

DU- 2007- 0151

Objet : Convention financière ANRU - Z.U.S. porte de St Ouen porte de Clichy 17^{ème} arrondissement et Z.U.S porte Montmartre porte de Clignancourt 18^{ème} arrondissement

- Autorisation donnée au Maire de Paris de signer la convention financière avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Association Foncière Logement, les bailleurs sociaux et les maîtres d'ouvrage publics ou privés concernés (SEMAVIP, OPAC de Paris, SIEMP, CEFIA) ;
- Autorisation donnée au Maire de Paris de solliciter des subventions pour la rénovation des quartiers en Zone Urbaine Sensible des sites en Grand Projet de Renouvellement Urbain de la porte Pouchet (17^{ème} arrondissement) et des portes Montmartre Clignancourt (18^{ème} arrondissement).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs, Mes Chers collègues,

La loi d'orientation et de programmation pour la Ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003 a créé un programme national de rénovation urbaine, destiné à aider les Collectivités Locales dans leur programme de réduction des inégalités dans les zones urbaines sensibles ou dans celles ayant des caractéristiques économiques et sociales analogues.

La Ville de Paris a souhaité s'inscrire dans ce programme au travers de deux politiques :

- d'une part celle visant à la requalification urbaine, économique et sociale de la couronne parisienne concrétisée par le Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU) qui se déploie sur onze sites d'habitat social. L'ensemble des sites GPRU, à l'exception de la porte des Lilas, a donc été présenté, en cohérence avec l'avenant au contrat de ville de mars 2002 qui avait été signé avec l'Etat, la Région, la CDC et le FASILD.
- d'autre part, celle visant à la requalification des Zones Urbaines Sensibles situées en tissu urbain constitué dont la principale problématique a trait à l'habitat privé très dégradé voire insalubre. Le secteur de Goutte d'Or, intégralement situé en ZUS, avait été présenté.

Sur les onze sites présentés, six faisant l'objet d'un projet global ont été reconnus éligibles aux aides de l'ANRU, soit au titre de leur inscription en Zone Urbaine Sensible, soit par dérogation des ministres concernés prévue à l'article 6 de la loi susvisée.

Il s'agit de la Goutte d'Or (18^{ème} arrondissement), et de cinq sites classés en GPRU, Bédier / Porte d'Ivry (13^{ème} arrondissement), Porte Pouchet (17^{ème} arrondissement), porte Montmartre / Porte de Clignancourt (18^{ème} arrondissement), Cité Michelet (19^{ème} arrondissement), et Saint Blaise (20^{ème} arrondissement).

Vous avez déjà approuvé par délibération en date des 26 et 27 mars 2007, la convention financière pour la Goutte d'Or. Il s'agit aujourd'hui d'examiner celle concernant le regroupement des sites GPRU de la Porte Pouchet dans le 17^{ème} arrondissement et celui de la Porte Montmartre / Porte de Clignancourt dans le 18^{ème} arrondissement.

Les sites de la Porte Pouchet et de la Porte Montmartre / Porte de Clignancourt

Ils se développent sur un territoire d'environ 100 hectares qui jouxte les communes de Clichy et Saint Ouen, s'étendant de la porte de Clichy à la porte des Poissonniers entre les boulevards des Maréchaux et le boulevard périphérique.

La majeure partie du territoire des portes Pouchet et Montmartre/Clignancourt a été classée en Zone Urbaine Sensible (ZUS). Le 16 février 2005, il a obtenu du Ministre délégué au Logement et à la Ville une dérogation au titre de l'article 6 de la Loi d'Orientation et de Programmation pour la Ville et la Rénovation Urbaine, suite à la demande du Maire de Paris afin d'adapter au plus juste la géographie prioritaire des quartiers de ce vaste territoire.

Ce territoire, composé de deux des seize quartiers prioritaires du Contrat de Ville 2000 / 2006 est de nouveau intégré au Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007/2009.

Les deux sites font également partie du Grand Projet de Renouveau Urbain issu de l'avenant au contrat de ville de mars 2002 et dont la politique est reprise dans le cadre du Contrat de Cohésion Sociale.

L'objectif majeur du Grand Projet de Renouveau Urbain est de faire des onze quartiers délaissés qui le composent, des quartiers comme les autres. Il y a lieu notamment de trouver une qualité urbaine et une qualité de l'espace public identique à celle du centre, tout en favorisant la démarche « Haute Qualité Environnementale » (HQE) tant pour les équipements publics que pour les aménagements urbains.

La volonté de la Ville de Paris, à travers le Grand Projet de Renouveau Urbain, est de :

- Favoriser l'insertion sociale et économique des habitants les plus précarisés et développer une offre qualitative en équipements publics ;
- Améliorer les conditions de vie des habitants, le cadre urbain et la qualité de l'habitat et réduire les nuisances, permettre le maintien de catégories populaires dans Paris ;
- Assurer le développement économique des secteurs considérés, en particulier en optimisant l'occupation de terrains mal utilisés ;
- Construire des projets en coopération avec les communes riveraines pour tisser des continuités urbaines, et créer des dynamiques de développement.

Le dossier des deux sites a été présenté au Comité National d'Engagement (CNE) de l'ANRU le 12 juillet 2006 par les adjoints en charge de la politique de la ville, de l'urbanisme et de l'architecture ainsi que par les municipalités du 17^{ème} et du 18^{ème} arrondissement.

Il se base essentiellement sur les projets de territoires que vous avez approuvés le 2 février 2004 pour la porte de Montmartre / porte de Clignancourt et le 13 décembre 2004 pour la porte Pouchet, sur le dossier de création de la ZAC de la Porte Pouchet que vous avez approuvé le 14 novembre 2005 et sur la concession d'aménagement du secteur Binet (Porte Montmartre) que vous avez approuvé le 12 décembre 2005.

Il comporte une mise à niveau générale du site, intégrant notamment l'amélioration des qualités résidentielles des ensembles de logements et une requalification de l'espace public. Trois opérations de restructuration urbaine accompagnent les projets de démolition des tours jouxtant le boulevard périphérique (ZAC de la Porte Pouchet, secteur Binet au droit de la porte Montmartre, îlot Croisset au débouché de la porte de Clignancourt). Deux autres opérations de restructuration urbaine intégrant des projets de démolition reconstruction ou de réhabilitation lourde des tours sont en cours d'étude (porte de St Ouen et porte des Poissonniers).

Le Comité National d'Engagement de l'ANRU du 12 juillet 2006 a retenu le dossier présenté par la Ville de Paris, le montant de la participation de l'ANRU s'élevant à 23 361 K€ sur la base d'un programme global de:

- 314 logements sociaux en reconstruction /démolition et construction de 11 logements sociaux rue et passage du Mont Cenis ; en outre 75 logements sociaux PLS construits par la Foncière avec en contre partie une cession gratuite des terrains correspondants par la Ville,
- 1 216 logements en réhabilitation dont 184 en opérations de réhabilitation exceptionnelle, 633 en opération de réhabilitation lourde et 399 en opération de réhabilitation classique. La réhabilitation exceptionnelle concerne la tour et la barre du boulevard Bois le Prêtre, les réhabilitations lourdes portent sur le groupe d'immeubles 1 à 11 avenue de la porte de Saint Ouen (347 logements) ainsi que sur la barre Gérard de Nerval (202 logements) et la tour située 30, avenue de la Porte de Saint Ouen (84 logements), tandis que les 399 logements des 2, rue Paul Brousse et 29 rue Jean Leclair feront l'objet d'une réhabilitation classique,
- des résidentialisations pour 2 471 logements et une Amélioration de la Qualité de Service (AQS) pour 2 001 logements,
- certains aménagements d'espaces publics,
- certaines constructions d'équipements publics de proximité,
- la reconstitution des services urbains (le garage des TAM, l'annexe de la caserne des pompiers, la pré- fourrière et les laboratoires de la voirie) dans l'opération de renouvellement urbain Pouchet,
- la reconstitution des équipements publics ou associatifs (crèche, bibliothèque, centre d'animation et centre social avec halte garderie) dans l'opération de renouvellement urbain Binet),
- le réaménagement de quelques locaux en pieds d'immeubles pour des locaux associatifs,
- le réaménagement de 30 commerces de proximité.

La prochaine étape est la signature de la convention financière entre la Ville et l'ANRU, l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations, et tous les maîtres d'ouvrages concernés par le projet de rénovation urbaine.

Depuis le passage du dossier en comité d'engagement, la Région et l'ANRU se sont rapprochés pour établir une convention visant à amplifier l'action de l'ANRU pour les quartiers éligibles à ses financements. La Région a déjà délibéré sur cette convention et c'est ainsi qu'elle prévoit de mobiliser un financement d'un milliard d'euros sur l'ensemble des sites ANRU de l'Île de France.

Pour les sites de Pouchet et Montmartre / Clignancourt l'apport supplémentaire de la Région par rapport au comité d'engagement s'élève à :

- 1 100 K€ sur les crédits logement,
- 3 830 K€ pour ce qui concerne les opérations d'espace public ou d'équipements à maîtrise d'ouvrage Ville ou association.

Ce nouvel apport de la Région se traduit en parallèle par une réduction de la part de financement de l'ANRU pour les projets qui ont déjà été examinés en comité d'engagement. Pour pouvoir financer des nouveaux quartiers, celle-ci diminue en effet sa participation de tout ou partie du surplus apporté par la Région dans le cadre de sa nouvelle politique.

Sur les sites qui nous concernent, cette réduction de la part de financement ANRU se répartit comme suit :

- 252 K€ correspondant au retrait dans la convention du financement de la conduite du projet par l'OPAC qui fera l'objet d'une convention spécifique,
- 1 100 K€ sur les crédits logement, somme qui correspond intégralement à l'apport supplémentaire de la Région dans le cadre de sa nouvelle politique,
- 3 055 K€ pour ce qui concerne les opérations d'espace public ou d'équipements à maîtrise d'ouvrage Ville ou association, somme qui correspond à environ 80% de l'augmentation de la subvention régionale par rapport à ce qui était envisagé au moment du comité d'engagement.

Au total, l'engagement de l'ANRU pour mettre en œuvre les projets des sites GPRU de la porte Pouchet et de la porte Montmartre / porte de Clignancourt s'élève désormais à un montant de 18 954 K€ tandis que la participation de la Région s'élève à 14 718 K€. Par rapport au comité national d'engagement de juillet 2006, le financement attendu est supérieur de 523 k€, dans le cadre d'un apport supplémentaire de la Région de 4 930 k€.

La convention financière, qui vous est soumise aujourd'hui, aidera la Ville et ses partenaires, notamment les bailleurs, à mener à bien la réalisation de projets très ambitieux dont je souhaite vous rappeler l'essentiel ci-après.

LE DETAIL DE LA CONVENTION

1. La démolition et la création de logements sociaux

Le projet prévoit la démolition de trois tours d'habitation (tour Borel, tour Montmartre et tour Clignancourt) ainsi qu'une partie de la barre Borel, situées à proximité immédiate du boulevard périphérique. Les logements à démolir sont, en premier lieu, très exposés aux nuisances du boulevard périphérique. Ils ne répondent plus non plus aux standards actuels de surface de confort et de qualité environnementale et enfin ils sont parfois sur occupés par des familles nombreuses. La concertation avec les

locataires de chacun de ces immeubles s'est conclue par un vote très largement positif en faveur de la reconstruction- démolition.

Ils seront donc remplacés par des logements sociaux modernes et adaptés à la composition familiale des ménages qui les occupent. Leur construction anticipera les démolitions afin de pouvoir reloger l'ensemble des locataires qui le souhaiteront.

Au total, 314 logements sociaux de l'OPAC seront démolis sur les sites. Il s'agit, porte Pouchet, de la tour Emile Borel (96 logements), de 44 logements dans la barre Borel et de 7 logements, 82, rue Pouchet, de la tour de 83 logements à la porte Montmartre et de la tour de 84 logements à la porte de Clignancourt.

Parallèlement, 325 logements sont reconstitués. Pour le secteur de la porte Pouchet l'ensemble des 140 logements démolis de la tour et de la barre Borel sont reconstitués dans la ZAC, rue Rébrière. La reconstruction, sur le même site du 82 rue Pouchet, de 7 logements est, par ailleurs, financée par l'ANRU. 11 logements sont réalisés passage et rue du Mont Cenis.

Pour le secteur des portes Montmartre et Clignancourt sur les 167 logements démolis, 140 sont reconstruits sur le site du secteur GPRU et les 27 autres à proximité de celui-ci. Parmi les 140 reconstruits sur le site, 84 sont construits dans l'opération Binet à proximité immédiate de la tour Montmartre qui sera ensuite démolie. Pour la tour Clignancourt, l'enquête sociale menée en début d'année a conclu à une large adhésion des ménages rencontrés au projet de démolition. Le projet de reconstruction au préalable de la plus grande partie des logements sociaux (57) se situe sur l'îlot scolaire Croisset - qui accueille aujourd'hui un collège, un lycée, des logements de fonction et un restaurant du CROUS - et où est étudiée une opération de réaménagement de la parcelle, rationalisant son occupation. Cette opération fait l'objet d'une large concertation avec les habitants, la communauté scolaire et la Région Ile de France.

L'ANRU finance l'OPAC à la fois pour la démolition des bâtiments et pour la construction de nouveaux logements.

Pour la démolition, l'ANRU apporte une somme de 2 880 K€, se substituant notamment à la Région qui ne finance plus les démolitions.

Le montant de la subvention consentie par l'ANRU dans le champ de la construction de logement locatif à caractère social s'élève à 4 430 K€.

A noter que sont également construits sur le site 75 logements PLS attribués à la Foncière Logement, 25 d'entre eux sont dans l'opération Binet et 50 autres dans l'opération Pouchet. A cette fin, la Ville cède gratuitement le foncier. Enfin, 40 logements privés sont prévus rue Rébrière (opération Pouchet) et 35 logements sociaux PLS (en plus de ceux de la Foncière) dans l'opération Binet.

2. La réhabilitation du parc de logements sociaux

L'OPAC met en œuvre un programme de réhabilitation de l'ensemble de son parc de logements HLM dans les deux quartiers de Pouchet et de Montmartre / Clignancourt depuis déjà quelques années. Certains immeubles doivent encore faire l'objet de travaux de réhabilitation plus ou moins lourds pour les remettre aux normes de confort.

Une réhabilitation exceptionnelle concerne la tour et la barre du boulevard Bois le Prêtre, des réhabilitations lourdes portent sur le groupe d'immeubles 1 à 11 avenue de

la porte de Saint Ouen ainsi que sur l'immeuble Gérard de Nerval et la tour située 30 avenue de la porte de Saint Ouen.

184 logements feront l'objet d'une réhabilitation exceptionnelle, 633 d'opérations de réhabilitation lourde et 399 d'opérations de réhabilitation plus classique.

La répartition des opérations et les taux de subvention sur la base de laquelle a été établi le plan de financement, sont les suivants :

-Réhabilitation exceptionnelle	184 logements	taux 25% de l'assiette plafonnée à 50 K€/logt
- Réhabilitation lourde	633 logements	taux 15% de l'assiette plafonnée à 20 K€/logt
- Réhabilitation classique	399 logements	taux 10% de l'assiette plafonnée à 13 K€/logt

Le montant de la subvention consentie par l'ANRU dans le champ de la réhabilitation de logement locatif à caractère social s'élève à 4 279 K€

3. La résidentialisation et l'amélioration de la qualité de service (AQS) des logements sociaux

L'OPAC met en œuvre un vaste programme de réaménagement des espaces extérieurs, des halls d'entrée et d'amélioration des parties communes des immeubles depuis 2001. Ces types de travaux sont regroupés sous des appellations génériques de résidentialisation ou d'amélioration de la qualité de service (AQS). Dans les années à venir, 2538 logements bénéficieront de travaux de résidentialisation qui se doubleront pour 2068 d'entre eux de travaux d'amélioration de la qualité de services. Les groupes d'immeubles concernés sont essentiellement situés dans le site de la porte Montmartre porte de Clignancourt

Le taux de la subvention consentie par le comité d'engagement de l'ANRU dans le champ de la réhabilitation de logement locatif à caractère social s'élève à 30% et son montant à 6 470 K€. Celui-ci a été réduit à 4 465 K€ dans le cadre de la politique de l'ANRU liée aux nouvelles interventions de la Région.

4. La reconstitution des équipements et services urbains dans les opérations d'aménagement Binet et Pouchet

Pour dégager du foncier utilisable et engager les opérations de renouvellement urbain, la Ville de Paris doit procéder à des opérations de démolition reconstruction d'équipements qui lui appartiennent.

Sur la porte Pouchet il est nécessaire de reconstruire et de démolir la crèche, le garage des TAM, l'annexe de la caserne des pompiers, la pré-fourrière, le stade Max Roussié, et les laboratoires de la voirie, pour offrir un cadre de vie plus agréable aux riverains de la porte Pouchet. Tout le cœur du quartier sera ainsi libéré pour un aménagement ambitieux, qui réponde à la préoccupation majeure de mieux relier le quartier, notamment aux communes voisines de Clichy et de Saint-Ouen.

Dans l'opération Binet, le projet prévoit également une reconstitution en pied d'immeubles de la bibliothèque, du centre d'animation et du centre social hébergés actuellement dans le centre Binet qui sera démoli, ainsi que la reconstruction avant démolition de la crèche et de l'école maternelle.

D'autres équipements, notamment des locaux associatifs, le centre social Cefia à la porte Pouchet ou la réhabilitation des écoles élémentaires du groupe scolaire Binet sont prévus dans le projet pour améliorer les conditions de vie des habitants.

Enfin, il est prévu une redynamisation du commerce de proximité de la porte Montmartre, consistant en la rénovation de 30 devantures commerciales.

Globalement, le comité d'engagement de l'ANRU a consenti un taux de subvention de :

- 5% au titre de la reconstitution des services urbains de la porte Pouchet
- 10% au titre des équipements publics et de la rénovation des façades commerciales
- 20% au titre des équipements associatifs

La participation de l'ANRU, d'un montant de 3 689 K€, a été réduite à 2 142 K€ dans le cadre de la politique de l'ANRU liée aux nouvelles interventions de la Région.

5. Les aménagements réalisés

Les aménagements et requalification de l'espace public et des espaces verts restant à effectuer sur les deux secteurs Pouchet et Montmartre / Clignancourt ont été pris en compte par le comité d'engagement de l'ANRU à un taux de 10%

Ce chapitre concerne le programme de requalification de l'espace public, qui porte, en fonction des voies concernées, sur le réaménagement, la réfection, le re-calibrage, l'aménagement des trottoirs, la modernisation de l'éclairage public et la sécurisation.

Le montant de 1 508 K€, prévu par le comité d'engagement, a été réduit à 0 dans le cadre de la politique de l'ANRU liée aux nouvelles interventions de la Région.

6. L'ingénierie et la conduite de projet

L'ANRU subventionne également l'ingénierie et la conduite de projet. En l'espèce les éléments du dossier de financement portent essentiellement sur :

Pour mener à bien le projet de renouvellement urbain des GPRU Pouchet et Clignancourt / Montmartre, l'ANRU participe à la hauteur de 30 % pour :

- Les études urbaines pré-opérationnelles à chacune des portes ainsi que les études d'élaboration et de finalisation des projets qu'elles soient sous maîtrise d'ouvrage Ville ou externalisées auprès des aménageurs ;
- Le fonctionnement de l'équipe de pilotage des projets urbains au sein de la Direction de l'urbanisme de la ville de Paris ;
- Le fonctionnement de l'équipe de pilotage opérationnel des interventions sur le patrimoine OPAC.

A noter que le coût du pilotage OPAC, tout en restant financé par l'ANRU a été exclu de la convention pour être administré dans le cadre d'une convention spécifique ANRU / OPAC de Paris, en tant que bailleur multi-sites en cours de négociation.

Le taux de subvention consenti par l'ANRU au titre de l'ingénierie de projet est de 30%, ce qui équivaut à un montant de 758 K€ pour la période 2005/2011

7. Le montant total de la subvention de l'ANRU

Au total, l'engagement de l'ANRU pour mettre en œuvre les projets des sites GPRU de la porte Pouchet et de la porte Montmartre / porte de Clignancourt s'élève à un montant de 18 954 K€.

Dans le cadre d'avenants, l'ANRU est, par ailleurs, susceptible de financer les projets qui seront réalisés sur la porte Saint Ouen et la porte de Poissonniers, notamment en fonction du devenir des tours concernées.

La durée de la convention financière s'étale de 2005 à 2011.

8. Les signataires de la présente convention

La convention sera passée entre les organismes et maîtres d'ouvrages suivants:

- l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, représentée par son délégué,
- la Ville de Paris, représentée par le Maire,
- l'Association Foncière Logement, représentée par son Président,
- les bailleurs sociaux et les maîtres d'ouvrage publics ou privés concernés, qui sont, en l'espèce : la SEMAVIP, la SIEMP, l'OPAC de Paris,
- la Caisse des Dépôts et Consignations,

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

La Région Ile-de-France n'est pas signataire de la présente convention. Sa participation sera fixée dans des conventions spécifiques, avec la Ville d'une part, avec les bailleurs d'autre part.

En conséquence, en se félicitant de l'augmentation des aides régionales destinées aux collectivités locales, je vous propose par la présente délibération, Mesdames, Messieurs et chers collègues, d'approuver les termes de la convention ci annexée accompagnée de toutes les pièces annexes et des pièces complémentaires et de m'autoriser à la signer.

Par ailleurs, il vous est proposé de m'autoriser à solliciter les subventions pour la rénovation des quartiers en Zone Urbaine Sensible des sites en Grand Projet de Renouvellement Urbain de la porte Pouchet (17^{ème} arrondissement) et des portes Montmartre / Clignancourt (18^{ème} arrondissement).

Je vous prie, mesdames, messieurs et Chers Collègues, de bien vouloir en délibérer.

Le Maire de Paris