

OBJET **NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU)**

PROTOCOLE DE PREFIGURATION DE LA CONVENTION DE RENOUVELLEMENT URBAIN SUR LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN NORD EST LITTORAL (PRUNEL)

Ce rapport au conseil municipal répond à 5 des 5 finalités du développement durable et peut être qualifié de projet exemplaire :

- 1. la lutte contre le changement climatique et pour la protection de l'atmosphère ;**
- 2. la préservation de la biodiversité, la gestion des milieux et ressources naturelles ;**
- 3. la cohésion sociale et solidarité entre territoires et générations ;**
- 4. L'épanouissement de tous les êtres humains par l'accès à une bonne qualité de vie ;**
- 5. les modes de production et de consommation responsables.**

La Ville de Saint-Denis par son engagement dans le développement durable impulse de la cohérence dans ses projets au regard des enjeux de demain, pour une gestion vertueuse et responsable.

I - Contexte et cadrage

Les premières opérations de Rénovation Urbaine sont en phase opérationnelle. Certaines, comme celle des Camélias, sont en phase chantier.

Dans l'objectif d'accompagner les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants, l'ANRU a défini 200 quartiers d'intérêt national et 250 quartiers d'intérêt régional. L'ensemble de ces quartiers bénéficieront d'un accompagnement de l'Agence et les interventions proposées devront répondre aux objectifs suivants :

- augmenter la diversité de l'habitat,
- favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique,
- adapter la densité du quartier à son environnement (contexte local) et aux fonctions urbaines visées,
- renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants,
- viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers,
- réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures.

Rapport n° 16/3-02

Au total, 5 000 000 000 € de subventions (subventions directes aux collectivités locales et aux bailleurs, prêts bonifiés aux bailleurs) seront débloqués pour ces quartiers, répartis comme suit :

- 4 150 000 000 € pour les opérations d'intérêt national ;
- 850 000 000 € pour les opérations d'intérêt régional.

Dans le cadre du Contrat de Ville, 11 quartiers prioritaires de Saint-Denis ont été retenus.

Au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), ce sont les quartiers de Vauban, bas Maréchal Leclerc et Butor qui ont été retenus en opération d'intérêt national du Renouvellement Urbain avec l'ANRU.

Le Projet de Renouvellement Urbain du Nord Est Littoral (PRUNEL), regroupant ces trois quartiers prioritaires couvre 61 ha d'espace en zone urbaine et littorale.

II - Principes d'intervention de l'ANRU

Cinq objectifs majeurs sont affichés dans cette nouvelle version de la rénovation urbaine :

1. gommer les inégalités sociales et favoriser la mixité ;
2. dynamiser et pérenniser l'activité économique ;
3. assurer la qualité du fonctionnement urbain du quartier et du cadre de vie des habitants et des usagers ;
4. garantir une gestion urbaine de proximité et combler le déficit du périmètre en équipements publics (administratifs, culturels, sportifs, scolaires) ;
5. favoriser le développement et l'exploitation d'activités liées aux innovations technologiques.

Outre ces objectifs majeurs, les scénarios de rénovation urbaine proposés devront s'attacher à intégrer ce qui suit :

1. l'habitat ;
2. la proximité (éducation, sport, culture...) ;
3. la mobilité ;
4. l'économie et les finances ;
5. la cohérence territoriale ;
6. le développement durable.

III - Le cadre contractuel de l'ANRU

Une contractualisation en deux temps

Les projets urbains qui seront contractualisés avec l'ANRU devront s'attacher à s'articuler dans des projets territoriaux intégrés. Autrement dit, le futur projet urbain pour les quartiers de Vauban, Bas Maréchal Leclerc et Butor devra être une déclinaison et une contribution aux politiques de développement local et durable de la Ville de Saint-Denis d'une part et de l'agglomération d'autre part.

Rapport n° 16/3-02

Pour répondre à ces enjeux, le règlement général de l'ANRU précise que les porteurs de projets doivent rédiger deux types de documents contractuels :

- le protocole de préfiguration,
- la convention pluriannuelle de Renouveauement Urbain.

Le protocole de préfiguration

Le protocole est un document contractuel qui liera l'Etat, la CINOR, la Ville de Saint-Denis, les quatre bailleurs présents sur le quartier (la SIDR, la SHLMR, la SODIAC, la SEDRE), la Caisse des Dépôts...

Il décline la stratégie d'agglomération ainsi que les engagements pris par la Ville de Saint-Denis dans de la cadre de la Politique de la Ville.

Sur cette base, le protocole de préfiguration de l'ANRU :

- définit les premiers objectifs opérationnels en matière de Renouveauement Urbain,
- pose le programme de travail à réaliser dans le cadre de cette phase de préfiguration du projet (les études à lancer),
- fixe les modalités d'association des habitants et usagers,
- précise la durée et les modalités de pilotage et de conduite de projet,
- décrit les modalités financières...

IV - Le Projet de Renouveauement Urbain sur le Nord Est Littoral de Saint-Denis

Dans le protocole plusieurs sujets sont d'ores et déjà identifiés et font écho au travail inscrit dans le Contrat de Ville :

- sur le pilier « cohésion sociale » à travers l'accès à la culture et au sport des habitants de PRUNEL par exemple ou l'accès à la santé ;
- sur le pilier « accès à l'emploi et développement économique », la localisation du PRU dans le prolongement du Centre-Ville apparait comme un élément au service des habitants dans la dynamique de création d'activités économiques d'une part, d'accès à l'emploi d'autre part ;
- sur le pilier « cadre de vie » (le NPNRU en constitue une partie), il y a une étroite articulation entre les actions identifiées avec les bailleurs (diagnostics en marchant) et la gestion urbaine de proximité qui doit se mettre en place ; l'amélioration des conditions de vie des habitants, la réponse aux dysfonctionnements qu'ils ont pu exprimer sur les questions de quotidienneté sont les clés d'entrée pour la formalisation du projet sur l'ensemble des sujets traités dans le PRU (habitat, équipements et aménagement, mobilité...).

Tenant compte du travail transversal initié aussi bien sur le PRU que dans le cadre du Contrat de Ville, un certain nombre d'invariants ont été définis pour l'élaboration du projet qui doit de façon incontournable intégrer les éléments suivants :

Rapport n° 16/3-02

- une ouverture vers le front de mer à créer ;
- réduire l'usage de la voiture et sa place dans l'espace public ;
- améliorer l'offre et la qualité des espaces publics ;
- améliorer la propreté quotidienne des espaces publics par la mise en place d'une GUP ;
- développer l'offre en logement pour répondre aux besoins des habitants et renforcer la mixité des quartiers ;
- favoriser l'attractivité économique ;
- favoriser l'insertion par l'économie et l'accès à l'emploi des publics qui en sont éloignés ;
- favoriser l'innovation sociale dans l'habitat, les activités et les usages ;
- favoriser le vivre ensemble et la solidarité ;
- valoriser la mémoire, la diversité culturelle et les ressources humaines dans chacun des quartiers ;
- développer un « urbanisme durable ».

En somme, il s'agit de retenir un Projet de Renouvellement Urbain intégrant les trois piliers du développement durable.

Au terme des ateliers de réflexion et de concertation citoyenne, la démarche de coconstruction du projet a permis de faire émerger un scénario de synthèse, s'appuyant sur la démarche d'écoquartier et structuré autour de trois idées forces : accrocher le secteur PRUNEL au Centre-Ville de Saint-Denis, redonner la Ville aux piétons, créer un parc littoral équipé qui se décline par les éléments de programme suivants :

- un aménagement du littoral dont on attend qu'il offre un espace généreux pour des activités variées et une tranquillité et un entretien assurés ;
- des espaces publics nombreux et diversifiés au cœur des quartiers ;
- le positionnement du pôle d'échanges multimodal à proximité du Butor pour structurer la Ville de demain et requalifier les espaces aujourd'hui dévalorisés ;
- le réaménagement et la réorganisation des infrastructures routières littorales et la création de nombreuses traversées piétonnes pour des franchissements sécurisés ;
- une programmation de l'habitat équilibrée dans les produits et les statuts ;
- un développement économique ambitieux et prenant appui sur les ressources internes des quartiers.

V - La phase de protocole

Pour construire le projet en phase de protocole, la Ville souhaite poursuivre le travail initié sur la concertation et s'appuyer sur de nouvelles formes d'implication des habitants et usagers, en mobilisant notamment les conseils citoyens, en impliquant les acteurs économiques dans la réflexion.

De plus, une maquette financière a été élaborée afin de définir la clé de répartition entre les différents partenaires contributeurs tout au long de cette phase.

Rapport n° 16/3-02

Un montant global de 1 720 000 € doit permettre de mener à bien cette phase d'études. Il intègre l'ensemble des études détaillées en annexe, l'ingénierie nécessaire à la conduite de ces dernières, y compris le financement d'une direction de projet.

Les intentions financières des partenaires figurent en annexe du projet de protocole. L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine est sollicitée pour contribuer à hauteur de 715 000 € (à confirmer).

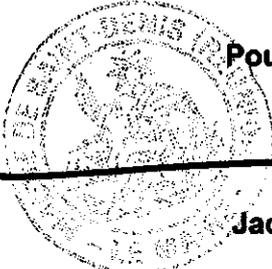
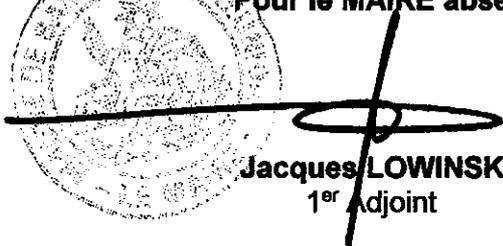
Une maquette définitive interviendra après le passage du dossier au comité d'engagement de l'ANRU (CE) prévu le 12 mai 2016 et avant la signature effective du protocole le 14 juin 2016.

Le protocole dans sa version définitive intégrera notamment :

- les montants validés par l'ANRU et ses partenaires ;
- les remarques émises par les partenaires.

Ceci exposé, je vous demande de m'autoriser à signer le protocole de préfiguration (dont le projet est joint en annexe) du PRU Nord Est Littoral, ainsi que les documents afférents à cette affaire.

Je vous prie de bien vouloir délibérer.

 Pour le MAIRE absent

Jacques LOWINSKY
1^{er} Adjoint

COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du samedi 30 avril 2016
Délibération n° 16/3-02

OBJET NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN
(NPNRU)

PROCOLE DE PREFIGURATION DE LA CONVENTION
DE RENOUVELLEMENT URBAIN SUR LE PROJET
DE RENOUVELLEMENT URBAIN NORD EST LITTORAL (PRUNEL)

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 16/3-02 du Maire,

Vu le rapport de Monsieur NAILLET Philippe, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

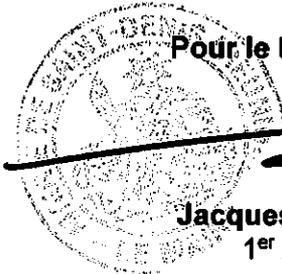
APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Autorise le Maire à signer le protocole de préfiguration (dont le projet est joint en annexe) du Projet de Renouveauement Urbain du Nord Est Littoral (PRUNEL), ainsi que les documents afférents à cette affaire.

ARTICLE 2

Le montant relatif à cette affaire est inscrit au budget de la Ville.

 **Pour le MAIRE absent**

Jacques LOWINSKY
1^{er} Adjoint



généraliste avec les Réunionnais

PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA VILLE DE SAINT-DENIS

PRU NORD EST LITTORAL (PRUNEL)

Quartiers Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du samedi 30 avril 2016
et annexé à la Délibération n° 16/3-02

Pour LE MAIRE absent

Jacques LOWINSKY
1er Adjoint

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	6
Rappel synthétique du diagnostic, des enjeux et des grandes orientations du Contrat de Ville.	6
<i>Le territoire communautaire</i>	<i>6</i>
<i>Les orientations du Contrat de Ville</i>	<i>7</i>
ARTICLE 1. QUARTIERS D'INTERVENTION.....	8
Les quartiers ayant vocation à bénéficier d'une convention pluriannuelle de Renouveau Urbain avec l'ANRU	8
<i>Sur le Bas Maréchal Leclerc</i>	<i>8</i>
<i>Sur le quartier Vauban</i>	<i>9</i>
<i>Sur le Butor</i>	<i>9</i>
<i>Une démarche de réflexion sur un périmètre élargi : un Projet de Ville littorale pour cadrer le NPNRU.....</i>	<i>10</i>
ARTICLE 2. OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LES QUARTIERS VISES AU PRESENT PROTOCOLE.....	11
2.1 Orientations stratégiques du Contrat de Ville.....	11
<i>Le scénario d'aménagement retenu.....</i>	<i>12</i>
<i>Des finalités distinctes sur chaque quartier</i>	<i>13</i>
<i>Les intentions du porteur de projet.....</i>	<i>13</i>
2.2 Premiers objectifs opérationnels en matière de Renouveau Urbain (voir cartographie en annexe 3)	14
<i>Nos intentions sur le plan urbain</i>	<i>14</i>
ARTICLE 3. POINTS D'ATTENTION ET DEMANDES D'APPROFONDISSEMENT SOUHAITEES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU PROTOCOLE	16
ARTICLE 4. PROGRAMME DE TRAVAIL A REALISER AU TITRE DU PROTOCOLE.....	16
4.1 - Etudes	16
<i>Les études pilotées par les collectivités (Ville ou CINOR).....</i>	<i>16</i>
<i>Les études bailleurs</i>	<i>20</i>
4.2 - Ingénierie externe	22
<i>L'ingénierie du projet.....</i>	<i>22</i>
ARTICLE 5. OPERATION(S) FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION ANTICIPEE DE DEMARRAGE	23
ARTICLE 6. ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS AU PROJET	24
6.1 - Un projet engagé depuis 2 ans avec une démarche de concertation avec toutes les parties prenantes	24

6.2 - Le bilan de la concertation	25
<i>La concertation dans la phase du protocole</i>	25
ARTICLE 7. ARTICULATION AVEC LA CONVENTION INTERCOMMUNALE PREVUE A L'ARTICLE 8 DE LA LOI DU 21 FEVRIER 2014.	25
ARTICLE 8. GOUVERNANCE ET CONDUITE DE PROJET	27
8.1. Conduite de projet.....	27
8.2. Conduite de projet.....	27
8.3 Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés	31
ARTICLE 9. OPERATIONS FINANCEES AU TITRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL	31
9.1. Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du Projet de Renouvellement Urbain.....	31
9.2. Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail.....	32
9.3. Modalités de financement par l'ANAH des études et des expertises du programme de travail	34
9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail	34
9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires	35
ARTICLE 10 (A TITRE EXCEPTIONNEL) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT FINANCEES DANS LE PROTOCOLE DE PREFIGURATION	36
ARTICLE 11. DUREE DU PROTOCOLE	36
ARTICLE 12. CONDITIONS DE FINALISATION DU PROJET DE CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN - POINTS DE RENDEZ-VOUS AVEC L'ANRU 36	
ARTICLE 13. CONDITIONS JURIDIQUES DE MISE EN ŒUVRE ET D'APPLICATION DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION	37
13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement.....	37
13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole	37
13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole	37
13.3.1 – Le financement des opérations par l'ANRU	37
13.3.2 Le financement des opérations par l'ANAH	37
13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations	38
13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires.....	38
13.4. Contrôle et audits	38
13.5. Conséquences du non-respect des engagements	38
13.6. Clause de renégociation du protocole	39
13.7. Traitement des litiges	39
13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence.....	39

ANNEXES 40

1 - Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du Contrat de Ville.	41
<i>Echelle CINOR.....</i>	<i>41</i>
<i>Echelle Ville de Saint-Denis.....</i>	<i>42</i>
2 - Plan du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un Projet de Renouveau Urbain cofinancé par l'ANRU.	42
3 - Plan présentant les premières orientations stratégiques, à 2 échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.	43
4 - Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme)	50
<i>Gouvernance.....</i>	<i>50</i>
5 - Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.	54
6 - Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation ...	55
7 - Tableau financier relatif au protocole de préfiguration	56
8 - Planning de réalisation des actions du programme de travail.....	58
9 - Tableau des financements de l'ANAH (cf. modèle type fourni par l'ANAH)	59
10 - Tableau des financements de la CDC	59
11 - CARTOGRAPHIE PROJET DE VILLE LITTORALE	60

PREAMBULE

Rappel synthétique du diagnostic, des enjeux et des grandes orientations du Contrat de Ville

Le territoire communautaire

Communauté de projets s'étendant du littoral jusqu'au sommet des montagnes la Communauté Intercommunale du NORD (CINOR) regroupe les Communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne soit environ 200 000 habitants. Ce territoire constitue la porte d'entrée de l'île (l'aéroport Gillot-Roland Garros situé sur la Commune de Sainte-Marie).

Saint-Denis est le centre de gravité de l'agglomération avec sa prépondérance démographique : 146 763 habitants au 1^{er} janvier 2014. Elle accueille les 2/3 tiers de la population de la CINOR.

Elle croît lentement mais sûrement au regard des autres Communes de la CINOR. La population y est jeune.

Saint-Denis compte 11 QPV sur les 15 de la CINOR. 25 % de sa population vit en quartier prioritaire (12 % à Sainte-Marie et 16 % à Sainte-Suzanne).

Le Projet de Renouvellement Urbain : diagnostic et enjeux

3 quartiers de la géographie prioritaires de la Politique de la Ville sont retenus au titre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain lancé par l'ANRU : Bas Maréchal Leclerc, Vauban et Butor, composant le PRU Nord Est Littoral (PRUNEL).

PRUNEL est composé d'une façade littorale d'une qualité urbaine limitée, sur un linéaire important. L'ensemble des 3 quartiers couvrent plus de 60 ha.

Environ 5 500 habitants sont présents sur ces 3 quartiers prioritaires. La population y est jeune: sur les 3 secteurs compris dans PRUNEL plus d'1/4 de la population a moins de 20 ans. L'ancrage des habitants sur le territoire est variable selon les quartiers : on observe une mobilité plus forte des ménages sur le secteur Bas Maréchal Leclerc et dans une moindre mesure sur le Butor.

En outre c'est une population aux revenus modestes puisque les moyennes des revenus des ménages vivant dans le périmètre PRUNEL sont tous inférieurs aux revenus médians des ménages de Saint-Denis.

Le taux de chômage à Saint-Denis est de 28,7 % en moyenne: il est systématiquement supérieur sur les secteurs inclus dans PRUNEL (entre 31 % et 37,7 %).

Sur PRUNEL ce sont les programmes de logements sociaux qui prédominent : environ 2 100 logements sur les 3 QPV. 45 % de ce patrimoine date des années 70. L'habitat est principalement constitué de logements locatifs (plus de 3/4 des logements sont des appartements). Le logement de statut social est majoritaire dans les 3 quartiers prioritaires.

Ces zones d'habitat social manquent d'espace de solidarité, d'espaces de qualité et d'humanité. Souvent les questions de la réhabilitation et/ou de la résidentialisation se posent. Une réponse sur la question de domanialité notamment redonnerait un sens à la notion de cadre de vie.

Sur PRUNEL, on compte des quartiers qui demandent à être désenclavés, équipés et aménagés pour s'ouvrir sur le littoral. Un sentiment d'abandon manifeste par la sphère publique, est largement ressenti par les habitants, du fait de la réduction du PRU 1 en 2008.

Sur le volet économique, le potentiel de développement de PRUNEL est considérable : car ce sont des espaces où les enjeux (attractivité commerciale, potentiel de reconversion et de structuration économique...) sont importants. De plus l'existence d'une gare routière en bordure du sentier littoral et isolée du reste de la vie de la cité, fait partie des sujets à intégrer à la réflexion sur l'attractivité et les déplacements.

Les orientations du Contrat de Ville

Le Contrat de Ville élaboré au cours du premier semestre 2015, sur la base d'un diagnostic partagé, a donné lieu à un accord-cadre signé en juin 2015. Sa déclinaison en objectifs opérationnels a été faite au cours du second semestre 2016 et s'est traduite par une première programmation début 2016.

4 piliers de la Politique de la Ville ont été déclinés en champs thématiques pour lesquels ont été définis les enjeux thématiques et territoriaux ainsi que les orientations stratégiques.

1/ Cohésion sociale : 3 axes d'intervention

- **Vie sociale, culturelle et sportive**, avec une attention particulière au soutien à la vie associative et l'accès à la culture pour tous.
- **Education**, avec une attention particulière au décrochage scolaire.
- **Prévention de la délinquance** (CLSPD) et prévention de la santé qui sera complété par l'élaboration du Contrat local de santé.

2/ Développement économique et emploi : 2 axes d'interventions

- **Soutien aux initiatives en lien avec la valorisation des quartiers et le développement économique.**
- **Parcours d'insertion** en mettant en place un **travail** ajusté pour développer l'activité.

3/ Cadre de vie : 3 axes d'intervention

- **La mise en place d'une politique de peuplement, dans l'objectif de favoriser la mixité sociale à l'échelle de la Ville et de l'agglomération.**
- **L'amélioration de l'attractivité des résidences et des quartiers.** Elle touche à la qualité du vivre ensemble et du cadre de vie pour les habitants et les **usagers. La gestion urbaine de proximité. La généralisation de démarche de GUP est envisagée** en y ajoutant la dimension sociale (médiation sociale et insertion **sociale**).
- **La lutte pour l'amélioration de la propreté au quotidien** passe notamment par un travail sur l'enjeu de la collecte des **déchets**.
- Le Plan de Déplacement Urbain **favorisera les déplacements des habitants** des quartiers défavorisés. dans ces quartiers **prioritaires**.

4/ Citoyenneté

- Conseils citoyen favorisant la **démocratie de proximité** et le pouvoir d'agir de la société **civile**
- **Vivre ensemble dans la République** en favorisant l'intercompréhension et le respect d'**autrui** comme des valeurs communes.

ARTICLE 1. QUARTIERS D'INTERVENTION

Le PRU Nord Est Littoral s'inscrit dans une double réflexion sur le développement et le renouvellement de la Ville sur elle-même.

Située en zone littorale, elle se pose avant tout en continuité de la réflexion initiale menée dans le cadre du PRU des Camélias. En effet, la majeure partie du territoire qui est aujourd'hui concerné par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain avait été identifié comme territoire éligible au titre du PNRU en 2007.

Territoire très vaste, le premier PRU de Saint-Denis s'est en définitive essentiellement concentré sur le secteur des Camélias, où la concentration des problèmes sociaux était plus importante, et où les attentes des habitants s'étaient fortement exprimées.

Les habitants des secteurs de Vauban, Bas Maréchal Leclerc et Butor ont vécu pendant presque dix ans sans qu'il y ait une intervention publique forte contribuant à améliorer les conditions de vie des habitants, et ce malgré le niveau de pauvreté et les dysfonctionnements qui avaient été relevés sur ces quartiers.

Les quartiers ayant vocation à bénéficier d'une convention pluriannuelle de Renouvellement Urbain avec l'ANRU

Les quartiers ayant vocation à bénéficier d'une convention pluriannuelle de Renouvellement Urbain d'intérêt national avec l'ANRU sont les quartiers prioritaires suivants :

- Bas Maréchal Leclerc - QP n° 974027
- Vauban - QP n° 97429
- Butor - QP n° 974028

Sur le Bas Maréchal Leclerc

Ce secteur présente un potentiel de renouvellement important, liée d'une part à la disponibilité foncière, et d'autre part au caractère mutable du tissu urbain proche du Centre-Ville. L'importance du « désert commercial » vécu par les habitants sur ce secteur pousse à réfléchir à de nouvelles stratégies de développement, d'autres formes d'accompagnement du monde économique, pour répondre de façon plus adaptée aux besoins de la population, pour apporter de la qualité de vie et de l'attractivité à ce territoire.

Situé dans le prolongement est du Centre-Ville, contigu au projet Espace Océan, le quartier du Bas Maréchal Leclerc a longtemps fait partie du tissu commercial de la Ville. Il se compose aujourd'hui de secteurs hétéroclites mêlant des logements sociaux neufs, des immeubles tertiaires récents (hébergeant des activités commerciales vétustes) et des cases en « bois sous tôle ».

La population y est paupérisée et les commerces qui tentent de survivre subissent les répercussions d'un aménagement de TCSP peu qualitatif et des effets de transferts commerciaux vers la périphérie. Le quartier souffre d'un manque d'attractivité flagrant et seules les opérations de logements sociaux s'y développent. Les voiries sont peu qualitatives et constituent les seuls espaces publics disponibles.

Les enjeux identifiés dans le cadre du NPNRU pour le quartier Bas Maréchal Leclerc :

- restaurer l'attractivité du quartier par la requalification de l'espace public ;
- renforcer l'attractivité commerciale et l'offre de services ;
- promouvoir la diversité résidentielle par l'aménagement d'îlots résidentiels mixtes ;
- proposer des équipements de quartiers de proximité adaptés aux besoins de la population ;
- incorporer le quartier au Centre-Ville par la création d'un pôle des mobilités à son entrée.

Sur le quartier Vauban

L'habitat social y est dense, il côtoie un tissu d'habitat privé dégradé. Malgré son caractère enclavé et refermé sur lui-même, sa proximité avec le Centre-Ville et les équipements majeurs de la Ville, en fait un secteur à fort potentiel.

Le quartier de Vauban assure la jonction nord-sud entre le Bas Maréchal Leclerc et le boulevard sud. Il s'agit d'un espace de transition mixte (habitat/commerces de proximité) qui s'est développé sur plusieurs décennies.

Il se caractérise, au nord, par la présence d'habitat privé dégradé qui accueille une population défavorisée. Au Sud, il s'agit d'un quartier d'habitat social présentant des dysfonctionnements. L'intervention de l'ANRU et clarification domaniale des espaces extérieurs notamment doit permettre :

- de définir de véritables espaces de vie dans le quartier pour les habitants des logements collectifs,
- d'organiser des déplacements doux sécurisés vers les équipements (écoles, espaces sportifs et culturels...) et le Centre-Ville
- de répondre aux enjeux de décroisement du quartier.

Le quartier accueille par ailleurs du commerce de proximité fragilisé, à proximité d'activités plus dynamiques.

Les enjeux identifiés dans le cadre du NPNRU :

- requalifier les logements sociaux par des réhabilitations accompagnées de résidentialisation qualifiant des espaces arborés généreux ;
- résorber l'habitat dégradé par le curage des ruines et le traitement du logement insalubre pour permettre l'émergence d'un habitat plus diversifié ;
- améliorer la qualité de l'espace public par la requalification des voiries et l'aménagement d'aires de convivialité et d'équipements de proximité ;
- encourager et accompagner la restructuration du commerce en difficulté, et promouvoir la structuration des activités de services dans les locaux de rez-de-chaussée.

Sur le Butor

La population est très ancrée sur son territoire, il existe par conséquent une histoire riche sur le Butor et d'anciennes pratiques liées à la mer à valoriser.

On y trouve une mixité des fonctions réelle et des possibilités de mettre en valeur les habitants et leur quartier sur divers plans : culturel, sportif, éducatif... à travers un travail sur la lisibilité et accessibilité du secteur.

Le quartier du Butor est le quartier historique de pêcheurs de Saint-Denis.

Coincé entre les ravines du Butor et des Patates-à-Durand, il a, au fil du temps, vu son territoire se resserrer avec l'arrivée d'infrastructures routières lourdes (2 x 3 voies). On y trouve également des équipements publics structurants de l'agglomération dans les domaines éducatifs, administratifs, culturels et de loisirs. L'habitat social est très fortement marqué par la résorption de l'habitat insalubre.

Le Butor propose enfin un appareil commercial centré sur l'alimentaire, et l'équipement de la maison récemment restructuré.

Les enjeux identifiés dans le cadre du NPNRU consistent à valoriser les potentiels du Butor et le « libérer » de ses carcans, qu'il s'agisse des contraintes liées aux infrastructures routières ou de sa stigmatisation sociale par :

- la réouverture du quartier vers l'océan et vers le sud par l'aménagement des franchissements routiers permettant de créer le parc littoral ;
- la restructuration de l'habitat social stigmatisant qui concentre les populations les plus défavorisées ;
- la promotion d'activités économiques innovantes favorisée par le réseau d'équipements de qualité ;
- l'arrimage du quartier au Centre-Ville par la création du pôle des mobilités à la jonction du Butor et du Bas Maréchal Leclerc, et le renforcement des liaisons douces.

Une démarche de réflexion sur un périmètre élargi : un Projet de Ville littorale pour cadrer le NPNRU

La Ville de Saint-Denis a fait le choix de déterminer un scénario d'aménagement sur un vaste périmètre d'étude urbaine dépassant le cadre des QPV pour fixer les objectifs et orientations urbaines de la Convention de Renouvellement Urbain (CRU) dans un projet de développement à 20 ans (horizon 2035).

Le Projet de Ville ainsi constitué détermine des orientations urbaines pour les enjeux répondant aux attentes des habitants des QPV en matière de :

- requalification résidentielle et diversification de l'habitat ;
- développement économique et commercial au bénéfice de l'emploi et de l'insertion professionnelle ;
- amélioration du cadre de vie par la requalification de l'espace public et des équipements de proximité.

L'enjeu de Renouvellement Urbain des quartiers prioritaires s'envisage par conséquent, dans le cadre d'une réflexion visant à préciser un projet urbain d'ensemble. Il sera le premier levier d'actions sur ce projet urbain d'ensemble.

Le périmètre de réflexion élargi comprend les quartiers prioritaires :

- Sainte-Clotilde/ Le Chaudron - QP n° 974032,
- Les Camélias - QP n° 974031 (bénéficiaire du PNRU).

Ces 2 quartiers pourront faire l'objet d'actions concourant à la réussite du projet de NPNRU sans bénéficier de financement au titre de la convention.

ARTICLE 2. OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LES QUARTIERS VISES AU PRESENT

PROTOCOLE

2.1 Orientations stratégiques du Contrat de Ville

La volonté des élus de la CINOR a été d'engager une démarche de PROJET DE TERRITOIRE avec pour finalité de définir un cap politique portant une Vision pour le territoire Nord, des ambitions et des orientations stratégiques majeures pour définir une feuille de route partagée fixant les actions prioritaires aux horizons 2015-2030. Ce travail a débuté en septembre 2015 et devrait se finaliser avec un vote en conseil communautaire fixé le 29 avril 2016.

Le projet de territoire, décline 9 Orientations stratégiques et les actions associées. L'année 2016 permettra de dimensionner correctement ces actions et leur assise territoriale dans le cadre de coopérations pertinentes, notamment avec l'Est, et de mobiliser les leviers de financement adaptés pour engager leur mise en œuvre dès 2017.

Concernant le PRU Nord Est Littoral, correspondant à l'Action prioritaire engagée sur l'espace stratégique fléché du Littoral et visant à programmer et mettre en œuvre un espace d'excellence portant lisibilité majeure depuis l'arrivée de la NRL jusqu'au stade en Eaux vives de Ste Suzanne.

Ainsi, PRUNEL pourrait être l'espace permettant d'accueillir les programmations des actions suivantes du Projet de Territoire :

- répondre aux besoins sociaux, sociétaux et environnementaux du territoire ;
- structurer une offre d'accueil foncière et immobilière innovante, écoresponsable et durable ;
- engager une action publique pour construire le parcours résidentiel des jeunes, des actifs et des seniors ;
- renouveler une offre de services comme vecteur d'équité, de proximité, de lien social ;
- cultiver nos singularités et valoriser notre cadre de vie ;
- organiser la résilience environnementale de notre modèle de développement urbain.

A l'échelle de la Politique de la Ville, l'objectif recherché à travers le Projet de Renouvellement Urbain retenu, consiste à redonner des conditions de vie agréables aux habitants de ces quartiers, à travers la création d'espaces de vie, de convivialité, le traitement sur l'habitat.

Il s'agit également de réduire les inégalités sociales, à travers des actions concourant au rééquilibrage avec les quartiers limitrophes (jugés parmi les plus favorisés de la Commune), comme « Champ-Fleuri » (proche du Butor) par exemple, ou encore « le Centre-Ville » (proche du Bas Maréchal Leclerc).

Les orientations retenues sur la zone Nord Est Littorale sont cohérentes avec les axes prioritaires définis dans le contrat cadre de la Politique de la Ville :

1/ en matière de cohésion sociale, où est affirmée une volonté :

- de faciliter l'accès à la vie sociale, culturelle et sportive de la cité à travers une offre en déplacements alternatifs, des aménagements pour faciliter la mobilité douce,
- de contribuer au mieux vivre ensemble sur des territoires plus solidaires, par la création de lieux de rencontres, des espaces de sociabilité, les places et des équipements polyvalents... ,
- de favoriser à travers ces nouveaux lieux ou dès que le projet le permet, le développement de la culture réunionnaise, l'intégration des populations migrantes de l'Océan Indien ;

2/ en matière de développement économique et emploi également puisqu'il s'agit au travers de la stratégie de développement économique :

- de soutenir les initiatives en lien avec la valorisation des quartiers,
- d'accompagner les porteurs de projet issus de ces quartiers,
- de favoriser la formation en vue du retour à l'emploi des publics les plus en marge
- de mettre en relation les acteurs privés avec les acteurs de l'emploi, afin de faciliter les passerelles,
- d'accompagner les parcours d'insertion en mettant en place un travail ajusté sur les questions d'employabilité, pour réduire le chômage de longue durée, créer de l'activité et répondre aux attentes des jeunes en demande d'emploi...,
- de développer une stratégie économique innovante sur ces quartiers, afin de créer de l'activité et déployer une offre d'emploi supplémentaire, au service des habitants de la géographie prioritaire PRUNEL ;

3/ en matière de cadre de vie, il s'agit de promouvoir :

- pour les habitants de la cité, des lieux de vie attractifs, sécurisés, accessibles... à travers les réhabilitations/ résidentialisation des groupes de logements sociaux anciens et lutte contre l'habitat indigne,
- une mixité sociale dans les quartiers, mais aussi une nouvelle conception de la densité en Ville (des ilots plus petits, des fonctions multiples à l'échelle des ilots...), avec une mise en perspective de l'action qui sera faite à l'échelle de la Ville et de l'agglomération,
- la mise en place d'une action de gestion urbaine de proximité adaptée au territoire PRUNEL, pour répondre aux enjeux de propreté, d'éducation et de civisme, de traitement des déchets, et d'attractivité des quartier...
- l'accompagnement des habitants dans de nouvelles pratiques, d'utilisation, de consommation et de parcours dans la Ville... ;

4/ en matière de citoyenneté :

- en poursuivant le travail de concertation amorcé avec les habitants, les acteurs économiques, les partenaires institutionnels pour coconstruire le Projet de Renouveau Urbain,
- en impliquant la population dans la vie de la cité, sur les questions de propreté, de sécurité...,
- en agissant pour que chacun soit acteur du développement de son quartier, de sa Ville, à travers la mise en place d'instances d'expressions, d'échanges, de coproduction...

Le scénario d'aménagement retenu

Au terme des ateliers de réflexion et de concertation citoyenne, la démarche de coconstruction du projet a permis de faire émerger un scénario de synthèse, s'appuyant sur la démarche d'écoquartier et structuré autour de 3 idées forces : **accrocher la zone Nord Est Littorale au Centre-Ville de Saint-Denis, redonner la Ville aux piétons, créer un parc littoral équipé** qui se décline par les éléments de programme suivants :

- **un aménagement du littoral dont on attend qu'il offre un espace généreux pour des activités variées et une tranquillité et un entretien assurés,**
- **des espaces publics nombreux et diversifiés au cœur des quartiers,**
- **le positionnement du pôle d'échanges multimodal à proximité du Butor pour structurer la Ville de demain et requalifier les espaces aujourd'hui dévalorisés,**
- **le réaménagement et la réorganisation des infrastructures routières littorales et la création de nombreuses traversées piétonnes pour des franchissements sécurisés,**
- **une programmation de l'habitat équilibrée dans les produits et les statuts,**
- **un développement économique ambitieux et prenant appui sur les ressources internes des quartiers.**

L'horizon lointain de ce Projet de Ville partagé sur le plan communautaire doit trouver son commencement dès aujourd'hui, avec une déclinaison dans les interventions du PRU.

Hors NPNRU, le quartier Sainte-Clotilde possède le potentiel de développement d'emplois et de production foncière le plus important des 4 secteurs. Son développement requiert d'être coordonné avec celui des 3 quartiers du NPNRU.

Des finalités distinctes sur chaque quartier

Le NPNRU des quartiers Bas Maréchal Leclerc, Vauban, Butor concourt à la réussite du Projet de Ville sur le territoire Nord Est littoral en y développant sa singularité dans chaque quartier.

- A l'issue du NPNRU, « Bas Maréchal Leclerc » sera un quartier populaire requalifié où l'intervention publique aura restauré les conditions d'attractivité nécessaires à son arrimage au Centre-Ville. **Le quartier aura amorcé le travail de mixité sur l'habitat et revitalisé son secteur économique** dans le cadre d'une stratégie globale et par une intervention structurante en matière de mobilité.
- A l'issue du NPNRU, le quartier Vauban sera un quartier populaire à dominante résidentielle dont les facteurs d'attractivité auront été restaurés par une action foncière importante pour **restituer aux habitants, des lieux de vie, des espaces publics de qualité, des logements résidentialisés, des parcours de mobilité alternative dans le quartier**. Une intervention significative sur les espaces publics, sur l'habitat (réhabilitation, résidentialisation et GUP) et la restructuration de l'appareil commercial sont visés dans le projet. Le quartier désenclavé sera mieux positionnée, disposera d'un fonctionnement urbain plus clair et sécurisé et sera accessible à tous.
- A l'issue du NPNRU, le quartier du Butor sera un quartier qui aura renforcé sa diversification fonctionnelle et résidentielle. L'offre de déplacement en modes doux aura été renforcée, ce qui aura permis de restituer aux habitants une mobilité sécurisée vers les équipements éducatifs, culturels et de loisirs structurants, et de compléter le développement d'activités économiques innovantes. L'identité du quartier sera confortée et le lien des habitants avec l'océan sera restitué. Une intervention fine sera proposée pour faciliter les parcours résidentiels de sa population.

Les intentions du porteur de projet

Proposer un projet urbain au service de l'humain

Le diagnostic a permis de dégager plusieurs invariants de projet nécessaires et importants au renouvellement des quartiers PRUNEL tant sur le plan de la programmation, des aménagements, de l'activité économique que sur le plan social pour **une articulation étroite entre « l'humain et l'urbain »**. Les attentes exprimées par les habitants :

- **une ouverture vers le front de mer à créer ;**
- **réduire l'usage de la voiture et sa place dans l'espace public ;**
- **améliorer l'offre et la qualité des espaces publics ;**
- **améliorer la propreté quotidienne des espaces publics par la mise en place d'une GUP ;**
- **développer l'offre en logement pour répondre aux besoins des habitants et renforcer la mixité des quartiers ;**
- **favoriser l'attractivité économique (centre d'affaires de quartier, couveuse d'entreprises, espaces de coworking, fablab, locaux associatifs partagés, pépinières urbaines) ;**
- **favoriser l'insertion par l'économique et l'accès à l'emploi des publics qui en sont éloignés ;**

- favoriser l'innovation sociale dans l'habitat, les activités et les usages ;
- favoriser le vivre ensemble et la solidarité ;
- valoriser la mémoire, la diversité culturelle et les ressources humaines dans chacun des quartiers ;
- développer un « urbanisme durable ».

En somme, il s'agit de retenir un Projet de Renouveau Urbain intégrant les 3 piliers du développement durable.

Faire une place à l'innovation sociale et solidaire

Enfin, il y a une volonté de faire de cette partie de la Ville un espace d'accueil aux chantiers innovants.

La Ville et la CINOR ont conjointement répondu à l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Ville durable et solidaire » pour mettre en avant, la démarche qu'elle impulse à travers PRUNEL.

Plusieurs sujets feront l'objet d'un accompagnement spécifique en 2016 par des experts; il s'agira dans cette première étape, d'amener les différentes thématiques vers un niveau de maturation suffisant, leur permettant ainsi d'entrer dès 2017 dans une phase opérationnelle.

« PRUNEL : des quartiers sobres en énergie »

Sur PRUNEL, nous avons l'ambition de développer un microgrid en mode collaboratif avec les concessionnaires, les partenaires, et les habitants de ces quartiers.

Il s'agit par ce biais :

- d'influer positivement sur la facture énergétique des ménages, en faisant évoluer les modes de consommation,
- mais aussi de compléter la production électrique par de nouvelles sources plus sobres,
- de lutter contre les îlots de chaleur, en accompagnant notamment la conception de bâtiments à énergie positive, en réintroduisant le végétal en milieu urbain.

« PRUNEL : une population en meilleure santé »

De plus, nous souhaitons inscrire la mobilité active dans l'axe santé de la Ville, afin de lutter contre les problèmes d'obésité, de surpoids, de diabète, fléaux qui touchent plus fortement notre département et les personnes les plus pauvres...

2.2 Premiers objectifs opérationnels en matière de Renouveau Urbain (voir cartographie en annexe 3)

Nos intentions sur le plan urbain

Les 3 quartiers (Vauban, Bas Maréchal Leclerc et Butor) sont inscrits au NPNRU et feront l'objet d'un traitement spécifique au regard des dysfonctionnements qui leurs sont propres d'une part, et d'une réponse globale au titre des enjeux définis à l'échelle du périmètre du PUR Nord Est Littoral.

Les interventions physiques

Les actions envisagées portent sur 2 intentions fortes de renouvellement :

- reconstituer des cœurs de quartiers autour de places publiques animées,
- faciliter l'accès au littoral par des itinéraires apaisés de préférence dans un sens Nord-Sud.

Des places publiques vivantes

Des places sont créées sur l'axe apaisé de la rue Maréchal Leclerc et de l'avenue Maréchal Delattre de Tassigny et à la croisée de rues existantes

Ce sont des places à l'échelle des quartiers tenues et organisées au pied d'équipements publics à créer ou existants et de nouveaux bâtiments de logements accueillant en rez-de-chaussée des commerces.

La proposition de pôle multimodal entre les quartiers Bas Maréchal Leclerc et Butor est un potentiel d'amélioration des déplacements à l'échelle de la Ville. Cette proposition prendra place dans une réflexion plus globale que porte le PDU qui est en cours d'élaboration.

Des liens modes doux vers un littoral apaisé

Des liens modes doux du Nord-Sud seront aménagés :

- dans la continuité de ce qui est existant (le Barchois, l'Espace Océan et la passerelle, sur le Butor).
- traversant les places publiques et débouchant sur le littoral.
- des premiers aménagements sur le littoral comme préfiguration au droit de ces liaisons piétonnes.
- un espace de loisirs, des bassins et des lieux de promenade qualitatifs.
- un front de mer requalifié.
- faisant le lien aussi avec les places ou espaces publics de quartier existants.

La requalification du parc habitat existant

En s'appuyant sur la stratégie du patrimoine des bailleurs, les orientations en matière de mixité sociale qui seront inscrite dans la convention d'équilibre territoriale, il s'agira dans le projet urbain de proposer un programme résidentiel et de travaux qui permettent de redonner une attractivité aux 3 quartiers et restituer aux habitants un meilleur cadre de vie.

Les études sur le foncier et l'habitat donneront également une ligne de conduite dans la production de logements neufs pour développer une offre qualitative répondant aux besoins aujourd'hui non satisfaits à l'échelle du territoire communautaire.

Le pôle multimodal

La question des déplacements entre les quartiers a fait l'objet de réflexions spécifiques avec l'ensemble des acteurs concernés et les habitants.

Le positionnement d'un « pôle intermodal » le long de la ravine du Butor, a semblé pertinent pour la majorité des habitants, des commerçants et des acteurs locaux. Il semble intéressant à plusieurs titres :

- la centralité qu'il présente à l'échelle des 3 quartiers et la connexion qu'il offre aux habitants ;
- l'effet de flux et d'attractivité qu'il pourrait susciter sur la partie basse de la rue Maréchal Leclerc ;
- le lien possible avec la Cité des Arts toute proche, le sentier littoral...

Au-delà des actions du PDU qui viennent contribuer à l'accessibilité du Centre-Ville, un travail lourd d'accompagnement est nécessaire sur les infrastructures existantes, afin de contribuer de façon significative à la mobilité alternative.

Les études du protocole doivent permettre de vérifier la pertinence de la localisation et la faisabilité d'un équipement multimodal.

ARTICLE 3. POINTS D'ATTENTION ET DEMANDES D'APPROFONDISSEMENT SOUHAITEES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU PROTOCOLE

« A compléter en fonction du compte rendu du comité d'engagement du 12 mai 2016 »

ARTICLE 4. PROGRAMME DE TRAVAIL A REALISER AU TITRE DU PROTOCOLE

Afin de définir le projet le plus pertinent à développer sur PRUNEL et compte tenu des premiers éléments partagés et coproduits avec les partenaires, les habitants, les acteurs économiques, les représentants de conseils consultatifs, un programme de travail a été établi par la Ville en lien avec ses partenaires sur le projet.

Ce programme de travail détermine les études d'orientation de faisabilité ou de programmation nécessaires aux différents maîtres d'ouvrage (Ville, CINOR, bailleurs...) pour décliner un plan d'action, le contenu et le chiffrage de la phase opérationnelle du projet.

Une période de 18 mois semble être la durée de protocole adaptée pour mener à bien ce chantier et la mise en place d'une équipe projet accompagnée d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur un certain nombre de sujet sera nécessaire pour coordonne cette phase avant conventionnement.

Le programme d'études détaillé ci-dessous, fait appel à plusieurs familles d'intervention.

4.1 - Etudes

Les études pilotées par les collectivités (Ville ou CINOR)

1. Etude de dureté foncière (stratégie et outils opérationnels)

Sur la base des éléments récoltés sur le terrain par l'EPFR dans le cadre du Plan d'Action Foncière Intercommunal (PAFI), cette étude a pour but notamment d'identifier les fonciers stratégiques sur lesquels il existe un potentiel de développement. Il s'agit également :

- d'analyser leur degré de mutabilité,
- les procédures d'urbanisme préalables à leur maîtrise et leur construction,
- les capacités d'accueil de chaque ilot en lien avec le projet urbain et social de PRUNEL,
- d'étudier des parcelles (propriété, usage, prix...),
- d'identifier les couts d'acquisition,
- d'analyser la domanialité publique,
- de déterminer une stratégie foncière.

Le prestataire devra par ailleurs élaborer une fiche détaillée par parcelle, ilots identifiés et présentant une potentialité.

Il devra également identifier les procédures de désaffectation et déclassement, mise à disposition dans le but de faciliter la libération foncière, au service des projets.

De plus, il appréciera la dureté foncière : par identification des contraintes propres aux parcelles.

Les propositions de l'étude doivent tenir compte des orientations d'aménagement sur PRUNEL et son avancement est conditionné :

- au travail en cours de l'EPFR dans le cadre du PAFI (Plan d'Action Foncière Intercommunale),
- aux conclusions des études de marché résidentiel et sociologique des quartiers prioritaires pour les propositions de mutabilité des fonciers.

Le périmètre d'intervention est plus large que les 3 QPV, afin de proposer un projet cohérent au regard des attentes des habitants.

- Lot 1 Secteur PRU.
- Lot 2 Secteurs limitrophes au PRU (cas par cas).

D'un montant global de 100 000 €, elle sera pilotée par la Direction du Patrimoine Foncier de la Ville (en lien avec le (la) Directeur (Directrice) du PRU), elle pourra s'appuyer sur le partenariat avec l'EPFR.

2. Mise à jour de l'inventaire des bâtiments dégradés

Dans le cadre du PRU 1 en 2008, une étude large intégrant le secteur Vauban, Bas M. Leclerc avait permis de recenser le bâti privé dégradé, sur la base de la ZPHI.

Cette étude de mise à jour, a pour but de venir actualiser les données connues sur ce territoire, afin de connaître le niveau de dégradation du patrimoine privé dans le secteur de PRUNEL :

- identification des bâtis dégradés,
- identification des procédures de suivi engagées : péril, insalubrité,
- repérage des bâtiments ; création de fiches bâtiment,
- croisement des données avec l'étude foncière.

L'étude devra intégrer les procédures à mettre en œuvre pour éradiquer les poches d'habitat dégradé.

L'identification des bâtis dégradés sera à prendre en compte dans le plan guide.

D'un montant estimé à 30 000 €, elle sera pilotée par la Direction de l'Habitat avec un partenariat évident avec la Direction de l'Aménagement et la Politique de la Ville de la CINOR. En effet, il s'agit de mettre à profit les données à disposition au sein de leur observatoire Habitat. Un partenariat avec l'AGORAH est également envisagé.

3. Etude de marché résidentiel

Il s'agit d'une étude importante pour le développement du projet PRUNEL, puisqu'aucune étude de ce genre n'a à ce jour été réalisée sur le Centre-Ville.

Elle permettra, tenant compte des projets de développement de la Ville (Espace Océan, programmes récemment livrés sur le périmètre du PRU, analyse du PLH, livraison du PRU1...), d'apprécier les dynamiques du marché résidentiel sur le secteur PRUNEL.

Cette étude a pour but l'identification de la production de logements concurrents et l'identification des nouvelles cibles à satisfaire et des produits à développer.

Elle devra par ailleurs faire une analyse de :

- l'attractivité des quartiers : produits résidentiels commercialisables en termes de typologie, prix, de cibles de ménages, de rythme d'écoulement...
- L'actualisation de la segmentation par quartier à partir du suivi PLH.

Cette étude est conditionnée à l'avancée de l'étude de dureté foncière, les orientations stratégiques permettant de développer les propositions.

Elle a vocation à identifier les produits résidentiels à produire dans le projet. Elle permettra la détermination du calendrier de production selon le rythme d'absorption du marché.

Pilotée par la Ville de Saint-Denis, cette étude est menée conjointement avec la CINOR (lien nécessaire avec la Direction de l'Aménagement de la CINOR qui dispose d'un observatoire de l'habitat). Elle pourra éventuellement s'appuyer sur le partenariat avec AGORAH.

D'un montant de 50 000 €, c'est la Direction de l'Habitat qui a été désignée pour lancer la consultation. Un travail de coordination par la Direction du PRU interviendra dans le courant 2016.

4. Etude de mobilité et de programmation des déplacements en mode doux (intégrant un pôle de mobilité)

a) Etude de faisabilité de la semi-piétonisation de la rue Marechal Leclerc

Il s'agit de vérifier sur le périmètre de PRUNEL s'il est possible d'inverser la part modale dans les pratiques actuelles des habitants et usagers.

Cette première partie de l'étude tient compte :

- de l'analyse du stationnement public et privé, identification des besoins de stationnement public ;
- de l'analyse de continuité et d'accessibilité des déplacements piétons, notamment les traversées routières ;
- de l'analyse de développement des déplacements non motorisés et mobilités alternatives ;
- de la mise à jour des comptages de stationnement : avant et après mise en service du parking Cité des Arts ;
- des enquêtes de déplacement ;
- des tests de faisabilité des hypothèses d'entrée (semi-piétonisation Maréchal Leclerc, mise à feu des traversées RN2 Est du Butor...).

L'ensemble de cette analyse doit conduire le prestataire à proposer de nouveaux modes de déplacements pour laisser une part prépondérante aux modes de déplacement alternatif à la voiture particulière.

Ces éléments seront nécessaires à la définition des modalités de stationnement et de mobilité douce à intégrer dans le plan guide.

Il sera indispensable de prendre en compte les autres études de mobilité :

- Ville : Etude de trafic sur la Saint-Denis (en cours),
- SMTR : Enquête ménages (domicile travail - en cours),
- CINOR : Etude TCP (achevée),
- CINOR : Etude stratégique de mobilité sur le Centre-Ville (en cours),
- CINOR : Extension du TCSP vers l'Est (en cours),
- Région : Etude de faisabilité RRTG (en cours).

b) Programmation des équipements publics du pôle mobilité (intégré à l'étude de mobilité)

L'autre partie de l'étude concerne la faisabilité d'un pôle de mobilité et de sa localisation.

Fort de la concertation menée avec les habitants et les acteurs sur le sujet des transports publics et de l'intermodalité, le positionnement d'un pôle multimodal est attendu dans le projet. Son contenu, sa fonction, et sa localisation méritent une analyse approfondie.

L'étude devra par conséquent définir le programme des équipements (et autres) du pôle mobilité : parking en ouvrage, pôle mobilité, services, espaces hybrides...

Il se fera en fonction :

- de l'identification des besoins,
- de la réalisation du programme,
- du chiffrage.

- Lot 1 Mobilité et déplacement 50 000 €.
- Lot 2 Faisabilité d'un pôle multimodal : 60 000 €.

Pilotage : CINOR - DAGPM.

Partenaires : CINOR - Département - Région - Etat - SMTR - AGORAH.

c) **Plan d'actions pour les mobilités actives et partagées**

Il s'agit de mettre en place des actions pour développer, avec la contribution des habitants, des modes de déplacement alternatifs, en introduisant le caractère innovant et solidaire (réflexion liée au PIA), à la fois dans la démarche qui sera retenue que dans le panel d'offres à décliner dans la phase opérationnelle.

Cette étude est estimée à 80 000 €. Elle sera pilotée par la Ville et la CINOR.

5. Elaboration d'un schéma de développement économique et commercial

Cette étude a pour but de mettre au point un schéma de développement économique et commercial adapté aux 3 quartiers du NPNRU (1)

Sur la base du travail fait fin 2015 par l'EPARECA, et de la connaissance des projets de l'intercommunalité, il s'agira :

- d'examiner le potentiel de restructuration commerciale et services centré sur Bas Maréchal Leclerc et Vauban (2),
- d'étudier le développement économique et de restructuration des filières ameublement, logistique centré sur Butor (3),
- de déterminer le potentiel de développement touristique (4),
- d'analyser le potentiel de développement d'activités innovantes (Fablab, numérique...) (5).

Le prestataire sera amené à produire un schéma directeur :

- déterminations des localisations préférentielles de locaux professionnels,
- traduction dans le plan guide....

Le coût de l'étude se décompose ainsi :

- (1) 40 000
- (2) 40 000
- (3) 40 000
- (4) 20 000
- (5) 40 000

Elle sera menée par la CINOR en partenariat avec la Ville et les acteurs de l'économie...

6. Etude d'aménagement et de programmation des équipements de proximité (superstructures)

Sur la base des éléments de la concertation et de la reprise des études existant sur l'état des équipements présents sur PRUNEL, il s'agit pour le prestataire :

- d'étudier avec les habitants, les besoins en équipements publics, de proximités ou autres
- d'élaborer le programme technique détaillé des équipements de proximité permettant d'engager les consultations de maîtrise d'œuvre.

Marché à bons de commandes permettant l'étude d'implantation de plusieurs équipements de proximité.

Cette étude devra par ailleurs faire :

- l'articulation avec les études de mobilité,
- la coordination avec la programmation des espaces publics (Moe urbaine),
- l'identification des enveloppes globales.

Le programme technique permettra :

- la spatialisation des équipements dans des bâtiments existants et à construire,
- la création d'un fond de plan fiable pour la durée du projet.

D'un montant de 100 000 €, elle intégrera une analyse topographique des sites stratégiques repérés.

Cette étude pilotée par la Ville se fera en partenariat avec les bailleurs sociaux (SIDR, SEDRE, SHLMR, SODIAC).

7. Etude sociologique des quartiers

Les 3 QPV ont une histoire et une configuration urbaine très différentes les unes des autres. Afin de mieux cerner les pratiques des habitants dans chacun de ces quartiers, connaître les usages, les relations inter quartier et préparer le travail de mixité sociale qui sera fait dans le cadre du PRU, il est nécessaire de mener une étude sociologique.

Elle pourra partir des analyses existantes notamment sur le Butor par exemple.

Elle apportera une meilleure compréhension des différences de fonctionnement des quartiers, une analyse de peuplement, et une mise en perspective de leur histoire.

Cette étude apportera :

- Une définition du profil et origine des ménages, les atouts et les faiblesses relevés au sein de la population du secteur, les problématiques socio-économiques (chômage, grossesses précoces, alcoolisme...)
- Un appui à la définition de la stratégie de peuplement

La Direction de la Politique de la Ville a été désignée pilote de cette étude, elle sera soutenue par la CINOR et nécessitera la contribution active des habitants 40 000 €.

Les études bailleurs

1. Stratégie patrimoniale de la SEDRE à partir du diagnostic social et technique du patrimoine du secteur PRUNEL

Il s'agit d'une analyse technique des patrimoines ciblés par des interventions dans le PRUNEL.

Sur le patrimoine de la SEDRE (Piranhas 42 LLS et Casse Pierre 48 LLS), les diagnostics techniques sont réalisés. Il est nécessaire de les compléter par une étude sociale et sur le relogement afin de connaître les coûts de prise en charge des familles et les contraintes techniques propres des immeubles.

Il s'agit par ailleurs dans le cadre de cette étude de :

- déterminer une stratégie d'intervention partagée avec les partenaires ;
- étudier la faisabilité technico économique comparative des hypothèses réhabilitation et démolition pour l'ensemble immobilier Piranhas Casse Pierre (avec prise en compte des différentiels de loyers en cas de relogement et des contraintes techniques propres des immeubles ;
- identifier des bouquets de travaux à réaliser ;
- fiabiliser les coûts d'intervention sur le patrimoine du bailleur ;
- déterminer des arbitrages d'intervention.

Estimée à ce jour à 50 000 €, cette étude serait pilotée par la SEDRE.

2. Stratégie patrimoniale de la SHLMR à partir du diagnostic social et technique du patrimoine du secteur PRUNEL

Il s'agit dans un premier temps de réaliser une mission générale sur la stratégie patrimoniale du bailleur, pour comprendre les évolutions à engager sur l'ensemble des groupes présents dans le périmètre, en termes de transformation des bâtiments, d'intégration à leur environnement urbain, d'évolution des usages.

L'étude s'attachera aussi à l'analyse du fonctionnement des parties extérieures, des parties communes intérieures et des locaux communs, des intérieurs des logements et leurs prolongements, des équipements énergétiques, de la prise en compte de certaines contraintes type acoustique, etc. Elle permettra donc de comprendre comment l'ensemble du patrimoine doit évoluer.

Les conclusions de cette étude "patrimoniale", définiront la stratégie d'intervention et de programmation sur chacun des groupes, c'est-à-dire : pertinence des diagnostics amiante, opérations de démolition, de réhabilitation légère ou lourde avec ou non résidentialisation, de transformations diverses...

En outre, ces études viendront compléter les données internes des bailleurs, du type PSP dans lesquels sont traités différents aspects comme l'environnement des groupes, l'aspect social de l'occupation, une légère partie technique, etc... Elles ne fourniront cependant pas l'analyse approfondie sur un éventuel programme de travaux à envisager par groupe.

Le patrimoine de la SHLMR se situe sur les 3 QPV : Vauban, Bas Maréchal Leclerc, Butor

Cette étude est estimée à 30 000 €. Elle sera pilotée par la SHLMR.

3. Stratégie patrimoniale de la SIDR à partir du diagnostic social et technique du patrimoine du secteur PRUNEL

Il s'agit dans un premier temps de réaliser une mission générale sur la stratégie patrimoniale du bailleur, pour comprendre les évolutions à engager sur l'ensemble des groupes présents dans le périmètre, en termes de transformation des bâtiments, d'intégration à leur environnement urbain, d'évolution des usages.

L'étude s'attachera aussi à l'analyse du fonctionnement des parties extérieures, des parties communes intérieures et des locaux communs, des intérieurs des logements et leurs prolongements, des équipements énergétiques, de la prise en compte de certaines contraintes type acoustique, etc. Elle aura pour objectif de comprendre comment l'ensemble du patrimoine doit évoluer.

Les conclusions de cette étude "patrimoniale", permettra de définir la stratégie d'intervention et de programmation sur chacun des groupes, c'est-à-dire : pertinence des diagnostics amiantes, opérations de démolition, de réhabilitation légère ou lourde avec ou non résidentialisation, de transformations diverses...

En outre, ces études viendront compléter les données internes des bailleurs, du type PSP dans lesquels sont traités différents aspects comme l'environnement des groupes, l'aspect social de l'occupation, une légère partie technique, etc... comme précédemment l'analyse approfondie sur un éventuel programme de travaux à envisager par groupe ne sera pas comprise dans les études menées.

Le patrimoine de la SIDR se situe sur les 3 QPV : Vauban, Bas Maréchal Leclerc, Butor

Cette étude est estimée à 30 000 €. Elle sera pilotée par la SIDR.

4. Expertise sur la baisse de la consommation des bâtiments résidentiels et analyse ponctuelle sur le patrimoine récent

Cette étude a pour vocation d'une part d'éclairer les maîtres d'ouvrage sur les niveaux de consommation énergétique des bâtiments résidentiels des bailleurs sociaux (en lien avec les actions du PIA) et d'autre part de proposer des pistes de réduction de cette consommation. Selon les besoins relevés, n y adjoindra une analyse ponctuelle sur le patrimoine récent des bailleurs.

Cette étude est estimée à 80 000 €.

4.2 - Ingénierie externe

L'ingénierie du projet

1. AMO concertation

Il s'agit de la continuité de la mission initiée par le groupement Passagers des Villes/ SCET/ BERS/ Dutheil Perrau. Elle devra démarrer dès la signature du protocole - continuité avec la phase actuelle.

La mission :

- assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre de la concertation avec les habitants pendant la phase de protocole et pour la définition et le suivi de la politique de communication spécifique au NPNRU ;
- poursuite de la concertation : préparation et animation des cycles de concertation sur l'ensemble des études conduites dans le temps du protocole ;
- définition des outils de communication propres au NPNRU ;
- mise en œuvre de la stratégie de communication.

MAPA divisé en 2 lots :

- Lot 1 Concertation,
- Lot 2 Communication (hors financement PRU).

D'un montant de 100 000 € pour la concertation, l'AMO sera pilotée par les services de la Ville, elle se fera en lien avec la CINOR, bailleurs, concessionnaires de service public et les habitants.

2. AMO GUP multisites

La mission :

- assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre d'une GUP sur les sites les plus fragiles du quartier,
- accompagnement de la collectivité dans le suivi social des populations les plus fragiles : copropriétés, marchands de sommeil, sans domicile fixe,
- préparation des interventions urbaines par l'anticipation des problématiques sociales.

Elle contribuera à améliorer le niveau d'entretien et de propreté des quartiers, assurer un niveau homogène de prestation, impliquer les habitants dans les gestes d'amélioration de la vie quotidienne.

Elle devra démarrer dès la signature du protocole.

D'un montant de 50 000 €, elle sera pilotée par les services de la Ville et le PRU.

3. AMO conduite de projet et OPCU en phase protocole

Il s'agit de la continuité de la mission initiée par le groupement Passagers des Villes/ SCET/ BERS/ Dutheil Perrau. Elle devra démarrer dès la signature du protocole - continuité avec la phase actuelle

La mission : accompagnement de la collectivité pour la conduite du projet en phase protocole de préfiguration.

Elle se compose des taches suivantes:

- assistance administrative à la préparation de la convention de rénovation urbaine,
- assistance technique à la mise au point du programme d'action définitif,
- assistance à la mise au point des calendriers et de l'ordonnancement des actions (OPCU),
- assistance à la mise au point de la maquette financière.

Ce travail doit contribuer à la signature de la CRU et à la mise en place des outils de suivi et de gestion de la CRU.

D'un montant de 180 000 €, la consultation sera élaborée par la DAGPM (en attendant le recrutement du Directeur du PRU).

4. Maitrise d'œuvre urbaine

Présent dans tout PRU, la maitrise d'œuvre assure un travail continu sur le projet à travers la production du plan guide, avec prise en compte des résultats des autres études.

L'équipe de maitrise d'œuvre se compose :

- d'un urbaniste dont la mission est la production :
 - du plan guide,
 - des fiches de lots,
 - du cahier des prescriptions archi environnementales et urbaines et paysagères ;

il assure également le suivi des ilots opérationnels et le visa des PC ;

- d'un programmiste dont la mission est l'adaptation du programme des équipements publics à la production résidentielle ;
- d'une AMO environnementale pour: les recommandations DD, la collaboration sur études connexes (NEO, NEEL...);
- d'un économiste de la construction et de l'aménagement dont le travail sera: l'estimation des couts, le montage opérationnel (y compris DUP), la détermination des procédures ad hoc, l'adaptation réglementaire du PLU : modification du PLU, le phasage des projets (dans et hors PRU) ;
- d'un bureau d'étude technique pour fiabiliser la connaissance des VRD, y compris la réalisation de sondages ponctuels sur des points singuliers.

- Lot 1 PRU : 280 000,
- Lot 2 PRUNEL : 100 000 (hors financement ANRU).

Le lot 2 concernant le secteur PRUNEL consiste en une mission allégée : production d'un schéma directeur et accompagnement du porteur de projet.

ARTICLE 5. OPERATION(S) FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION ANTICIPEE DE DEMARRAGE

Sans objet

ARTICLE 6. ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS AU PROJET

6.1 - Un projet engagé depuis 2 ans avec une démarche de concertation avec toutes les parties prenantes

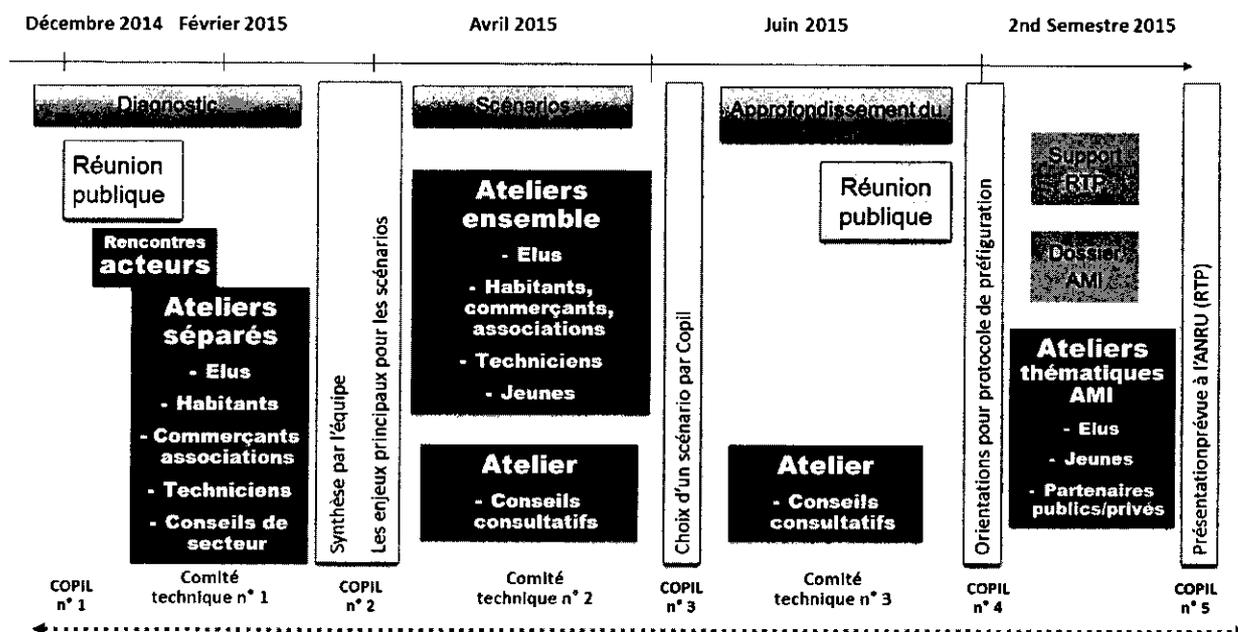
La Ville de Saint-Denis a souhaité que dès le premier temps du diagnostic et d'élaboration des scénarios, comme lors de l'aboutissement du projet et de sa réalisation, soit mise en place une démarche partagée avec ses partenaires (CINOR, Etat, Région, Département, bailleurs sociaux...), les habitants, les acteurs associatifs des quartiers concernés et les différentes instances consultatives et de démocratie de proximité.

Elle s'est engagée à

- un retour auprès des différentes parties prenantes de ce qui s'est échangé et ce qui est pris en compte dans l'élaboration du projet (à ses différentes étapes) ;
- faciliter l'information tout au long du projet ;
- associer des représentants des conseils de secteurs (et autres instances participatives existantes au sein de la Ville) à l'ensemble de la démarche...

La démarche de concertation, pour que chacun puisse apporter sa contribution à la réflexion et au projet dans une logique de coconstruction, a reposé sur **4 dispositifs de concertation** :

- des réunions publiques ouvrant et clôturant cette phase, avec une réunion publique intermédiaire à destination des acteurs économiques ;
- des ateliers de réflexion, d'échange et de débat, constituant le dispositif central avec la diversité des parties prenantes ;
- un atelier spécifique de membres des instances participatives de la Ville, ayant vocation à constituer une instance ad hoc en attendant la mise en place des conseils citoyens qui prendront le relais dans la phase de protocole et de projet. Il a été proposé de demander à des membres de ces instances extérieures au périmètre d'y participer ;
- des concertations individualisées ou collectives.



Recueil d'avis et retour des réflexions issues de la concertation : registre en mairie centrale et dans les mairies annexes (Providence, Marcadet, Sainte-Clotilde) L'information en continu : journal municipal, site web et page Facebook de la Ville...

6.2 - Le bilan de la concertation

Afin d'envisager la concertation dans la phase protocole, les 3 cycles ont été analysés en s'appuyant sur ce qui constitue les principaux critères de la qualité d'une démarche de concertation. L'analyse détaillée qui en a été faite a permis de dégager les orientations de la concertation dans la phase du protocole et l'accompagnement qu'il sera nécessaire dans cette phase.

La concertation dans la phase du protocole

La concertation dans la phase du protocole scandra les principaux temps consacrés aux études. Il est envisagé que les principales études feront l'objet d'une démarche de concertation et de communication qui seront intégrées aux principales études du protocole avec l'appui de l'AMO concertation, l'objectif étant de faire en sorte que les études ne soient pas envisagées simplement comme des objets d'information une fois que les experts ont rendu leur conclusion. Cette dernière sera précisée et demandée dans les cahiers des charges et pourra faire l'objet de préconisation de méthodologies particulières propres à la rendre effective et pertinente dans le cadre de chacune des études.

La concertation qui se mettra en place prendra appui sur une Maison du projet qui est envisagée dans une perspective multisites (plusieurs lieux, telles que les mairies annexes, les lieux culturels ou des espaces polyvalents...) compte tenu de la diversité des quartiers, avant que ne soit envisagé un lieu transversal. Cette Maison du projet multisites lieu d'information et d'échanges sur le projet dans lequel les outils d'information et d'échange seront adaptés à la variété des publics qui sont visés. Dans cette perspective, la phase du protocole sera l'occasion d'une réflexion en matière de communication et d'expérimentations de démarches qui renforce le caractère de proximité en démultipliant les lieux et en venant aussi s'installer dans l'espace public. Une réflexion sera engagée s'agissant des publics les plus éloignés de la concertation. Dans cette perspective, un lien avec l'intermédiation culturelle sera renforcé.

Un lien étroit sera établi avec les conseils citoyens concernés (dont l'installation est prévue en milieu d'année 2016) et les instances consultatives de la Ville (avec l'appui de l'AMO concertation envisagée dans la phase protocole). Le lien établi avec ces instances permettra aussi d'aborder les enjeux de l'articulation entre le NPNRU, le Contrat de Ville et le PIA qui tous reposent sur des démarches impliquant les conseils citoyens.

Enfin, la phase protocole sera l'occasion de mettre en place une démarche expérimentale de coconstruction d'un projet d'aménagement dans une partie du quartier de Vauban avec le projet d'aménagement d'un espace public aujourd'hui limité à l'usage d'un mono public de jeunes adultes (le « rond de cartes ») alors que celui-ci pourrait être le lieu d'une occupation plus diversifiée qui reste cependant à définir avec les habitants. Ce projet d'aménagement coconstruit sera l'occasion de tester une démarche d'implication des habitants et de préparer une seconde expérimentation, toujours dans le même quartier, concernant l'aménagement d'un espace jardin aujourd'hui en déshérence et à proximité des écoles qui pourrait devenir à terme un espace intergénérationnel en lien avec l'école.

ARTICLE 7. ARTICULATION AVEC LA CONVENTION INTERCOMMUNALE PREVUE A L'ARTICLE 8 DE LA LOI DU 21 FEVRIER 2014

Les Établissements Publics de Coopération Intercommunale ayant un quartier prioritaire Politique de la Ville et un Programme Local de l'Habitat approuvé doivent mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement, coprésidée par le Président de l'EPCI et le Préfet du Département.

Cette conférence doit notamment élaborer la convention intercommunale sur les attributions de logements sociaux (qui définira les objectifs de mixité sociale) et donner un avis sur le projet de plan partenarial de gestion de la demande locative sociale.

Par délibération en date du 24 septembre 2015, le Conseil Communautaire a approuvé la constitution de la Conférence Intercommunale du Logement. En octobre 2015, l'ensemble des partenaires (Bailleurs, Collectivités, Représentants des locataires, réservataires de logements) a été sollicité pour la désignation d'un représentant.

L'arrêté conjoint préfet-Président de la CINOR portant création de la Conférence Intercommunale du Logement de la CINOR est en cours de signature.

Il est prévu la tenue d'une première réunion fin avril, début mai 2016 avec pour ordre du jour :

- installation de la CIL ;
- validation du règlement intérieur de la CIL ;
- présentation du Porter à connaissance de l'Etat des objectifs à prendre en compte sur le territoire de la CINOR en matière de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs de logements sociaux ;
- présentation du diagnostic du projet de plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs.

En parallèle, le Conseil Communautaire de la CINOR a approuvé en date du 24 septembre 2015 l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande en logement social. Le plan partenarial définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information du demandeur. Le plan doit notamment décrire les conditions locales d'enregistrement de la demande de logement social et la répartition territoriale des guichets d'enregistrement et les fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande.

La CINOR a fait appel à un prestataire pour l'assister à l'élaboration du Plan. Le marché pour l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande en Logement Social et d'Information aux Demandeurs (PPGDLSID) de la CINOR a été attribué le 15 janvier au bureau d'études SOSTEN PROJETS. Une série d'entretiens s'est déroulée du 16 au 25 février auprès des acteurs du logement et de l'habitat. Ces entretiens ont permis de réaliser le diagnostic qui sera présenté lors de la première réunion de la CIL.

2 séances d'ateliers de travail avec l'ensemble des partenaires (début mai et fin juin) doivent permettre de proposer à la CIL une rédaction de la Convention Intercommunale sur les attributions de logements sociaux avant août 2016. Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande en Logement Social et d'Information aux Demandeurs doit être soumis en Conseil Communautaire de la CINOR, après avis de la CIL en fin d'année 2016.

Il est prévu également que le prestataire accompagne la CIL pour la réalisation de la Convention Intercommunale sur les attributions de logements sociaux prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014. Cette convention sera élaborée par la CINOR en lien avec les Communes, dans le temps du protocole.

Elle permettra de préciser :

- les équilibres de peuplement envisagés pour chacun des quartiers en lien avec les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale (et de la Ville) à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux (dont les mutations) ; ces objectifs reposeront sur une analyse de l'ensemble du parc social de l'EPCI à différentes échelles (immeuble ou groupes d'immeubles, sous-quartier, quartier, Commune, agglomération) ;
- la stratégie de relogement et d'accompagnement social dans le cadre du PRU à l'échelle du territoire communautaire, mais aussi au sein du PRU en tenant compte des besoins, des attentes et des équilibres sociaux recherchés pour chacun des quartiers ;

- les accords qu'il conviendra d'instaurer entre les bailleurs sociaux et avec les réservataires pour atteindre les objectifs de relogement secteur par secteur et les objectifs d'équilibre de la convention d'équilibre territoriale.

ARTICLE 8. GOUVERNANCE ET CONDUITE DE PROJET

8.1. Conduite de projet

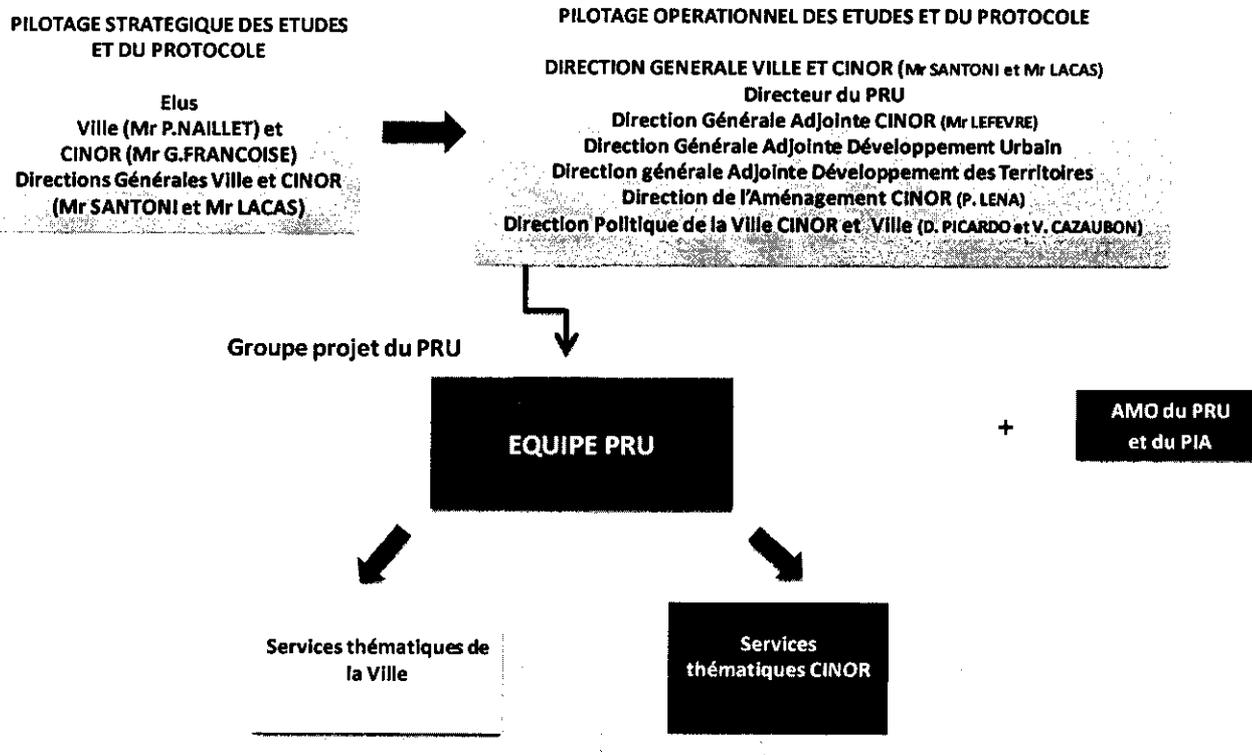
Le mode de gouvernance sur PRUNEL se tisse en tenant compte à la fois:

- de l'expérience vécue sur le PRU des Camélias et des bonnes pratiques qui se sont mises en place sur les différents sujets traités avec les directions de la Ville,
- de l'organisation qui se met en place au sein de la CINOR,
- des possibilités de faire évoluer la Direction de projet et l'équipe qui se constitue (recrutement du Directeur de Projet en cours).

8.2. Conduite de projet

PRUNEL est rattaché à la Direction Générale des Services de la Ville de Saint-Denis. Une équipe dédiée au PRU sera mise en place, avec le recrutement dès 2016 d'un Directeur de Projet. Il pourra s'appuyer dès cette année sur des AMO (GUP, concertation, conduite de projet, OPCU), ainsi que sur la maîtrise d'œuvre urbaine présente tout au long de l'élaboration du projet.

GOUVERNANCE ET ORGANISATION EN PHASE DE PROTOCOLE (2016-2018)

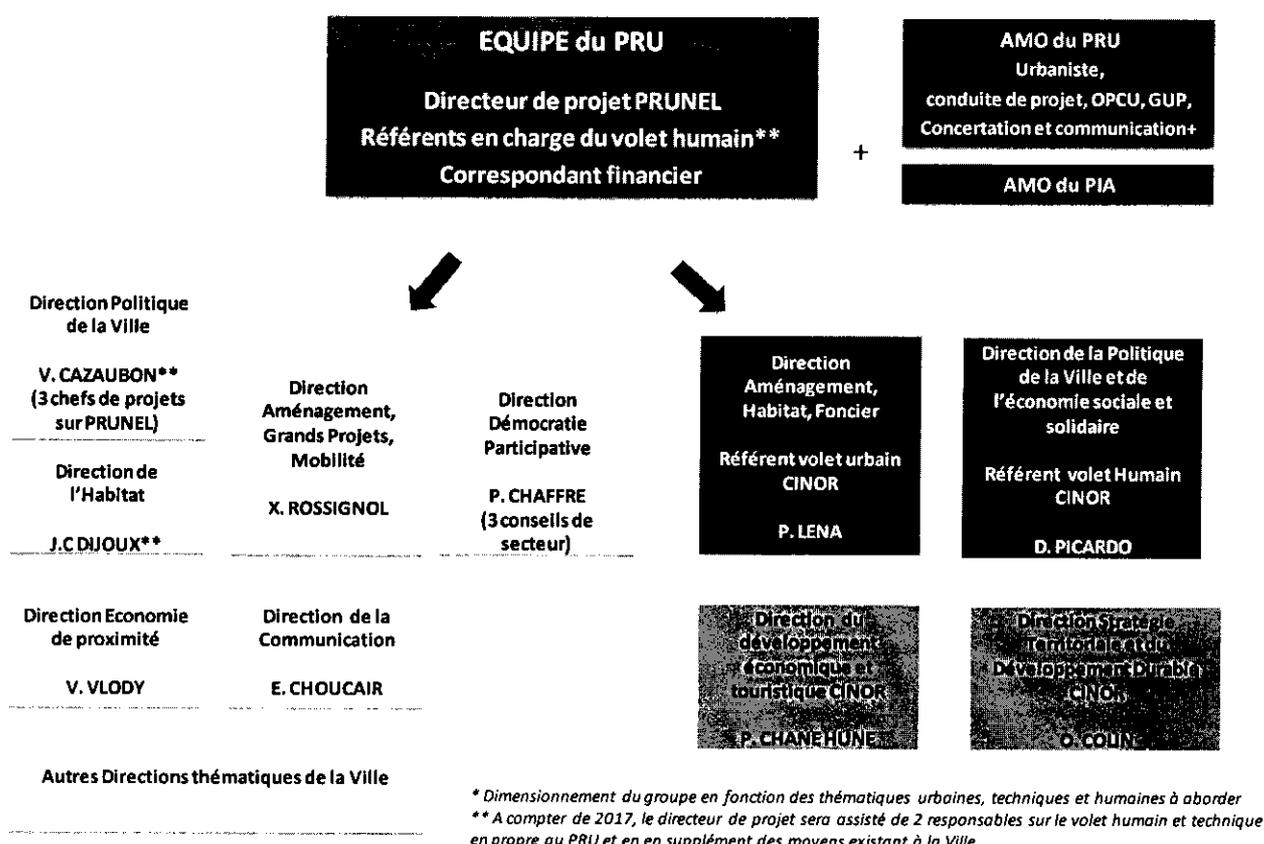


Pour mettre l'humain au cœur du projet et faire des habitants les principaux acteurs du Renouveau Urbain une articulation forte est envisagée, avec :

- les équipes de la Politique de la Ville (médiateurs et 3 chefs de projet recrutés en 2015 sur ces 3 QPV) ;
- les services de la Ville en charge de sujets de l'habitat, de la démocratie participative, de l'insertion, de l'aménagement... ;
- les partenaires que sont les chambres consulaires, différentes institutions, les acteurs économiques...

Un niveau de coordination des divers acteurs devra se construire en 2016, afin de disposer d'une plateforme de travail en phase de protocole sur le PRU. Cette interface permettra également de bien articuler le PRU au PIA.

DECOMPOSITION DU GROUPE PROJET *



Pour le copilotage du projet, la CINOR a désigné la Direction Aménagement. Elle assurera la coordination des services internes de la CINOR sur les différentes thématiques et compétences qui relèvent de la collectivité.

Le groupe projet aura une composition modulable selon le type d'étude ou de mission à coordonner.

Pour la mise en œuvre des études et le suivi de l'ingénierie, l'intervention de la CINOR se traduira de la manière suivante :

- pilotage des études « économie, mobilité » et coanimation de la concertation* dédiée ;
- travail de coconstruction sur les autres études (implication dans les débats, ateliers, conseils citoyens) ;

- copilotage des études « Habitat, Marché Résidentiel, Sociologique » ;
- apport de la vision macro du territoire : lien avec le projet de territoire :
 - coanimation des ateliers avec la DPRU ;
 - appui juridique à la Ville dans la mise en œuvre de la phase de protocole + PIA-AMI ;
 - avis juridique sur les procédures envisagées dans le cadre de la mise en place du projet ;
- appui juridique sur le PIA-AMI :
 - les CCTP rédigés par Ville + experts ;
 - la mise en place de partenariats d'innovation et de conventionnement ;
 - dans la phase de mise en chantier du PIA (à définir selon les besoins sur les projets retenus).

LES MISSIONS DE LA DIRECTION PRU EN PHASE DE PROTOCOLE ET DE LA MATURATION DE L'AMI (2016 -2018)

<p>Le Directeur de projet</p> <p>Volet urbain et technique du PRU et AMI</p>	➔	<p>1/ Coordination des études techniques* Ville/CINOR</p> <p>2/ Pilotage et coordination des AMO (maîtrise d'œuvre, conduite de projet, OPCU)</p> <p>3/ Suivi de l'élaboration de la convention d'engagement (CRU)</p> <p>4/ Pilotage et coordination des études et ingénierie AMI² (volet technique)</p> <p>5/ Elaboration de la convention de maturation du projet</p> <p>6/ Suivi des études Bailleurs (appui Adj DPRU et PDV)</p>
<p>Les référents sur le Volet Humain du PRU et AMI</p>	➔	<p>1/ Coordination des études** « Hab/soc/ marché résid »</p> <p>2/ Pilotage et coordination des études et ingénierie AMI² (volet habitants)</p> <p>3/ Pilotage AMO Concertation sur les études PRU et AMI (en lien avec PDV, CINOR)</p> <p style="text-align: center;">AMO communication (en lien avec DPRU + DDP + com)</p> <p>4/ Suivi des Etudes Bailleurs***</p> <p>5/ Pilotage et coordination de l'AMO GUP</p>
<p>Correspondant financier + DCP</p> <p>Conventions et Finances</p>	➔	<p>1/ Coordination et suivi de la maquette financière du protocole</p> <p>2/ Co-pilotage de l'AMO conduite de projet sur le volet financier (maquette ANRU)</p> <p>3/ Coordination des consultations et marchés de la phase protocole</p> <p>4/ Elaboration et suivi de la convention attributive de subvention du PIA</p> <p>5/ Coordination des consultations et marchés du PIA</p>

LES ETUDES A PILOTER

Etudes sous la responsabilité du Directeur du PRU – volet technique

* Sur PRU

Etude de mobilité et de programmation des déplacements en mode doux intégrant un pôle de mobilité

Elaboration d'un schéma de développement économique et commercial intégrant les volets :

Identification du potentiel de développement touristique

Identification du potentiel de développement des activités innovantes dont l'ESS

Etude d'aménagement et de programmation des équipements publics

Etude de dureté foncière

Expertise sur la baisse de la consommations des bâtiments résidentiels (bailleurs)

² Volet technique Sur AMI – PIA (liste à prioriser avec l'ANRU)

Etude de faisabilité d'un micro-grid

Etudes sous la responsabilité du Chargé de mission – volet humain

Sur PRU

** Etude sociologique des quartiers

Etude du marché résidentiel

Mise à jour de l'inventaire des bâtiments dégradés

Plan d'action pour les mobilités actives et partagées

*** Stratégie du patrimoine social ancien de chaque bailleur (si besoin à compléter par diagnostic social selon travaux à venir)

Etude sociale et technique de mise en perspective du coût global de la réhabilitation ou de la démolition (totale ou partielle) de Piranhas Casse Pierre

² Volet Humain sur AMI (liste à prioriser avec l'ANRU)

Actions de lutte contre les déséquilibres alimentaires

Un rythme pour l'organisation des réunions a d'ores et déjà été fixé entre les instances de a gouvernance. Des réunions de suivi supplémentaire selon l'actualité du projet seront introduites dans le temps du protocole.

PLANIFICATION DES REUNIONS DE SUIVI

Pilotage stratégique: comité de suivi tous les 6 mois et selon les besoins de la phase de protocole

Pilotage opérationnelle: réunions de coordination tous les 2 mois et selon les besoins du projet

Direction du PRU:

-Pilotage et coordination des AMO tout au long de la phase de protocole

-Suivi des études avec le groupe projet

Groupe projet: Conduite des études du protocole

- Réunions coordonnées par le Directeur de PRUNEL ou le chargé de mission du volet humain.

- Réunions de suivi et/ou ateliers planifiés sur toutes les étude selon les besoins.

8.3 Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

La Ville de Saint-Denis a initié plusieurs ateliers collectifs avec ses partenaires pour approfondir les sujets communs au titre de PRUNEL.

Un groupe bailleur concerné par PRUNEL s'est réuni à plusieurs reprises, pour évoquer les questions relevant de l'entretien et de la gestion du patrimoine social. Fort de l'expérience qu'ils ont les uns et les autres dans le cadre des PRU de 1ère génération, des idées et réflexions émergent pour anticiper l'action sur le plan de la connaissance technique, la domanialité, les relations avec les concessionnaires....

Une réunion de sensibilisation du monde économique présent sur le périmètre a permis d'identifier les problématiques et les préoccupations du quotidien des commerçants, porteurs de projets, investisseurs...

Un atelier regroupant les partenaires institutionnels (Ville, CINOR, et Chambres consulaires) s'est constitué pour développer un mode collaboratif innovant sur les questions touchant à l'économie. Il aura vocation à :

- suivre en lien avec la Direction de projet PRUNEL les études relevant du domaine économique,
- déployer des outils facilitant un mode de travail participatif dans la phase de protocole,
- proposer des espaces d'échanges et de concertation avec les acteurs économiques (mise en place d'un club des partenaires économiques par exemple...).

Il devra rapidement être élargi aux acteurs de la formation, de l'insertion et de l'emploi pour anticiper les actions à mettre en place en faveur de l'employabilité des publics les plus touchés par le chômage sur PRUNEL.

ARTICLE 9. OPERATIONS FINANCEES AU TITRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL

Les opérations financées par l'ANRU dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 7. Le financement des opérations par l'ANRU est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

9.1. Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du Projet de Renouvellement Urbain

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPC)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode de calcul subvention cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
1 Directeur de Projet du PRU	Butor/ Vauban/ Bas Maréchal Leclerc	Ville de Saint- Denis	230 000 €	50 %	115 000 €	Cofinancement Ville	Juin 2016	24

Le Directeur de Projet du PRU sera recruté à plein temps pour conduire le projet.

Pour mettre l'humain au cœur du projet et faire des habitants les principaux acteurs du Renouveau Urbain une articulation forte est envisagée, avec :

- les équipes de la Politique de la Ville (médiateurs et 3 chefs de projet recrutés en 2015 sur ces 3 QPV)
- les services de la Ville en charge de sujets de l'habitat, de la démocratie participative, de l'insertion, de l'aménagement...
- les partenaires que sont les chambres consulaires, différentes institutions, les acteurs économiques...

Un niveau de coordination des divers acteurs devra se construire en 2016, afin de disposer d'une plateforme de travail en phase de protocole sur le PRU. Cette interface permettra également de bien articuler le PRU au PIA.

9.2. Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode de calcul subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois / année)	Durée de l'opération en mois
Etude de dureté foncière	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	Ville	100 000 €	50 %	50 000 €	Cofinancement Saint-Denis	Août 2016	15
Mise à jour de l'inventaire des bâtiments dégradés	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	Ville	30 000 €	50 %	15 000 €	Cofinancement Saint-Denis	Août 2016	5
Etude marché résidentiel	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	Ville	50 000 €	50 %	25 000 €	Cofinancement Saint-Denis	Septembre 2016	7
Etude sociologique des quartiers	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	Ville	40 000 €	50 %	20 000 €	Cofinancement Saint-Denis	Novembre 2016	8
Stratégie patrimoniale de la SEDRE	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	SEDRE	50 000 €	50 %	25 000 €	Cofinancement SEDRE	Août 2016	6

Stratégique patrimoniale de la SHLMR	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	SHLMR	30 000 €	50 %	15 000 €	Cofinancement SHLMR	Août 2016	6
Stratégique patrimoniale de la SIDR	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	SIDR	30 000 €	50 %	15 000 €	Cofinancement SIDR	Août 2016	6
Expertise sur la baisse de la consommation des bâtiments et analyse ponctuelle sur patrimoine récent	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	Bailleurs	80 000 €	50 %	40 000 €	Cofinancement bailleurs	Août 2016	5
Elaboration d'un schéma de développement économique	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	CINOR Copilotage Ville	180 000 €	0 %	0	Financement CINOR/ CDC/ Ville	Août 2016	7
Etudes de mobilité	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	CINOR Copilotage Ville	190 000 €	21 %	40 000 €	Cofinancement CINOR/ CDC/ Ville	Août 2016	11
Etude d'aménagement et de programmation des équipements publics	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	Ville	100 000 €	50 %	50 000 €	Cofinancement Saint-Denis	Août 2016	6
Maitrise d'œuvre urbaine	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	Ville	280 000 €	50 %	140 000 €	Cofinancement Saint-Denis	Novembre 2016	18
AMO conduite de projet et OPCU	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	Ville	180 000 €	50 %	90 000 €	Cofinancement Saint-Denis	Août 2016	21
AMO Concertation	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	Ville	100 000 €	50 %	50 000 €	Cofinancement Saint-Denis	Août 2016	21
AMO GUP Multisites	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	Ville	50 000 €	50 %	25 000 €	Cofinancement Saint-Denis	Février 2017	15

Les conclusions de ces études et expertises du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de Renouvellement Urbain.

9.3. Modalités de financement par l'ANAH des études et des expertises du programme de travail³

Sans objet

9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 10. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Présentation des opérations du programme de travail financées par la Caisse des Dépôts.

La CDC intervient en cofinancement sur 2 études :

- l'élaboration d'un schéma de développement économique ;
- les études de mobilité.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Schéma de développement économique	3 QPV	CINOR	180 000 €	47 %	85 000 €	Cofinancement CINOR/ Ville	Aout 2016	6
Etudes de mobilité	3 QPV	CINOR	190 000 €	18 %	20 000 €	Cofinancement CINOR/Ville	Août 2016	8

³si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)

9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires

1. La CINOR

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Financier	Taux de subvention	Montant de subvention	Commentaire (mode calcul subvention/ cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Elaboration d'un schéma de développement économique	Butor/ Vauban/ Bas Maréchal Leclerc	CINOR	180 000 €	CINOR CDC Ville	33 % 47 % 20 %	60 000 € 85 000 € 35 000 €	Cofinancement CDC/ Ville	Août 2016	7
Etudes de mobilité	Butor/ Vauban/ Bas Maréchal Leclerc	CINOR	190 000 €	CINOR CDC Ville ANRU		90 000 € 20 000 € 40 000 € 40 000 €	Cofinancement CDC/ Ville/ ANRU	Août 2016	11
Total						370 000 €			

2. Les bailleurs

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Financier	Taux de subvention	Montant de subvention	Commentaire (mode calcul subvention/ cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude social et technique SEDRE	Butor	SEDRE	50 000 €	SEDRE ANRU	50 %	25 000 € 25 000 €	Cofinancement ANRU	Août 2016	6
Total						50 000 €			

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Financier	Taux de subvention	Montant de subvention	Commentaire (mode calcul subvention/ cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude SIDR	Vauban/Bas M. Leclerc/Butor	SIDR	30 000 €	SIDR ANRU	50 %	15 000 € 15 000 €	Cofinancement ANRU	Août 2016	6
Total						30 000 €			

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Financier	Taux de subvention	Montant de subvention	Commentaire (mode de calcul subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude SHLMR	Vauban/Bas M. Leclerc	SHLMR	30 000 €	SHLMR ANRU	50 %	15 000 € 15 000 €	Cofinancement ANRU	Août 2016	6
Total						30 000 €			

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Financier	Taux de subvention	Montant de subvention	Commentaire (mode de calcul subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Expertise sur la baisse de la consommation des bâtiments + Analyse ponctuelle sur le patrimoine récent	Butor/ Vauban/ Bas M. Leclerc	Bailleurs (à préciser)	80 000 €	Bailleurs ANRU Ville	37,5 % 50 % 12,5 %	30 000 € 40 000 € 10 000 €	Cofinancement ANRU Cofinancement Ville	Août 2016	5 à 10
Total						80 000 €			

ARTICLE 10 (A TITRE EXCEPTIONNEL) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT FINANCEES DANS LE PROTOCOLE DE PREFIGURATION

Sans objet

ARTICLE 11. DUREE DU PROTOCOLE

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier. Il s'achève le 30 avril 2018 (durée de 24 mois). L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), l'accompagnement des ménages, et à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole.

ARTICLE 12. CONDITIONS DE FINALISATION DU PROJET DE CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN - POINTS DE RENDEZ-VOUS AVEC L'ANRU

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera auprès de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de Renouvellement Urbain.

ARTICLE 13. CONDITIONS JURIDIQUES DE MISE EN ŒUVRE ET D'APPLICATION DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement

Le financement par l'ANRU de projets de Renouvellement Urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de Renouvellement Urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-ANRU-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole

« Les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'ANRU adoptée par le conseil d'administration du 24 mars 2015. »

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 - Le financement des opérations par l'ANRU

Le tableau financier type de l'annexe 7 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 715 000 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

Les subventions de l'ANRU sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

13.3.2 - Le financement des opérations par l'ANAH⁴

L'attribution et le versement des subventions de l'ANAH s'effectuent conformément aux modalités prévues par ses règlements.

⁴si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).

Au titre du présent protocole, l'engagement de l'ANAH s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de € , répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 9. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

13.3.3. - Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 10, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.3.4 - Le financement des opérations par d'autres partenaires

La CINOR envisage un cofinancement prévisionnel des études sur le volet économique et la mobilité à hauteur de 170 000 €.

13.4. Contrôle et audits

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

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'ANRU. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'ANRU peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

13.5. Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'ANRU, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le protocole de préfiguration, même si ceux-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;

- le réexamen du protocole de préfiguration appelant éventuellement la signature d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration.

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

13.6. Clause de renégociation du protocole

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

13.7. Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'ANRU.

Pour ce qui concerne les actions financées par l'ANAH, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'ANAH.

13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.

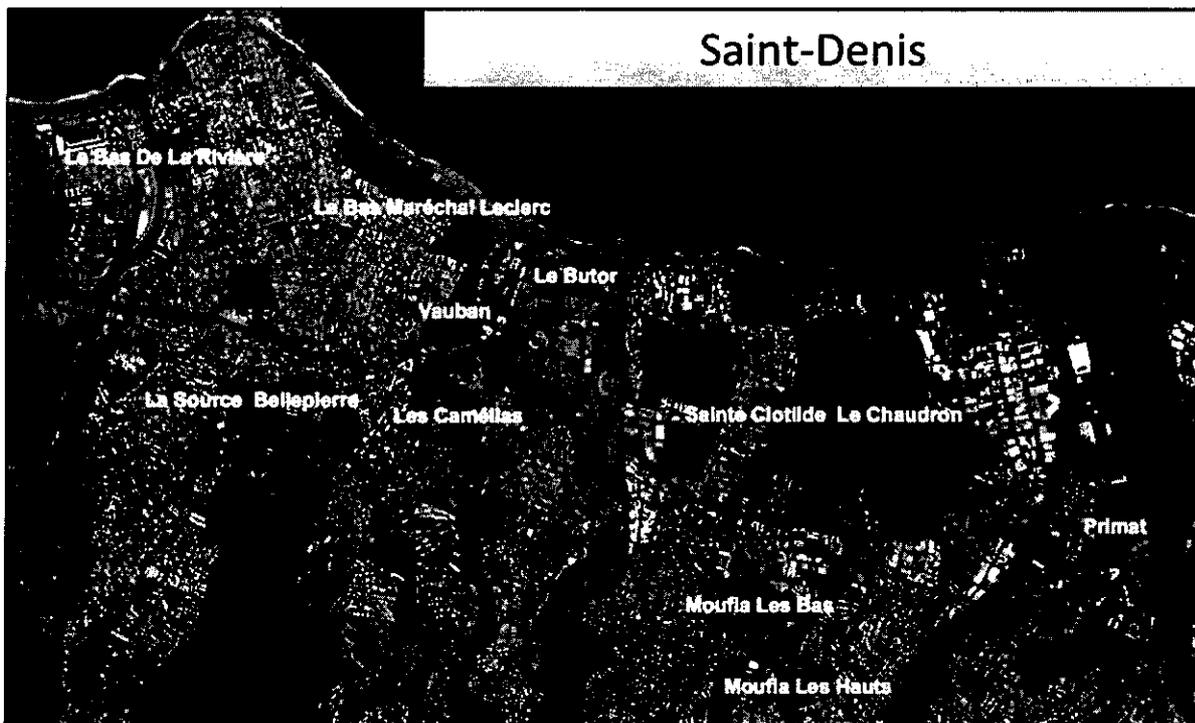
Date⁵

Signatures

⁵ Apposée par le dernier signataire

ANNEXES

1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du Contrat de Ville
2. Plan du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un Projet de Renouvellement Urbain cofinancé par l'ANRU.
3. Plan présentant les premières orientations stratégiques, à 2 échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.
4. Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme)
5. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.
6. Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation
7. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration
8. Planning de réalisation des actions du programme de travail.
9. Tableau de financement de la CDC
10. Tableau de financement de l'ANAH
11. Cartographie du Projet de Ville Littorale



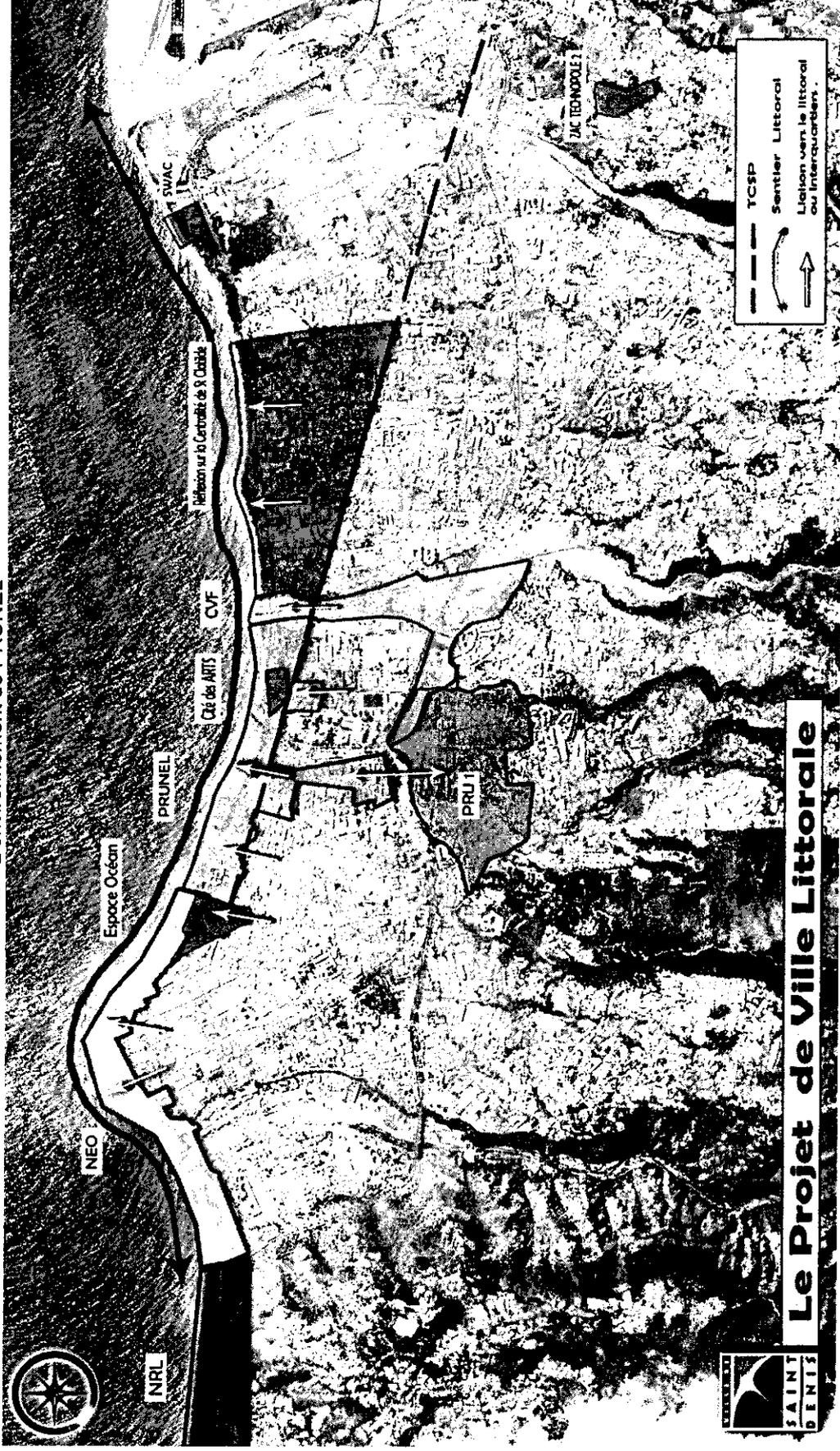
11 QPV sur Saint-Denis

**2 - Plan des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un Projet de Renouveau
Urbain cofinancé par l'ANRU**



3 - Plan présentant les premières orientations stratégiques, à 2 échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement

1. L'environnement de PRUNEL



En 2013, dans le cadre du bilan de son action publique, lorsque la Ville de Saint-Denis a mené des réflexions sur les nouveaux projets qui devaient émerger du territoire, c'est tout naturellement que le PRU Nord Littoral a été identifié : de par son lien et sa proximité directe avec le PRU des Camélias, mais aussi au regard de la reconquête du littoral amorcé au travers des projets majeurs comme « Espace Océan », « Cœur Vert Familial ».

En 2014, la Ville de Saint-Denis a amorcé un premier travail de prospective sur le Centre-Ville et la zone littorale, afin d'assembler les projets d'envergure à l'horizon 2030 dans un esprit de coordination globale avec l'action menée à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Il s'agit notamment de :

- redonner à la Ville capitale une qualité de vie,
- mieux connecter la Ville à son front de mer,
- traiter, dynamiser et redorer l'image des bâtiments situés en façade littorale.

Plusieurs projets récemment livrés, en chantier ou encore en phase d'instruction administrative, concourent à apporter une réponse sur les ambitions affichées par la Ville sur la zone littorale :

1/ Dans le prolongement de la Nouvelle Route du Littoral (NRL), la Nouvelle Entrée Ouest (NEO) a pour vocation de pacifier l'entrée de la Ville (le Barachois), d'une part en proposant d'effacer le trafic routier en surface et d'autre part en apportant à la zone littorale un aménagement qualitatif d'envergure permettant de donner une place plus importante aux déplacements doux, à la pratique d'activités compatible avec la proximité du littoral.

2/ L'Espace Océan, avec son programme mixte et sa connexion au littoral par une passerelle, permettra de compléter de façon qualitative l'offre commerciale du Centre-Ville tout en créant des conditions de vie attractive pour les nouveaux habitants du Centre-Ville.

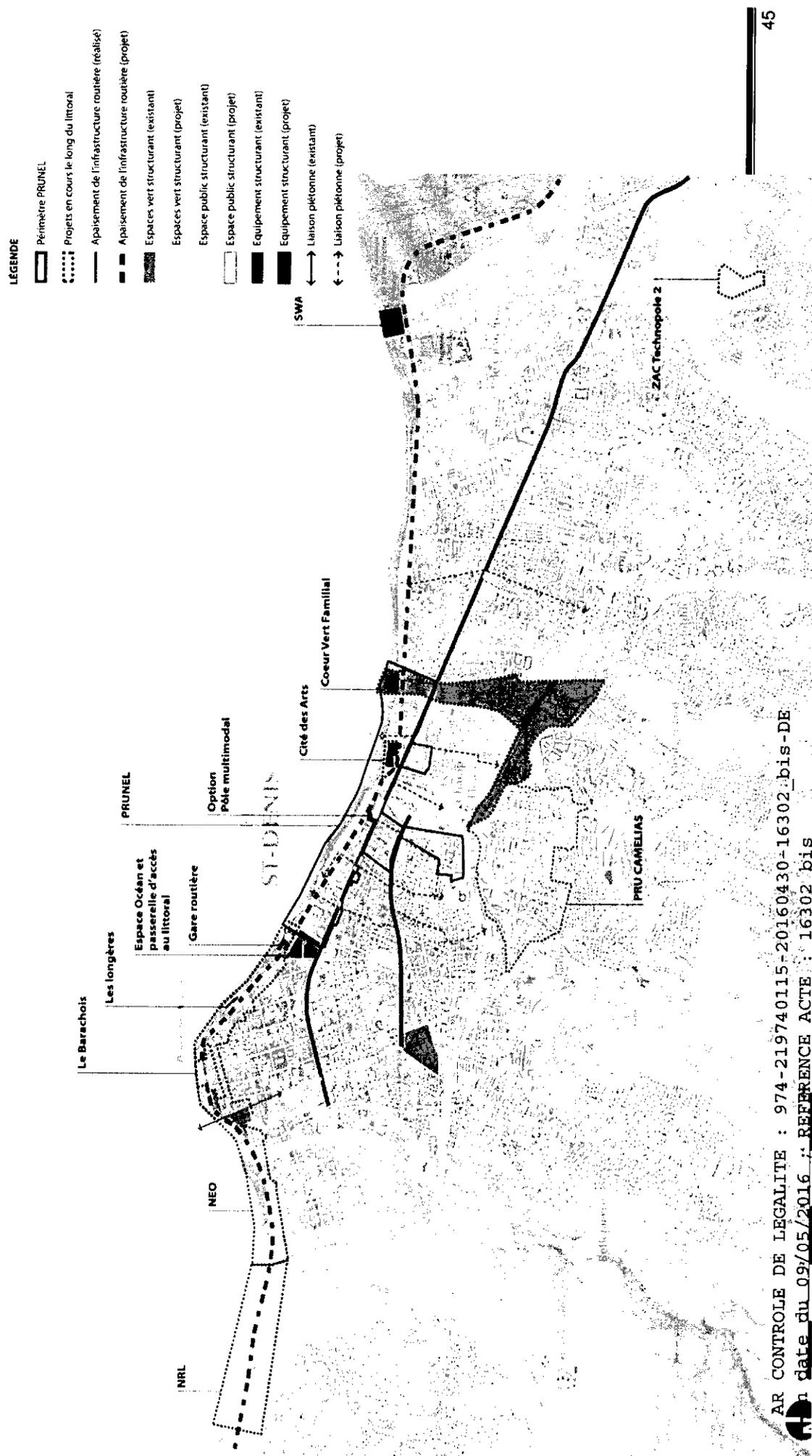
3/ La Cité des Arts, équipement culturel phare du territoire communal, se pose comme élément d'ouverture à tous sur une nouvelle production artistique, jusque-là non valorisée.

4/ L'Aquanor, équipement nautique intégrant le Cœur Vert Familial apporte un espace ludique à proximité du littoral dans le prolongement d'une zone fortement dotée d'équipements sportifs

5/ Le Cœur Vert Familial, avec ses 35 ha d'espaces verts aménagés permet de lier les différents quartiers et de répondre à ce besoin de lieux de respiration dans la Ville. Connecter au sentier littoral, il offre de nombreux cheminements doux pour rejoindre les différents secteurs très urbanisés de la Ville.

Sur l'ensemble de ces sujets, la question de la mobilité est un sujet central. C'est à ce titre qu'avec l'intercommunalité, un certain nombre de réponses sont apportées à travers le Plan de Déplacement Urbain. L'offre nouvelle de déplacement, doit dans un schéma prospectif concourir aux objectifs initialement repérés tendant à réconcilier les dionysiens avec le littoral, dont l'accès serait sécurisé, mieux équipé, en plus d'être plus régulièrement connecté à la zone urbanisée.

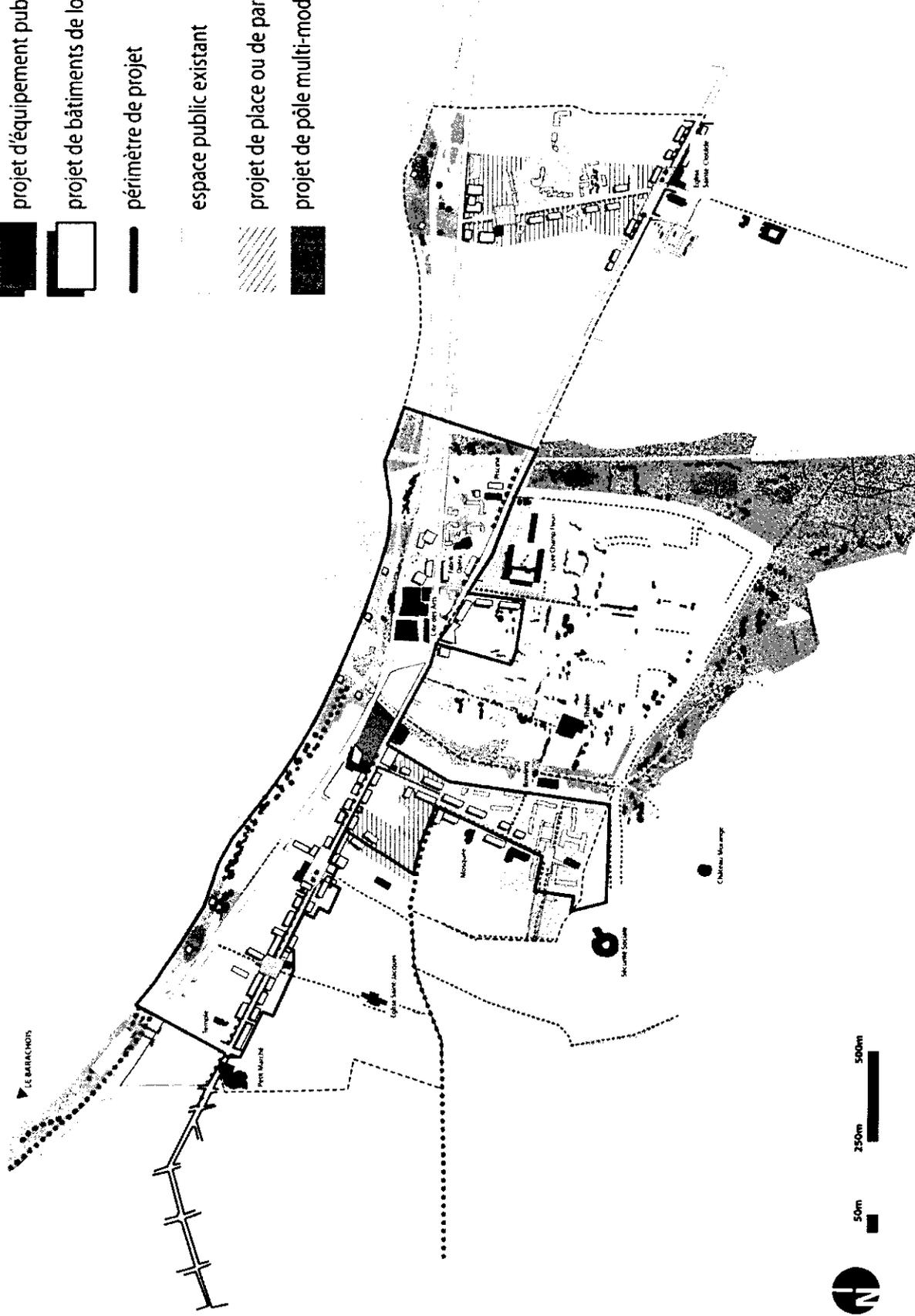
PRUNEL s'inscrit entièrement dans les premiers enjeux posés à l'échelle de "Saint-Denis 2030". Bien qu'à compléter, cette analyse prospective devrait continuer à nourrir le projet de renouvellement de la Ville sur elle-même, y compris sur la partie plus à l'Est de la Ville hors PRU. Sainte-Clotilde est en effet une zone située dans le prolongement direct de PRUNEL, ce quartier bénéficiera par conséquent de la dynamique qui s'enclenchera sur le nouveau PRU.



5. Les places publiques

LEGENDE

-  bâtiment existant emblématique
-  bâtiment existant à conserver
-  projet d'équipement public
-  projet de bâtiments de logements et/ou activités
-  périmètre de projet
-  espace public existant
-  projet de place ou de parvis ou de mail
-  projet de pôle multi-modal



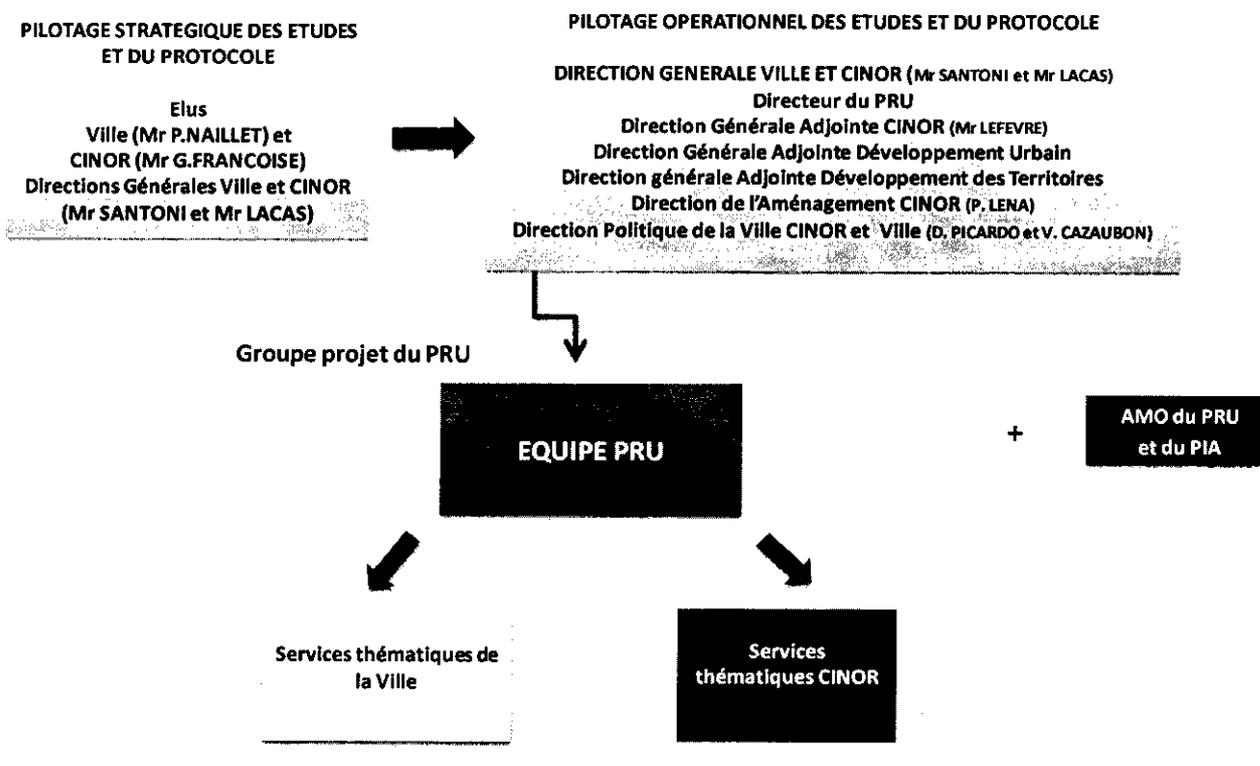
4 - Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme)

Gouvernance

Le mode de gouvernance sur PRUNEL se tisse en tenant compte à la fois :

- de l'expérience vécue sur le PRU des Camélias et des bonnes pratiques qui se sont installées sur les différents sujets traités avec les directions de la Ville,
- de l'organisation qui se met en place au sein de la CINOR,
- des possibilités de faire évoluer la Direction de projet et l'équipe qui doit se constituer (recrutement en cours).

GOVERNANCE ET ORGANISATION EN PHASE DE PROTOCOLE (2016-2018)

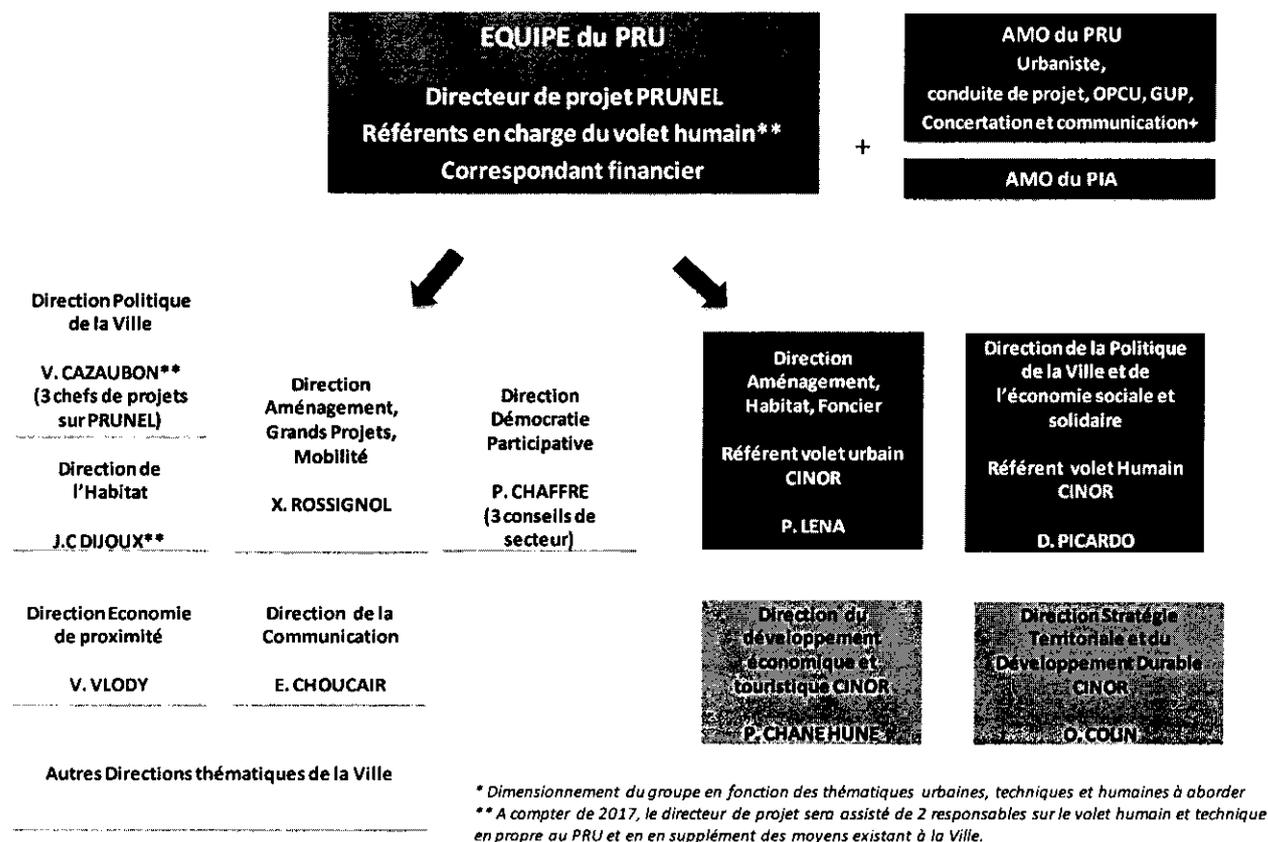


Pour mettre l'humain au cœur du projet et faire des habitants les principaux acteurs du Renouveau Urbain une articulation forte est envisagée, avec :

- les équipes de la Politique de la Ville (médiateurs et 3 chefs de projet recrutés en 2015 sur ces 3 QPV) ;
- les services de la Ville en charge de sujets de l'habitat, de la démocratie participative, de l'insertion, de l'aménagement... ;
- les partenaires que sont les chambres consulaires, différentes institutions, les acteurs économiques...

Un niveau de coordination des divers acteurs devra se construire en 2016, afin de disposer d'une plateforme de travail en phase de protocole sur le PRU. Cette interface permettra également de bien articuler le PRU au PIA.

DECOMPOSITION DU GROUPE PROJET *



Pour le copilotage du projet, la CINOR a désigné la Direction Aménagement. Elle assurera la coordination des services internes de la CINOR sur les différentes thématiques et compétences qui relèvent de la collectivité.

Le groupe projet aura une composition modulable selon le type d'étude ou de mission à coordonner.

Pour la mise en œuvre des études et le suivi de l'ingénierie, l'intervention de la CINOR se traduira de la manière suivante :

- pilotage des études « économie, mobilité » et coanimation de la concertation* dédiée ;
- travail de coconstruction sur les autres études (implication dans les débats, ateliers, conseils citoyens) ;
- copilotage des études « Habitat, Marché Résidentiel, Sociologique » :
 - apport de la vision macro du territoire : lien avec le projet de territoire ;
 - coanimation des ateliers avec la DPRU ;
- appui juridique à la Ville dans la mise en œuvre de la phase de protocole + PIA-AMI :
 - avis juridique sur les procédures envisagées dans le cadre de la mise en place du projet ;
 - appui juridique sur le PIA-AMI ;
 - les CCTP rédigés par Ville + experts ;
 - la mise en place de partenariats d'innovation et de conventionnement ;
 - dans la phase de mise en chantier du PIA (à définir selon les besoins sur les projets retenus).

LES MISSIONS DE LA DIRECTION PRU EN PHASE DE PROTOCOLE ET DE LA MATURATION DE L'AMI (2016 -2018)

<p>Le Directeur de projet</p> <p style="text-align: center;">Volet urbain et technique du PRU et AMI</p> <hr style="border: 0.5px solid black;"/>	→	<p>1/ Coordination des études techniques* Ville/CINOR 2/ Pilotage et coordination des AMO (maitrise d'œuvre, conduite de projet, OPCU) 3/ Suivi de l'élaboration de la convention d'engagement (CRU) 4/ Pilotage et coordination des études et ingénierie AMI² (volet technique) 5/ Elaboration de la convention de maturation du projet 6/ Suivi des études Bailleurs (appui Adj DPRU et PDV)</p>
<p>Les référents sur le</p> <p style="text-align: center;">Volet Humain du PRU et AMI</p> <hr style="border: 0.5px solid black;"/>	→	<p>1/ Coordination des études** « Hab/soc/ marché résid » 2/ Pilotage et coordination des études et ingénierie AMI² (volet habitants) 3/ Pilotage AMO Concertation sur les études PRU et AMI (en lien avec PDV, CINOR) AMO communication (en lien avec DPRU + DDP + com) 4/ Suivi des Etudes Bailleurs*** 5/ Pilotage et coordination de l'AMO GUP</p>
<p>Correspondant financier + DCP</p> <p style="text-align: center;">Conventions et Finances</p> <hr style="border: 0.5px solid black;"/>	→	<p>1/ Coordination et suivi de la maquette financière du protocole 2/ Co-pilotage de l'AMO conduite de projet sur le volet financier (maquette ANRU) 3/ Coordination des consultations et marchés de la phase protocole 4/ Elaboration et suivi de la convention attributive de subvention du PIA 5/ Coordination des consultations et marchés du PIA</p>

LES ETUDES A PILOTER

Etudes sous la responsabilité du Directeur du PRU – volet technique

* Sur PRU

Etude de mobilité et de programmation des déplacements en mode doux intégrant un pôle de mobilité

Elaboration d'un schéma de développement économique et commercial intégrant les volets :

Identification du potentiel de développement touristique

Identification du potentiel de développement des activités innovantes dont l'ESS

Etude d'aménagement et de programmation des équipements publics

Etude de dureté foncière

Expertise sur la baisse de la consommations des bâtiments résidentiels (bailleurs)

² Volet technique Sur AMI – PIA (liste à prioriser avec l'ANRU)

Etude de faisabilité d'un micro-grid

Etudes sous la responsabilité du Chargé de mission – volet humain

Sur PRU

** Etude sociologique des quartiers

Etude du marché résidentiel

Mise à jour de l'inventaire des bâtiments dégradés

Plan d'action pour les mobilités actives et partagées

*** Stratégie du patrimoine social ancien de chaque bailleur (si besoin à compléter par diagnostic social selon travaux à venir)

Etude sociale et technique de mise en perspective du coût global de la réhabilitation ou de la démolition (totale ou partielle) de Piranhas Casse Pierre

² Volet Humain sur AMI (liste à prioriser avec l'ANRU)

Actions de lutte contre les déséquilibres alimentaires

Un rythme pour l'organisation des réunions a d'ores et déjà été fixé entre les instances de a gouvernance. Des réunions de suivi supplémentaire selon l'actualité du projet seront introduites dans le temps du protocole.

PLANIFICATION DES REUNIONS DE SUIVI

Pilotage stratégique: comité de suivi tous les 6 mois et selon les besoins de la phase de protocole

Pilotage opérationnelle: réunions de coordination tous les 2 mois et selon les besoins du projet

Direction du PRU:

-Pilotage et coordination des AMO tout au long de la phase de protocole

-Suivi des études avec le groupe projet

Groupe projet: Conduite des études du protocole

- Réunions coordonnées par le Directeur de PRUNEL ou le chargé de mission du volet humain.

- Réunions de suivi et/ou ateliers planifiés sur toutes les étude selon les besoins.

5 - Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés

Etudes et présentations sur PRUNEL réalisées par Passagers des Villes, SCET, BERS, Dutheil Perrau :

- diagnostic Zone Nord Est Littorale (secteur élargi) - 2015 ;
- synthèse du diagnostic - 2015 ;
- scénarios d'aménagement Zone Nord Est Littorale « Horizon 2035 » - 2015 ;
- scénarios PRUNEL - 2015 ;
- synthèse des scénarios PRUNEL - 2015 ;
- synthèse des ateliers de décembre 2014 ;
- synthèse des ateliers de février 2015 ;
- synthèse des ateliers d'avril 2015 ;
- synthèse des ateliers de juin 2015 ;
- synthèse des ateliers de février 2015 ;
- présentation de comité de pilotage de février 2015 ;
- présentation de comité de pilotage d'avril 2015 ;
- présentation de comité de pilotage de juin 2015 ;
- présentation de comité de pilotage de novembre 2015 ;
- présentation en RTP de février 2016 ;
- bilan de la concertation - 2016.

Autres études thématiques :

- étude de Mobilité du Centre-Ville CINOR - 2016 (en cours) ;
- étude de circulation sur la zone littorale Ville de Saint-Denis - 2016 (en cours) ;
- étude de faisabilité de l'extension du TCSP à l'Est CINOR - 2014 ;
- étude de faisabilité Restructuration du TCSP Centre-Ville et Extension vers Bellepierre CINOR 2016 (en cours) ;
- enquête ménage sur les déplacements Domicile/ Travail SMTR - 2016 (en cours) ;
- étude de transport par câble (TPC) CINOR - 2014 et 2015 ;
- Projet de Territoire CINOR - 2016 (en cours) ;
- études techniques sur la Nouvelle Entrée Ouest - 2014 à 2016 ;
- étude urbaine sur le Butor - SEDRE 2015 ;
- Plan Partenarial de Gestion de la Demande en Logement Social et d'Information aux Demandeurs (PPGDLSID) CINOR - 2016 (en cours).

6 - Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation

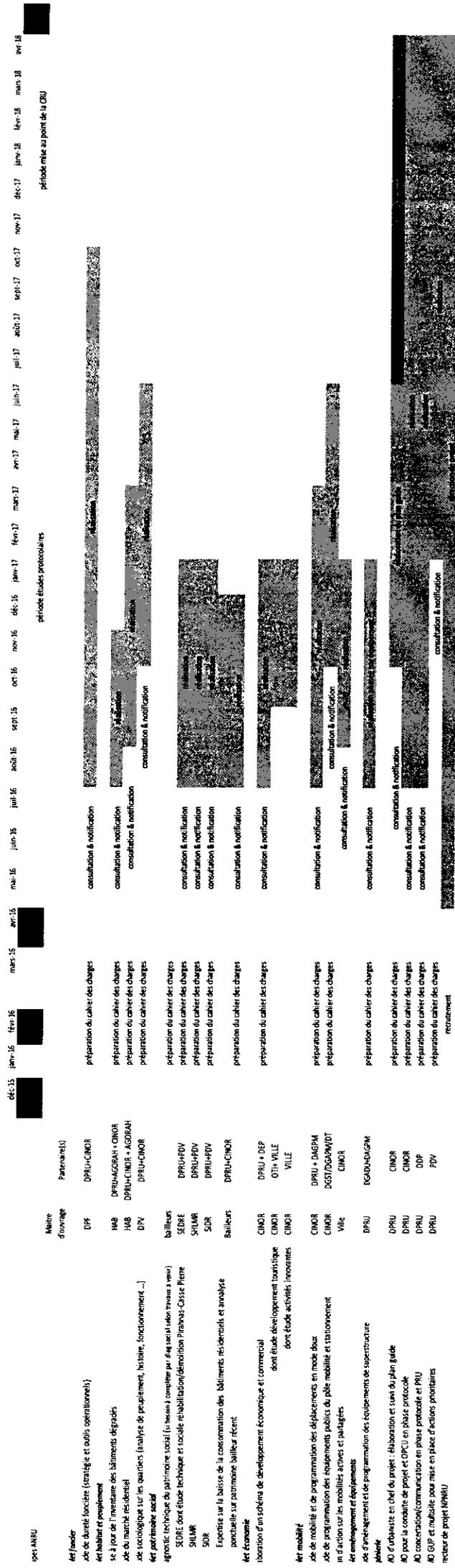


7 - Tableau financier relatif au protocole de préfiguration

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Financement CDC	Financement bailleurs	Financement Ville	Financement CINOR	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude de durabilité foncière	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	Ville	100 000 €	50 %	50 000 €	Cofinancement Saint-Denis			50 000 €		Août 2016	15
Mise à jour de l'inventaire des bâtiments dégradés	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	Ville	30 000 €	50 %	15 000 €	Cofinancement Saint-Denis			15 000 €		Août 2016	5
Etude marché résidentiel	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	Ville	50 000 €	50 %	25 000 €	Cofinancement Saint-Denis			25 000 €		Septembre 2016	7
Etude sociologique des quartiers	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	Ville	40 000 €	50 %	20 000 €	Cofinancement Saint-Denis			20 000 €		Novembre 2016	8
Stratégie patrimoniale de la SEDRE	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	SEDRE	50 000 €	50 %	25 000 €	Cofinancement SEDRE		25 000 €			Août 2016	6
Stratégie patrimoniale de la SHLMR	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	SHLMR	30 000 €	50 %	15 000 €	Cofinancement SHLMR		15 000 €			Août 2016	6
Stratégie patrimoniale de la SIDR	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	SIDR	30 000 €	50 %	15 000 €	Cofinancement SIDR		15 000 €			Août 2016	6
Expertise sur la baisse de la consommation des bâtiments et analyse ponctuelle sur patrimoine récent	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	Bailleurs	80 000 €	50 %	40 000 €	Cofinancement bailleurs		30 000 €	10 000 €		Août 2016	5

Elaboration d'un schéma de développement économique	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	CINOR/ Copilotage Ville	180 000 €	0 %	0	Financement CINOR/CDC/ Ville	85 000 €		35 000 €	60 000 €	Août 2016	7
Etudes de mobilité	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	CINOR / Copilotage Ville	190 000 €	21 %	40 000 €	Cofinancement CINOR/CDC/ Ville	20 000 €		40 000 €	90 000 €	Août 2016	11
Etude d'aménagement et de programmation des équipements publics	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	Ville	100 000 €	50 %	50 000 €	Cofinancement St Denis			50 000 €		Août 2016	6
Maitrise d'œuvre urbaine	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	Ville	280 000 €	50 %	140 000 €	Cofinancement Saint-Denis			140 000 €		Novembre 2016	18
AMO conduite de projet et OPCU	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	Ville	180 000 €	50 %	90 000 €	Cofinancement Saint-Denis			90 000 €		Août 2016	21
AMO Concertation	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	Ville	100 000 €	50 %	50 000 €	Cofinancement Saint-Denis			50 000 €		Août 2016	21
AMO GUP Multisites	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	Ville	50 000 €	50 %	25 000 €	Cofinancement Saint-Denis			25 000 €		Février 2017	15
Directeur de Projet	Bas Maréchal Leclerc - Vauban - Butor	Ville	230 000 €	50 %	115 000 €	Cofinancement Saint-Denis			115 000 €			
TOTAL					715 000 €		105 000 €	85 000 €	665 000	150 000 €		

8 - Planning de réalisation des actions du programme de travail



9 - Tableau des financements de l'ANAH (cf. modèle type fourni par l'ANAH)⁶

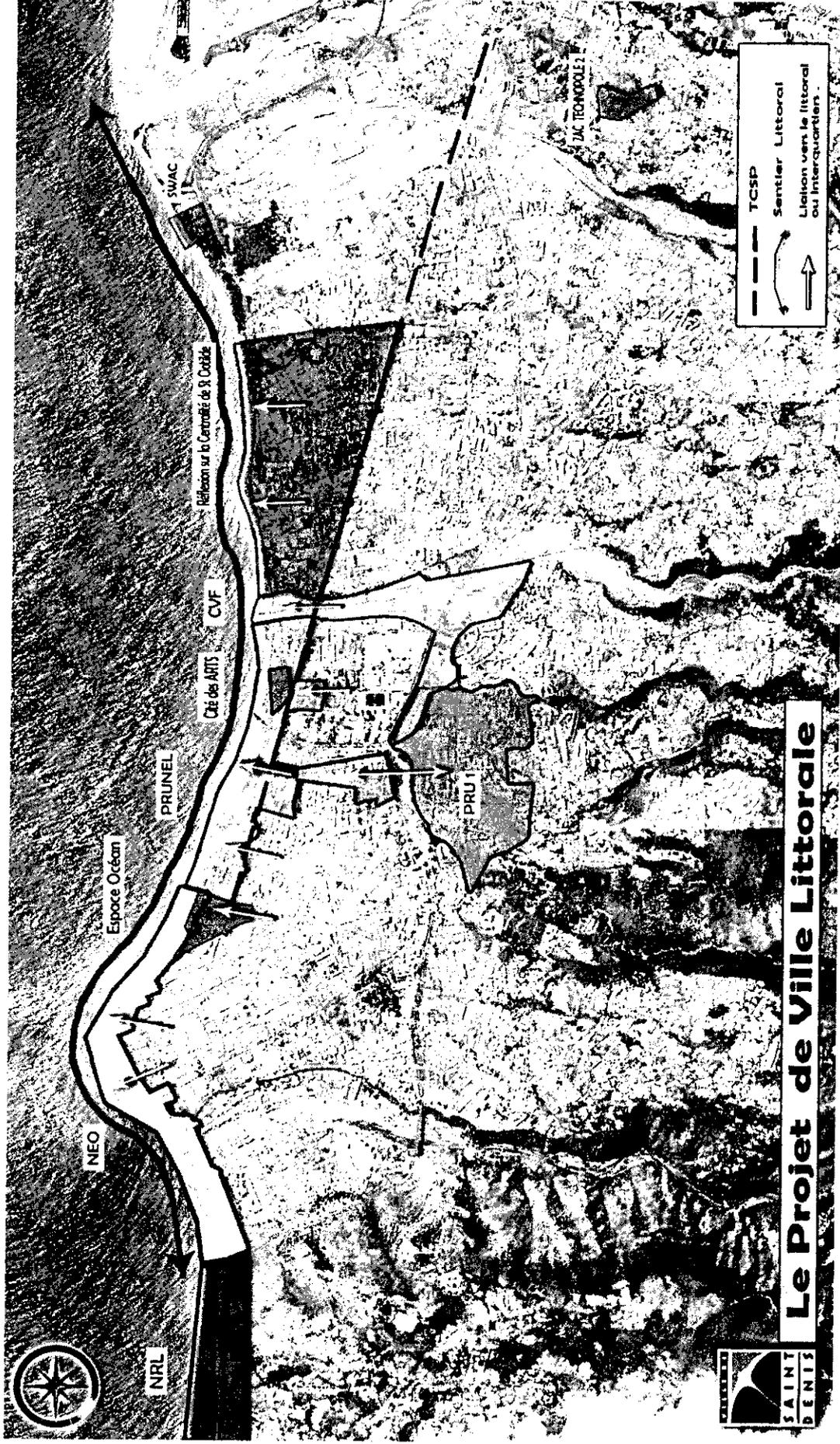
Sans objet

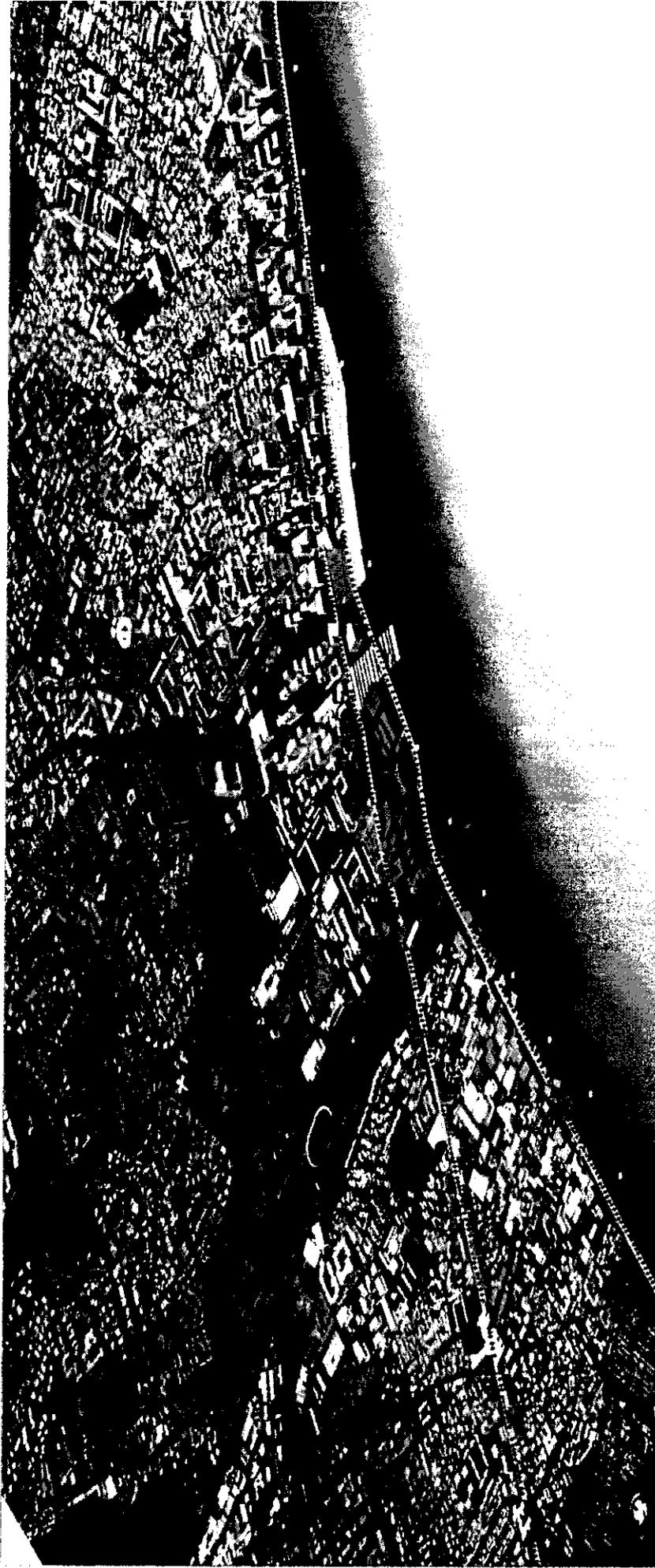
10 - Tableau des financements de la CDC

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Schéma de développement économique	3 QPV	CINOR	180 000 €	47 %	85 000 €	Cofinancement CINOR/ Ville	Aout 2016	6 mois
Etudes de mobilité	3 QPV	CINOR	190 000 €	18 %	20 000 €	Cofinancement CINOR/Ville	Août 2016	8 mois

⁶Si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)

11 - CARTOGRAPHIE PROJET DE VILLE LITTORALE





■ équipements publics



■ programmes associés au pôle multi-modal

■ activités



■ Programme multifonctionnel
(logements/services/équipements/commerces)

■ places, square, ...