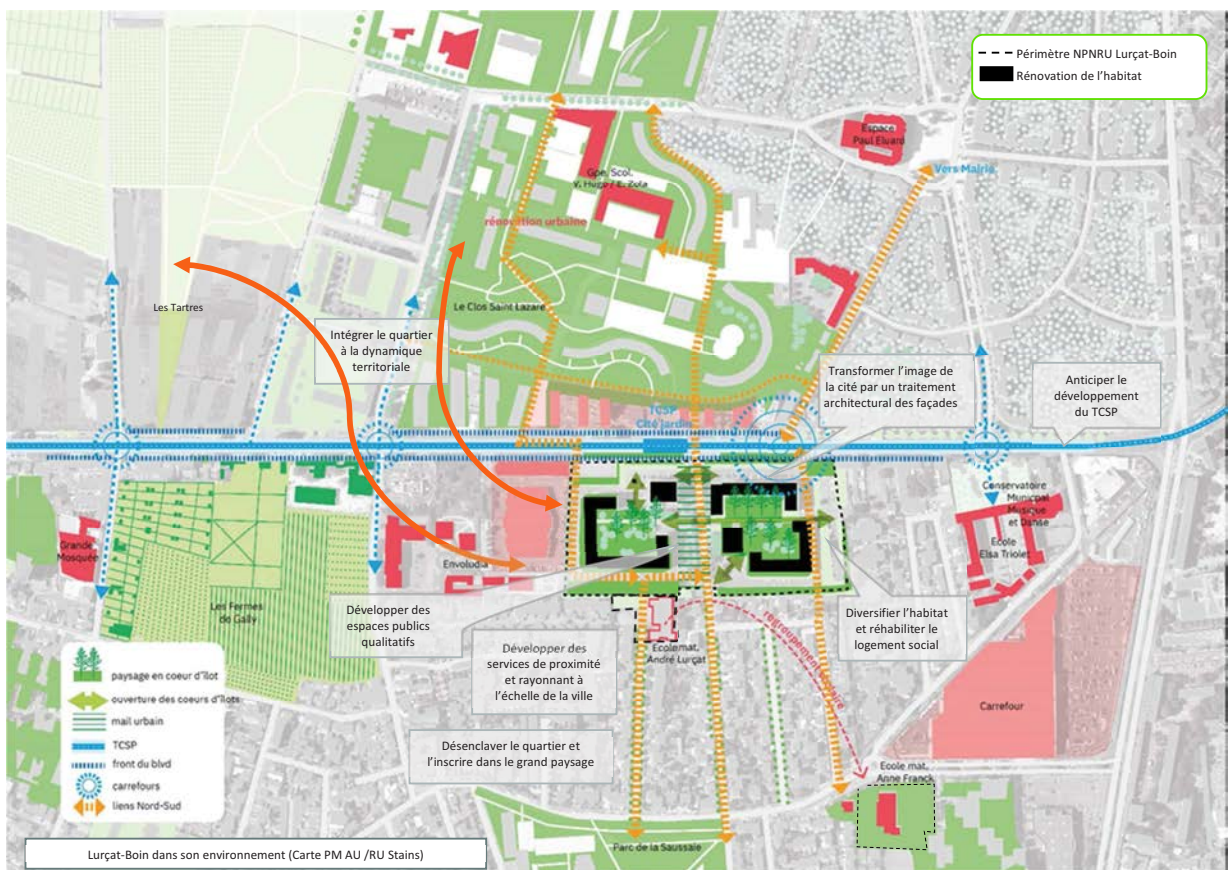
Etude économique et de faisabilité urbaine en vue d'un nouveau PRU pour le Clos-St-Lazare  
Attitudes Urbaines - RIO architectes urbanistes - Créaspace - Mds



Figure 3. Stratégie et objectifs pour la Prêtresse selon NPNRU



Figure 4. Stratégie et objectifs pour A. Lurçat – R. Boin selon NPNRU





## Annexe A8 – PLAN GUIDE DU PROJET URBAIN

**Figure 1. Plan Guide du Clos Saint-Lazare**



vue d'un nouveau PRU pour le Clos-St-Lazare  
tes urbanistes - Créaspace - Mdts

**Figure 2. Plan Guide de la Prêtresse**

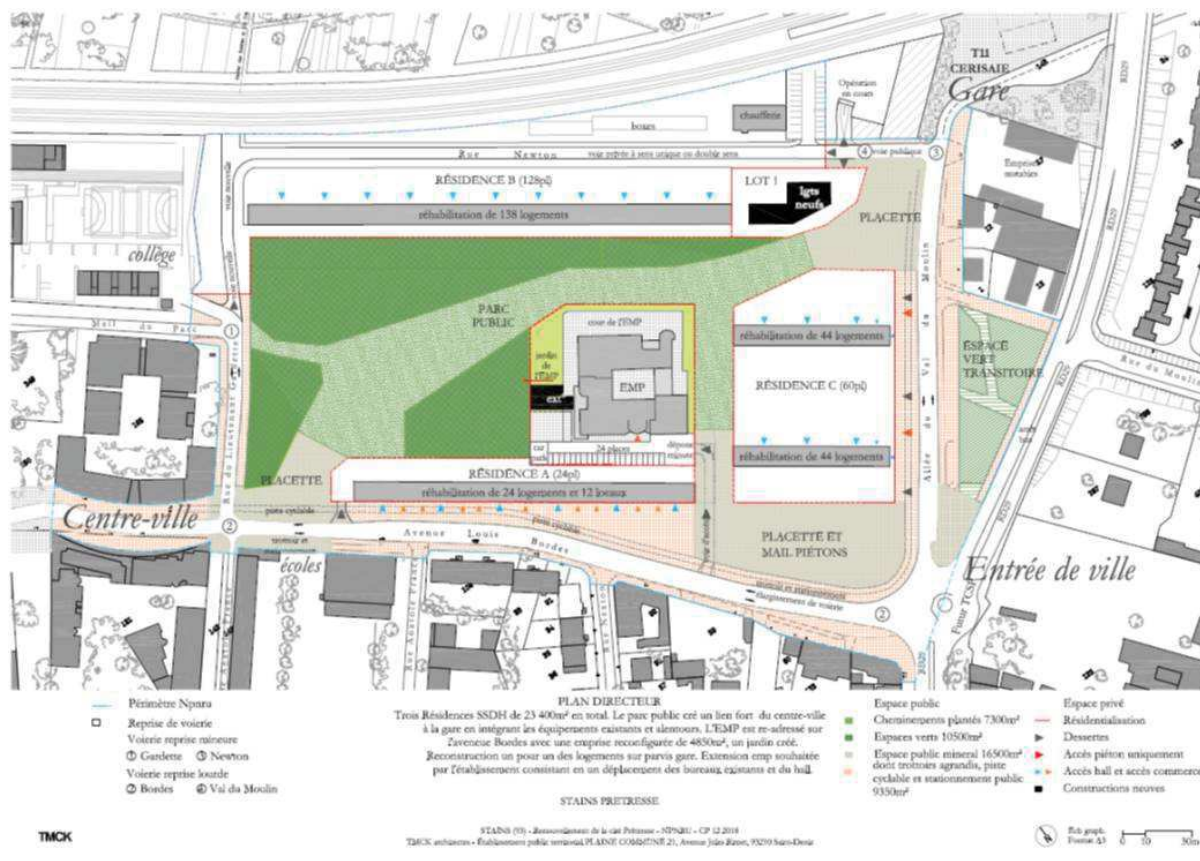
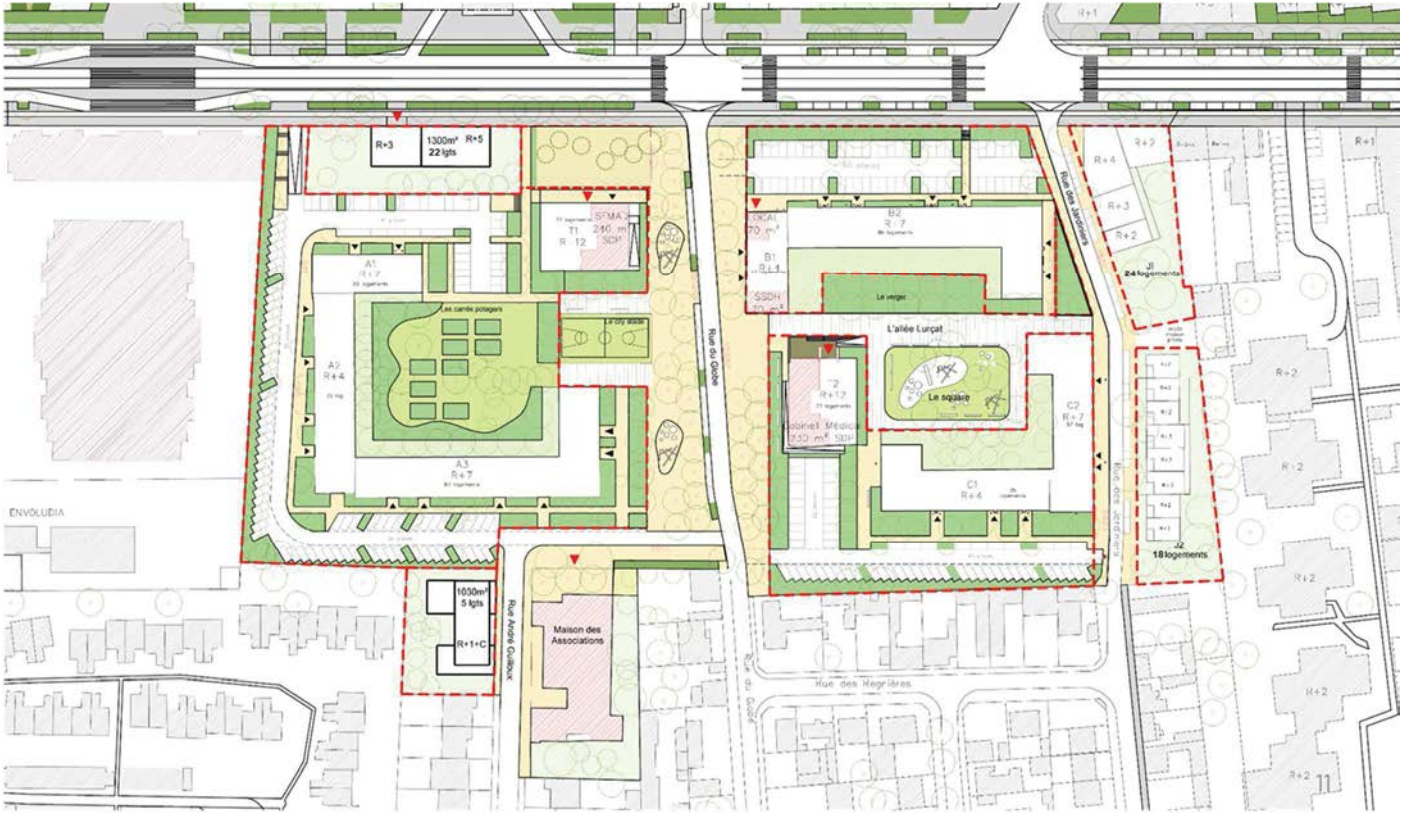




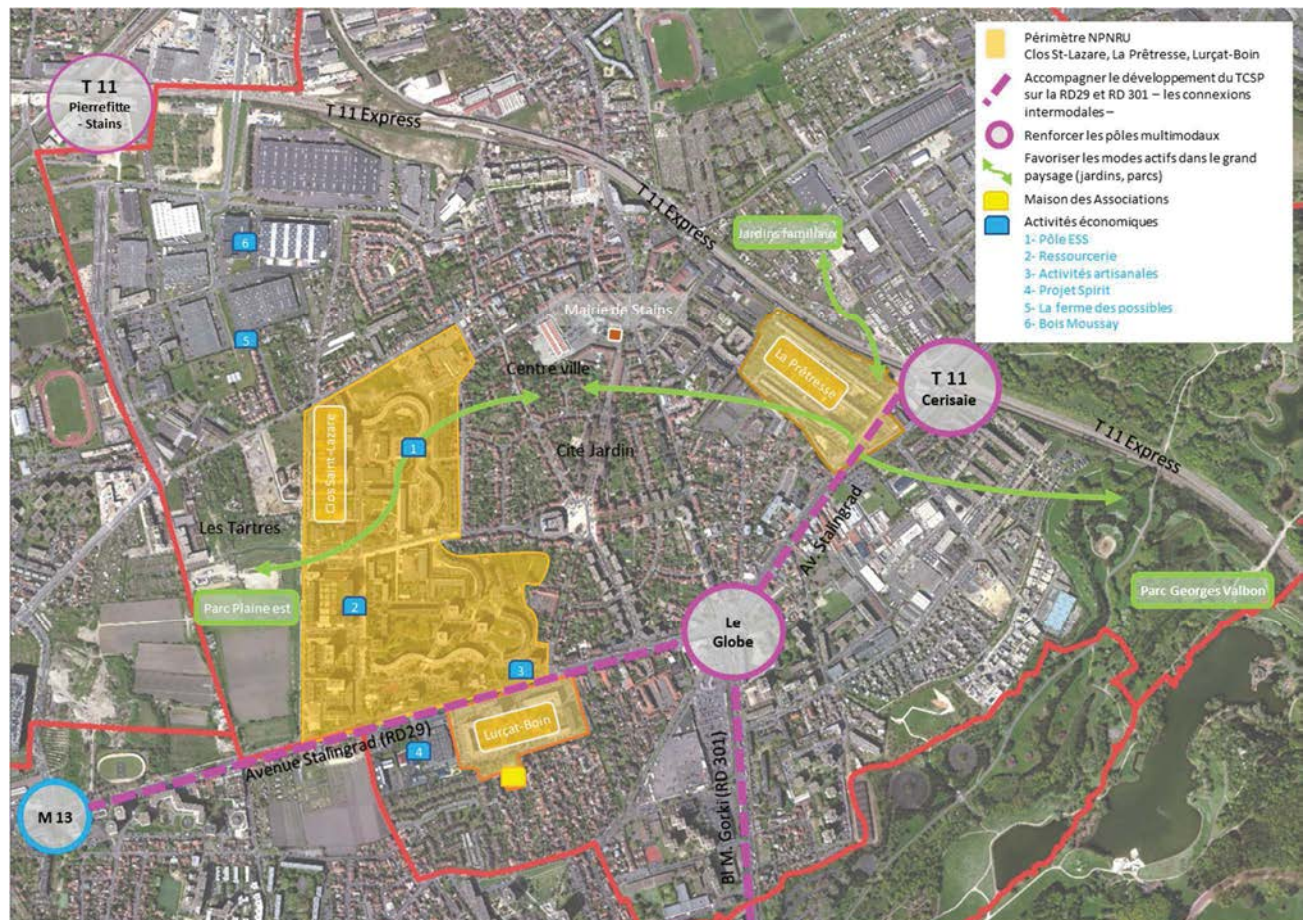
Figure 3. Plan Guide de Lurçat-Boin



Plan PM AU – Architecte-Urbaniste (Paola Marroquin)

## Annexe A9 – CARTES THEMATIQUES (EQUILIBRES RESIDENTIELS, ORGANISATION DE LA TRAME VIAIRE, DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE...) PERMETTANT NOTAMMENT DE COMPRENDRE LA SITUATION AVANT/APRES ET DE LOCALISER CHACUNE DES OPERATIONS PROGRAMMEES

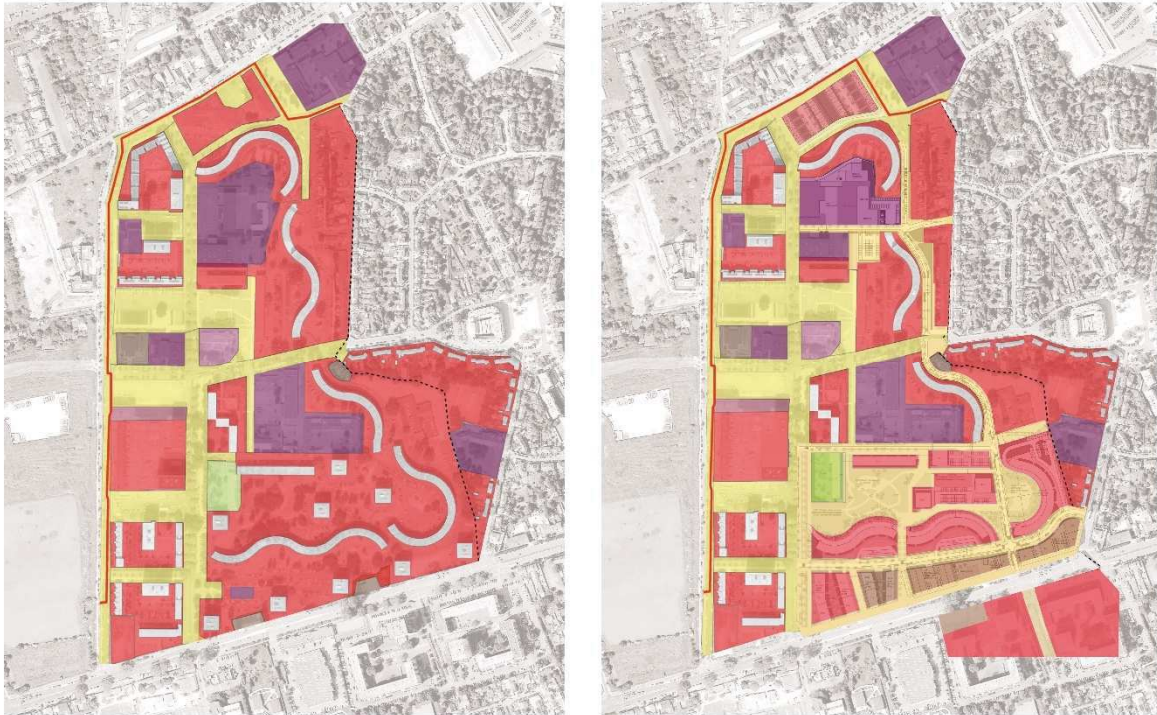
### Les enjeux de mobilités, de connexions et de développement économique





## Annexe A11 – PLAN DU FONCIER AVANT/APRES PERMETTANT DE PRESENTER LA STRATEGIE DE DIVERSIFICATION

**Figure 1 : Carte du foncier avant/après le projet de NPNRU pour le Clos Saint-Lazare**








Etude économique et de faisabilité urbaine en vue d'un nouveau PRU pour le Clos-St-Lazare  
Attitudes Urbaines - RIO architectes urbanistes - Créaspace - M&ts

### Légende

-  Limite communale
-  Périmètre NPNRU
-  Périmètres QPV

### Propriétaires publics

-  CD93
-  ETAT
-  PLAINE COMMUNE
-  REGION
-  VILLE

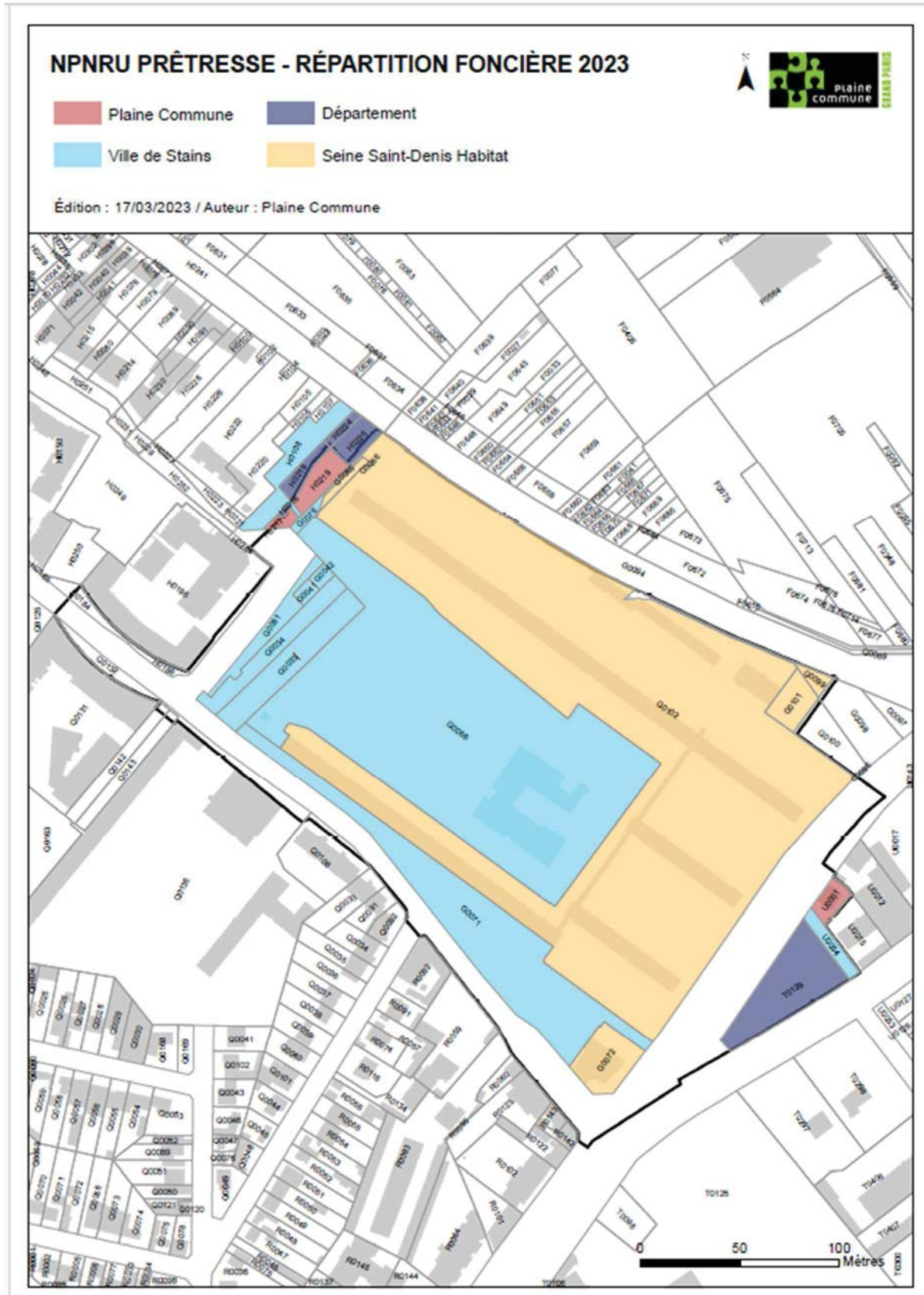
### NOM BAILLEUR

-  SA HLM France Habitation
-  SEINE SAINT DENIS HABITAT
-  SEMADOMA

### Autres Propriétaires

-  EPARECA
-  Privé

Figure 2 : Carte du foncier avant/après le projet de NPNRU pour la Prêtresse



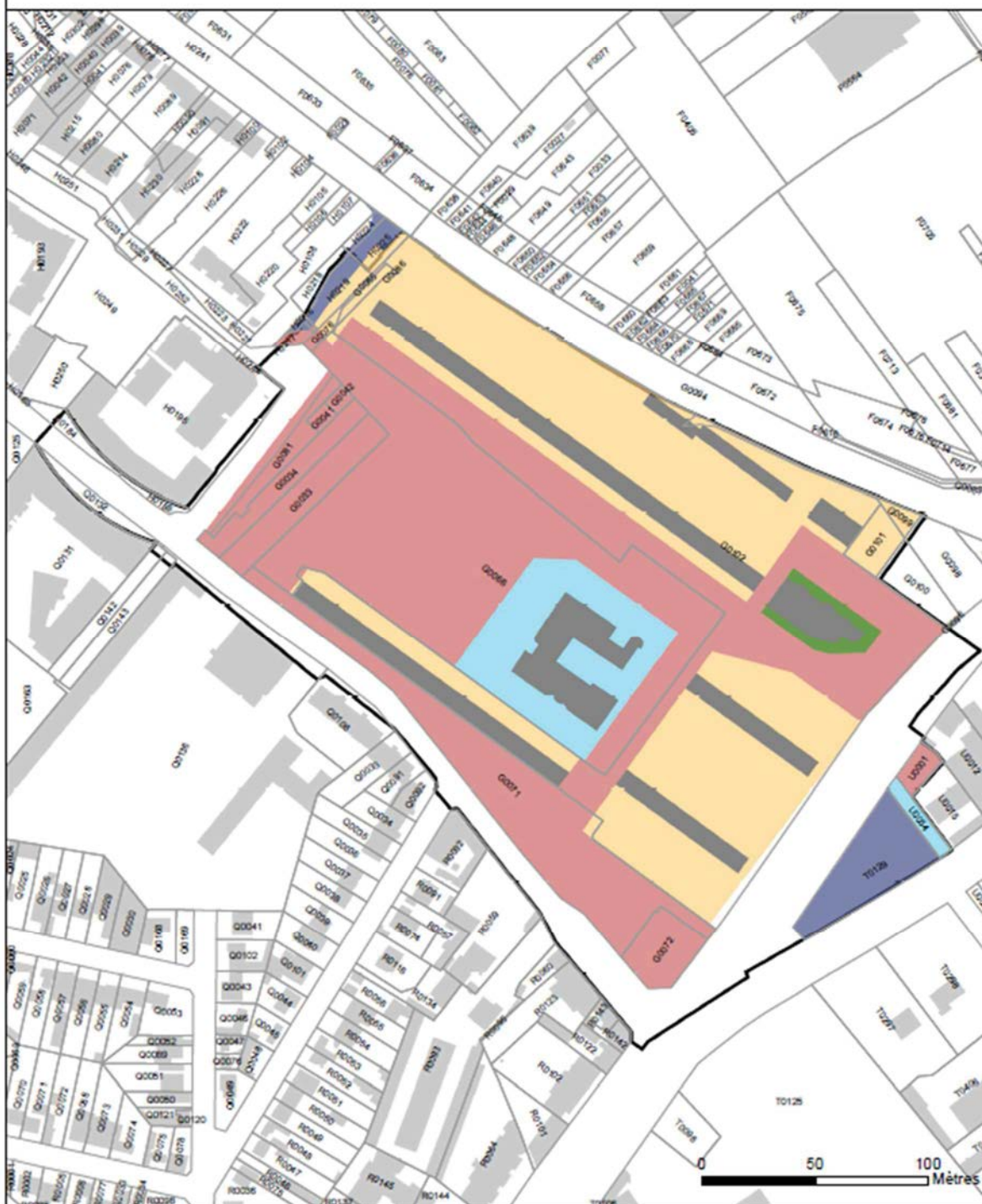


# NPNRU PRÊTRESSE - RÉPARTITION FONCIÈRE PROJETÉE

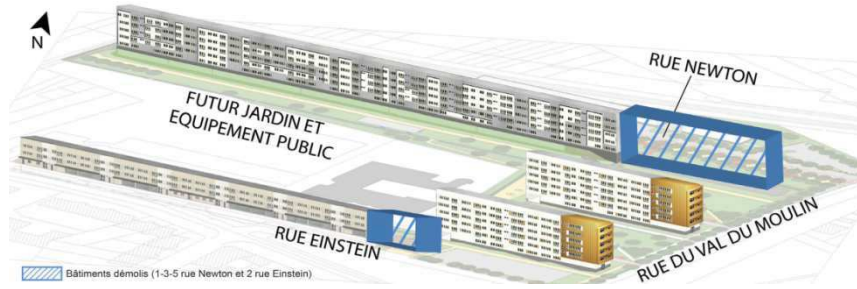


- Plaine Commune
- Département
- Ville de Stains
- Seine Saint-Denis Habitat
- Action Foncière Logement

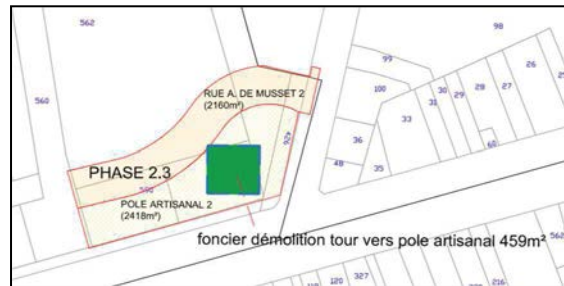
Édition : 17/03/2023 / Auteur : Plaine Commune



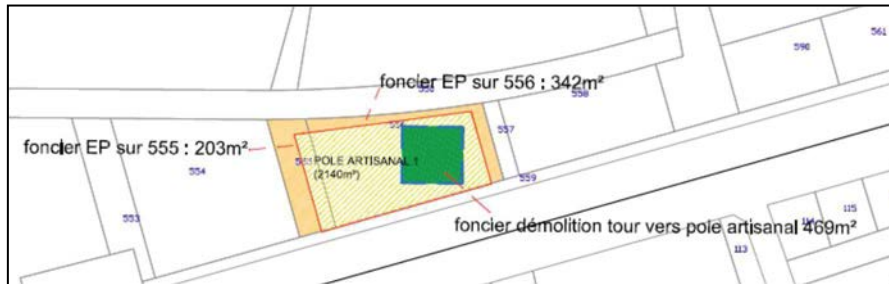
**Figure 3 – Zoom sur les parcelles démolies par le bailleur SSDH**



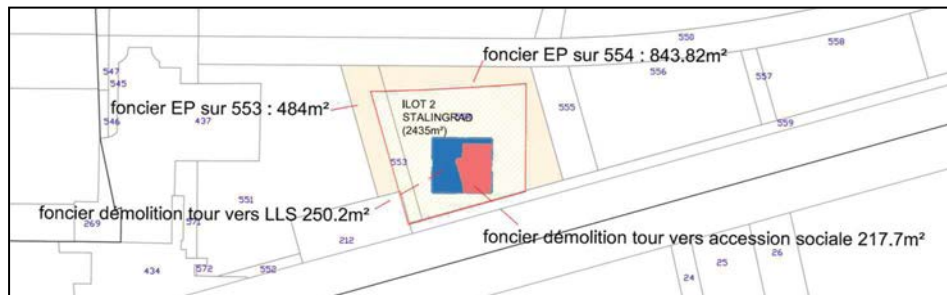
*Démolition SSDH Prêtresse*



*Démolition SSDH Clos (T7)*



*Démolition SSDH Clos (T9)*



*Démolition SSDH Clos (T10)*

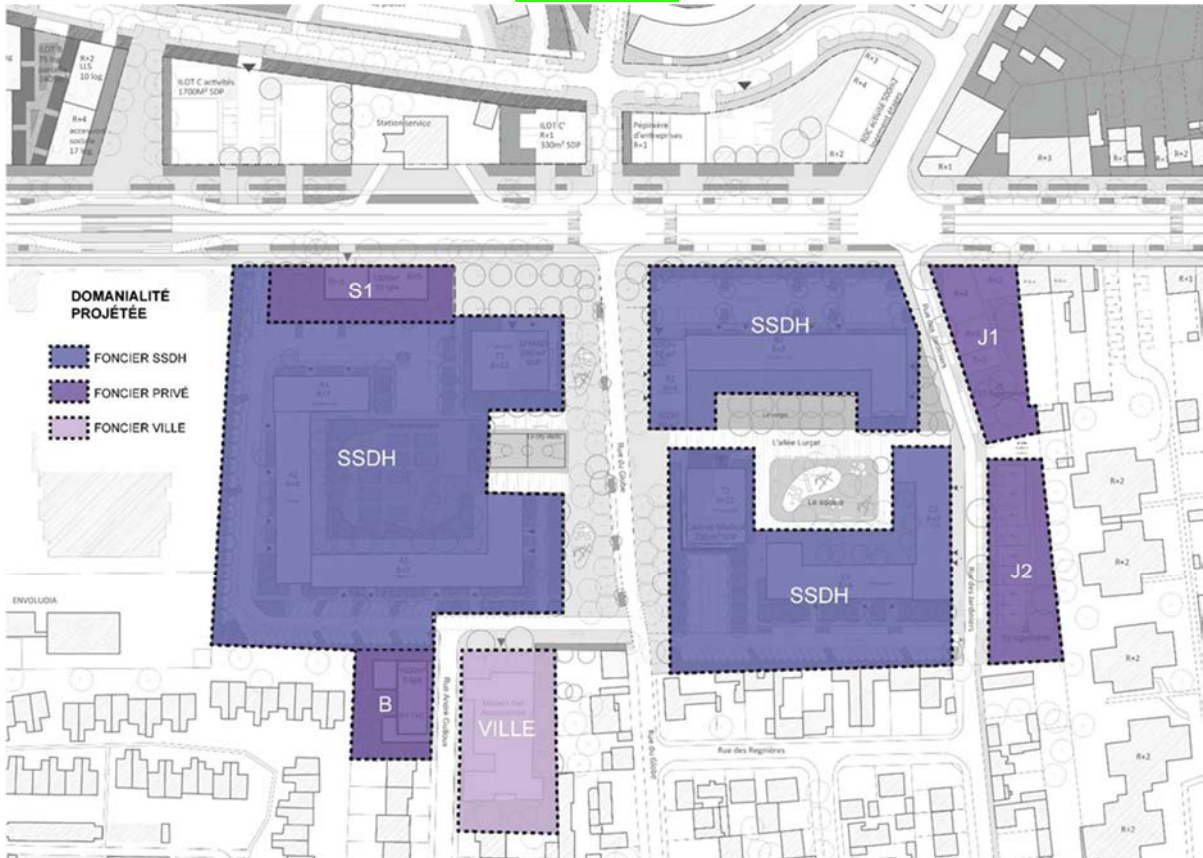


Figure 4 : Carte du foncier avant/après le projet de NPNRU pour Lurçat-Boin

Foncier avant



Foncier après



**ATTENTION CE DOCUMENT N'EST PAS UN TABLEAU FINANCIER CONTRACTUEL**

Contrat : C0955 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Stains QPV : QP093048 Centre Elargi  
 Porteur de projet : 1813 PLAINE COMMUNE Localisation : STAINS 93072.

Numéro	Libellé opération	Enveloppe de financement	Localisation (QPV, commune de réalisation)	Logements (nombre, PLA, PLUS)	Maitre d'ouvrage	Dépenses à financer Coûts HT	Dépenses à financer Coûts TTC	RESSOURCES FINANCIÈRES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE													Détail ANRU					Dont détail des prêts et reste à charge du maître d'ouvrage					Calendrier	Version Opération			
								Subv ANRU %	Etat %	Commune %	EPCI %	Département %	Région %	Bailleur social %	CDC %	Europe %	ANAH %	Subv ANRU PIA %	Autres contributeurs - Maître d'ouvrage %	Valorisation foncière et autres recettes %	Assiette subv ANRU %	Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLA %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %	Lancement (année, semestre)	Durée (années)							
<b>14 Etudes et conduites de projet</b>																																			
C0955-14-0001	Etudes urbaines, environnementales et d	NPN	QP093048 STAINS 93072	0 0 0	PLAINE COMMUNE 20005786700018	565 000,00 €	678 000,00 €	282 500,00 €	0,00 %	0,00 %	385 500,00 €	0,00 %	0,00 %	10 000,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2021	12	Contractualisation signée			
C0955-14-0002	OPC PCIC NPNRU Stains Clos Saint-Laz	NPN	QP093048 STAINS 93072	0 0 0	PLAINE COMMUNE 20005786700018	600 000,00 €	720 000,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	380 000,00 €	0,00 %	0,00 %	40 000,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2023	10	Contractualisation signée		
<b>Sous total</b>																																			
<b>15 Relogement des ménages avec minoration de loyer</b>																																			
<b>Sous total</b>																																			
<b>21 Démolition de logements locatifs sociaux</b>																																			
C0955-21-0010	Démolition 48 logements halls Newton /	NPN	QP093048 STAINS 93072	48 0 0	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT 27930019800041	2 200 069,96 €	2 281 053,29 €	2 160 000,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	121 053,29 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2020	6	Contractualisation signée		
C0955-21-0011	Démolition 36 logements tour T7	NPN	QP093048 STAINS 93072	36 0 0	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT 27930019800041	2 616 107,07 €	2 761 435,40 €	1 620 000,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	787 828,33 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2021	7	Contractualisation signée	
C0955-21-0012	Démolition 36 logements tour T9	NPN	QP093048 STAINS 93072	36 0 0	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT 27930019800041	2 641 077,13 €	2 763 548,35 €	1 620 000,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	928 157,57 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2021	7	Contractualisation signée	
C0955-21-0013	Démolition 36 logements tour T10	NPN	QP093048 STAINS 93072	36 0 0	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT 27930019800041	2 639 091,25 €	2 751 858,03 €	1 620 000,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	841 215,88 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2021	7	Contractualisation signée	
<b>Sous total</b>																																			
<b>22 Recyclage de copropriétés dégradées</b>																																			
<b>Sous total</b>																																			
<b>23 Recyclage de l'habitat ancien dégradé</b>																																			
<b>Sous total</b>																																			
<b>24 Aménagement d'ensemble</b>																																			
C0955-24-0003	Aménagement des espaces publics	NPN	QP093048 STAINS 93072	0 0 0	PLAINE COMMUNE 20005786700018	6 474 077,00 €	7 768 892,40 €	4 000 418,50 €	0,00 %	0,00 %	3 074 957,90 €	0,00 %	0,00 %	693 516,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2023	14	Contractualisation signée		
C0955-24-0004	Aménagement des espaces publics Clos	NPN	QP093048 STAINS 93072	0 0 0	PLAINE COMMUNE 20005786700018	13 342 341,16 €	16 010 809,39 €	8 672 521,75 €	0,00 %	0,00 %	6 445 485,64 €	0,00 %	0,00 %	892 802,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2024	13	Contractualisation signée	
C0955-24-0007	Aménagement de la Frange Sud Clos	NPN	QP093048 STAINS 93072	0 0 0	SPL PLAIN COMMUNE DEVEL 79029815200022	5 154 407,77 €	6 185 289,32 €	727 179,12 €	0,00 %	0,00 %	664 300,00 €	0,00 %	0,00 %	742 160,20 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2022	9	Contractualisation signée	
C0955-24-0021	Aménagement des espaces publics Lurcat	NPN	QP093048 STAINS 93072	0 0 0	PLAINE COMMUNE 20005786700018	5 441 256,12 €	6 377 865,78 €	2 330 680,53 €	0,00 %	0,00 %	3 267 290,19 €	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2024	13	Contractualisation validée MO	
<b>Sous total</b>																																			
<b>31 Reconstitution de l'offre de logements locatif sociaux</b>																																			
<b>Sous total</b>																																			
<b>32 Production d'une offre de logement temporaire</b>																																			
<b>Sous total</b>																																			
<b>33 Requalification de logements locatifs sociaux</b>																																			
C0955-33-0008	Réhabilitation 250 logements collectifs	NPN	QP093048	250 0 0	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT 27930019800041	13 810 944,02 €	15 192 038,42 €	4 655 422,74 €	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	500 000,00 €	8 812 258,41 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	1 224 357,27 €	0,00 %	11 638 556,85 €	7 886 953,43 €	4 257 000,76 €	3 629 943,67 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2021	5	Contractualisation signée	
C0955-33-0014	Réhabilitation des 60 pavillons Léon Brochet	NPN	QP093048	60 0 0	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT 27930019800041	3 412 322,28 €	3 600 000,00 €	328 680,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	3 271 320,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	1 095 600,00 €	1 155 924,00 €	404 604,00 €	751 320,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2024	6	Contractualisation signée	
<b>Sous total</b>																																			
<b>34 Résidentialisation de logements</b>																																			
C0955-34-0009	Résidentialisation 250 logements cité La	NPN	QP093048 STAINS 93072	250 0 0	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT 27930019800041	2 305 380,36 €	2 430 248,99 €	750 000,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	1 680 248,99 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	1 250 000,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2021	5	Contractualisation signée
C0955-34-0015	Résidentialisation 388 logements sud du	NPN	QP093048 STAINS 93072	388 0 0	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT 27930019800041	3 530 741,33 €	3 727 521,90 €	1 160 356,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	2 567 165,90 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	1 993 926,66 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2022	5	Contractualisation signée
C0955-34-0018	Résidentialisation 58 logements de la	NPN	QP093048 STAINS 93072	58 0 0	ADOMA 78905803009579	290 000,00 €	304 004,83 €	116 000,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	188 004,83 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	290 000,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2021	3	Contractualisation signée
<b>Sous total</b>																																			
<b>35 Actions de portage massif en copropriétés dégradées</b>																																			
<b>Sous total</b>																																			
<b>36 Diversification résidentielle</b>																																			
C0955-36-0006	Accession à la propriété Clos Saint-Lazare	NPN	QP093048 STAINS 93072	25 0 0	PLAINE COMMUNE 20005786700018	375 000,00 €	375 000,00 €	375 000,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2024	8	Contractualisation signée
<b>Sous total</b>																																			
<b>37 Equipements publics de proximité</b>																																			
C0955-37-0005	Création du pôle services publics Thorez	NPN	QP093048 STAINS 93072	0 0 0	COMMUNE DE STAINS 21930072000014	1 142 865,14 €	1 336 571,10 €	800 005,60 €	0,00 %	0,00 %	536 565,50 €	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	1 142 865,14 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2021	3	Contractualisation signée
C0955-37-0017	Restructuration de l	NPN	QP093048 STAINS 93072	0 0 0	ASSOCIATION LEILA 78563805700022	352 314,30 €	412 028,59 €	246 620,01 €	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	165 408,58 €	352 314,30 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2024	7	Contractualisation signée
C0955-37-0020	Maison des associations Lurcat Boin	NPN	QP093048 STAINS 93072	0 0 0	COMMUNE DE STAINS 21930072000014	1 726 045,00 €	2 035 767,03 €	814 228,67 €	0,00 %	0,00 %	1 221 538,36 €	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	1 163 183,82 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2024	6	Contractualisation initiée
C0955-37-0022	Extension école Anne Frank liée au	NPN	QP093048 STAINS 93072	0 0 0	COMMUNE DE STAINS 21930072000014	2 015 130,84 €	2 400 984,77 €	394 002,83 €	0,00 %	0,00 %	2 006 981,94 €	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	562 861,18 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2024	4	Contractualisation initiée
<b>Sous total</b>																																			
<b>38 Immobilier à vocation économique</b>																																			
C0955-38-0016	Restructuration de l	NPN	QP093048 STAINS 93072	0 0 0	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT 27930019800041	3 733 680,61 €	4 424 481,60 €	1 022 698,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	300 000,00 €	1 416 423,60 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	28 000,00 €	1 657 360,00 €	2 045 395,99 €	1 292 776,00 €	1 292 776,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2022	4	Contractualisation signée
C0955-38-0019	Construction du pôle ESS Thorez	NPN	QP093048 STAINS 93072	0 0 0	POLTO 94833526000014	6 000 000,00 €	7 048 939,40 €	3 000 000,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	1 413 682,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	6 000 000,00 €	0,00 %	1 400 000,00 €	700 000,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2023	6	Contractualisation signée
<b>Sous total</b>																																			
<b>39 Autres investissements</b>																																			
<b>Sous total</b>																																			
<b>41 QUARTIER FERTILE - OPERATIONS D'INGENIERIE</b>																																			
<b>Sous total</b>																																			
<b>42 QUARTIER FERTILE - OPERATIONS D'INVESTISSEMENTS</b>																																			
<b>Sous total</b>																																			
<b>Total général</b>																																			

									40.07 %	0.00 %	4.84 %	15.61 %	0.00 %	4.15 %	22.56 %	0.33 %	0.33 %	0.00 %	0.03 %	3.88 %	8.20 %	12.82 %	7.27 %	4.78 %	0.00 %	0.00 %		
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--------	--------	---------	--------	--------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	--------	--------	--------	--------	--	--

	Dépenses à financer		RESSOURCES FINANCIERES													DONT DETAIL DES PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE				
	Coûts HT	Coût TTC	Subv ANRU	Etat	Commune	EPCI	Département	Région	Bailleur social	CDC	Europe	ANAH	Subv ANRU PIA	Autres contributeurs - Maître d'ouvrage	Valorisation foncière et autres recettes	Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %
TOTAL HORS NPNRU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL NPNRU	80 367 851,34 €	91 574 338,59 €	36 696 313,75 €	0,00 €	4 429 385,80 €	14 295 393,93 €	0,00 €	3 800 000,00 €	20 661 676,80 €	300 000,00 €	300 000,00 €	0,00 €	28 000,00 €	3 557 614,67 €	7 505 953,64 €	12,82 %	7,27 %	4,78 %	0,00 %	0,00 %
DONT NATIONALE	80 367 851,34 €	91 574 338,59 €	36 696 313,75 €	0,00 €	4 429 385,80 €	14 295 393,93 €	0,00 €	3 800 000,00 €	20 661 676,80 €	300 000,00 €	300 000,00 €	0,00 €	28 000,00 €	3 557 614,67 €	7 505 953,64 €	12,82 %	7,27 %	4,78 %	0,00 %	0,00 %
DONT REGIONALE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT Quartiers Résilients - CDC	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL QUARTIER FERTILE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PLAN DE RELANCE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PIA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %



Contrat : C0955 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Stains  
Opération : C0955-37-0020 Maison des associations Lurçat Boin

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0955-37-0020	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	21930072000014 COMMUNE DE STAINS	Intitulé de l'opération	Maison des associations Lurçat Boin
Nature de l'opération	37 - Equipement public de proximité	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
<p>La maison des associations est un équipement majeur pour le tissu associatif. En effet, elle accompagne 294 associations (+ 20 enregistrements/an) dont 42 associations employeuses pour 956 emplois (10,6 % des emplois). Le Service Vie Associative et Citoyenneté de la Ville accompagne, soutient et encourage les associations stanoises et les collectifs d'habitants. Pour répondre à leurs besoins, la Maison Des Associations (MDA) constitue un lieu d'accueil, d'information et d'échange. Il s'agit d'un espace de rencontres et d'innovations qui offre services et accompagnement aux bénévoles et aux associations stanoises. Les missions de la Maison des Associations : assurer un accompagnement au cours des différentes étapes de la vie d'une association , organiser des événements portés par la Ville à destination des associations et/ou des habitants, promouvoir des actions citoyennes. Pour assurer ces missions, la MDA a besoin de s'agrandir pour répondre aux besoins à l'échelle de la ville. En effet, les 200m<sup>2</sup> actuel ne permettent pas d'accueillir les habitants et leurs activités. Le projet prévoit : 180 m<sup>2</sup> pour la partie administrative, 580 m<sup>2</sup> pour la partie associative (lieu ressource, 1 salle informatique pour lutter contre la fracture numérique (à destination des associations et des habitants), 1 grande salle de spectacle, 2 salles de 30 m<sup>2</sup> pour les activités associatives (soutien scolaire, cours de langues, réunion de bureau, perm de droit...), 3 bureaux de 10m<sup>2</sup> pour les activités et/ou permanences associatives..., 1 salle de danse/sport (avec miroirs et revêtement spécifique), 1 salle de musique (insonorisée), 1 cuisine associative. Et un espace extérieur, jardin partagé pour des rencontres animées par les associations en direction des habitants, de leurs adhérents. Le coût de l'opération a été capé pour la FAT. Il est en réalité de 1 726 045 € HT</p>

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093048 - Centre Elargi	93240 - STAINS	10 Rue André Guilloux

Caractéristiques de l'opération	
Type d'équipement	Equipement social

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S2	2024	6
Date de prise en compte des dépenses	20/09/2023	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Date de prise en compte anticipée des dépenses	CE 20 septembre 2023. Date de prise en compte des dépenses 20/09/2023

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *	1 163 183,82 €
Taux contractuel retenu NPNRU	70,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité
Subvention ANRU NPNRU *	814 228,67 €

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Contrat : C0955 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Stains  
Opération : C0955-37-0022 Extension école Anne Frank liée au déménagement école Lurçat

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0955-37-0022	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	21930072000014 COMMUNE DE STAINS	Intitulé de l'opération	Extension école Anne Frank liée au déménagement école Lurçat
Nature de l'opération	37 - Equipement public de proximité	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
<p>Extension de l'école A Frank avec 4 classes supplémentaires pour accueillir les classes de l'école A. Lurçat (dont les locaux sont destinés à la Maison des associations) et les espaces associés : 4 classes de 65m<sup>2</sup> + 2 ateliers de 30m<sup>2</sup> + 4 vestiaires de 4m<sup>2</sup> + 2 espaces de stockage de 10m<sup>2</sup> + 10 sanitaires de 4m<sup>2</sup>. L'extension représente en tout 396m<sup>2</sup> soit surface utile 601,92m<sup>2</sup>. L'extension permettra également de retravailler les fonctionnalités actuelle de l'école : espaces trop petits (salles des maitres, toilettes), une cour peu fonctionnelle, des toilettes à l'opposé du dortoir qui complique les déplacements, pas d'espace pour le maitre E, pas de BCD. Le regroupement des deux écoles permettra également l'éviction de nouvelles fermetures de classes. Le coût de l'opération à été capé pour la FAT. Le coût réel est de 2 015 130,84 € HT</p>

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093048 - Centre Elargi	93240 - STAINS	18 Rue Salvador Allende

Caractéristiques de l'opération	
Type d'équipement	Equipement scolaire

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

### Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S2	2024	4
<b>Date de prise en compte des dépenses</b>	20/09/2023	

### Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Date de prise en compte anticipée des dépenses	CE du 20 septembre 2023. Date de prise en compte des dépenses 20/09/2023

### Calcul du financement prévisionnel ANRU

<b>Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *</b>		562 861,18 €	
<b>Taux contractuel retenu NPNRU</b>		70,00 %	
<b>Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence</b>		<b>Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité</b>	
<b>Subvention ANRU NPNRU *</b>		394 002,83 €	

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.



Contrat : C0955 Convention EPT 06 - PLAINE COMMUNE Stains  
Opération : C0955-24-0021 Aménagement des espaces publics Lurçat Boin

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0955-24-0021	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	20005786700018 PLAINE COMMUNE	Intitulé de l'opération	Aménagement des espaces publics Lurçat Boin
Nature de l'opération	24 - Aménagement d'ensemble	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
<p>Cette opération consiste en l'aménagement du secteur de Lurçat Boin, au sud du secteur NPRU du Clos Saint-Lazare, à des fins de désenclavement et de requalification. Il s'agit de réintégrer ce secteur à la dynamique de transformation stanoise grâce à un nouveau maillage viaire et à la création de trois lots pour une programmation habitat en accession libre et un lot pour de l'habitat participatif.</p> <p>Les travaux de voiries prévus pour cette opération concernent la rue du Globe, les trottoirs de l'avenue de Stalingrad au droit de l'opération et le parvis d'accès au nouveau programme de logements sur l'avenue, la rue des Jardiniers, l'impasse André Guilloux et l'allée Lurçat. Ces requalifications participent au désenclavement du quartier par la création d'un maillage viaire lisible. Elles permettent aussi l'amélioration du fonctionnement quotidien en accompagnement de la résidentialisation et en cohérence avec le plan de gestion .</p> <p>La rue du Globe sera transformée en un mail structurant, support de l'animation du quartier (animation des rez-de-chaussée, installation du city stade d'aires de jeux, plantations). Dans l'axe de la future rue Lamartine, ce mail reliera le secteur de Lurçat-Boin et le Clos Saint-Lazare.</p> <p>La reprise des trottoirs de l'avenue de Stalingrad anticipe l'arrivée du TCSP, elle améliore surtout le quotidien des usagers.</p> <p>Le prolongement de la rue des Jardiniers est un élément essentiel à la définition d'un nouveau maillage nord/sud ; il transforme une nappe de parking en un axe de circulation apaisé et végétalisé, desservant deux nouveaux lots d'habitat.</p> <p>Le prolongement de l'impasse André Guilloux en une sente, au sud du quartier, assure la desserte du nouvel équipement (Maison des associations) et permet la création d'un programme de logements participatif, il conforte aussi le lien entre Lurçat-Boin et le tissu pavillonnaire.</p> <p>Les cœurs d'îlots seront requalifiés en espaces verts paysagers (verger, jardin partagé, square Lurçat) et bénéficieront d'un traitement différencié. L'îlot Boin confortera son caractère intimiste, tandis que l'îlot Lurçat sera desservi par une nouvelle allée et accueillera un square et un verger. Ces transformations correspondent à une volonté d'améliorer le cadre de vie des habitants tout en créant des espaces naturels de respiration, supports de la trame verte et bleue à l'échelle ville.</p> <p>Ce projet d'espaces publics sera mené intégralement en régie. La contractualisation d'un projet urbain partenarial contribuera à son financement à hauteur de 779 895 €.</p>

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093048 - Centre Elargi	93240 - STAINS	Quartier Lurçat Boin

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

### Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S2	2024	13
Date de prise en compte des dépenses	20/09/2023	

### Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Autres dépenses ou autres recettes sur avis du CE / décision du DG	Recette PUP
Date de prise en compte anticipée des dépenses	CE 20 septembre 2023. Date de prise en compte des dépenses au 20/09/2023

### Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *	4 661 361,06 €		
Taux contractuel retenu NPNRU	50,00 %		
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence		Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	
Subvention ANRU NPNRU *	2 330 680,53 €		
Montant valorisation foncière à la valeur de marché	0,00 €		

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

### Annexe C5 : Tableau des aides de la Caisse des dépôts

Libellé précis de l'opération (adresse, nombre de logements)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Prêt CDC	Taux de prêt CDC	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Réhabilitation 250 logements collectifs Prêtresse (Bâtiments Newton, Galilée, Copernic et Einstein, Cité de la Prêtresse 93 240 Stains)	C0955-33-0008	QPV 93072 Stains 6093048 Centre élargi (EPT Plaine Commune)	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	4 257 009,76 €	28,02%	S2 2021	5 semestres
Réhabilitation des 60 pavillons Léon Brochet (Clos Saint-Lazare)	C0955-33-0014	QPV 93072 Stains 6093048 Centre élargi (EPT Plaine Commune)	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	404 604,00 €	11,24%	S1 2024	6 semestres
Restructuration de l'ex supérette du Square Molière (22 rue George Sand 93 240 Stains – Immobilier à vocation économique)	C0955-38-0016	QPV 93072 Stains 6093048 Centre élargi (EPT Plaine Commune)	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	1 292 776,00 €	29,22%	S1 2022	4 semestres
Construction du pôle ESS Thorez (49 rue George Sand / 5 rue Apollinaire 93 240 Stains – Immobilier à vocation économique)	C0955-38-0019	QPV 93072 Stains 6093048 Centre élargi (EPT Plaine Commune)	POLTO	700 000,00 €	9,93 %	S2 2023	6 semestres

Libellé précis de l'opération (adresse, nombre de logements)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Participation CDC	Taux de participa tion CDC	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
OPCU OPCIC NPNRU STAINS Clos Saint-Lazare, la Prêtresse et <a href="#">Lurçat-Boin</a>	C0955-14-0002	QPV 93072 Stains 6093048 Centre élargi (EPT Plaine Commune)	EPT PLAINE COMMUNE	300 000 €	41,67%	S2 2022	10 semestres

## BUREAU DU JEUDI 5 DECEMBRE 2024

Le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 20 novembre 2024, s'est réuni le 5 décembre 2024 à 17H00 en son siège 10, rue Gisèle Halimi à Bobigny (93002) et à distance en visioconférence sous la présidence de Madame Nadia AZOUG, Vice-Présidente de Seine-Saint-Denis habitat.

### Administrateurs.trices :

#### **Présent-e-s**

Madame Nadia AZOUG  
Madame Pascale LABBE  
Madame Marlène DOINE  
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA  
Monsieur Philippe GERMAIN (*en visioconférence*)

#### **Excusés**

Monsieur Mathieu MONOT - mandat à Nadia AZOUG  
Monsieur Michel HOEN - mandat à Nadia AZOUG

**Soit 7 membres** à voix délibérative présents ou représentés (quorum à 5 membres)

*Nota : un administrateur peut recevoir 2 pouvoirs (cf réforme 2022)*

### Administration :

#### **Présent-e-s**

Monsieur Bertrand PRADE	Directeur Général
Madame Linda PORCHER	Directrice Générale Adjointe
Madame Clémence DEBAILLE	Directrice Générale Adjointe
Madame Cécile MAGE	Directrice Générale Adjointe
Monsieur Hugo GERARD	Chef de cabinet du Président
Madame Christelle ROSENTHAL	Assistante de direction



Direction de la  
commande publique

Objet : Noisy-le-Sec - Pierre Feuillère / Le Blanc-Mesnil - Casanova / Montfermeil  
Valadon et Utrillo  
Protocole transactionnel avec SICRA ILE DE FRANCE

Service Expertise  
Commande publique

LE PRESIDENT EXPOSE

12 - SICRA V01

Vu les marchés suivants par lesquels Seine-Saint-Denis habitat a confié à la société SICRA ILE DE FRANCE la réalisation de quatre opérations de construction ;

Bureau

Délibération n°

10.08.24

Adopté à l'unanimité

Adopté à la majorité

Voix contre

Abstention (s)

NPPV

- n°93 000 11 019/15, notifié le 17 mars 2015 et réceptionné le 22 mai 2018, relatif à la conception-réalisation de 44 logements locatifs sociaux à Noisy-Le-Sec (opération « **Pierre Feuillère** »),
- n°93 000 11 041/17, notifié le 30 mai 2017 et réceptionné le 25 janvier 2019, relatif aux travaux de construction de 62 logements locatifs sociaux au Blanc-Mesnil (opération « **Casanova** »),
- n°93 000 11 006/16, notifié le 3 juillet 2015 et réceptionné le 11 janvier 2019, relatif à la conception-réalisation de 32 logements locatifs sociaux à Montfermeil (opération « **Valadon** »),
- n°93 000 11 044/16, notifié le 10 décembre 2015 et réceptionné le 18 janvier 2019, relatif à la conception-réalisation de 50 logements et locaux commerciaux à Montfermeil (opération « **Utrillo** »),

Considérant que dans le cadre de l'opération « **Pierre Feuillère** » à Noisy-Le-Sec, le délai d'exécution des travaux a dû être prolongé à la suite de divers aléas survenus en cours de chantier (retard dans la mise à disposition des emprises foncières, remise en cause des rapports de sol, retard pour la mise en service du courant définitif et le raccordement au réseau de gaz, etc.), lesquels n'étaient pas imputables à la société SICRA ILE DE FRANCE ;

Considérant que l'incidence financière liée à cette prolongation de la durée du chantier, ainsi qu'à la réalisation de travaux supplémentaires, est estimée à 370 000 € HT par la société SICRA ILE DE FRANCE ;

Considérant que dans le cadre de l'opération « **Casanova** » au Blanc-Mesnil, le règlement du solde du marché était suspendu en raison des réserves suivantes constatées lors de la réception des travaux :

- Le Rapport Final de Contrôle Technique (RCFT) comportait plusieurs avis défavorables non levés ;
- Le rapport HANDCO délivré par le Bureau de contrôle n'était pas purgé des non-conformités ayant trait à la réglementation PMR (personnes à mobilité réduite) ;
- Il n'avait pas été procédé à la mise en service effective des panneaux solaires prévus au marché.

Considérant qu'à ce jour, l'ensemble de ces réserves ont été levées à l'exception des avis défavorables du Bureau de contrôle suivants :

- Etanchéité :
  - o Surfaces de terrasses avec rétention incohérentes avec "Note de calcul rétention toiture",
  - o Surfaces de terrasses avec rétention incohérentes avec les surfaces de toitures indiquées sur les carnets de détails du 07/07/21,
- Ossature et charpente métal : absence de transmission de la note de calcul ainsi que du justificatif de résistance au feu, des prescriptions techniques du fabricant spécifiant le calcul de l'épaisseur nécessaire en fonction de la massivité du profilé (Hempafier Pro 315 Fast Dry).

Considérant que SICRA ILE DE France s'est engagée à les lever ;

Considérant qu'il n'y a plus de différend entre Seine-Saint-Denis habitat et SICRA ILE DE FRANCE portant sur la liste des réserves à réception et des réserves de GPA dans le cadre des opérations « **Valadon** » et « **Utrillo** » à Montfermeil, puisque SICRA ILE DE FRANCE les a toutes levées ;

Considérant l'intérêt de conclure un protocole transactionnel avec la société SICRA ILE DE FRANCE afin de solder les sommes restant à lui devoir et prévenir toutes contestations à naître concernant le règlement financier des marchés ;

Vu les négociations menées en ce sens et ayant permis d'aboutir aux concessions réciproques suivantes :

- Le règlement par Seine-Saint-Denis habitat à la société SICRA ILE DE FRANCE de la somme de 370 000 €/HT, correspondant à l'incidence financière liée à la prolongation de la durée du chantier de l'opération « **Pierre Feuillère** »,
- La levée, par la société SICRA ILE DE France, des dernières réserves de l'opération « **Casanova** » au Blanc-Mesnil, laquelle conditionnera le règlement de la somme de 370 000 €/HT par Seine-Saint-Denis habitat,
- Le renoncement par la société SICRA ILE DE FRANCE à tout autre demande d'indemnité financière autre que celle susvisée et à l'ensemble des intérêts moratoires pouvant résulter des retards de règlement s'agissant des demandes de paiement produites préalablement à la signature du protocole.

Considérant que la rédaction du protocole est en cours ;

## LE BUREAU DELIBERE

### Article unique

Autorise le Directeur Général à signer le protocole transactionnel avec la société SICRA ILE DE FRANCE au mieux des intérêts de Seine-Saint-Denis habitat.

Le Président



**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental

## BUREAU DU JEUDI 5 DECEMBRE 2024

Le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 20 novembre 2024, s'est réuni le 5 décembre 2024 à 17H00 en son siège 10, rue Gisèle Halimi à Bobigny (93002) et à distance en visioconférence sous la présidence de Madame Nadia AZOUG, Vice-Présidente de Seine-Saint-Denis habitat.

### Administrateurs.trices :

#### **Présent-e-s**

Madame Nadia AZOUG  
Madame Pascale LABBE  
Madame Marlène DOINE  
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA  
Monsieur Philippe GERMAIN (*en visioconférence*)

#### **Excusés**

Monsieur Mathieu MONOT - mandat à Nadia AZOUG  
Monsieur Michel HOEN - mandat à Nadia AZOUG

**Soit 7 membres** à voix délibérative présents ou représentés (quorum à 5 membres)  
*Nota : un administrateur peut recevoir 2 pouvoirs (cf réforme 2022)*

### Administration :

#### **Présent-e-s**

Monsieur Bertrand PRADE	Directeur Général
Madame Linda PORCHER	Directrice Générale Adjointe
Madame Clémence DEBAILLE	Directrice Générale Adjointe
Madame Cécile MAGE	Directrice Générale Adjointe
Monsieur Hugo GERARD	Chef de cabinet du Président
Madame Christelle ROSENTHAL	Assistante de direction

**Direction de la  
commande publique**

**Service Expertise  
Commande publique**

**Objet : Blanc-Mesnil - Manouchian**

Protocole transactionnel avec EIFFAGE CONSTRUCTION AMÉLIORATION DE L'HABITAT  
Délibération annulant et remplaçant la délibération n°14.06.23 du Bureau du 09/11/2023

**LE PRESIDENT EXPOSE**

11 - EIFFAGE V01

Vu le marché n° 93 000 11 052/17 en date du 18/07/2017 par lequel Seine-Saint-Denis habitat a confié à la société EIFFAGE CONSTRUCTION AMÉLIORATION DE L'HABITAT les travaux de restructuration du foyer de travailleurs migrants « Manouchian » en résidence sociale de 185 logements au Blanc-Mesnil ;

**Bureau**

Délibération n°

**09.08.24**

Adopté à l'unanimité

Adopté à la majorité

Voix contre

Abstention (s)

NPPV

Vu la délibération n°14.06.23 du Bureau du 09/11/2023 autorisant le Directeur Général à signer un protocole transactionnel avec la société EIFFAGE CONSTRUCTION AMÉLIORATION DE L'HABITAT afin de solder la somme de 92 783,99 €/HT restant à lui devoir et correspondant aux travaux réalisés par ses soins en lieu et place des sous-traitants défaillants AR BATIMENT, DG ENTREPRISE et HUDORIA et prévenir ainsi toutes contestations à naître concernant le règlement financier du marché ;

Considérant que, postérieurement à la délibération susvisée, la société EIFFAGE CONSTRUCTION AMÉLIORATION DE L'HABITAT a indiqué qu'elle s'était également substituée à la société JFG pour l'achèvement des travaux ayant fait l'objet d'un acte spécial de sous-traitance, en date du 30/07/2020, décomposé comme suit :

- Travaux de ravalement (montant sous-traité : 271 829,42 €/HT),
- Travaux de plomberie, chauffage et ventilation (montant sous-traité : 715 891,75 €/HT),
- Travaux de VRD (montant sous-traité : 176 792,21 €/HT),

Considérant que le protocole envisagé dans la délibération n°14.06.23 du Bureau du 09/11/2023 n'a pas été signé ni exécuté ;

Considérant l'intérêt de conclure un seul et même protocole transactionnel avec la société EIFFAGE CONSTRUCTION AMÉLIORATION DE L'HABITAT afin de solder l'ensemble des sommes restant à lui devoir au titre des 4 sous-traitances ;

Vu les négociations menées en ce sens et ayant permis d'aboutir aux concessions réciproques suivantes :

- Le règlement par Seine-Saint-Denis habitat à la société EIFFAGE CONSTRUCTION AMÉLIORATION DE L'HABITAT de la somme de **117 997,82 €/HT**, correspondant aux soldes des actes spéciaux de sous-traitance des sociétés AR BATIMENT, DG ENTREPRISE, HUDORIA (pour les 92 783,99 €/HT susvisés) et de la société JFG (pour 25 213,83 €/HT),
- La prise à sa charge par la société EIFFAGE CONSTRUCTION AMÉLIORATION DE L'HABITAT de l'ensemble des éventuelles réclamations ou actions en justice relatives aux sommes objets du protocole formulées par les sous-traitants susvisés à Seine-Saint-Denis habitat,

Considérant que la rédaction du protocole est en cours ;

**LE BUREAU DELIBERE**

Article 1

Autorise le Directeur Général à signer le protocole transactionnel avec la société EIFFAGE CONSTRUCTION AMÉLIORATION DE L'HABITAT au mieux des intérêts de Seine-Saint-Denis habitat.



Article 2

La présente délibération annule et remplace la délibération n°14.06.23 du Bureau du 09/11/2023.

Le Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. MONOT'.

**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental

## BUREAU DU JEUDI 5 DECEMBRE 2024

Le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 20 novembre 2024, s'est réuni le 5 décembre 2024 à 17H00 en son siège 10, rue Gisèle Halimi à Bobigny (93002) et à distance en visioconférence sous la présidence de Madame Nadia AZOUG, Vice-Présidente de Seine-Saint-Denis habitat.

### Administrateurs.trices :

#### **Présent-e-s**

Madame Nadia AZOUG  
Madame Pascale LABBE  
Madame Marlène DOINE  
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA  
Monsieur Philippe GERMAIN (*en visioconférence*)

#### **Excusés**

Monsieur Mathieu MONOT - mandat à Nadia AZOUG  
Monsieur Michel HOEN - mandat à Nadia AZOUG

**Soit 7 membres** à voix délibérative présents ou représentés (quorum à 5 membres)

*Nota : un administrateur peut recevoir 2 pouvoirs (cf réforme 2022)*

### Administration :

#### **Présent-e-s**

Monsieur Bertrand PRADE	Directeur Général
Madame Linda PORCHER	Directrice Générale Adjointe
Madame Clémence DEBAILLE	Directrice Générale Adjointe
Madame Cécile MAGE	Directrice Générale Adjointe
Monsieur Hugo GERARD	Chef de cabinet du Président
Madame Christelle ROSENTHAL	Assistante de direction

**Objet : Romainville - Gagarine - Cachin**

Convention de mise à disposition pour la mise en place d'un nouveau mode de collecte sur la Ville et l'abandon de la collecte pneumatique  
*Annule et remplace la délibération n°07.04.23 du Bureau du 8 juin 2023*

**LE PRESIDENT EXPOSE**

Service juridique  
SZ/R.63

10 - Romainville V01

**Bureau**

Délibération n°  
**08.08.24**

Adopté à l'unanimité

Adopté à la majorité

Voix contre

Abstention (s)

NPPV

Vu la délibération n°07.04.23 du Bureau du 8 juin 2023 autorisant la signature d'une convention de mise à disposition d'implantation et d'usage pour la pose d'abris bacs de collecte des déchets alimentaires sur les résidences Cachin et Gagarine à Romainville ;

Vu le projet de l'EPT Est Ensemble et de la Ville portant sur le changement de mode de collecte des déchets sur le territoire communal ;

Considérant que la Ville de Romainville s'est rapprochée de Seine-Saint-Denis habitat pour l'informer de son intention de mener des travaux sur le foncier, propriété de l'Office, sur la résidence Gagarine ;

Considérant que pour mener à bien son projet sur la résidence Gagarine, la Ville et Est Ensemble ont sollicité l'autorisation de l'Office afin d'effectuer les travaux de retrait de bornes déchets alimentaires et abri bacs associés, d'installation de nouveaux Points d'Apport Volontaire Aériens (PAVA) et bacs, d'aménagement de dispositifs anti-stationnement (pour garantir la circulation du camion de collecte) ;

Considérant l'autorisation accordée par courrier en date du 21 novembre 2024 contresigné par la Ville concernant la résidence Gagarine, **ci-annexé** ;

Considérant que la Ville et Est Ensemble sollicitent également, sur la résidence Gagarine la condamnation du réseau de collecte pneumatique qui interviendra courant 2025, afin notamment de réinstaller les nouvelles bornes de déchets alimentaires dont les emprises restent à déterminer entre les Parties ;

Considérant que les Parties se sont accordées pour régulariser une mise à disposition au profit de la Ville et/ou Est Ensemble, à titre gratuit de plusieurs emprises foncières sur les parcelles cadastrées S 268, S 269 et T 308, sur la résidence Gagarine, à Romainville dans le cadre de l'installation des PAVA, abri bacs, bacs et dispositifs anti-stationnement ;

Considérant toutefois que ces emprises sont susceptibles d'être modifiées au vu du projet de renouvellement urbain sur le quartier Gagarine ;

Considérant que la gratuité proposée est motivée par le fait que le nouveau mode de collecte sur la résidence Gagarine sera à l'unique usage de nos locataires et que les abris bacs seront en libre accès à l'ensemble des habitants de la résidence Cachin ;

Considérant que le projet de convention de mise à disposition est en cours d'élaboration entre les Parties concernant les résidences Cachin et Gagarine ;

Considérant qu'une convention de gestion sera également établie en parallèle entre les Parties afin d'identifier la répartition de gestion des dispositifs de ce nouveau mode de collecte de la résidence Gagarine et des abri-bacs sur la résidence Cachin ;

## **LE BUREAU DELIBERE**

### Article 1

Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer une convention de mise à disposition et ses avenants modificatifs et/ou complémentaires, des emprises nécessaires pour la pose d'abris bacs de collecte des déchets alimentaires sur la résidence Cachin, au profit de la Ville de Romainville et/ou Est Ensemble, à titre gratuit, au mieux des intérêts de l'Office.

### Article 2

Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer une convention de mise à disposition et ses avenants modificatifs et/ou complémentaires, des emprises nécessaires pour la mise en place du nouveau mode de collecte des ordures ménagères, sur les parcelles S 268, S 269 et T 308, ou toute(s) autre(s) parcelle(s) utile(s) sur la résidence Gagarine, au profit de la Ville de Romainville et/ou Est Ensemble, à titre gratuit, au mieux des intérêts de l'Office.

### Article 3

La présente délibération annule et remplace la délibération n°07.04.23 du Bureau du 8 juin 2023.

Le Président



**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental

DGA patrimoine et  
maîtrise d'ouvrage

Bobigny,  
le 21/11/2024

Mairie de Romainville  
Place de la Laïcité -  
93 230 Romainville

A l'attention de Monsieur  
Gérard Régnier,  
Directeur Cadre de Vie et  
Nature en Ville

Affaire suivie  
chez SSDh par :

Maxime Loubeyre

☎ 06 30 59 54 40

[maxime.loubeyre@seine-saintdenishabitat.fr](mailto:maxime.loubeyre@seine-saintdenishabitat.fr)

**Objet :** Autorisation de travaux et d'occupation à titre précaire du foncier propriété de Seine-Saint-Denis habitat par la Ville de Romainville et l'EPT Est Ensemble – parcelles S 268, S 269 et T 308 à Romainville

Monsieur,

Dans le cadre du changement de mode de collecte des déchets sur le territoire communal, la Ville de Romainville et l'EPT Est Ensemble ont informé Seine-Saint-Denis habitat (SSDh) lors d'une réunion datée du 8 novembre 2024 de son intention de mener des travaux sur son foncier dans le quartier Gagarine. Selon les informations que la Ville et l'EPT nous ont communiquées, l'intervention aura lieu du 25 novembre 2024 au 29 novembre 2024 et consiste à :

- retirer des bornes de déchets alimentaires et leurs abris bacs associés (Bornes DA) ;
- installer de nouveaux Points d'Apport Volontaire Aériens (PAVA) et des bacs ;
- aménager des dispositifs anti-stationnement pour garantir la circulation du camion de collecte dans le quartier.

Ces travaux sont réalisés en amont de la condamnation du réseau de collecte pneumatique et de la dépose des bornes associées qui interviendront au premier trimestre 2025.

Concernant l'installation des PAVA et des bacs, la Ville et l'EPT ont sollicité SSDh lors de la réunion précitée pour l'occupation temporaire de huit emprises foncières détaillées ci-après, sur les parcelles cadastrées S 268 et T 308 sur la commune de Romainville :

- Emprise n°1 : 25 m<sup>2</sup> pour l'installation de 9 PAVA (4 OM, 4 CS, 1 Verre) ;
- Emprise n°2 : 8 m<sup>2</sup> pour l'installation de 3 PAVA (1 OM, 1 CS, 1 Verre) ;
- Emprise n°3 : 6 m<sup>2</sup> condamnant 3 places de stationnement pour l'installation de 2 PAVA (1 OM, 1 CS) ;
- Emprise n°4 : 20 m<sup>2</sup> pour l'installation de 7 PAVA (3 OM, 3 CS, 1 Verre) ;
- Emprise n°5 : 12 m<sup>2</sup> pour l'installation de 4 PAVA (2 OM, 2 CS) ;
- Emprise n°6 : 14 m<sup>2</sup> condamnant deux places de stationnement pour l'installation de 5 PAVA (2 OM, 2 CS, 1 Verre) ;
- Emprise n°7 : 7 m<sup>2</sup> pour l'installation de 7 bacs (4 OM, 3 CS) ;
- Emprise n°8 : 11 m<sup>2</sup> pour l'installation de 11 bacs (6 OM, 5 CS).



Ces emprises foncières sont localisées sur plan en annexe 1 du présent courrier. Le modèle de PAVA installé sera le *PAVA Marti* dont le dimensionnement est également annexé au présent courrier (annexe 4). Il est ici précisé qu'aucun aménagement préalable à l'installation des bacs sur les emprises n°7 et n°8 n'est nécessaire.

Les occupations projetées par la Ville et l'EPT pour l'installation de PAVA et de bacs temporaires n'entrent pas dans le champ du protocole foncier signé entre la Ville, l'EPT et SSDh le 30 septembre 2021. De ce fait, l'autorisation consentie par la présente devra être régularisée par une nouvelle convention tripartite (SSDh, Ville, Est Ensemble) de mise à disposition de notre foncier qui permettra par la même occasion d'autoriser les travaux de condamnation du réseau de collecte pneumatique et de dépose des bornes associées prévus au premier trimestre 2025.

Par ailleurs, en complément de l'installation de PAVA et de bacs, la Ville et l'EPT prévoient l'aménagement de dispositifs anti-stationnement sur les parcelles cadastrées S 268, S 269 et T 308 dont la localisation est précisée sur plan en annexe 1 du présent courrier.

Lors de cette même réunion du 8 novembre 2024, la Ville et l'EPT ont également porté à connaissance de SSDh leur intention de retirer quatre bornes DA situées sur les parcelles S 268 et T 308 aux adresses suivantes :

- 7 rue Youri Gagarine
- 3 rue de la Galaxie
- 1 rue de la Galaxie
- 5 place de l'Etoile

Ces bornes DA seront réinstallées au T1 2025 après achèvement des travaux de condamnation du réseau de collecte pneumatique et de dépose des bornes associées. Elles sont repérées sur plan en annexe 2 du présent courrier. Il est ici précisé qu'une convention de mise à disposition d'implantation et d'usage pour la pose d'abri bacs de collecte des déchets alimentaires doit encore être finalisée et signée par Est Ensemble et SSDh.

Sous réserve d'un accord de principe, SSDh autorise la Ville par le présent courrier, à procéder au retrait des quatre Bornes DA (identifiées ci-avant), à aménager les dispositifs anti-stationnement susmentionnés et à occuper les huit emprises foncières (détaillées ci-avant) pour l'installation des PAVA et bacs sur les parcelles cadastrées S 268, S 269 et T 308 à compter du 25 novembre 2024 et jusqu'au 29 novembre 2024. Cette autorisation est néanmoins conditionnée au respect des dispositions suivantes :

- Réaliser et faire réaliser les travaux et la tenue de la zone de stockage sous la seule responsabilité de la Ville, sans que vous ne puissiez exercer aucun recours contre Seine-Saint-Denis habitat, s'agissant notamment des conséquences, des accidents et dommages de toute nature pouvant subvenir à l'occasion de l'exécution des dits travaux, à votre établissement, à son personnel, à son matériel, à des tiers ou prestataires agissant pour votre compte.
- Réaliser et faire réaliser les travaux et la tenue de la zone de stockage sur le terrain dans l'état où il se trouvera au moment de son intervention sans pouvoir élever aucune réclamation ni demander aucune réparation.
- Réaliser et faire réaliser les travaux dans le respect de la réglementation en vigueur, y compris concernant la sollicitation des DT et DICT si nécessaire.
- Créer les installations de chantier relative aux travaux à effectuer et conformément au plan annexé au présent courrier.

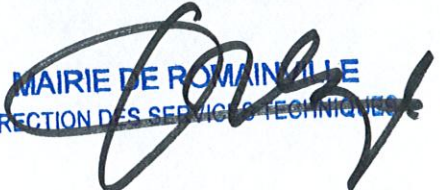
- La condamnation des 3 places et 2 places de stationnement comprises respectivement dans les emprises n°3 et n°6 est à la charge de la Ville, ceci impliquant pour la Ville de gérer la communication auprès des habitants et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour libérer lesdites places des véhicules les occupant.
- Les emprises foncières seront rendues par la Ville en fin d'intervention dans leur état d'origine et la charge financière de la remise en état des lieux sera supportée intégralement par la Ville.
- Pendant la durée de mise à disposition, la Ville :
  - o Prendra en charge l'entretien des aménagements sur l'emprise ;
  - o Conservera la responsabilité des aménagements et constructions provisoires implantés sur l'emprise mise à disposition, des outils et matériaux stockés ou utilisés, ainsi que de tous dommages qui pourraient être causés aux tiers ;
  - o S'engage à informer Seine-Saint-Denis habitat de tous sinistres ou dégradations sur l'emprise mise à disposition dès qu'elle en a connaissance ;
  - o Devra souscrire les assurances nécessaires pour l'occupation de l'emprise.

La présente autorisation prend effet à compter de la réception du retour de votre accord sur les conditions préalablement précisées.

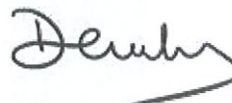
Nous attirons votre attention sur le fait que le présent courrier ne constitue qu'une autorisation temporaire et précaire de SSDh. Cet accord nécessitera d'être régularisé par le biais d'une délibération du Bureau de SSDh dans les plus brefs délais et la signature d'une convention de mise à disposition du foncier. Pour votre parfaite information, notre prochain Bureau se tiendra le 5 décembre 2024.

Dans l'attente, je vous remercie de bien vouloir nous renvoyer une copie du présent courrier comportant un paraphe de la première page et votre signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour accord » avant le démarrage de vos travaux.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de mes sincères salutations.

  
MAIRIE DE ROMAINVILLE  
DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES

La Directrice d'agence



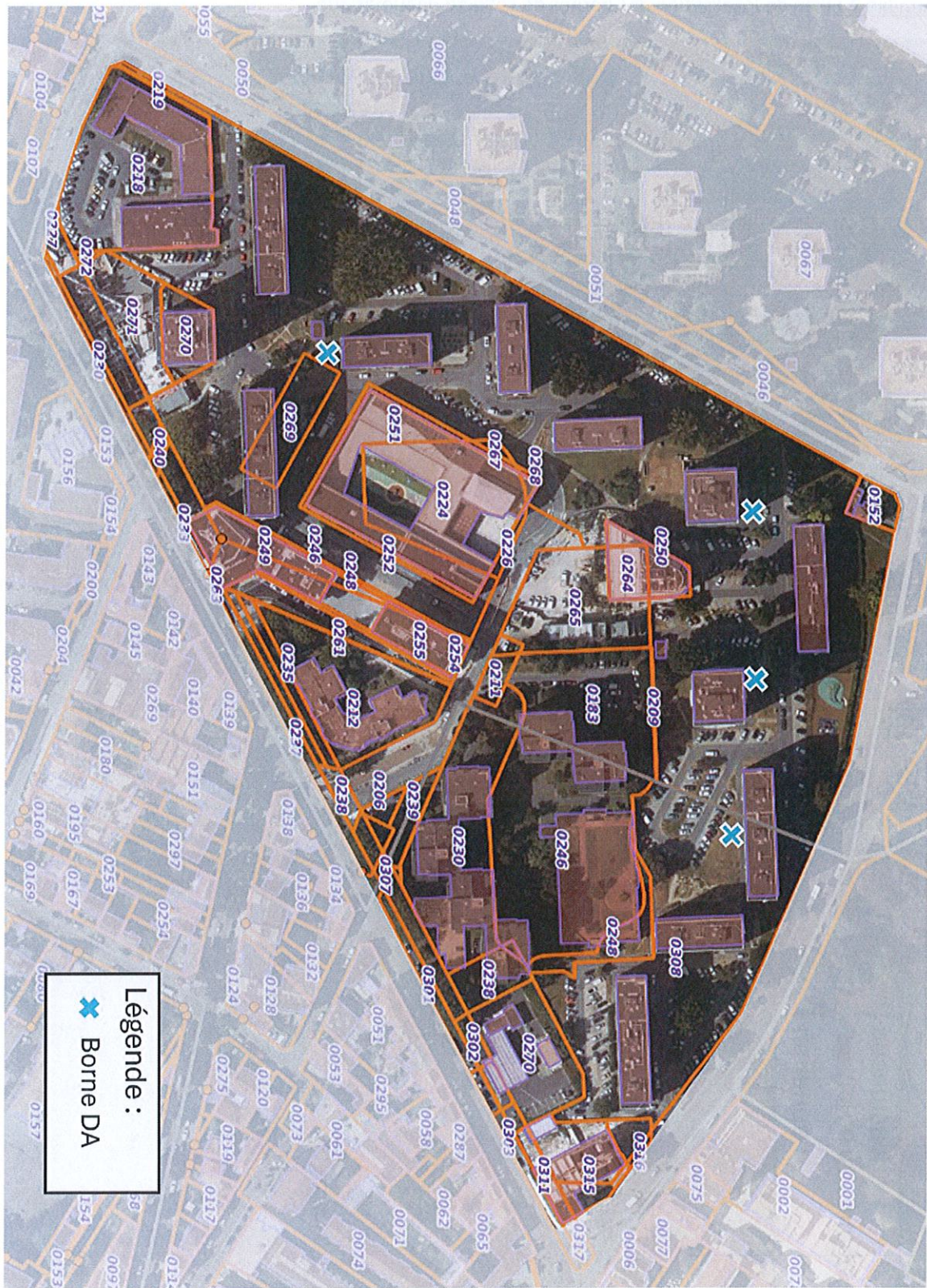
Juliette DEVELTER







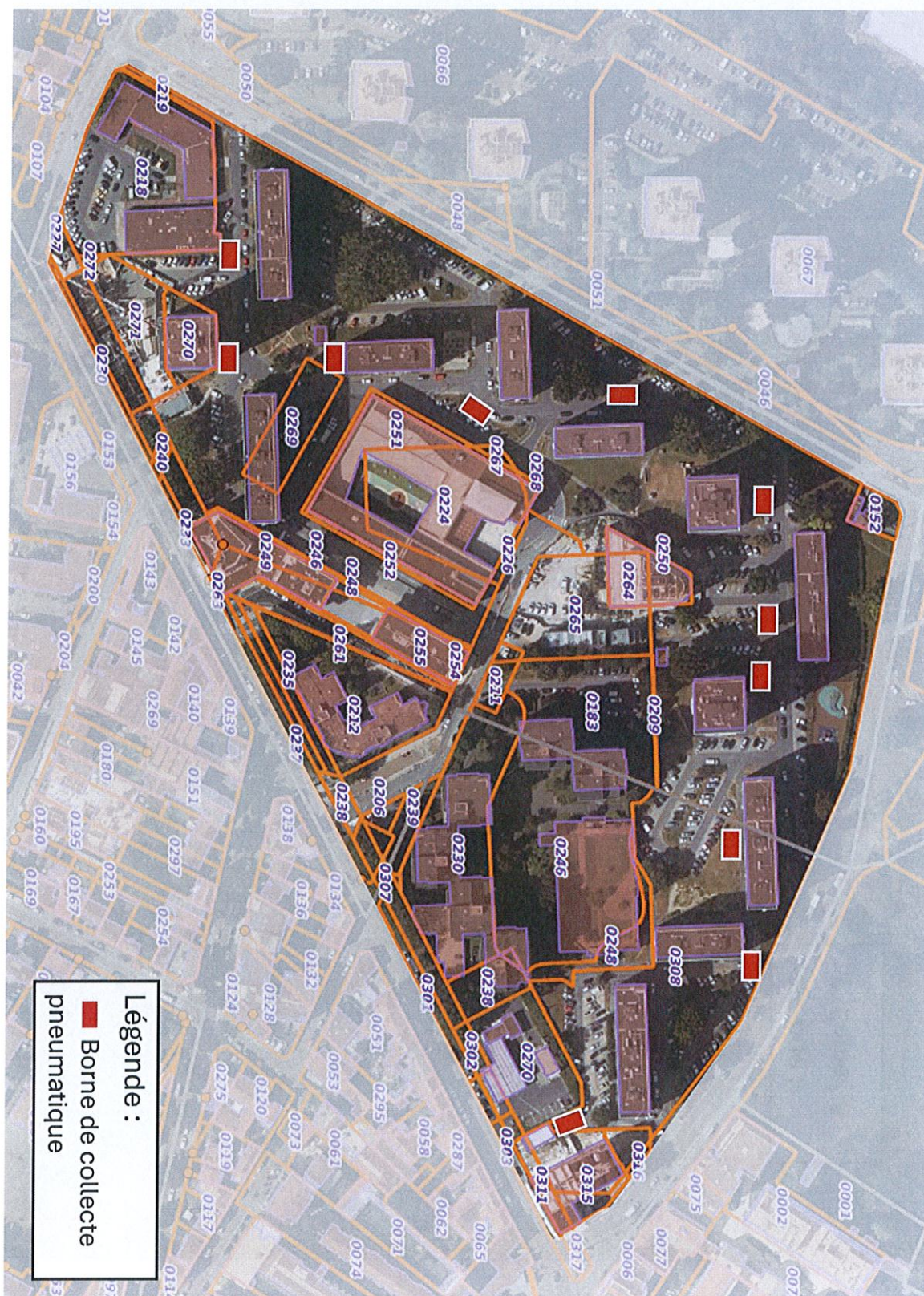
**Annexe 2 :** Plan de localisation des quatre bornes DA ciblées par la Ville pour retrait



*Handwritten mark*

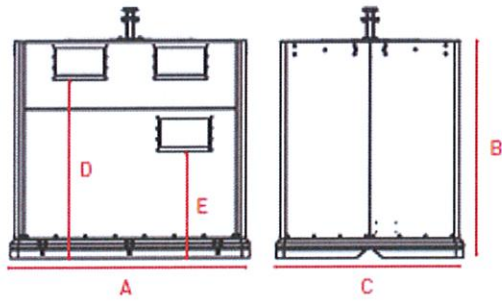


**Annexe 3 :** Plan de localisation des bornes de collecte pneumatique





Annexe 4 : PAVA Marti : dimensions



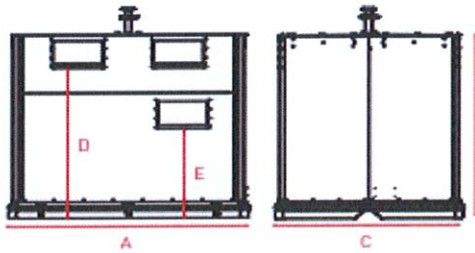
**Marti 4 m<sup>3</sup>**

**Dimensions ~ (mm)**

<b>A</b> Largeur	1910
<b>B</b> Hauteur	1733
<b>C</b> Profondeur	1500
<b>D</b> Hauteur des orifices* à partir du sol	1385-1496
<b>E</b> PMR des orifices*	825-1015

**Volumes**

Volume utile ~ (m <sup>3</sup> )	3,28 - 3,94
Poids à vide (kg)	360
Espace requis (m <sup>2</sup> )	2,86



**Marti 3 m<sup>3</sup>**

**Dimensions ~ (mm)**

<b>A</b> Largeur	1430
<b>B</b> Hauteur	1733
<b>C</b> Profondeur	1500
<b>D</b> Hauteur des orifices* à partir du sol	1385-1496
<b>E</b> PMR des orifices*	825-1015

**Volumes**

Volume utile ~ (m <sup>3</sup> )	2,69 - 2,91
Poids à vide (kg)	285
Espace requis (m <sup>2</sup> )	2,14



## BUREAU DU JEUDI 5 DECEMBRE 2024

Le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 20 novembre 2024, s'est réuni le 5 décembre 2024 à 17H00 en son siège 10, rue Gisèle Halimi à Bobigny (93002) et à distance en visioconférence sous la présidence de Madame Nadia AZOUG, Vice-Présidente de Seine-Saint-Denis habitat.

### Administrateurs.trices :

#### **Présent-e-s**

Madame Nadia AZOUG  
Madame Pascale LABBE  
Madame Marlène DOINE  
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA  
Monsieur Philippe GERMAIN (*en visioconférence*)

#### **Excusés**

Monsieur Mathieu MONOT - mandat à Nadia AZOUG  
Monsieur Michel HOEN - mandat à Nadia AZOUG

**Soit 7 membres** à voix délibérative présents ou représentés (quorum à 5 membres)  
*Nota : un administrateur peut recevoir 2 pouvoirs (cf réforme 2022)*

### Administration :

#### **Présent-e-s**

Monsieur Bertrand PRADE	Directeur Général
Madame Linda PORCHER	Directrice Générale Adjointe
Madame Clémence DEBAILLE	Directrice Générale Adjointe
Madame Cécile MAGE	Directrice Générale Adjointe
Monsieur Hugo GERARD	Chef de cabinet du Président
Madame Christelle ROSENTHAL	Assistante de direction

Direction de la  
Gestion Locative  
CM/MC

**Objet : Ministère de la justice – vente de droits de réservation**  
Convention de gestion en flux concernant 10 désignations uniques  
Flux annuel visé : 5 DU

## LE PRESIDENT EXPOSE

08 TER - vente droits  
réservation V01

Afin d'apporter à l'Office de nouvelles sources de financements, Seine-Saint-Denis habitat souhaite engager un partenariat avec le Ministère de la justice. De son côté, le Ministère constate que son personnel rencontre d'importantes difficultés pour se loger même s'il bénéficie du contingent de réservation des fonctionnaires.

**Bureau**

Le Ministère de la justice souhaite accorder à Seine-Saint-Denis habitat une subvention de 180 000 € en contrepartie de 10 désignations uniques afin de pouvoir loger du personnel pénitentiaire ou judiciaire.

Délibération n°

Ceci permettra de programmer un objectif de flux annuel de 5 logements minimum en 2025 et 2026.

**07.08.24**

Adopté à l'unanimité

Si ce partenariat fonctionne, il aura vocation à se développer et/ou à s'élargir à d'autres ministères, toujours dans l'optique de favoriser les missions de service public au sein du département de la Seine-Saint-Denis.

Adopté à la majorité

Voix contre

Abstention (s)

NPPV

## LE BUREAU DELIBERE

### Article 1

Approuve la vente de 10 droits de désignation unique au Ministère de la Justice.

### Article 2

Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer la convention de gestion en flux liant Seine-Saint-Denis habitat au Ministère de la justice (**cf. annexe**) et à solliciter les financements attendus en contrepartie des droits de réservations octroyés.

Le Président



**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental

+ 1 annexe



CONVENTION DE GESTION EN FLUX

Convention n° 17/2024

Entre :

L'Etat MINISTERE DE LA JUSTICE, représenté par la secrétaire générale  
ci-après dénommée « le MINISTERE »,  
d'une part,

Et:

**Le bailleur Seine Saint Denis Habitat**, dont le siège social est situé à **Bobigny** et le numéro SIRET est le 27930019800041, désigné ci-dessous comme « l'organisme », et représenté par **Bertrand Prade** habilité à signer la présente convention en sa qualité de **Directeur Général**.

ont été arrêtées les dispositions suivantes, en application des articles R. 314-4 et suivants du code de la construction et de l'habitation,

**Article 1<sup>er</sup>**

*Engagement de mise à disposition*

Dans le cadre de la gestion en flux, en contrepartie du financement accordé par le MINISTERE, l'ORGANISME s'engage à mettre à disposition des fonctionnaires et agents de l'Etat proposés par l'autorité mentionnée à l'article 5 ci-dessous, sur son parc locatif **10 logements sociaux** et leurs dépendances, appartenant en toute propriété à l'organisme, selon les modalités prévues ci-après.

L'engagement porté sur la mise à disposition par l'ORGANISME dans le cadre de son flux de libération de logements de **10 appartements**, en désignation unique, sur son patrimoine situé le **département de la Seine-Saint-Denis**.

Les logements peuvent être de typologies T1 à T5, de financement PLAI, PLUS, ou PLS.

La date limite de mise à disposition de la totalité des **10 logements** est fixée au **31 décembre 2026**. Si cette date limite de mise à disposition des logements ne peut être respectée et qu'elle doit être repoussée, le bailleur doit prévenir le Ministère qui décide si un avenant à la convention doit être signé.

**Article 2**

*Engagements de l'ORGANISME en matière de gestion locative*

En matière de gestion locative, l'ORGANISME s'oblige à respecter la réglementation afférente au type de logement considéré. Notamment, l'entretien de l'immeuble est assuré conformément aux dispositions

SM BP

législatives et réglementaires en vigueur ; le montant du loyer fixé dans le bail est conforme à la réglementation relative aux financements réglementés de l'opération.

Aucun frais de dossier, frais annexe, frais d'agence, ni obligation de prélèvement ne seront réclamés au candidat pour l'établissement du bail.

### Article 3

#### *Montant du versement accordé*

La subvention accordée par le MINISTERE porte sur un volume de 10 logements pour un montant total de 180 000 €, soit 18 000 € par logement.

### Article 4

#### *Modalités de versement*

Le règlement de cette subvention sera effectué selon les conditions ci-après :

- Règlement de 50% du montant à la signature de la présente convention soit 90 000 euros, sur présentation de :
  - Statuts de l'organisme ;
  - Document INSEE où figure le N° de SIRET
  - RIB
- Le solde sera versé au prorata des mises à disposition acceptées par le ministère, sur production du bilan annuel détaillé et des attestations d'entrée dans les lieux ou de reprise de logement (pour désistement post-CAL des candidats, pour absence de présentation de candidats recevables dans le délai de désignation stipulé à l'article 8 de la présente convention).

Les montants dus seront versés par virement au compte dont le RIB est joint en annexe.

### Article 5

#### *Proposition de logements*

L'autorité chargée de retenir les logements proposés et de proposer au nom de l'Etat les candidats locataires est la suivante :

Ministère de la Justice - Secrétariat général - Service des ressources humaines - Sous-Direction des statuts, du dialogue social et de la qualité de vie au travail - Bureau de l'Action Sociale.

Adresse du service chargé de la mise en œuvre de la convention : Ministère de la Justice - Département des ressources humaines et de l'action sociale (DRHAS) - Pôle logement - 12, rue Charles Fourier - 75013 Paris

Téléphone : 01.53.62.20.84.

Mail : [logement.candidature.drhas.dir-sg-paris-idf@justice.gouv.fr](mailto:logement.candidature.drhas.dir-sg-paris-idf@justice.gouv.fr)

L'ORGANISME adresse à cette autorité un mail précisant les caractéristiques du ou des logements proposés :

SA <sup>BP</sup>

- le numéro et la date de signature de la convention ;
- le numéro du logement ;
- son adresse ;
- son type ;
- la surface habitable et corrigée et/ou utile;
- l'étage, la présence ou non d'un ascenseur, adapté ou non aux personnes handicapées ;
- l'indication du conventionnement APL ou non ;
- le montant du loyer et de la provision pour charges ;
- le montant du dépôt de garantie ;
- le caractère obligatoire ou non de la location des dépendances et le montant des loyers et charges correspondants, s'ils sont distincts du loyer principal ;
- le mode et la nature du chauffage ;
- la date de disponibilité du logement ;
- un plan à jour de chacun des logements ( si possible).

L'autorité représentant le MINISTERE informera l'organisme de son intérêt pour le ou les logements proposés dans un délai maximum de dix (10) jours à compter de la date de réception de la notification comportant les indications précitées.

Cette autorité dispose d'un délai global maximum d'un mois, à compter de la mise à disposition du ou des logements proposés à l'ORGANISME, pour proposer un (des) candidat(s). Toutefois, si la visite était retardée du fait de l'organisme, le délai de mise à disposition serait prolongé d'autant.

#### Article 6

##### *Caractéristiques des logements proposés*

L'Organisme s'engage à mettre préférentiellement à disposition des logements en fonction de l'offre disponible et des engagements à l'égard des autres réservataires selon les caractéristiques suivantes :

- logements situés dans le département de la Seine Saint Denis (notamment sur les communes suivantes : Le Blanc Mesnil, Livry Gargan, Noisy Le Sec, Bobigny, Lilas, Pantin, Romainville, Neuilly Sur Marne, Epinay)
- logements financés en PLUS majoritairement et quelques logements en PLS ( 25%)
- logements majoritairement de type 2 mais aussi T3 et T4.

#### Article 7

##### *Désignation des candidats à la location*

La présentation des agents postulant à la location est notifiée à l'ORGANISME par l'autorité mentionnée à l'article 5.

Trois candidats minimum doivent être présentés à l'ORGANISME. La notification mentionne le nom des bénéficiaires, leurs numéros uniques de demande de logement ainsi que la désignation de l'appartement à louer et de ses dépendances. Dans l'éventualité où le MINISTERE ne disposerait pas d'un nombre suffisant de candidats correspondant au logement, il en informera l'ORGANISME par écrit.

L'ORGANISME édite des bons de visite qu'elle transmet aux candidats potentiels par mail en mettant en copie le MINISTERE. En cas de refus des candidats, le MINISTERE sera informé par l'ORGANISME et aura la possibilité de désigner d'autres candidats tant que le délai de mise à disposition d'un mois ne sera pas écoulé.

L'attribution d'un logement à un agent du MINISTERE ne confère pas à celui-ci le caractère de logement de service ou de fonction.

Dans le cas où la désignation d'un candidat ne serait pas intervenue dans le délai d'un mois à compter de l'acceptation du logement par le MINISTERE, et si cela demeure exceptionnel, l'ORGANISME aura la faculté de reprendre le logement et de trouver un ou plusieurs candidats de son choix ou de le remettre à un autre réservataire sans facturation du ministère.

SL BP

## **Article 8** *Choix des locataires*

Les candidats désignés par l'autorité mentionnée à l'article 5 sont soumis à la décision de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL). Si celle-ci estime que des motifs graves et légitimes s'opposent à une location, il en avise cette autorité par lettre motivée afin de mettre en œuvre son droit de présentations multiples.

L'autorité mentionnée à l'article 5 pourra indiquer, si elle le souhaite, un ordre préférentiel parmi les candidats proposés, étant entendu que le choix du candidat relève de la seule décision de la CALEOL.

Dans tous les cas, l'ORGANISME est tenu d'informer par écrit cette autorité de la suite réservée à ses propositions, dans un délai d'un mois à compter de leur réception. Celle-ci reçoit notamment copie de la lettre adressée par l'ORGANISME au candidat retenu.

Dès lors qu'un logement aura été accepté par l'autorité compétente dans le délai imparti de 10 jours, la mise à disposition donnera lieu à une facturation.

*Les logements pour lesquels l'autorité aura indiqué sous 10 jours qu'elle ne dispose pas de candidats pour ce logement ne donneront pas lieu à facturation.*

Si la CALEOL, en dépit de la présentation de candidats du MINISTERE, ne retenait pas l'un de ces derniers, ou si le candidat du MINISTERE se désiste après CALEOL, le MINISTERE aura un délai complémentaire de 10 jours après relance de l'ORGANISME pour proposer de nouveaux candidats. Sans nouvelle candidature, le logement sera imputé à la convention avec facturation sur production d'une attestation de reprise de logement.

## **Article 9** *Contrat de bail et occupation du logement*

Le contrat de location sera passé directement entre l'ORGANISME et le locataire et sera régi par la réglementation en vigueur, notamment celle relative aux conditions de location des logements sociaux.

L'ORGANISME exerce tous les droits de propriété que la loi et l'engagement de location lui confèrent. Il peut notamment, en cas de non-paiement par le locataire de tout ou partie des sommes dues au titre de l'engagement de location et plus généralement en cas d'inexécution par le locataire de ses obligations locatives, demander la résiliation de l'engagement de location par voie judiciaire.

A l'expiration de la durée de la convention, le bail en cours se poursuit.

## **Article 10** *Destruction de l'immeuble*

L'ORGANISME s'engage à ce que l'ensemble soit assuré contre l'incendie et sinistres de toute nature pour une valeur suffisante auprès d'une société d'assurance notoirement solvable.

## **Article 11** *Inexécution des obligations*

En cas d'inexécution par l'ORGANISME des obligations mises à sa charge par la présente convention, le MINISTERE se réserve le droit, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception demeurée sans effet après un délai de deux mois, d'exiger le remboursement de la contribution visée aux articles 3 et 4, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

Lorsqu'elle est attribuée sous forme de subvention, ce remboursement est calculé au prorata du nombre de logements concernés.

*M*

BP



**Article 12**  
**Litiges**

En cas de difficulté portant sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties entendent se rapprocher afin de rechercher une solution amiable et conforme à leurs engagements initiaux.  
A défaut d'accord, le litige sera soumis à la juridiction compétente.

La convention peut être complétée ou modifiée par un avenant signé dans les mêmes conditions que la présente convention.

Fait à, Paris le 28 novembre 2024

En deux exemplaires originaux.

Pour  
Seine Saint Denis Habitat,  
Le Directeur Général,  
Bertrand PRADE

**Seine-Saint-Denis Habitat**  
10, rue Gisèle-Halimi  
ap 72  
93002 Bobigny Cedex  
Téléphone : 01 48 96 52 00

Pour  
Le ministère de la justice,

**Sous-directrice du dialogue social, de la  
négociation et de la qualité de vie au travail**



**Sophie REYNES**