



NOTE COMPLEMENTAIRE DE PRESENTATION DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

QUARTIER DE LA NOUE

Avril 2021

SOMMAIRE

PARTIE 1 : NOTE COMPLEMENTAIRE LA NOUE-CLOS FRANCAIS

1	Un projet intercommunal, qui relie les villes de Montreuil et de Bagnolet.....	3
2	Précisions sur les interventions urbaines et le désenclavement du quartier	5
3	La réhabilitation du Clos Français : une ambition revue à la hausse	14
4	La réhabilitation du patrimoine LOGIREP : compléments et précisions	24
5	Traitement du FTM ADOMA : un objectif d'amélioration de l'habitat et de dé-densification	29
6	Les précisions sur la programmation en diversification de l'offre d'habitat et la valorisation	32
7	La programmation des équipements	37
8	Programmation commerciale : précisions sur le montage financier et les coûts de démolition.....	41
9	Développement économique : Evolution du programme.....	44
10	Le calendrier actualisé de dissolution de l'AFUL la Noue.....	48
11	L'objectif et les moyens d'une gestion renforcée des parkings en ouvrage de la Noue.....	50
12	Tableau récapitulatif du devenir des parkings en ouvrage	59
13	Détail des coûts d'intervention par parkings en ouvrage	60
14	Les précisions sur le montage opérationnel et le phasage	70
15	Le plan guide actualisé	77

PARTIE 2 : PRESENTATION FINANCIERE DU PROJET

1	La Noue Montreuil : Synthèse des éléments financiers.....	78
1	Modulation des aides au titre de l'excellence des projets.....	82
2	Modulation des aides au titre de la soutenabilité financière des projets.....	85
3	Demandes de dérogation	86
4	Demande de financement d'ingénierie.....	87
5	Clause de revoyure	87

Note complémentaire sur le quartier de la Noue-Clos Français à Montreuil

1 UN PROJET INTERCOMMUNAL, QUI RELIE LES VILLES DE MONTREUIL ET DE BAGNOLET

Le quartier de la Noue est intercommunal, sur les villes de Montreuil et de Bagnolet. Le projet urbain a été réfléchi à une échelle élargie et en cohérence sur l'ensemble du périmètre du QVP la Noue-Malassis-le Plateau (pour le détail des interventions à Bagnolet, cf. projet déposé en mars 2021).

Plusieurs interventions ciblées vont permettre d'assurer la couture urbaine des quartiers (cf. carte ci-contre).

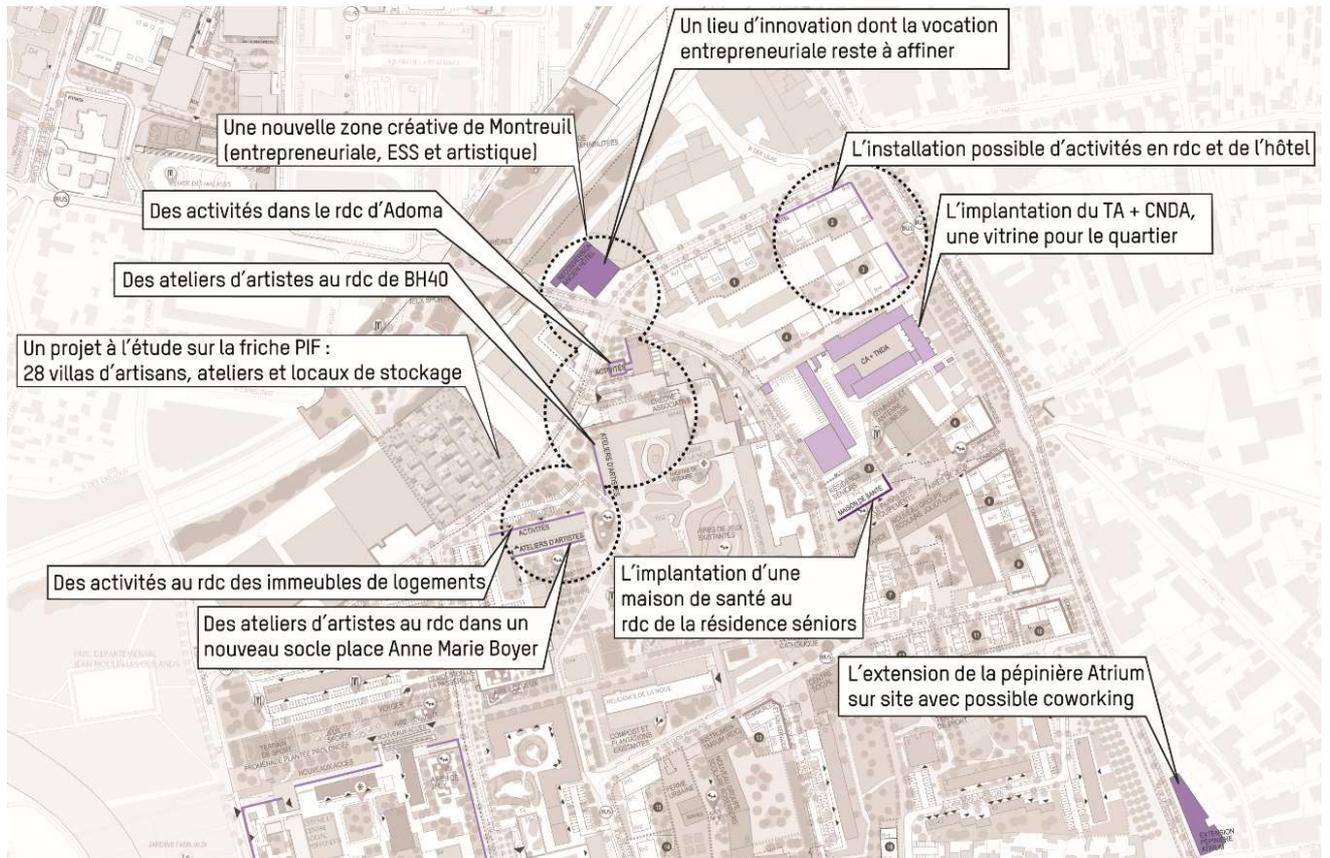
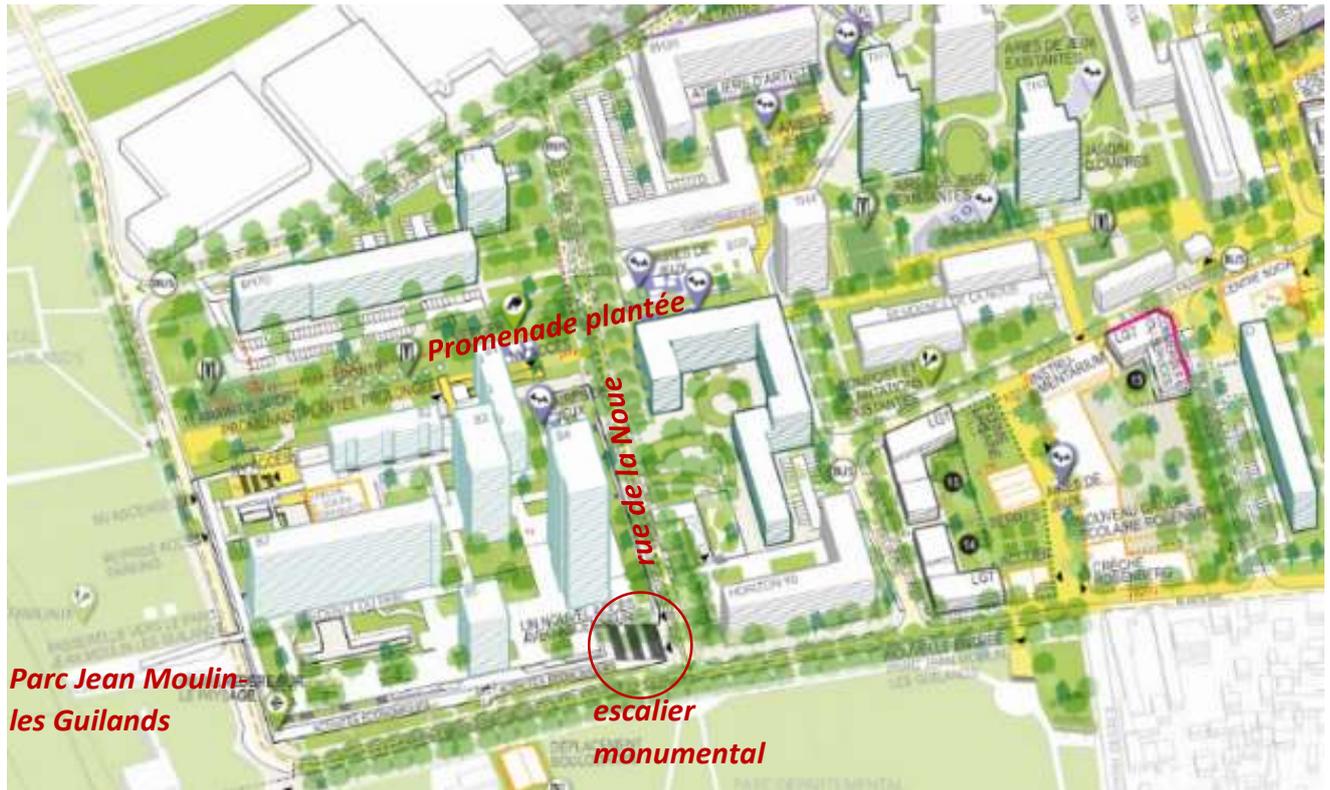
Afin de relier la partie bagnoletaise et montreuilloise de la Noue, la promenade plantée initiée dans le PRU1 à Montreuil va être prolongée jusqu'au parc Jean Moulin-les Guilands. Cette promenade piétonne va constituer une véritable liaison entre les deux quartiers, notamment grâce à la reprise de la topographie de la rue de la Noue, aujourd'hui en creux, et qui constitue une rupture visuelle et physique. La démolition du parking EG8 à Bagnolet va permettre de créer un espace paysager suffisamment attractif pour assurer l'agrément de la promenade.

La rue de La Noue, qui est commune aux deux quartiers, fait l'objet d'une intervention particulière. Il est prévu une **intervention paysagère** et la création d'un alignement continu d'arbres, pour assurer son **rôle de liaison nord-sud du Parc des Hauteurs et de composante de la trame verte** locale, à l'échelle d'Est Ensemble. Elle vise notamment à relier deux cœurs de nature : le parc Jean Moulin-les Guilands (Natura 2000) et le parc du Château de l'Etang à Bagnolet, corridor écologique identifié le long des talus de l'A3.

Enfin, pour rappel, **l'escalier monumental, livré en 2020 dans le cadre du PRU1**, permet un accès direct depuis la dalle de la Noue Bagnolet vers la Noue Montreuil, et vice versa.

Un des axes prioritaires du projet est également de conforter la zone d'activité intercommunale Jean Lolive et de maintenir et développer les activités productives. Ainsi la programmation sur le terrain PIF (Bagnolet) prévoit la réalisation de 28 villas d'artisans, en cohérence avec le projet productif et le développement des ateliers d'artistes et d'artisans côté Montreuil (cf. carte ci-contre). En outre, une circulation piétonne sera aménagée sur ce terrain, vers la couverture de l'A3, qui permettra de créer une seconde liaison entre les Malassis et La Noue.

Un des enjeux forts du projet est la reprise du profil de la rue Jean Lolive, qui rassemble les deux quartiers, afin de garantir la bonne cohabitation des fonctions résidentielles et productives. Une rive sera consacrée aux déplacements actifs, tandis que l'autre devra assurer la circulation des poids lourds et la desserte des entreprises.



Source : Interland

2 PRECISIONS SUR LES INTERVENTIONS URBAINES ET LE DESENCLAVEMENT DU QUARTIER

2.1 LE SECTEUR DU CLOS FRANÇAIS ET JEAN MACE

2.1.1 Les principaux dysfonctionnements urbains repérés au Clos Français et les réponses apportées par le projet

Dysfonctionnements urbains identifiés	Réponses apportées par le projet
-Pôle commercial du Clos Français déqualifié : conçu comme une entrée, il crée plutôt un verrou pour entrer dans la résidence -Présence d'attroupements au niveau du pôle commercial et sous le porche du bâtiment C	- démolition du pôle commercial vétuste, en lien avec le nouveau projet commercial sur le quartier - redressement de la rue Moïse Blois qui devient publique - démolition de l'intégralité du bâtiment C dont le porche - implantation du nouveau centre social (voir § dédié ci-après)
Déficit d'offre de stationnement et stationnement anarchique sur voirie	Offre de stationnement améliorée dans le projet de résidentialisation avec attribution de places identifiées aux locataires
Problème de gestion des déchets et présence de rats	Implantation de PAVE pour une meilleure gestion des déchets
Gestion des espaces verts	Développement du projet de ferme urbaine étendu au Clos Français et convention de gestion entre l'OPHM et la Ville

2.1.2 L'axe nord-sud dans le prolongement de la rue Joliot Curie participe du maillage piéton du quartier

L'axe nord-sud établi à travers la rue des Clos Français au droit de la rue Joliot Curie participe du remaillage du quartier et de la ville des courtes distances. Il est à noter que **la rue Joliot Curie elle-même sera redressée pour permettre cela.**

Lors de la concertation, les habitants ont exprimé fortement le souhait que cet axe ne puisse pas être circulé par des véhicules, qui ferait perdre toutes ses qualités et sa quiétude au jardin du Clos Français. Par ailleurs, il faudra absolument veiller à ce que cet axe ne devienne pas une voie ouverte pour les rodéos. Ce travail sera possible au stade opérationnel, en travaillant finement les aménagements urbains, l'implantation du centre social et les opérations de résidentialisation.

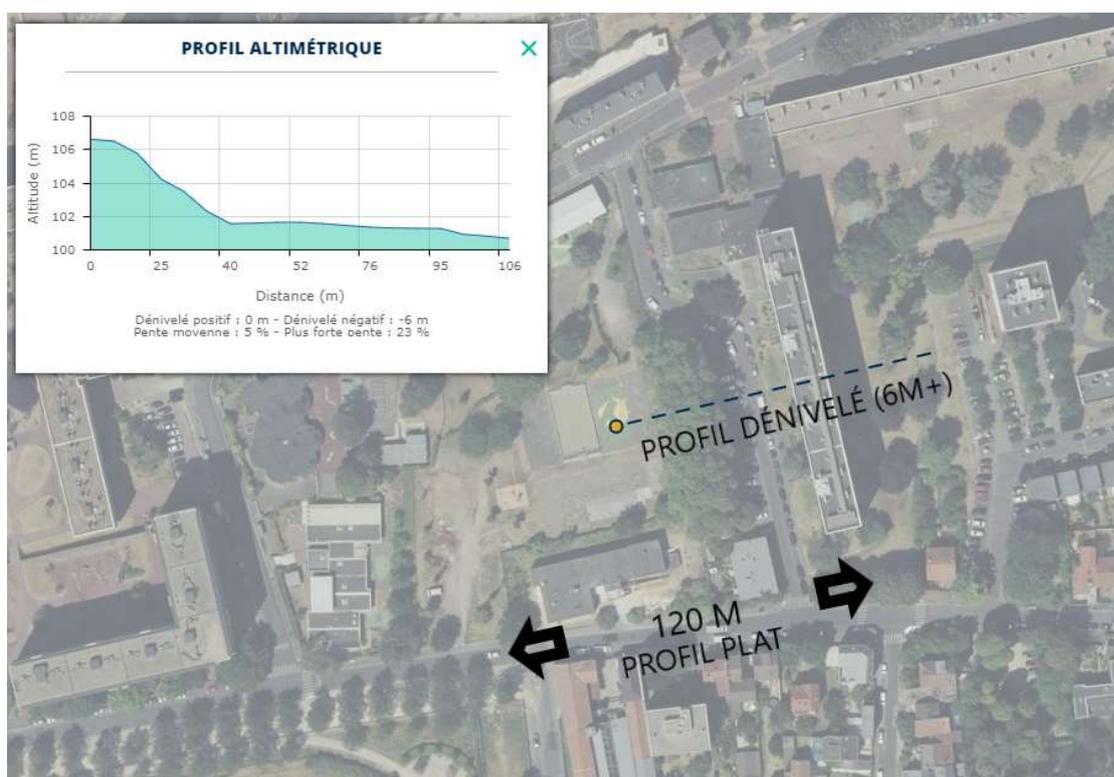
Par ailleurs, le **redressement de la rue Moïse Blois**, possible grâce à la démolition du pôle commercial du Clos Français, **va grandement contribuer à améliorer les liaisons nord-sud**, qui mènent notamment au parc départemental Jean Moulin-les Guilands.

En effet, du fait de la topographie et de la présence d'arbres de grand développement, la barre D est bien intégrée à son environnement urbain. L'intervention serait négative sur le plan environnemental si l'alignement d'arbres rue Moïse Blois venait à être abattu lors de ces opérations.



Le lien naturel entre le Clos Français et le parc Jean Moulin-Les Guilands se fait via la rue Hoche au sud, (ou via la rue des Clos Français au nord), du fait de la topographie.

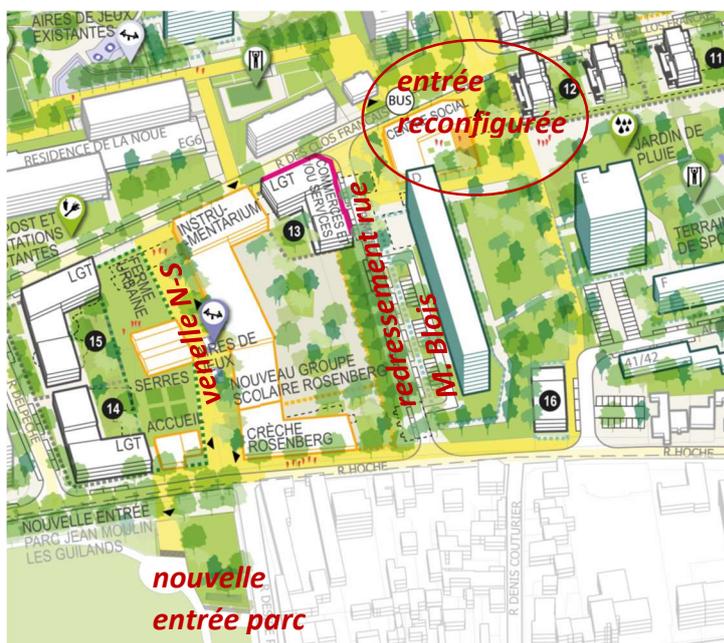
Un talus de plus de 6m le long de la rue Moïse Blois sépare le Clos Français et l'îlot Jean Macé. Le chemin naturel est d'emprunter la rue Hoche et de parcourir 120 m de distance seulement.



La barre, conservée, fera l'objet d'une réhabilitation ambitieuse, avec une transformation de sa morphologie (cf. p 14).

En conclusion, il nous semble que la meilleure intervention pour relier la résidence des Clos Français au parc départemental passe par :

- L'intervention sur le pôle commercial du Clos Français pour faire sauter ce « verrou » et ouvrir cette entrée de la résidence ;
- Le redressement de la Rue Moïse Blois ;
- La création d'une venelle nord-sud à travers l'îlot Jean Macé, qui permet également l'insertion de la ferme urbaine ;
- La création d'une nouvelle entrée du Parc Jean Moulin Les Guilands au droit de la rue Hoche et Désiré Préau (voir ci-contre, en bas à gauche de l'image).



2.1.4 Un centre social implanté en cœur de quartier, à l'articulation de La Noue, du Clos Français et des îlots Résistance et Jean Macé

Le futur centre social est implanté à l'**interface** entre les quartiers de la Noue et du Clos Français. Il est aussi situé entre les îlots Jean Macé et Résistance, **au centre du quartier**. L'objectif de cette implantation est de proposer un **lieu de vie fédérateur** qui rassemble les habitants des différents secteurs de quartiers vécus. Au croisement de la rue du Clos Français et de la rue Joliot-Curie, un peu en hauteur, il constituera un **véritable repère au cœur du quartier**.

Une promenade nord-sud est créée pour relier la rue Joliot-Curie redressée, le jardin du Clos Français et le quartier Hoche (rues Hoche et Couturier). Afin d'ouvrir au maximum cette promenade et de rendre visible le jardin depuis la rue du Clos Français, **une place d'une largeur de 23 m est aménagée** entre le centre social et les nouvelles opérations de logements rue des Clos Français.

Une promenade est-ouest de 14 m de large est également créée pour relier l'avenue de la Résistance, le jardin et les nouveaux commerces du Clos Français.

La **forme architecturale** du centre social devra contribuer à répondre aux enjeux d'ouverture et de lien entre les quartiers. Elle devra également contribuer à préserver le calme et l'intimité qui confère ses qualités au jardin du Clos Français.

Son architecture devra s'ouvrir sur les espaces publics grâce à de larges gradins et son rez-de-chaussée sera vitré sur l'espace public. Sa faible hauteur (R+1) contribuera à assurer la transition entre la hauteur de la barre rue Moise Blois et le jardin du Clos Français.

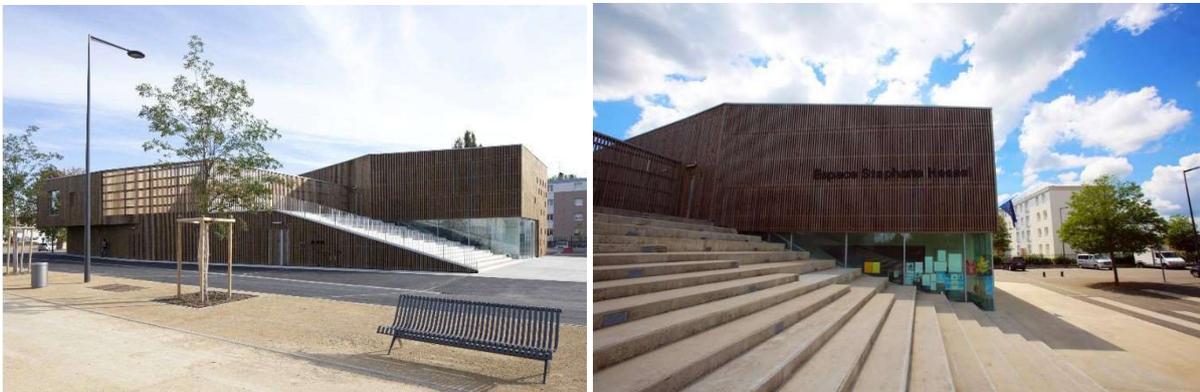


Image de référence : centre social – PRU Quartier de la Grande Pâturée - Nevers

2.2 LE SECTEUR NORD DE LA NOUE

Le secteur nord du quartier de la Noue concentre les dysfonctionnements urbains les plus importants du quartier.

Un des objectifs prioritaires du projet est d'améliorer le fonctionnement, l'accessibilité et le rayonnement de la place Berthie Albrecht. Cette place publique repose sur la dalle du parking EG1, très dégradée, et se situe à proximité de la galerie commerciale de la Noue, très vétuste. Elle est entourée d'immeubles de taille conséquente. Elle est malgré tout un point de passage important des habitants qui rejoignent quotidiennement les commerces, les transports et les équipements vers le centre-ville.

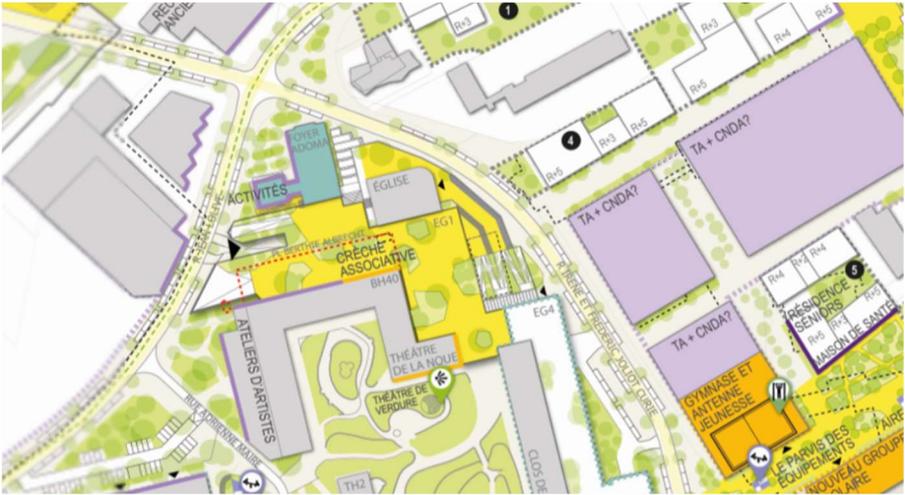
La démolition du bâtiment d'I3F semble nécessaire pour une amélioration véritable de ce secteur :

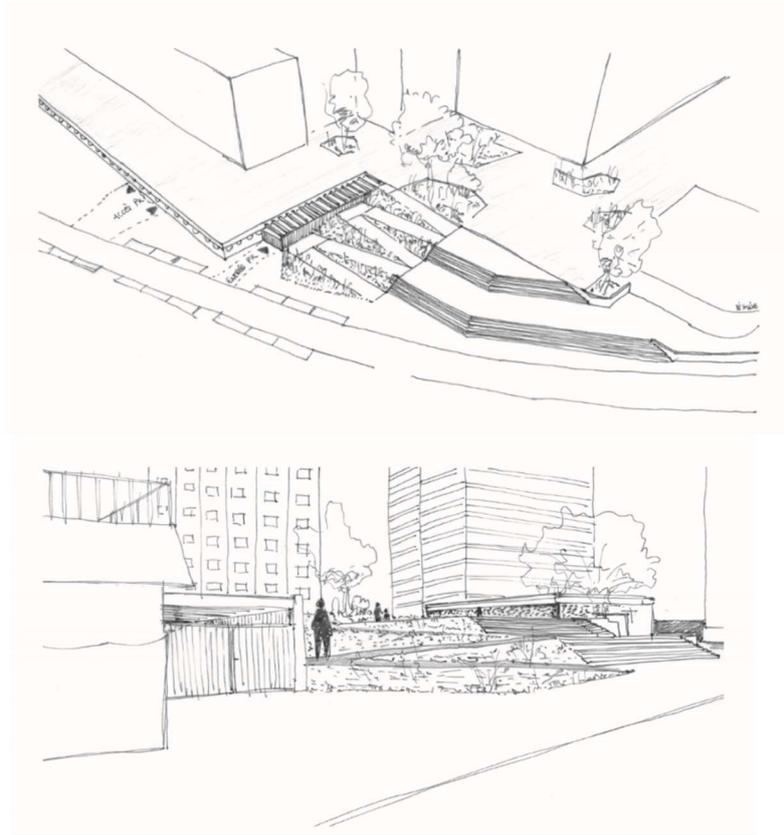
Après examen de plusieurs alternatives, les visites sur site ont montré que la démolition du bâtiment de 36 logements sis au 13 et 14 place Berthie Albrecht, propriété du groupe 3F, était l'intervention la plus pertinente à mener pour atteindre les objectifs de renouvellement urbain, en cohérence avec la démolition de la partie supérieure du parking EG1 et de la galerie commerciale.





Cette intervention permettrait de réaliser une véritable ouverture du quartier de La Noüe, à l'aide d'un escalier monumental et d'une rampe d'accès :





*Interland, vues emmarchement
pl B. Albrecht*

L'objectif est d'aérer ce secteur très dense et de créer une liaison vers l'avenue de la Résistance, au bénéfice des habitants qui rejoignent quotidiennement les transports en commun et les groupes scolaires présents sur l'avenue.

Au niveau plus local, l'intervention permettrait de mettre en valeur cette place sur laquelle sont adressés de nombreux équipements (le théâtre de La Noue, un dojo municipal, une crèche associative et la chapelle).

Elle s'inscrirait dans la dynamique de requalification complète de la rue Joliot Curie et permettrait d'envisager une meilleure intégration urbaine des parkings EG4 et EG1 dont les accès pourraient être revus. Toutes ces interventions contribueraient fortement à améliorer le cadre de vie des habitants du quartier.

A l'issue de la dissolution de l'AFUL, qui va permettre le transfert en propriété du parking EG1 et des espaces extérieurs à l'OPHM, ADOMA et au Diocèse, pour intervenir plus fortement sur le secteur nord Berthie Albrecht, la démolition de l'immeuble permettrait d'envisager la restructuration plus lourde ou la démolition de l'intégralité de la dalle de parking EG1, qui constitue la place Berthie Albrecht. La démolition complète d'EG1 a été étudiée mais demeure impossible tant que subsiste l'immeuble I3F.

Un dialogue technique s'est engagé fin 2019 et début 2020 avec les équipes techniques d'I3F sur cette question, qui a été examinée en comité de renouvellement urbain du groupe I3F le 19 février 2020. À la suite d'un refus formulé à l'oral, le bailleur a été relancé par courrier en juillet 2020.

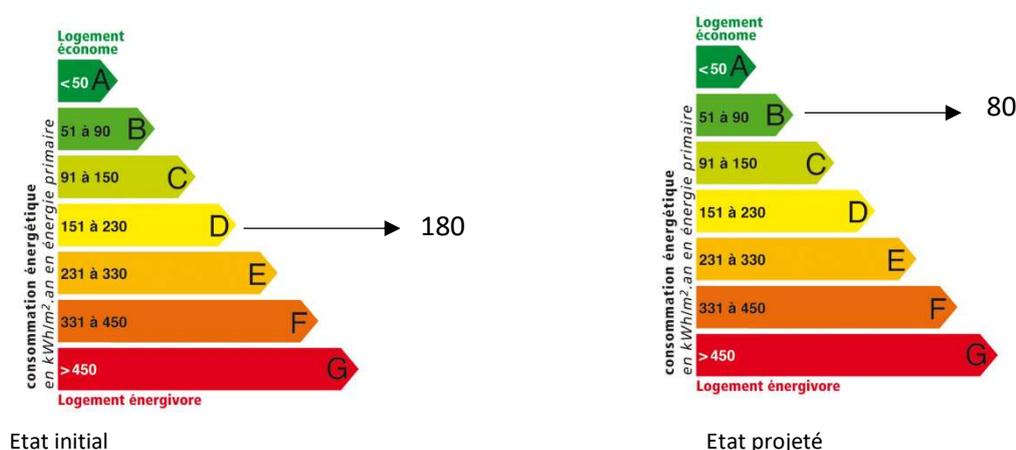
Malgré la position défavorable du bailleur, compte tenu de l'importance du sujet, l'hypothèse de la démolition est inscrite dans ce dossier, afin que le dialogue se poursuive. Cette démolition pourrait faire l'objet d'une clause de revoyure.

3 LA REHABILITATION DU CLOS FRANÇAIS : UNE AMBITION REVUE A LA HAUSSE

Pour donner suite aux retours de l’instruction, l’OPHM, en partenariat avec la Ville et Est Ensemble, a revu à la hausse l’ambition de son projet.

Pour rappel, la résidence « Le Clos Français » a été construite en 1957 et a bénéficié d’une réhabilitation thermique en 1982 ainsi que de gros travaux d’entretien annuels menés par l’OPHM (cf p. 198-199 du rapport de présentation de nov. 2020).

Actuellement, elle possède un bon niveau de performance énergétique qui va être renforcé par l’obtention de la Certification NF HABITAT BBC Effinergie Rénovation ainsi que par **le gain de deux étiquettes énergétiques passant de D à B à la suite de la réhabilitation.**



3.1 ATTRACTIVITE PATRIMONIALE FUTURE DE LA RESIDENCE EN LIEN AVEC LA STRATEGIE DE PEUPELEMENT

La résidence « Le Clos Français » possède **une localisation exceptionnelle**, à quelques minutes à pied de **trois polarités majeures de la ville de Montreuil** : sportive et de loisirs du Parc Jean Moulin-les Guilands, culturelle de la place de la Mairie de Montreuil ainsi que commerciale du Centre Croix de Chavaux. Ainsi, les habitants du Clos Français ont facilement accès à toutes les commodités et services nécessaires à leur quotidien.

De plus, la résidence est desservie par **un réseau de transport en commun riche et étendu**. L’arrêt de bus « Clos Français » de la ligne n°122 est situé dans la rue mitoyenne à la résidence et relie les territoires de Bagnolet et Val de Fontenay. La station « Croix de Chavaux » de la ligne de métro n°9, accessible à 10 minutes à pied, offre une connexion immédiate à Paris ainsi qu’aux principaux bassins d’emploi et centres de formation du territoire.

Ainsi, la résidence est **très bien connectée et proche de polarités très recherchées** aujourd'hui par les habitants de Montreuil ainsi que ceux du Grand Paris.

Afin de transformer radicalement la morphologie de la résidence et d'améliorer durablement le cadre de vie des locataires, **l'OPHM a décidé d'investir plus de 10 millions d'euros de travaux supplémentaires** induisant une évolution significative du coût travaux par logement passant de 30 000€HT à 52 000€HT (+80%).

Ce réinvestissement conséquent permettra également de prolonger de manière significative **le cycle de vie de la résidence pour les 30 années à venir.**

Ainsi, **la requalification très ambitieuse de la résidence couplée à la proximité immédiate des réseaux de transports en commun (bus et métro)** va permettre de changer **l'image du quartier** et ainsi, **d'attirer une nouvelle population**, notamment celle des salariés. Le quartier gagnera ainsi en attractivité pour les salariés, notamment ceux travaillant à Bagnolet, Val de Fontenay ou sur la ligne du RER A.

3.2 TRAITEMENT DES NUISANCES ACOUSTIQUES

Souhaitant améliorer durablement le confort de ses locataires, l'OPHM s'engage à **investir plus d'2 millions d'euros de travaux supplémentaires** pour traiter les nuisances acoustiques dans les logements en complément du programme travaux initial (cf rapport de présentation nov 2020 p. 203), soit environ **4 millions euros de travaux d'isolation phonique.**

Afin d'améliorer d'avantage **l'isolation phonique au bruit d'impact**, tous les locataires bénéficieront de la pose d'un nouveau revêtement de sol acoustique dans l'ensemble des chambres, cuisines, SDB et WC.

Pour traiter **les bruits aériens entre les logements**, les gaines techniques existantes seront condamnées et les nouvelles descentes d'évacuation des fluides (EU, EV, EP) créées seront encoffrées et isolées par des matériaux phoniques très performants.

3.3 UNE RESTRUCTURATION LOURDE DU BATIMENT D, ALTERNATIVE A UNE DEMOLITION

L'OPHM prend le parti pris **de ne pas démolir le bâtiment D** mais de proposer une restructuration lourde, permettant une bonne intégration dans son futur environnement urbain (cf. p 6-7).

Dans le cadre du projet urbain, **la transformation complète de sa morphologie existante** réalisée par le biais d'une **extension côté rue** contribuera au changement de la perception et à la valorisation du quartier.

Cette extension, d'un montant d'environ **4 millions d'euros**, génèrera **l'agrandissement des halls** conduisant à reconquérir les rez-de chaussée mais aussi à amplifier et à donner du sens **aux vocations nouvelles de la rue Moise Blois en termes de fonctionnalité et d'ambiance urbaine.**

Enfin, cette restructuration lourde génère **l'agrandissement des séjours de près de 40% des logements** ainsi que la création **d'espaces extérieurs supplémentaires** permettant **d'améliorer durablement le cadre de vie des locataires.**



Bâtiment D – Projet Façade Ouest – Rue Moïse Blois



Bâtiment D – Projet Façade Ouest – Rue Moïse Blois

3.4 LES TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES PROPOSES SUR LE PATRIMOINE DU CLOS FRANÇAIS

TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES : Coût travaux / logt ≈ 52 000€ HT

Transformation, attractivité patrimoniale et amélioration du cadre de vie
≈ + 9 000 000€ HT

Extension SHAB/Balcons (côté rue Moïse Blois) - Bâtiment D

Agrandissement des SDB – Bâtiments A/B/D/F

(bât F prévu initialement)

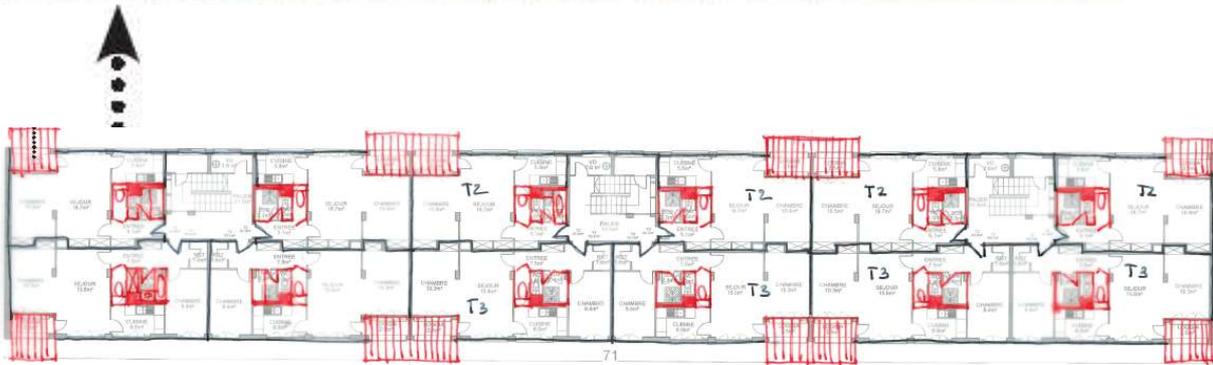


EXISTANT // PIECES HUMIDES -----> PROJET // PIECES HUMIDES

Coût travaux ≈ + 1 800 000€ HT

Création de balcons sur l'ensemble de la résidence– Bâtiments A/B/D/E/F

(bâts B et D prévus initialement)



Perspective-Projet façades Bâtiment A / B

Coût travaux ≈ + 4 700 000€ HT

Travaux de réfection de **100%** des SDB– Bâtiments A/B/D/E/F
(80% prévu initialement)

Travaux de réfection de 100% des cuisines – Bâtiments A/B/D/E/F
(20% prévu initialement)

Travaux de réfection de 100% des WC – Bâtiments A/B/D/E/F
(non prévu initialement)

Ré isolation façades RDC/R+1 en Gbrick côté jardin sur l'ensemble de la résidence :
Bâtiments A/B/D/E/F



Amélioration de l'acoustique ≈ + 2 000 000€ HT

Sols souples acoustique en dalle dans 100 % des chambres – Bâtiments A/B/D/E/F

Sols souples acoustique en dalle dans 100 % des cuisines – Bâtiments A/B/D/E/F

Sols souples acoustique en dalle dans 100 % des WC – Bâtiments A/B/D/E/F

Encoffrement de 100% des descentes créées dans logements– Bâtiments A/B/D/E/F

3.5 LE MONTANT DES SUBVENTIONS POUR LES DEMOLITIONS REVU A LA BAISSSE

À la suite des études préalables menées par Est-Ensemble et la Ville de Montreuil, l'OPHM **prévoit la démolition de 96 logements** sur la résidence « Le Clos Français » (cf rapport de présentation nov 2020 p. 193 à 195).

Pour le calcul de l'assiette de subvention des démolitions, l'OPHM a actualisé les FAT en **retirant la prise en compte du capital restant dû des prêts en cours ainsi que les dépenses concernant les commerces, l'agence Guiland et les aménagements extérieurs pour la VNC**. Cela répond donc aux demandes des partenaires émises dans le retour de l'instruction.

Ainsi, le montant actualisé de la **subvention ANRU a diminué d'environ 45%** pour les 3 FAT DEMOL.

ETAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
du 01/01/2020 au 31/12/2020			
Montants en Euros			
DÉSIGNATION	DATE DE MISE EN SERVICE	VALEUR INITIALE OU RÉÉVALUÉE	VNC
CLOS FRANCAIS TERRAIN	01/07/2010	8 700 000,00	8 700 000,00
CLOS FRANCAIS COMMERCE TERRAIN	01/07/2010	140 000,00	140 000,00
CLOS FRANCAIS LOGT - Ascenseur	01/07/2010	730 430,61	0,00
CLOS FRANCAIS LOGT - Chauff col	01/07/2010	834 777,84	369 724,45
CLOS FRANCAIS LOGT - Couverture	01/07/2010	286 954,88	0,00
CLOS FRANCAIS LOGT - Electricité	01/07/2010	1 356 513,99	0,00
CLOS FRANCAIS LOGT - Menuiserie	01/07/2010	843 902,68	0,00
CLOS FRANCAIS LOGT - Plomberie	01/07/2010	1 199 993,15	0,00
CLOS FRANCAIS LOGT - Ravalement	01/07/2010	547 822,96	0,00
CLOS FRANCAIS LOGT - Structure	01/07/2010	20 269 449,47	14 946 636,49
CLOS FRANCAIS COMMERCE - Couverture	01/07/2010	2 933,37	0,00
CLOS FRANCAIS COMMERCE - Electricité	01/07/2010	13 866,85	0,00
CLOS FRANCAIS COMMERCE - Menuiserie	01/07/2010	8 800,12	0,00
CLOS FRANCAIS COMMERCE - Plomberie	01/07/2010	12 266,83	0,00
CLOS FRANCAIS COMMERCE - Ravalement	01/07/2010	5 600,08	0,00
CLOS FRANCAIS COMMERCE - Structure	01/07/2010	214 669,56	124 473,08
CLOS FRANCAIS COMMERCE - Chauff col	01/07/2010	8 533,45	3 779,50
AMENGT AG GUILLAND	31/12/2011	317 687,01	176 739,18
REGULARISATION EXO 2011		-75 550,67	-75 550,67
asc 129 AM 2011 - Ascenseur	31/12/2011	21 600,00	8 636,05
AMENT INT 129LP		19 090,90	19 090,90
AMEN EXT 2012 7127 - Aménagement extérieur	21/08/2012	44 144,43	7 220,36
ASC 129 2012 - Ascenseur	31/12/2012	1 800,00	839,67
AMEN INT 7127 2012 - Aménagement intérieur	30/09/2013	42 622,66	30 253,89
PLOMBERIE 2012 7127 - Plomberie	30/09/2013	4 021,31	2 854,38
STRUCTURE 7127 2012 - Structure	30/09/2013	79 012,93	69 459,24

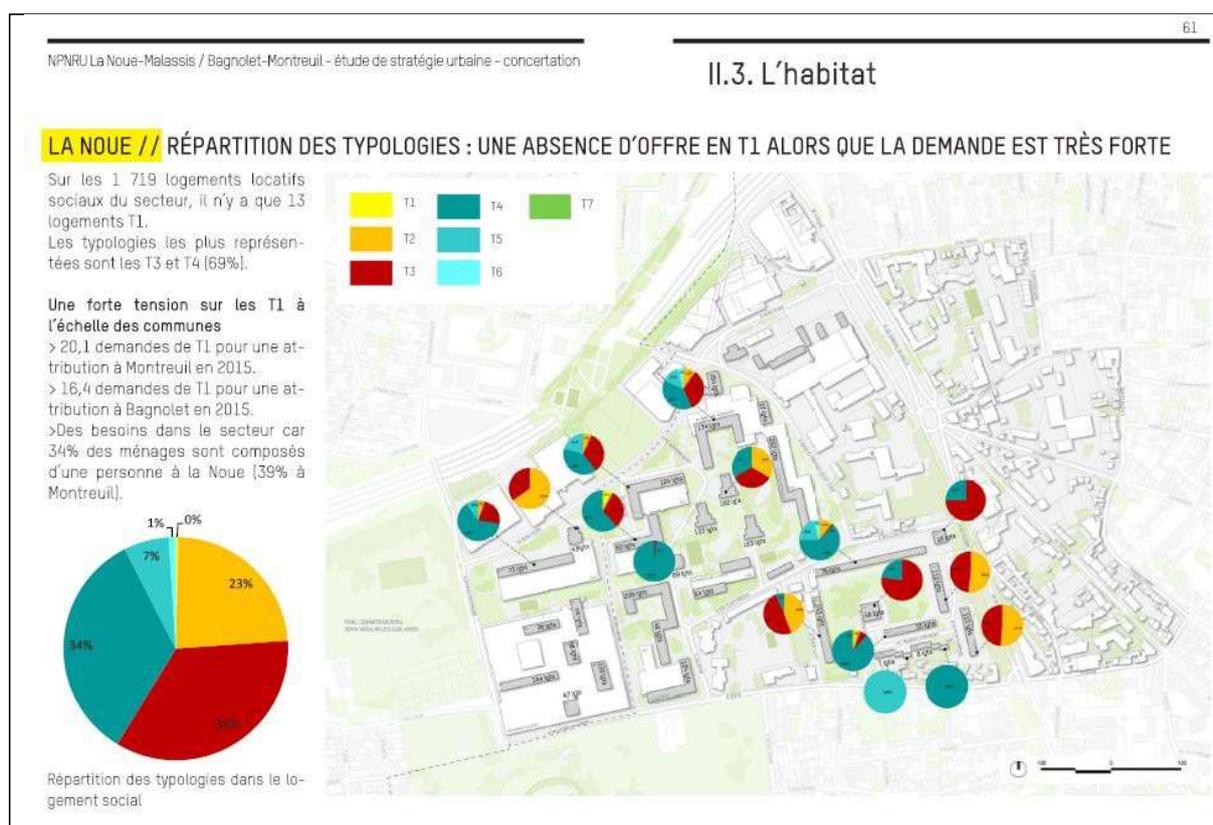
MENUIS EXT 7127 2012 - Menuiserie	01/01/2013	13 358,00	9 083,44
DEPENSES AMENAGEMENTS EXT - Aménagement extérieur	07/05/2014	20 537,16	6 870,08
DEP EQUIPEMENT DE SECURITE - Sécurité	28/11/2014	24 757,04	14 700,48
DEP AMENAGEMENT EXT - Aménagement extérieur	01/08/2014	1 934,90	692,85
DEP CHAUF COLLEC - Chauff col	05/12/2014	33 295,79	25 206,29
PLOMBERIE 2013 - Plomberie	02/01/2014	2 152,80	1 550,26
DEPENSES AMENGMT INT - Aménagement intérieur	14/01/2014	2 592,08	1 843,31
MODERNISATION VMC - Aménagement intérieur	30/07/2015	35 190,13	27 554,33
REGULATION SOUS STATION 1457771 - Chauff col	30/11/2015	9 336,36	7 436,37
REGULATION TRX CHALEUR 1451067 - Chauff col	31/10/2015	11 773,08	9 338,49
REEMPL PORTE HALL 13 RUE DU CLOS - Sécurité	09/02/2015	6 423,53	3 899,85
INSTAL CONTROLE ACCES 13 RUE DU CLOS - Sécurité	26/03/2015	4 322,37	2 659,73
MAITRISE OEUVRE CLOS 2016 NON LIVRE 2017		10 626,25	10 626,25
PC04810B0203 TURBANISME - Aménagement intérieur	05/05/2015	981,00	758,89
NETTOYEUR HAUTE PRESSION	31/12/2016	557,29	334,22
PLOMBERIE 2015-2016 - Plomberie	11/05/2016	95 310,84	77 606,56
AMENAG EXT - Aménagement extérieur	21/03/2017	27 497,80	17 093,84
AMENAG LOGE - Aménagement intérieur	05/12/2017	17 490,00	15 339,45
ALIM BARRIERE AUTO - Sécurité	27/09/2017	87 349,13	68 347,69
REEMPL POMPE CHAUFFERIE - Chauff col	01/12/2017	35 370,08	31 005,52
MODERNISATION ASCENSEURS NON LIVRE 2017 - Ascenseur	01/01/2018	20 553,46	16 442,81
CLOS FRANCAIS REHAB		459 453,16	459 453,16
CAMÉRA	30/11/2018	4 491,60	3 553,90
REEMPL MENUISERIES EXT - Menuiserie	24/04/2018	28 446,00	25 384,74
CONFORMITE ELEC LIVRE 2019 - Electricité	16/08/2018	68 994,99	62 431,95
REPLACEMENT DES CAISSONS VMC - Aménagement intérieur	31/12/2018	77 286,69	71 095,29
RAVALEMENT NON LIVRE 2017 - Ravalement	01/01/2018	39 990,50	31 992,41
MO AMENAG EXT 2016 PARTIE 2 NON LIVRE 2017 - Aménagement extérieur	01/01/2018	4 658,01	3 260,61
REPLACEMENT SERRURE PORTE		1 650,00	1 650,00
CONFORMITE ELEC CLOS FRANCAIS - Electricité	02/01/2020	15 000,00	14 400,00
REEMPL COLONNES FONTE - Plomberie	12/02/2020	11 769,49	11 351,59

Dépenses retirées du montant de la VNC

4 LA REHABILITATION DU PATRIMOINE LOGIREP : COMPLEMENTS ET PRECISIONS

4.1 RAPPEL DU CONTEXTE

En 2014, à l'échelle du QPV, le premier quartile du revenu déclaré annuellement par UC s'élevait à 6 412 € contre 9 345 €/an/UC à l'échelle de la région Île-de-France.



4.2 PATRIMOINE

LogiRep gère un patrimoine de 412 logements sur le quartier de la Noue, représentant ainsi 65 % de son offre locative sociale sur la commune.

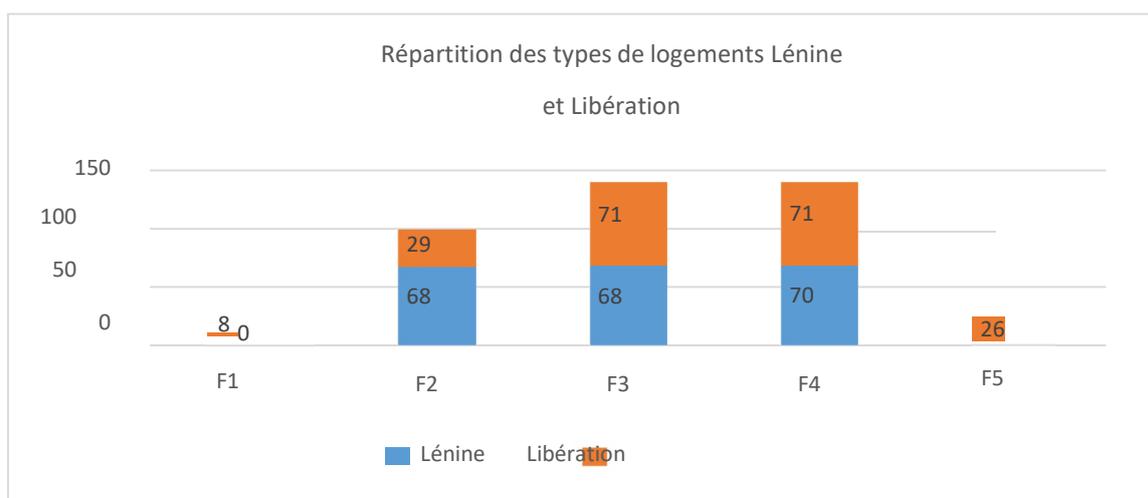
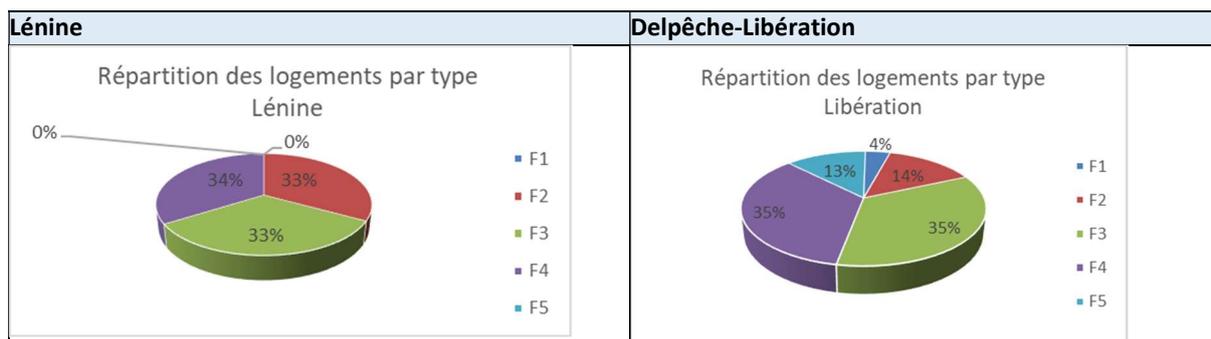
Ces 412 logements sont répartis sur 3 bâtiments (en jaune ci-contre) : les 2 tours Lénine et la barre Delpêche-Libération.

Il s'agit d'un patrimoine historique de LogiRep bâti par son ancêtre, Sonacotra.



Lénine	Delpêche-Libération
2 tours R+17 Construites en 1970 Financement HLMO 14 693 m ² SHAB Résidence raccordée au réseau de chauffage urbain (SDCB) Production d'ECS collectif	1 barre en R+8 Construite en 1968 Financement HLMO 15 541 m ² SHAB Résidence raccordée au réseau de chaleur urbain (SDCB) Production d'ECS collectif
	

En termes de typologies, les tours se caractérisent par une mixité typologique présentant 1/3 de T2, 1/3 de T3 et 1/3 de T4. Elles se distinguent de la barre Delpêche-Libération qui dispose d'une offre allant du T1 au T5 avec une majorité de grandes typologies (47 % de T4-T5).



Globalement, cela permet à LogiRep de disposer d'une offre mixte sur le quartier.

En termes d'indicateurs de gestion, la résidence ne présente pas de problèmes de vacance. Les ménages locataires sont plutôt anciens dans la mesure où l'ancienneté moyenne de l'occupation est de 15 ans. La rotation est relativement contenue et ne présente pas de spécificités particulières. Elle est toutefois légèrement supérieure sur les tours (5 % en 2020 contre 3 % pour la barre Libération).

La moyenne des loyers des deux résidences se situe à 5,76 €/m² de surface habitable.

4.3 OCCUPATION SOCIALE

L'analyse de l'enquête de l'occupation du parc social en 2020 permet de constater la fragilité relative de la résidence au regard des ressources des ménages qui l'occupent. Ainsi, 57 % des locataires des tours Lénine disposent de ressources inférieures aux plafonds PLAI, contre 47 % sur la barre Delpêche-Libération. Ce taux était de 51 % en moyenne lors de l'enquête 2018.

Ces mêmes indicateurs appliqués aux emménagés récents permettent de constater une fragilisation progressive de la résidence : 74 % des ménages entrants ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI.

Les locataires des bâtiments sont pour la plupart éloignés de l'emploi : 54 % d'entre eux sont sans emploi ou demandeurs.

En termes de composition familiale et en cohérence avec la typologie de chacune des résidences, les tours Lénine abritent 50 % de familles avec enfants tandis que cette part est de 60 % sur la barre Delpêche-Libération.

Ces éléments de constat sont confortés par l'âge des familles : 43 % des ménages ont entre 25 et 49 ans. A contrario, la part de ménages de plus de 65 ans diffère d'une résidence à l'autre : ils représentent 24 % des ménages de la barre Delpêche-Libération contre 17 % sur les tours. Les personnes seules représentent respectivement 32 et 35 % des ménages.

4.4 STRATEGIE DE PEUPEMENT

La stratégie de peuplement de ces résidences sera élaborée avec les partenaires afin de tenir compte de l'équilibre de l'occupation des logements et des solutions d'adaptation pour les ménages les plus fragiles et/ou présentant une situation de handicap.

4.4.1 Repositionnement de la résidence via une réhabilitation ambitieuse et complète

La réhabilitation des tours et de la barre Delpêche-Libération doit permettre de déstigmatiser ce patrimoine. Le programme de travaux est un programme complet qui répond aux dysfonctionnements techniques rencontrés par les ménages et donc de s'assurer d'une amélioration du confort intérieur des logements.

Cette réhabilitation s'inscrit aussi dans un objectif d'amélioration de la performance énergétique puisque l'atteinte du label BBC rénovation est fixée.

Une attention particulière sera portée au projet architectural en insistant sur cette volonté de changement d'image et en cohérence avec les traitements réalisés sur les copropriétés voisines.



Illustration du repositionnement d'un patrimoine LogiRep via réhabilitation esthétique d'une morphologie tours (Nanterre Chemin de l'île)



Illustration du repositionnement d'un patrimoine LogiRep via réhabilitation esthétique d'une morphologie barre (Sarcelles Jeu de boules)

4.4.2 Amélioration du cadre de vie

Le quartier de la Noue, par l'intermédiaire du projet de renouvellement urbain, sera transformé en profondeur. Le calendrier opérationnel du projet doit permettre d'engager cette transformation au pied des résidences LogiRep rapidement.

Le premier programme de renouvellement urbain a déjà permis de requalifier le pied des tours Lénine. Le programme suivant doit permettre de poursuivre la mutation de ce secteur en lien avec la réfection de la rue de la Noue et le prolongement de la promenade piétonne, le long de la barre Delpêche-Libération.

4.4.3 Accompagner le maintien à domicile des personnes en perte de mobilité

Lors de chaque réhabilitation, les logements identifiés comme accessibles font l'objet d'une étude technique et locative attentive afin d'être adaptés. Grâce à un partenariat avec la CNAV, LogiRep bénéficie de financements afin d'améliorer les logements pour les locataires retraités. Le diagnostic des parties communes est également repris lors du projet afin de corriger les éventuels obstacles à l'accessibilité des logements.

4.4.4 Rééquilibrage de peuplement via une politique d'attributions volontariste et un travail sur les mutations

La stratégie portée par LogiRep s'articule autour des engagements pris via sa convention d'utilité sociale sur le territoire d'Est Ensemble. LogiRep s'est engagé à travailler sur ses attributions en QPV notamment.

LogiRep s'est intégré dans le dispositif de bourse d'échange permettant de favoriser la mobilité et de fluidifier le parc social. Ce dispositif constitue un enjeu majeur dans un contexte de rotation très faible sur le parc. C'est aussi le moyen de parvenir à résoudre des situations de sur-occupation et de sous-occupation. Cette mobilité ainsi proposée pourrait être une réponse aux problèmes de mutations rendus complexes par un nombre de plus en plus faible de libération de logements dans un contexte de pénurie.

5 TRAITEMENT DU FTM ADOMA : UN OBJECTIF D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ET DE DE-DENSIFICATION

La restructuration lourde du foyer La Noue en résidence sociale permettra de substituer à des chambres de 9m² des studios équipés (bloc sanitaire et kitchenettes) et meublés de 18 à 27m² aux normes de confort actuelles, tout en dé-densifiant l'offre sociale sur le site, en lien avec le projet NPNRU.

5.1 LA PRIORITE DE TRAITEMENT DU FOYER LA NOUE

Le traitement de ce foyer La Noue est inscrit au Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) d'Adoma, et fait partie de la liste du Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants établie par la Commission Interministérielle pour le Logement des Populations Immigrées (CILPI).



Foyer actuel de Montreuil La Noue (93), situé 16 place Berthie Albrecht

5.2 LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE RESTRUCTURATION LOURDE

Le bon état technique et la structuration du bâti de la tour R+13 permettent d'envisager une restructuration de qualité. Le regroupement des chambres de 9m² permet d'obtenir des surfaces de studios au standard de la construction neuve. Dans ce cadre, seule la structure béton sera conservée et l'ensemble de l'enveloppe, des gaines et des réseaux seront renouvelés selon l'objectif de performance énergétique de 150kw/m²/an. Adoma mène actuellement une restructuration de ce type à Saint-Maur-des-Fossés, Val-de-Marne (illustration ci-contre).

A noter que le scénario d'une démolition / reconstruction sur site n'a pas été retenu car l'étude de faisabilité a fait ressortir une constructibilité de seulement 67 studios avec nécessité du relogement préalable de la totalité des 358 résidents.



Exemple de restructuration lourde d'une tour à Saint-Maur (94), 183 studios

5.3 UNE PROGRAMMATION DIVERSIFIÉE

La résidence sociale intégrera une mixité de typologies :

- 139 T1 (studio de 18m² à destination de personnes seules)
- 56 T1' (studios de 27m² à destination de personnes seules ou de couples).

Seront également intégrés à la résidence des **espaces collectifs**, regroupés en rez-de-chaussée, d'environ 200m², dédiés à l'accueil des résidents (bureau du responsable de résidence, bureau social), aux services aux résidents (laverie, lingerie, salle polyvalente, local vélo, local à ordures ménagères) et à la maintenance (atelier, réserve, local ménage).

340m² en rez-de-jardin pourront être dédiés à des **activités économiques** restant à préciser en lien avec la Ville et Est Ensemble. Une attention particulière sera portée au **traitement de la façade et l'intégration du rez-de-chaussée dans le quartier**.

5.4 DE NOMBREUSES REFERENCES DE PLUS DE 150 LOGEMENTS

De nombreuses résidences de plus de 150 logements sont développées par Adoma (avec les moyens de gestion correspondants), avec une diversité des typologies de logements. Des visites peuvent être organisées pour les partenaires qui le souhaitent.



*Résidence sociale de 251 logements à Bobigny (93)
dont 184 T1, 42 T1' et 1 T1 bis*



*Résidence sociale de 241 logements à Noisiel (77)
dont 183 T1, 24 T1' et 34 T1 bis*

5.5 UN PEUPEMENT MIXTE

La future résidence La Noue accueillera prioritairement les actuels résidents du foyer dans les T1, et les T1' s'adresseront aux actuels résidents comme à de nouveaux publics : femmes seules ou avec 1 enfant en bas âge, jeunes actifs, jeunes dé-cohabitants, travailleurs en mobilité, apprentis...

Un **projet social** sera établi avec l'ensemble des parties prenantes afin de cibler au mieux les besoins du territoire et les priorités de peuplement de cette résidence.

5.6 UNE EQUIPE MOBILISEE POUR UNE GESTION RENFORCEE

La future résidence sociale, bien que d'une capacité très sensiblement inférieure à celle du foyer (passage de 358 à 195 lots), bénéficiera des mêmes effectifs de gestion qu'actuellement.

Seront mobilisés :

- Un **responsable de résidence**. C'est l'interlocuteur privilégié des partenaires locaux et des résidents. Il assure :
 - la gestion des admissions dans la résidence
 - l'entrée administrative des résidents et leur sortie des logements, l'information du résident sur ses droits et ses obligations (remise du livret d'accueil) ainsi que sur le mode d'utilisation normale du logement et des parties communes, la constitution des dossiers d'aide à la personne et leur suivi, l'encaissement de la redevance mensuelle.

- La médiation dans la résidence en cas de tension : il veille à la sécurité des personnes et des biens et est à l'écoute des résidents.
- L'apport d'aide en matière d'information et d'orientation : il développe les contacts avec les partenariats locaux.
- Une fonction de veille et d'alerte.
- Un **ouvrier de maintenance**, en charge de l'entretien courant et la maintenance des équipements et des locaux communs et privés.
- L'appui opérationnel d'un **responsable insertion sociale** (RIS) visant à structurer le partenariat en cohérence avec le profil de la résidence, prévenir la dégradation des situations individuelles complexes en favorisant une coordination pluri-partenaire.
- L'expertise d'ingénierie sociale du **responsable développement social** (RDS) pour le pilotage du projet social de la résidence et si besoin la recherche de financements.

Un **bilan annuel de fonctionnement** de la résidence sociale est réalisé et présenté annuellement au préfet.

5.7 LE FINANCEMENT SOLLICITE DANS LE CADRE DE LA CLAUSE DE REVOYURE

Dans le cadre de la clause de revoiture, la demande de financement auprès de l'ANRU est estimée à environ **11,73M€ de concours financiers dont environ 2,29M€ de subventions et environ 9,44 M€ de prêts bonifiés** et portera sur les familles d'opérations suivantes :

- La réhabilitation lourde des 195 studios (à ce stade, coûts travaux d'environ 50k€/logements),
- La résidentialisation liée (à ce stade, coûts travaux d'environ 2k€/logements),
- L'opération d'immobilier à vocation économique dans le cadre de l'accueil d'activité (non chiffré)

La reconstitution de 50% des logements supprimés dans le cadre du projet, soit 80 logements.

Le financement des 50% des logements soit 83 restants seront sollicités au titre du droit commun.

	Subventions	Prêts	Concours financiers
Réhabilitation de 195 logements	740 000	7 700 000	8 440 000
Reconstitution de 80 logements (hors QPV)	1 392 000	1 744 000	3 136 000
Résidentialisation de 195 logements	156 000		156 000
Total	2 288 000	9 444 000	11 732 000

5.8 LES CONDITIONS DE REUSSITE PREALABLES A L'OPERATION

- L'accord de l'ANRU, de la DRIHL 93 et de la Ville sur le projet de restructuration.
- La reconstitution préalable hors site d'une résidence sociale de 163 studios, idéalement située hors QPV. Des échanges sont en cours avec la Ville, avec l'étude notamment d'un rachat de patrimoine social à restructurer.

6 LES PRECISIONS SUR LA PROGRAMMATION EN DIVERSIFICATION DE L'OFFRE D'HABITAT ET LA VALORISATION FONCIERE

6.1 LES PRECISIONS SUR LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE

Conformément à la trame de dossier proposé par l'ANRU, le dossier de présentation de novembre 2020 comportait diverses parties utiles à la compréhension de la stratégie de diversification :

- P 36 : une offre d'habitat à améliorer et un parc de logement relativement mixte
- P 40 : la dynamique du marché de l'habitat
- P 176 et 177 : des formes urbaines diversifiées pour un quartier mixte
- P 184 à 190 : les opérations de diversifications (en détail)
- P 278 à 280 : une stratégie de diversification ambitieuse

Quelques points saillants sont rappelés dans cette partie.

Un quartier relativement mixte et d'une densité proche des niveaux parisiens :

En 2016, le quartier de la Noue-Clos Français à Montreuil comprenait 32 % d'habitat privé et 68 % de logements sociaux (données INSEE 2016). Les données MAJIC et RPLS 2016 font état de 25 % d'habitat privé et 75 % de logements sociaux.

On constate une majorité de logement social mais on note également qu'une certaine mixité sociale est présente sur le quartier, qui est considérablement renforcée dans le projet de rénovation urbaine. **La part du logement privée sur le secteur passe de 25% à 43% à la suite d'une importante reconfiguration du site et un effort de diversification massif.**

La programmation de la construction neuve répond aux objectifs de renouvellement urbain, au besoin des habitants, des salariés et aux ambitions du territoire en matière de production de logement abordable. La mobilisation de l'outil bail réel solidaire est notamment envisagée.

Au vu de la densité très forte du quartier La Noue, équivalente à des densités parisiennes, la question de la densification du quartier est un sujet sur lequel les habitants et les élus restent extrêmement vigilants. La concertation a notamment conduit à préserver le caractère apaisé et vert de l'îlot Jean Macé. L'îlot Résistance situé en entrée de ville, le long de l'avenue éponyme a été jugé plus indiqué pour accueillir la majorité des nouvelles opérations.

La diversification prévue dans le projet

Comme le montre la carte ci-dessous, le projet prévoit la construction de 690 logements avec :

- Des opérations de logements libres représentant 60% de la programmation, auxquelles viennent s'ajouter les 5% représentés par l'habitat participatif ;
- Une part de logements en accession sociale (9%) pour soutenir l'évolution des produits tout en proposant des formes accessibles aux ménages moins favorisés ;
- Une proportion de logements intermédiaires (LLI) 7% ;

- Une programmation de 60 logements sociaux en reconstitution de l'offre, disponibles pour le relogement des ménages du Clos Français, hors périmètre du quartier prioritaire ;
- Les programmes fléchés vers Action Logement, qui restent à préciser, pourraient être positionnés dans les premières phases du projet, sur des produits diversifiés répondant à la capacité de diversité de production des membres du groupe Action Logement (locatif social, locatif intermédiaire et accession sociale).

Programmation souhaitée	m² SDP	% m² SDP	nb lgts
Accession libre	30 450	66%	450
Accession sociale	4 216	9%	62
LLI	5 193	10%	75
LLS	4 079	9%	60
Résidence senior	2 908	6%	43
Commerces/activités	4 953	/	
TOTAL	51 793	100%	690

RÉPARTION DE L'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS



Source : Interland

PROGRAMMATION HABITAT

Résistance :

	SURFACE ILOT	SDP LGTS	NOMBRE LGT	HAUTEUR MAX
1	3165 m ²	7303 m ² SDP	107 logements	R+7
2	2720 m ²	5821 m ² SDP	83 logements	R+8
3	2861 m ²	6066 m ² SDP	89 logements	R+5
4	1289 m ²	3002 m ² SDP	44 logements	R+5
5	1513 m ²	2908 m ² SDP	43 logements	R+5
6	1135 m ²	2553 m ² SDP	38 logements	R+5
7	2214 m ²	2483 m ² SDP	37 logements	R+3
8	2693 m ²	5211 m ² SDP	77 logements	R+5
9	1308 m ²	2110 m ² SDP	31 logements	R+5

TOTAL 18 898 m² 37 257 m² SDP 548 logements

Jean Macé / Clos Français :

	SURFACE ILOT	SDP OPÉRATION	NOMBRE LGT	HAUTEUR MAX
10	1087 m ²	2108 m ² SDP	31 logements	R+5
11	1872 m ²	1157 m ² SDP	17 logements	R+3
12	1519 m ²	1157 m ² SDP	17 logements	R+3
13	1251 m ²	860 m ² SDP	13 logements	R+2
14	1723 m ²	1627 m ² SDP	24 logements	R+2
15	2120 m ²	1716 m ² SDP	25 logements	R+2
16	508 m ²	965 m ² SDP	14 logements	R+4

TOTAL 10 080 m² 9590 m² SDP 141 logements

Total Plan guide :

TOTAL 28 978 m² 46 847 m² SDP 690 LOGEMENTS

> Total logements construits : 690 logements
> Total logements démolis : 92 logements

Soit 598 nouveaux logements sur le secteur la Noue Montreuil

6.2 REEVALUATION DE LA VALORISATION FONCIERE

A l'issu d'un travail d'analyse avec le service Études et Développement Urbain de la ville de Montreuil, **le niveau de charges foncières a été revue à la hausse** pour améliorer le bilan d'aménagement du projet.

La méthode des prix hédoniques a été appliquée, par comparaison avec les valeurs observées dans les ZAC : Boissière Accacia (Haut Montreuil, éloigné des transports aujourd'hui mais desservi par la L11 demain) et Fraternité (Bas Montreuil, proche Paris), en tenant compte des caractéristiques suivantes : Proximité Paris - Proximité Métro - Accès routier - Proximité au centre-ville de Montreuil - Attractivité territoriale - Aménité paysage - image du territoire. Ces charges foncières incluent la réalisation de parkings souterrains.

Charges foncières en €/m² SDP

	novembre 2020	avril 2021
Accession libre	850 €	1 000 €
Accession sociale	500 €	600 €
LLI	600 €	800 €
LLS	180 €	180 €
Résidence senior	850 €	600 €
Commerces/activités	300 €	300 €

6.3 LES PRIMES ACCESSIONS SOCIALES

Les primes « accession sociales » seront utiles lors des premières livraisons, lorsque le quartier ne sera pas encore transformé, et où le marché immobilier sera mis en difficulté par la présence de nombreux travaux.

Le marché immobilier du quartier de La Noue est bien moins « dynamique » que celui de Montreuil.

	Ancien	Neuf	PSLA
Montreuil	4750€/m² (BIEN, 2017)	4000-5800€/m ²	Env. 3800€/m ² (Coopimmo, 2018)
Bagnolet	4160€/m ² (BIEN, 2017)	4500-5200€/m ²	-
La Noue (Montreuil)	3935€/m² (DIA Montreuil, 2017)	-	-
Les Malassis (Bagnolet)	-	Env. 4400€/m ² avec (Eiffage, 2018)	pk3500€/m ² hors pk (Coopimmo, 2018)

Les primes en accession sociale seront employées en priorité pour permettre aux habitants du quartier d'accéder plus facilement à la propriété.

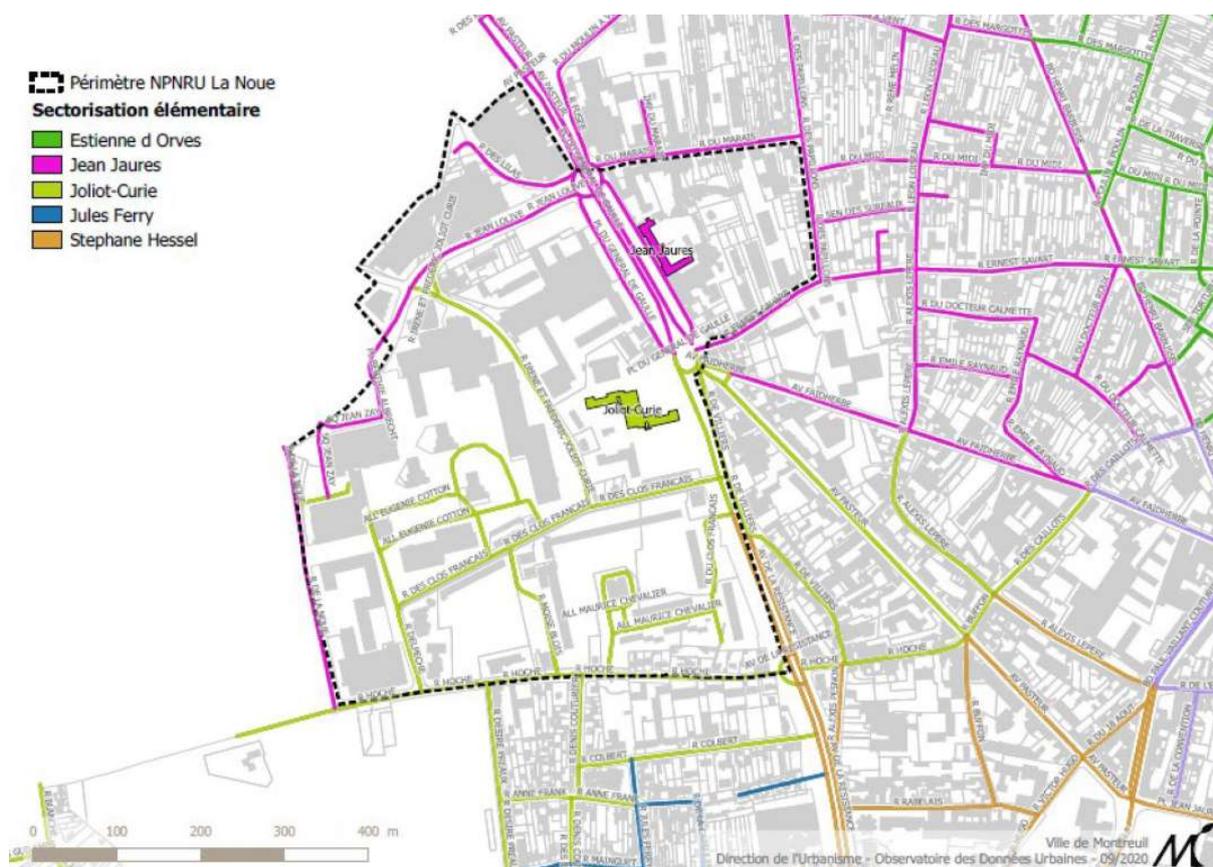
Enfin, Est Ensemble souhaite également s'engager vers le développement du Bail Réel Solidaire. Plusieurs opérations sont actuellement à l'étude, dont une dans le quartier de La Noue. L'EPT réfléchit également au montage d'un office foncier solidaire pour développer ces opérations.

7 LA PROGRAMMATION DES EQUIPEMENTS

7.1 DES DEMANDES DE FINANCEMENT HIERARCHISEES

Afin de répondre au souhait des partenaires, les demandes de financement des équipements ont été classées par ordre de priorité en tenant compte des enjeux sociaux et de l'effet levier pour l'attractivité du quartier :

Priorité	Opération	Montant Maquette HT	Commentaires
1	Centre social-maison du projet	2 959 800 €	Enjeu social prioritaire. Les locaux actuels du 100 rue Hoche ne permettent pas le déploiement des projets d'un centre social.
1	Groupe scolaire Rosenberg + instrumentarium (îlot Jean Macé)	18 605 088 €	Essentiel pour le projet scolaire et éducatif REVE de Montreuil, et essentiel pour permettre la restructuration des écoles Joliot Curie.
1	Groupe scolaire Joliot Curie (îlot Résistance)	19 024 440 €	Essentiel pour le projet scolaire et éducatif REVE de Montreuil, et nécessaire pour la mise en œuvre du projet urbain : la démolition reconstruction de Joliot Curie permet l'aménagement de l'îlot Résistance Sud.
2	Gymnase & Antenne jeunesse	4 770 984 €	L'équipement actuel est très insuffisant au vu des besoins actuels et des besoins futurs.
2	Crèche Résistance	1 791 090 €	Une nouvelle crèche de 40 berceaux sera nécessaire pour le plan de développement de l'accueil petite enfance sur le quartier.
2	Crèche Rosenberg (îlot Jean Macé)	2 893 190 €	À la suite de la démolition de la crèche municipale Rosenberg (60 berceaux), la construction d'une seconde crèche municipale de 40 + 17 berceaux (17 dédiés à la crèche associative des Bambins de La Noue) est nécessaire au maintien de l'offre de petite enfance pour le quartier.
3	Restructuration et extension du Théâtre de la Noue	1 197 362 €	L'opération permet d'accroître le rayonnement culturel de cet équipement au bénéfice direct des habitants et des scolaires du quartier.
3	Extension de la ludothèque	298 420 €	L'opération permet d'améliorer le fonctionnement de cette association au bénéfice direct des familles et des enfants du quartier.
/	Déplacement du boulo-drome	(240600 €)	Intégré dans l'opération d'aménagement



Prospective scolaire avec NPNRU

Les livraisons de logements (hors NPNRU), ainsi que l'évolution des compositions familiales, sont mal connues au-delà de 2026. Une hypothèse fil de l'eau est adoptée pour étendre la prospective à 2030, et tenir compte des livraisons de logement du NPNRU.

La prospective scolaire a été complétée avec les données du NPNRU :

- le groupe scolaire 24 classes Rosenberg est livré sur Jean Macé à la rentrée 2025
- le groupe scolaire 24 classes Joliot Curie est livré sur Résistance à la rentrée 2028
- les programmes et les dates de livraisons de logements et démolitions estimés aujourd'hui, les logements privés ne génèrent pas le même besoin en classe que les logements sociaux.

Principaux résultats :

Les livraisons des écoles permettent bien d'anticiper les livraisons de logement du NPNRU, avec les précisions suivantes :

- Lors de la démolition du groupe scolaire Joliot Curie actuel, il faudra disposer de 10 classes élémentaires en Algéco pendant 3 ans (le besoin est aujourd'hui estimé à 7 classes mais, d'une part, les écoles élémentaires sont basées sur des cohorte de 5 classes, donc 2 cohortes et, d'autre part, il est nécessaire de prendre une marge de sécurité en cas de décalage des calendriers école / logements) ;

- les besoins en maternelle sont couverts puisque la maternelle Rosenberg actuelle ne serait démolie qu'en fin de projet.

Les deux groupes scolaires de 24 classes permettent de couvrir tous les besoins générés par le projet :

- Le premier groupe scolaire « Rosenberg » de 24 classes (15 élémentaires, 9 maternelles) est indispensable, pour accueillir les enfants de l'école Joliot Curie actuelle et permettre sa démolition-reconstruction et pour couvrir les besoins en prospective scolaire ;
- Le second groupe scolaire « Joliot Curie » est dimensionné à 24 classes (15 élémentaires, 9 maternelles) est essentiel pour couvrir les besoins du NPNRU. La simulation montre qu'un groupe scolaire de 16 classes¹ (10 élémentaires, 6 maternelles) serait insuffisant. Il manquerait au moins 1 élémentaire et 1 maternelle en fin de projet, sans tenir compte de l'évolution démographique 2027-209 non disponible à ce jour (hypothèse fil de l'eau).

¹ Les groupes scolaires sont composés par cohortes (des multiples) de 5 élémentaires et 3 maternelles. Un groupe avec 3 cohortes d'élémentaire et de maternelle fait donc 24 classes, un groupe avec deux cohortes fait 16 classes.

8 PROGRAMMATION COMMERCIALE : PRECISIONS SUR LE MONTAGE FINANCIER ET LES COÛTS DE DEMOLITION

Les précisions sur le montage d'opération sur la galerie commerciale de La Noue sont détaillées dans les pages 246 à 248 du dossier de novembre 2020. En voici une synthèse et des compléments.

Construite dans les années 70, la galerie est aujourd'hui insalubre et très dégradée.

La démolition de la galerie est une priorité pour les habitants du quartier et pour les élus en charge du projet. Une attente qui date de près de 20 ans.

Il s'agit en fait d'un ensemble immobilier complexe comprenant une AFUL et une

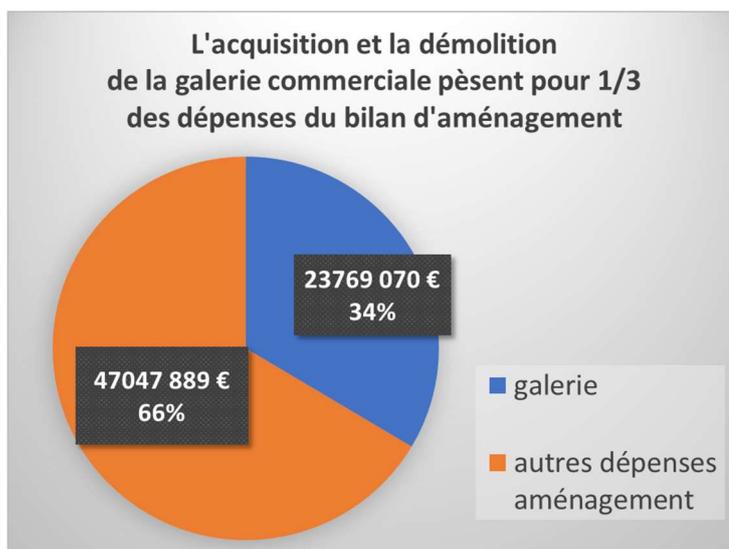
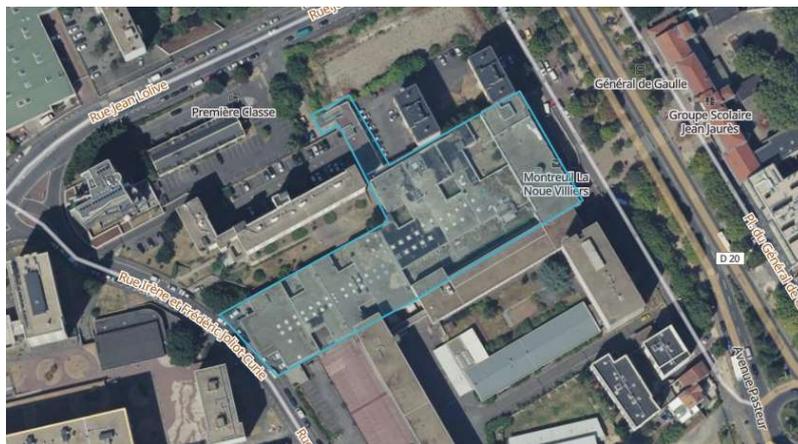
copropriété. Au rez-de-chaussée, on trouve des commerces avec une forte vacance. Dans les étages supérieurs on trouve des bureaux et des activités dont une grande partie est inoccupée. Le coût d'acquisition des murs et des évictions reste cependant très élevé.

La démolition de la galerie participe du projet de renouvellement urbain qui prévoit de créer un quartier mixte avec de nouveaux commerces, une programmation de logements diversifiés, de nouveaux logements, des équipements et des activités. Une démarche de réemploi des matériaux est enclenchée en vue de la démolition de l'ensemble.

L'EPFIF accompagne Est Ensemble et la Ville de Montreuil pour l'acquisition de cet immeuble qui va s'échelonner sur 2021-2024, permettant d'engager sa démolition en 2025. Les négociations pour les acquisitions amiables ont débuté en 2020, et la mise en place d'une DUP en 2022 permettra de procéder aux dernières acquisitions entre 2023 et 2024.

Les frais d'acquisition et de démolition de la galerie estimés à ce jour, pèsent pour plus d'un tiers des dépenses d'aménagement du projet.

Une subvention de 1 000 000 € a été demandée en mars 2021, dans le cadre de l'appel à projet de la DRIEA « Recyclage Foncier des Friches pour l'aménagement en Ile-de-France », pour faciliter les acquisitions et équilibrer le bilan de cette opération.



8.1 MONTAGE OPERATIONNEL : L'APPUI DE L'EPFIF ET D'UNE DUP POUR LES ACQUISITIONS, AU SEIN D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT QUI DEVRAIT ETRE CONFIEE A UN AMENAGEUR.

L'acquisition de l'ensemble immobilier sera réalisée avec l'expertise et l'appui financier de l'EPFIF, et comprend l'intégralité des commerces en rez-de-chaussée ainsi que des bureaux situés dans les étages supérieurs.

Un droit de préemption renforcé est déjà mis en place dans ce secteur et permet une veille sur les mutations de l'ensemble immobilier et d'intervention en acquisition ponctuelle.

Planning des procédures opérationnelles	2020		2021		2022		2023		2024	
	S1	S2								
OPERATION D'AMENAGEMENT										
NÉGOCIATIONS AMIABLES										
Négociations amiables EPF et ville pour acquisitions										
DUP										
Préparation du marché d'AmO pour la DUP										
Publication, consultation, notification du marché										
Elaboration du dossier de DUP et du dossier d'enquête parcellaire (8 mois)										
Enquête publique conjointe DUP, EI et parcellaire (15 j + 1 mois)										
Délibération : Déclaration de projet (1 jour)										
Arrêté de DUP (1 an)										
Arrêté de cessibilité (1 an)										
Ordonnance d'expropriation (4 mois)										
Rédaction des notifications et mémoires en temps masqué										
Prise de possession : notifications, transport du juge, jugement (2 ans)										

Les acquisitions à l'amiable ont démarrées en 2021. Une déclaration d'utilité publique sera mise en place en 2022 pour constituer un levier de négociation et permettre de réaliser les expropriations finales. A ce stade, il est convenu qu'Est ensemble conduise la partie administrative de la DUP (2021-2022) et que l'EPFIF conduise la phase judiciaire (2022-2024).

Un point mensuel est organisé entre Est Ensemble, l'EPFIF et la ville de Montreuil pour suivre le bon avancement des négociations et des acquisitions.

En 2022, le montage opérationnel sera précisé. A ce stade, il est prévu que l'aménageur qui sera désigné sur l'opération rachète les lots acquis par l'EPFIF, augmenté des coûts de portage foncier.

Par ailleurs, comme indiqué dans le dossier de 2020, l'Epareca, lors de son dernier conseil d'administration du 26/11/2019, s'est engagé en tant qu'investisseur sur le projet commercial élaboré dans le projet urbain. La contribution financière globale de l'Agence Nationale pour la Cohésion des Territoires (qui a succédé à l'Epareca) s'élève à 2 489 064 €. La contribution de l'Epareca est principalement orientée dans l'acquisition des 2 200 m² de volumes commerciaux du nouveau pôle d'entrée de ville. Un projet de convention tripartite est en cours d'élaboration dans l'attente de la mise en œuvre opérationnelle du projet.

8.2 PRECISION SUR LES COUTS DE DEMOLITION DE LA GALERIE DE LA NOUE

Sur la base des diagnostics amiantes réalisés par l'Agence Pour l'Immobilier de la Justice (APIJ) sur les bâtiments voisins de l'AFPA, construits à la même époque que la galerie, les frais de désamiantage, curage et démolition ont été revus.

Les diagnostics de l'APIJ menés sur les bâtiments de l'AFPA ont montré la présence d'amiante dans les colles des sols, dans les enduits de façades, dans les joints des menuiseries, dans certaines canalisations, les étanchéités et d'autres éléments. Les diagnostics ont aussi révélé la présence de plomb dans certaines peintures.

Sur la base de ces informations :

- Il a été décidé de réévaluer le poste démolition en tenant compte de la présence très probable d'amiante et de plomb dans la galerie commerciale ;
- Le poste de dépollution du terrain a été abandonné, en l'absence d'information sur ce sujet ;
- Un historique de pollution sera mené en 2021 dans le cadre de l'étude d'impact.

Le montant total pour la démolition de la galerie commerciale est réévalué à de 3 147 950 € à 3 996 000 €.

Dossier novembre 2020	ratio (€/m ²)	surfaces (m ²)	
Démolition 170€/m ² SDP bâti	170	10 800	1 836 000 €
Dépollution 190€/m ² terrain	190	6 905	1 311 950 €
		Total	3 147 950 €

Dossier avril 2021			
Démolition + désamiantage 370€/m ² SDP bâti	370	10800	3 996 000 €
		Total	3 996 000 €

9 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : ÉVOLUTION DU PROGRAMME

9.1 PROJET ATRIUM : UN LIEU POUR CREER DES SYNERGIE EMPLOI ET ENTREPRENARIAT EN DIRECTION DU QPV LA NOUE MALASSIS LE PLATEAU

Ce projet concourt à répondre aux objectifs stratégiques en matière de développement économique des quartiers : "Faire de la Noue Malassis un quartier démonstrateur de l'entrepreneuriat sur Est Ensemble" et " Conforter et encourager la dynamique productive et créatrice du quartier".

9.1.1 Le contexte:

La pépinière d'entreprises Atrium : Créée en 1998, la pépinière a pour objectif d'accueillir de jeunes entreprises, existant depuis moins de deux ans pour en favoriser le développement et optimiser les chances d'installation de ses entreprises dynamiques sur le territoire.

D'une capacité actuelle de 30 locaux, dont 4 ateliers, elle **a permis d'héberger près de 170 entreprises depuis sa création dont 25 aujourd'hui**, pour un effectif cumulé de 750 personnes (dirigeants et collaborateurs). Elle accueille des entreprises sur toutes thématiques : commerce, e-commerce, technologie, conseil, services aux entreprises, aux particuliers...

Cette politique est mise en œuvre au moyen de locaux adaptés et bon marché, de l'intégration des nouveaux arrivants dans un réseau d'entrepreneurs ainsi que de

l'accompagnement et de la mise en relation avec l'écosystème francilien de la création d'entreprises.

La maison de l'emploi à Bagnolet (MDE) : Transférée fin 2013 à Est Ensemble. En novembre 2017, après des travaux de mise en conformité et en confort, l'équipe d'Est ensemble s'y installe et développe une offre de service dédiée. **La Maison de l'emploi a accueilli en 2 ans près de 5000 personnes, avec une forte proportion d'habitants des Quartiers Prioritaires La Plateau-La Noue-Malassis**, où elle est actuellement située.

9.1.2 Le Projet :

Est Ensemble propose de créer un nouvel espace au sein du site Atrium dédié à l'emploi et à l'entrepreneuriat, en profitant de l'opportunité du déménagement prochain des services municipaux qui laisseront vacants 330 m2.

Le projet a pour but d'atteindre une **synergie d'objectifs de politique publique à la fois sur l'emploi et l'économie**, en alliant les différents savoir-faire de la collectivité et en améliorant l'efficacité générale des dispositifs à travers la mixité des usagers : **extension des capacités d'accueil de la pépinière avec la création d'espaces adaptés aux usagers du quartier et amélioration des espaces dédiés à la MDE située au Malassis avec le transfert partiel de ses activités à l'Atrium.**



Le projet repose sur 2 objectifs :

- **Une amélioration quantitative et qualitative d'une offre de service adaptée aux habitants du QPV** sur le site pourra donner une place utile à l'équipement pour favoriser les initiatives et participer à la dynamique de développement actuelle.
- **La mise en collaboration de savoir-faire existant tant sur l'entrepreneuriat que sur l'emploi** devra permettre de créer des synergies suffisantes à la bonne marche du projet.

Le projet consiste à accroître les niveaux de services proposés par la pépinière d'entreprises d'une part et la MDE d'autre part, ainsi qu'à construire une offre commune novatrice vecteur de progrès dans la perspective d'accroître le niveau d'utilité de l'équipement.

L'opportunité du projet réside dans la capacité et la volonté de la collectivité à utiliser l'emplacement privilégié du site vis à vis du QPV La Noue Malassis Le Plateau.

Dans la pratique, le lieu proposera les services essentiels suivants : espace labellisé Cité des Métiers, espace de coworking, espace multimédia, espace ressources documentaires, plateforme de réception des publics sur la formation au long de la vie et la création d'entreprises, pôle conseils.

Projet soumis à l'ANRU : restructuration d'une partie des locaux pour extension : 410 000 € HT.

A moyen terme, le site devra faire l'objet d'une réhabilitation extérieure complète. Sa conception de la fin des années 80 ne répond à aucun critère permettant d'atteindre un minimum d'efficacité thermique et énergétique. Le confort en été y est médiocre et nuit à ses qualités d'hébergement d'activités. D'ici 2024, des études seront entreprises pour juger de la réhabilitation à produire. De premières esquisses indiquent un ordre de grandeur aux environs de 3 millions d'euros (isolation, toiture, énergie). **Cette réhabilitation thermique pourrait faire l'objet d'une clause de revoyure.**



**INVESTISSONS LES
QUARTIERS ENSEMBLE**

9.2 LE PROJET ECONOMIQUE PRODUCTIF SUR LE SITE DE L'HOTEL DESAFFECTE DU 85 RUE JEAN LOLIVE

Une étude d'opportunité et de programmation économique complémentaire est en cours. Elle a été lancée en vue d'alimenter l'ANRU et ses partenaires en amont du comité d'engagement.

➤ **Un complément de dossier sera transmis d'ici le CE sur ce sujet spécifique**

Cette étude s'inscrit dans le cadre d'un travail mené par les collectivités membres de l'Arc de l'Innovation. Est Ensemble mobilise le groupement Adéquation, Ville en Œuvre et SKN pour une étude de programmation sur le montage d'une opération d'immobilier productif mixte sur le 85 Jean Lolive. Cette étude a pour principal objectif d'apporter les précisions nécessaires à l'ANRU en vue d'un soutien financier de l'Agence et des partenaires.



Cette étude se tient en deux phases :

• **Première phase : Précisions programmatiques autour de l'économie productive**

Ces éléments seront définis au regard de la connaissance des utilisateurs en recherche de locaux, de l'offre immobilière existante, du marché immobilier. Elle s'appuiera sur le travail de « guide pour l'immobilier productif » réalisé par le groupement et livré début 2021 à Est Ensemble.

Livrables :

- Proposition d'un scénario de positionnement programmatique et conditions de mise sur le marché et de réussite du projet
- Tableaux de préconisations programmatiques, prestations à proposer et modalités de commercialisation à envisager (quelles surfaces pour quelle cible, avec quelles prestations, quelles modalités de tarifications et à quel prix).
- Conditions de réussite et définition d'un positionnement prix/produits immobilier complémentaire et cohérent avec offres existantes privées
- Rythme de commercialisation / taux d'occupation envisageable.

Calendrier : 22 mars -> 19 avril 2021

• **Deuxième phase : Conditions de montage et portage d'opération**

L'objectif est de simuler, à partir des éléments de programmation économique formulés en phase 1, un scénario d'équilibre économique de l'opération en investissement et en exploitation.

Livrables :

- Valorisation immobilière du bâti existant (valeur vénale)
- Analyse des occupations et valorisation des libérations éventuelles (coûts d'éviction)

- Valorisation des dépenses d'investissements travaux
- Evaluation du montant de subvention ANRU
- Esquisse graphique des hypothèses programmatiques

Calendrier : 19 avril -> 7 mai

Le calendrier de l'étude a été fixé en fonction du prochain comité d'engagement pour du NPPRU La Noue-Les Malassis. Les conclusions de l'étude seront transmises aux partenaires en amont du comité d'engagement et les demandes financières pourront être réajustées.

10 LE CALENDRIER ACTUALISE DE DISSOLUTION DE L'AFUL LA NOUE

Après un essai infructueux pour dissoudre la structure en 2014, l'AFUL a missionné à nouveau l'étude Lebatteux en 2019 pour réétudier des scénarii de dissolution et mener des négociations avec les syndicats de copropriétaires. Elle a également désigné un géomètre pour les découpages fonciers et l'étude Cheuvreux pour l'établissement des actes de vente.

L'AFUL accuse une très lourde dette cumulée sur plusieurs années des copropriétés montreuilloises Horizon 90 et Clos de Montreuil, à hauteur de 903 450 € au 31/12/2020, qui grève son fonctionnement, notamment l'entretien courant des biens et le traitement des incivilités répétées. Devant la menace imminente d'une mise en liquidation de l'AFUL qui ne disposait pas de la trésorerie pour faire face à ses charges courantes – taxe foncière, salaires des 3 employés-, **la copropriété du Clos de Montreuil a pris la décision de reprendre le règlement des appels de fonds trimestriels depuis le 1^{er} trimestre 2020.**

L'AFUL met à profit ce retour temporaire de trésorerie pour **engager un processus de dissolution progressif comme suit :**

La stratégie actuelle est celle du retrait des membres volontaires, avec une acquisition du ou des parking(s) et des espaces extérieurs attenants aux bâtiments. L'acquisition est envisagée à l'euro symbolique, compte tenu du transfert de charge que constituent cette cession et les lourds travaux de réhabilitation qui seront à la charge des acquéreurs.

A défaut d'acquéreur, l'AFUL engagera une procédure d'abandon de bien au Service des Domaines.

Pour organiser ce retrait et ces acquisitions, des assemblées générales successives doivent se tenir, aussi bien au niveau des syndicats de copropriétaires et des Conseils d'Administration des OPH que de l'AFUL.

Le Conseil d'Administration de l'OPHB a validé l'acquisition à l'euro symbolique du parking EG8 et des espaces extérieurs attenants, et celui de l'OPHM l'acquisition des parkings EG1, EG2, et EG9.

Les copropriétés ont tenu des assemblées générales en **octobre 2020** :

- Accord du Clos de Montreuil et de la Résidence La Noue sur le principe du démantèlement et des ventes à l'euro symbolique ; désignation d'un mandataire au sein de l'AFUL
- Refus d'Horizon 90

Le **17 novembre 2020** s'est tenue l'assemblée générale de l'AFUL avec :

- La présentation des plans de découpage foncier et des projets d'actes de cession
- La validation du principe des ventes à l'euro symbolique et de l'abandon aux Domaines pour les parkings ne trouvant pas preneurs.

VOICI LES PROCHAINES ETAPES :

Septembre 2021 : Assemblées Générales des copropriétés

- Décision d'acquérir ou non les parkings dans les conditions négociées avec l'AFUL

Octobre 2021 : Assemblée Générale de l'AFUL

- Décision de vendre les parkings aux différents membres
- Décision d'abandon des biens résiduels aux Domaines (le cas échéant)

Novembre 2021 :

- Vente des parkings
- Abandon des biens résiduels aux Domaines (le cas échéant)

Décembre 2021 :

- Disparition de l'AFUL privée de son objet

11 L'OBJECTIF ET LES MOYENS D'UNE GESTION RENFORCEE DES PARKINGS EN OUVRAGE DE LA NOUE

11.1 LA GESTION FUTURE DES PARKINGS OPHM / EG1 – EG6 – EG9 (ET EG2 AVANT DEMOLITION)

11.1.1 Acquisition en pleine propriété et à bail emphytéotique par l'OPHM - Montage juridique

11.1.1.1 Pleine propriété des parkings EG1, EG2, et EG9

Les parkings EG1, EG2, et EG9 seront acquis à l'euro symbolique par l'OPHM auprès de l'AFUL La Noue, et gérés comme des annexes aux logements sociaux attenants.

11.1.1.2 Acquisition à bail emphytéotique du parking EG6

Le parking EG6 sera dans un premier temps acquis à l'euro symbolique par la copropriété Résidence La Noue auprès de l'AFUL La Noue, puis immédiatement alloti comme un macro-lot privatif ne pesant pour un unique tantième symbolique dans la copropriété, et enfin cédé à bail emphytéotique à l'OPHM.

Les conditions essentielles de ce bail emphytéotique sont une durée de 20 ans, un loyer capitalisé à l'euro symbolique, une obligation de bon entretien pendant toute la durée du bail, et une restitution de droit du bien à la copropriété Résidence La Noue en fin de bail, sans contrepartie versée par l'une ou l'autre partie.

11.1.2 Etat des lieux de la gestion de ces parkings en avril 2021

En avril 2021, les incivilités sont nombreuses dans les trois parkings EG1, EG2, et EG9, et notamment dans les parkings en activité, EG1 et EG9 :

- Garages illicites
- Squats humains dans des boxes
- Epaves et occupation sans droit ni titre
- Dépôts sauvages dans certains boxes et dans les allées
- Vandalisme sur les portes véhicules et piétons et les contrôles d'accès qui sont régulièrement cassés
- Incendies criminels ou du fait de branchements illégaux de corps de chauffe ou matériel de garagiste
- Nombreux impayés.

Et dans le parking EG2 qui est entièrement vacant et muré : pénétration de groupes d'individus qui l'utilisent comme terrain de jeux et cassent des éléments techniques en pénétrant dans les locaux techniques de l'immeuble attenant via le parking.

La situation est bien meilleure dans EG6 dont le fort taux d'occupation et la surveillance constante exercée par les copropriétaires et leur syndic prévient le site des dérives d'usage :

- Un taux d'occupation de 100%
- 3 cas d'impayés seulement
- Pas de vandalisme, ni de squats.

11.1.3 Gestion par l'AFUL en avril 2021 (concerne tout le parc de l'AFUL)

Après une gestion très insatisfaisante par le Cabinet Loiselet et Daigremont, en tant que syndic de l'AFUL, les salariés présents – deux techniciens et une secrétaire – accompagnés par un consultant extérieur, qui exerce de fait le rôle de directeur par intérim, et les services de l'OPHM, dont le Directeur Général est mandaté comme Président de l'AFUL, tentent de reprendre la situation en main.

Le 11 février 2021, à l'occasion d'une **cellule de veille**, l'AFUL a ainsi repris contact avec la Direction de la Tranquillité Publique de Montreuil, et la Police Nationale. Un premier état des lieux en réunion dédiée le 18 mars 2021, a permis d'établir une procédure de longue haleine pour traiter les sujets évoqués ci-dessus un par un, avec l'appui des Polices municipale et nationale.

Il a notamment été décidé une **médiation avec les sans-abris**, et une **opération pour déloger les activités de garages illicites**.

Une « **étude de sûreté** » exhaustive vient d'être sollicitée auprès de la Préfecture de Police. Elle conclura avec des recommandations d'actions et de travaux pour améliorer la situation. Une 1^{ère} visite de terrain est prévue le 29 avril 2021.

Parallèlement, l'AFUL engage les **procédures de résiliation des baux des occupants endettés**, qui n'ont pas accepté de plan d'apurement, aux fins d'obtenir le concours de la force publique pour reprendre les places et boxes concernés.

L'AFUL a également commencé des **travaux de dépose de portes de boxes** qui servaient de stockage illégal, ou de squat, et **nettoyé les allées et boxes encombrés**.

L'AFUL prévoit de **condamner avant juin 2021 le niveau inférieur d'EG1**, qui est largement inondé - la partie centrale est inaccessible dès qu'il pleut - privé d'électricité, et uniquement occupé illégalement. **Les portes véhicules seront soudées, les portes piétonnes protégées par des sitex, et les allées barrées par des plots béton.**

L'AFUL réalise les **menues réparations sur les portes qui sont vandalisées**, avec des moyens financiers limités, et donc des délais un peu longs.

Les épaves sont régulièrement signalées et enlevées.

⇒ L'AFUL prépare autant que possible la reprise en gestion des lieux.

11.1.4 Gestion avant et pendant les travaux

Lors de la signature des actes de cession, et du bail emphytéotique pour EG6, l'OPHM viendra au droit des baux actuels. L'OPHM subrogera également l'AFUL La Noue dans toutes les procédures précédemment engagées pour squats, épaves, et dénonciation d'activités de garages illicites, et les poursuivra.

Dans un premier temps, l'OPHM maintiendra donc les montants de loyers actuellement appliqués par l'AFUL, à savoir :

- 24 € / mois pour les places non boxées
- 40 € / mois pour les bergeries (boxes doubles loués à deux personnes)
- 49 € / mois pour les boxes

Les nouveaux baux signés sur les parkings pas encore réhabilités le seront à ces tarifs. En revanche, leur rédaction sera complètement mise à jour et complétée, afin d'intégrer une clause de dénonciation

sans motif des deux parties moyennant un préavis d'un mois, et rappelant les obligations des uns et des autres (notamment attestation d'assurance à jour).

➤ **EG2**

Le parking EG2 (vacant et muré), étant voué à démolition, Est Ensemble (maître d'ouvrage de la démolition) engagera les travaux dès que possible, dès l'accord de l'ANRU.

Cette solution radicale permettra enfin de mettre un terme aux trafics illégaux qui ont lieu dans le parking, mais également sur la dalle, au pied de l'immeuble de l'OPHM, avec un commerce de stupéfiants à ciel ouvert.

➤ **EG1**

Dans le cas où l'AFUL La Noue n'aurait pas réussi à vider entièrement le parking EG1 inférieur, en délogeant les sans-abris, le garage illicite, et les véhicules ventouses, l'OPHM poursuivrait les procédures et condamnerait définitivement ce niveau pour permettre le bon déroulement des travaux.

Le niveau inférieur d'EG1 sera vacant et condamné, ce qui n'exclue pas des passages piétons de jeunes cherchant un terrain de jeux. Des **rondes régulières seront effectuées par une société de surveillance** afin de décourager les visiteurs inopportuns.

Le niveau supérieur d'EG1 sera en fonctionnement (52 places). Il devra donc d'abord être vidé le plus rapidement possible, et sur un temps court – résiliation concomitante de tous les baux avec proposition de relocation dans EG9, afin d'engager le chantier de démolition partielle.

Les baux de substitution proposés au sein du parking EG9 le seront au tarif actuellement pratiqué par l'AFUL, avec la nouvelle rédaction, plus protectrice.

➤ **EG6**

Le parking EG6 restera autant que possible en activité, car il représente une offre de stationnement de bonne qualité et sécurisée. Les travaux de réfection de la dalle seront entrepris dans un premier temps, sans impacter l'activité du parking. Les travaux de consolidation structurelle seront également réalisés, sans modifier le fonctionnement du parking, sur les escaliers d'accès extérieurs.

Une fois ces premiers travaux réalisés, les travaux intérieurs (plomberie, électricité, reprise des épaufrures et peintures) seront quant à eux réalisés par phases, sur une ou deux journées, avec le temps d'immobilisation le plus court possible du parking, d'une part pour ne pas priver les habitants de cette offre, et d'autre part parce que la saine occupation des lieux est la meilleure garantie de leur bonne tenue. C'est dans le cadre de ces travaux, et pendant les temps d'immobilisation, que seront dénoncés les anciens baux et signés de nouveaux baux, avec une rédaction plus complète, et un tarif revu à la hausse de 50 € HT / mois.

➤ **EG9**

Le parking EG9 sera en activité, avec un taux d'occupation de 97% au niveau supérieur (85 places occupées sur 87), et de seulement 37% au niveau inférieur (33 places occupées sur 89).

Une fois les occupants du parking EG1 supérieur installés dans EG9, **les places vacantes résiduelles seront condamnées**, par des stop parks ou des plots béton, ou la zone concernée murée, afin d'empêcher les activités de garage et autres activités illicites.

Les travaux de réfection ne pourront quant à eux être entrepris qu'une fois le parking aérien créé au droit d'EG2, afin d'éviter de congestionner le quartier en véhicules.

Le parking sera donc en activité pendant plusieurs mois, voire années, avant travaux.

Les travaux seront phasés par zones de façon à conserver une partie du stationnement.

De même que dans EG1, **des rondes régulières seront effectuées par une société de surveillance** afin de décourager les visiteurs inopportuns.

Les travaux seront réalisés dans un parking vide de toute occupation. Des baux sur les emplacements aériens nouvellement créés à la place d'EG2 seront proposés aux occupants d'EG9 en règle et à jour de leurs loyers. Ces baux bénéficieront de la nouvelle rédaction et du tarif pratiqué en QPV sur les parkings aériens, à savoir 13 € HT/ mois.

11.2 TRAVAUX DE REHABILITATION / TRAVAUX DE SECURISATION – EG6, EG9 ET EG1 INF

La nature même des travaux prévus sur les parkings permet de les sécuriser, et notamment :

- **Suppression des portes de boxes pour plus de visibilité (absentes sur EG6)**
- **Mise en peinture pour éclaircir les lieux**
- **Réfection et renforcement de l'éclairage afin d'éviter les zones sombres**
- **Vidéosurveillance (seulement si nécessaire dans EG6)**
- **Système de contrôle d'accès non reproductible à partir d'un téléphone portable**
- **Installation de stop parks (sauf sur EG6)**

11.3 LA GESTION FUTURE DES PARKINGS REHABILITES – EG6, EG9 ET EG1 INF

11.3.1 EG9 et EG1 inf : Une ouverture progressive permettant d'assurer un taux d'occupation supérieur à 80%

Les parkings seront ouverts par niveau, voire par zones, avec un cloisonnement temporaire des zones non louées, afin d'éviter que l'espace libre ne soit investi par des activités illicites ou ne serve de débarras d'encombrants.

Les places vacantes résiduelles seront protégées par des stop parks, pour éviter qu'elles ne soient squattées.

Des promesses de baux seront donc signées avant réouverture, avant la fin du chantier, afin de mettre les parkings en fonctionnement, au moins partiellement, dès le départ des entreprises, avec un taux d'occupation d'au moins 80%.

Les locations seront proposées aux tarifs de 38 €HT / mois.

Priorité sera donnée aux locataires de l'OPHM, puis des autres bailleurs sociaux. Il sera possible d'y accueillir des tiers et des copropriétaires, moyennant un tarif « riverain » supérieur de 3 € HT / mois au tarif pratiqué pour les locataires, suivant les principes de tarification actuellement mis en place sur le parc de stationnement de l'OPHM.

11.3.2 EG6 : un maintien de l'occupation pendant les travaux pour une occupation toujours à 100%
Les travaux seront au maximum réalisés en site occupé, par l'extérieur sur dalle et escaliers extérieurs, et via des interventions flash sur une ou deux journées en intérieur, afin de maintenir le taux d'occupation à 100%.

11.3.3 Des moyens accrus pour une gestion et sécurité renforcées

Une visibilité renforcée

Les portes de boxes seront supprimées, afin d'éviter qu'ils ne servent de stockage en tout genre, ou ne soient investis lorsqu'ils sont vacants.

(il n'y a pas de portes de boxes dans EG6)

Les places seront protégées par des stop parks (sauf EG6).

Un généreux éclairage en led permettra de voir tous les recoins des parkings, et donc d'éviter qu'ils ne soient mal investis.

Un nettoyage renforcé

Le nettoyage – ramassage des papiers, signalement d'encombrants, lavage au jet d'eau des accès piétons et allées – **sera effectué une fois par semaine**, par une société extérieure.

Les encombrants seront enlevés dès signalement.

Plus de badge – un accès via une application mobile

L'OPHM travaille avec des partenaires ayant développé des **systèmes d'ouverture à distance sur application mobile**, en remplacement des habituels badges d'accès. Ces derniers sont en effet reproductibles, et largement disponibles au marché noir. A contrario, les systèmes d'ouverture par téléphone ne peuvent être copiés et sont facilement contrôlables à distance.

Ce système permettra de réguler plus facilement les squats de véhicules (baux résiliés pour impayés, ou simple occupation sans droit ni titre).

Vidéosurveillance et surveillance humaine

Un **système de vidéosurveillance « invisible »**, c'est-à-dire encastré, avec des caméras aussi petites que des têtes d'épingles, sera installé (seulement si nécessaire dans EG6).

Pour plus de sécurité, **le traitement de l'image sera**, sous réserve de la faisabilité financière, **externalisé à une société de surveillance spécialisée**, au moins pendant les premiers mois de mise en service.

En sus, des **maîtres-chiens** pourront être temporairement engagés en cas de besoin.

Un suivi régulier des impayés

Une longue habitude d'impayés s'est malheureusement installée au sein des parkings de l'AFUL.

Les impayés seront traités par l'OPHM sans complaisance :

- **Résiliation après deux relances restées sans réponse**
- **Désactivation du contrôle d'accès**

- **Remplacement de la serrure du stop park**

Un relevé hebdomadaire des épaves

Un relevé exhaustif des épaves sera réalisé toutes les semaines, pour traitement.

L'OPHM travaille actuellement avec un épaviste qui reçoit les signalements via une **plateforme extranet – logiciel SOWELL**, qui permet l'envoi immédiat des informations – immatriculation s'il en est, photos, adresse et localisation dans le parking -, pour un traitement accéléré.

Réactivité dans les réparations et l'entretien quotidien

De même que le nettoyage sera renforcé, les menues réparations seront réalisées sans délai, dès signalement par un locataire, ou lors des visites de sites hebdomadaires.

Création d'un garage associatif

Les garages illicites installés dans les parkings actuels, et aux alentours sur l'espace public, répondent à la réalité d'un besoin de dépannage bon marché sur le quartier.

Une réflexion est engagée afin de réserver un local ou un espace dédié à une association d'accompagnement et de formation à l'auto-réhabilitation, sur le modèle d'OhCyclo pour les vélos, ou des Compagnons Bâisseurs pour les logements.

Des contacts ont d'ores et déjà été pris avec l'Association Méca Solid, garage solidaire proposant d'accompagner les propriétaires de véhicules dans leur réparation en leur fournissant un espace équipé de tout le matériel nécessaire, en leur prêtant des outils, et en leur transmettant une aide et un savoir-faire de garagistes professionnels.

Cette proposition permettrait de répondre à un besoin réel dans le respect des normes de sécurité, du code du travail, et suivant une location ou une mise à disposition officielle.

11.4 LA GESTION FUTURE DES PARKINGS DE LA COPROPRIETE CLOS DE MONTREUIL – EG4 ET EG5

En introduction, nous souhaitons rappeler l'implication de la copropriété du Clos de Montreuil dans le rachat des parkings EG4 et EG5.

Les parkings EG4 et EG5 sont directement accessibles depuis les caves de la copropriété et leur bon état de conservation est indispensable. Ils permettent la sortie des poubelles vers la rue, il n'existe pas d'autre accès.

De plus, la réfection des parkings est liée à celle de la dalle située au-dessus, sur laquelle débouchent les entrées de l'immeuble.

Plusieurs halls sont fermés et ne permettent pas d'autre issue. Il est inenvisageable que cette dalle puisse être un jour condamnée pour cause de péril.

La réfection des parkings EG4 et EG situés sous la résidence du Clos de Montreuil est indispensable pour permettre au quartier de sortir de son état de congestion, leur fermeture signifierait une masse de voitures supplémentaires dans les rues.

11.4.1 Etat des lieux en mars 2021

En mars 2021, les incivilités sont nombreuses dans ces deux parkings, en particulier sur EG4 qui est mitoyen d'EG1, et partage avec ce dernier un escalier d'accès piéton :

- Garages illicites
- Squats humains dans des boxes
- Epaves et occupation sans droit ni titre
- Dépôts sauvages dans certains boxes et dans les allées
- Vandalisme sur les portes véhicules et piétons et les contrôles d'accès qui sont régulièrement cassés
- Nombreux impayés.

11.4.2 Acquisition par la SDC - Montage juridique

Les parkings EG4 et EG5 seront acquis par la copropriété Clos de Montreuil et ajoutés aux parties communes de la SDC, dont l'assiette sera de ce fait agrandie.

Les travaux de réhabilitation et la gestion seront donc assurés par le syndic, actuellement ATRIUM GESTION, qui est très réactif et investi tant auprès de la copropriété, que de l'AFUL.

Tout ce qui est relatif à la structure relèvera des parties communes générales, mais sera appelé un droit d'usage pour les copropriétaires ayant l'usage d'une ou plusieurs places de stationnement.

La SDC viendra au droit des baux en cours entre l'AFUL et les locataires des logements sociaux riverains, notamment OPHM, ADOMA, et I3F, et conservera donc une partie des places en location auprès de tiers, les loyers étant versés au syndicat de la copropriété, comme une recette en contrepartie des lourdes charges de travaux et d'entretien que va représenter ce parking dans le budget de la copropriété.

11.4.3 Gestion des parkings EG4 et EG5 par la SDC Clos de Montreuil

DES GARDIENS PRESENTS ET INVESTIS

La copropriété emploie déjà deux gardiens logeant sur place et très investis pour la bonne tenue de l'immeuble et des abords.

Ils pourront réaliser des rondes quotidiennes dans les parkings afin de signaler très rapidement toute dérive de fonctionnement.

En sus, à la reprise des lieux, et pendant les travaux, la copropriété pourra faire appel à une société de sécurité en renfort.

Des équipements de sécurité

Les travaux incluent la mise en place d'une vidéosurveillance, avec moniteur et gestion des images au niveau des loges.

Les contrôles d'accès seront renforcés, ainsi que les ventouses, sur toutes les portes piétonnes.

L'appui d'une société spécialisée dans la sécurité

L'appui de maîtres-chiens sera sollicité à la reprise des lieux, pendant le temps nécessaire, afin de mettre fin aux occupations illégales en tous genres, et reprendre en main les lieux, dans le cadre d'une occupation normalisée.

Sur-entretien

Le contrat de nettoyage actuel sera étendu pour prendre en compte ces nouvelles surfaces, avec un passage une fois par mois minimum. En complément, les gardiens continueront d'assurer le nettoyage hebdomadaire des dalles extérieures (balai, ramassage des papiers gras, entretien des parterres fleuris).

La présence des gardiens permettra un signalement quasi immédiat de la présence d'encombrants ou d'actes de vandalismes (portes cassées par exemple), pour un traitement rapide par le syndic.

Il est évident que les parkings entrant dans le patrimoine du Clos de Montreuil ainsi que la dalle, seront entretenus très régulièrement, afin de poursuivre la résidentialisation de la résidence et d'améliorer le cadre de vie des copropriétaires.

Gestion administrative

Les dérives de gestion (notamment occupation illégale, épaves et voitures volées, activités informelles) seront systématiquement signalées au commissariat par un dépôt de plainte.

Le syndic actuel, ATRIUM GESTION, bénéficie d'une expérience en matière de traitement de ces dysfonctionnements, dans le cadre de la reprise de parkings en difficulté, qu'il a déjà réalisée pour d'autres copropriétés.

La copropriété votera en même temps que l'acquisition des parkings, une délégation de pouvoir au syndic pour déloger et couper l'électricité des boxes qui servent d'hébergements ou de garages clandestins.

Les impayés de charges seront, pour les copropriétaires, traités dans le cadre des impayés de la copropriété.

Les impayés de loyers des locataires des bailleurs riverains seront pris en charge par le cabinet ATRIUM GESTION, habitué à la gestion locative. Les baux seront résiliés après plusieurs relances amiable, puis contentieuse, pour recouvrement de la dette.

11.5 LA GESTION FUTURE DU PARKING DE LA COPROPRIETE HORIZON 90 – EG7

Cette copropriété est représentée au sein de l'AFUL par le Président du conseil syndical, M. Daniel Reitz.

Nous reproduisons ici les éléments qu'il a envoyé à l'ANRU et à la DRIHL par courriel le 16 avril :

« Prise de position :

Réunis le 4 mars 2020 en AG du syndicat de copropriété de la résidence HORIZON 90, sise dans le périmètre de L'AFUL La Noue à Montreuil (93) les copropriétaires ont rejeté à l'unanimité moins deux voix le projet de transfert par cette AFUL de la propriété du parking EG7 à leur syndicat en l'absence d'un plan de financement impliquant la participation des pouvoirs publics aux premiers frais de remise en état normal d'entretien (évalués TTC toutes dépenses confondues entre 1,5 et 2 M€, selon les estimations communiquées par l'AFUL!) d'un patrimoine, laissé à l'abandon 50 ans durant, quand sa gestion était en charge d'une association, présidée par le maire de Montreuil, qui a pu s'appuyer pendant toutes ces années sur le vote des bailleurs sociaux, membres majoritaires.

Les copropriétaires restent évidemment ouverts à toute négociation visant l'adoption de dispositions financièrement supportables pour une dissolution amiable de cette AFUL.

A ce jour ils constatent qu'il ne leur en a été faite aucune, et qu'aucun interlocuteur en capacité d'en proposer une ne leur a même été désigné.

Depuis 6 ans c'est donc l'immobilisme total, malgré les engagements on ne peut plus clairs pris par la municipalité de Montreuil, à la suite du vote de son conseil municipal en date du 6 février 2014.

Les copropriétaires H90 sont déterminés à faire respecter par tous moyens leur droit de jouissance permanent, transmissible et imprescriptible, payé à l'origine le prix d'un parking en pleine propriété.

La co-construction du projet de requalification du quartier dans le cadre du NPNRU doit conduire à trouver enfin la solution consensuelle promise, tant par la municipalité de Montreuil que par les plus hautes instances de l'Etat, qui ont déclaré avoir une « connaissance fine » du sujet.

A Montreuil le 4 mars 2020 »

12 TABLEAU RECAPITULATIF DU DEVENIR DES PARKINGS EN OUVRAGE

Parking	Membre de l'AFUL acquéreur *	Projet urbain	Maîtrise d'ouvrage des travaux	Dépenses inscrites dans maquette	Propriété et gestion future
EG1	OPH Montreuillois	démolition niveau sup, réhabilitation niveau inf	_ Est Ensemble pour la démolition et dalle (vocation publique) _ OPHM pour la réhabilitation/résidentialisation	_ démolition, renforcement et aménagement dalle => FAT aménagement _ réhabilitation et descente halls => FAT residentialisation	OPH Montreuillois (convention gestion ville pour dessus dalle)
EG2	OPH Montreuillois	démolition	_ Est Ensemble pour la démolition _ OPHM pour impact sur l'immeuble et residentialisation	_ démolition => FAT aménagement _ reprise façades et structures, création parking aérien, résid => FAT residentialisation	espace public Ville, espace residentialisé OPHM
EG4	copropriété Clos de Montreuil	réhabilitation (sauf 20 places démolies)	_ copropriété Clos de Montreuil pour la réhabilitation _ Est Ensemble pour la démolition des 20 places	_ réhabilitation => FAT residentialisation _ démolition 20 places => FAT aménagement	copropriété Clos de Montreuil espace public Ville pour nouvel accès créé
EG5	copropriété Clos de Montreuil	réhabilitation	copropriété Clos de Montreuil	FAT residentialisation	copropriété Clos de Montreuil
EG6	copropriété Résidence la Noue	réhabilitation	OPH Montreuillois	FAT residentialisation	bail emphytéotique 20 ans OPHM
EG7	copropriété Horizon 90	réhabilitation	copropriété Horizon 90	FAT residentialisation	copropriété Horizon 90
EG8	OPH Bagnolet	démolition	_ Est Ensemble pour la démolition _ OPHB pour impact sur l'immeuble et residentialisation	_ démolition => FAT aménagement _ reprise façades et structures, création parking aérien, résid => FAT residentialisation	espace public Ville et espace residentialisé OPHB
EG9	OPH Montreuillois	réhabilitation	_ Est Ensemble pour dalle (vocation publique) _ OPH Montreuillois pour réhabilitation/résid	_ renforcement et aménagement dalle => FAT aménagement _ réhabilitation => FAT residentialisation	OPH Montreuillois (convention gestion ville pour dessus dalle)

13 DETAIL DES COÛTS D'INTERVENTION PAR PARKINGS EN OUVRAGE

Pour mémoire, le dossier de présentation de novembre 2020 présente les éléments suivants :

- P 54 à 62 : diagnostic des parkings
- P 262 à 276 : propositions d'interventions sur les parkings, ainsi que les opérations rendues nécessaires du fait de l'impact sur le patrimoine de l'OPHM
- P 324 à 327 : chiffrages des interventions sur les parkings

Comme demandé dans la synthèse de l'instruction, les coûts d'intervention sont détaillés par parkings EG, dans les tableaux des pages ci-dessous :

- Le 1^{er} tableau synthétise les coûts des travaux sur tous les EG, avec les estimations Interland et Antonelli ;
- Le 2^e tableau reprend les chiffrages de l'entreprise Antonelli (missionnée par l'AFUL), pour les estimations des travaux sur les parkings qui devraient être acquis par les copropriétés ;
- Le 3^e tableau détaille les dépenses ventilées dans la maquette financière.

Descriptif	SDP	Prix m²	Prix U. H.T.	Quantité	Total HT	Maîtrise d'ouvrage
EG1 - démolition partielle / réhab niveau inf / aménagements de surface					7 094 510 €	
DEMOLITION Niveau supérieur EG1	1 120	170			190 400 €	Est Ensemble
RENFORCEMENT DALLE EG1	3 942	650			2 562 300 €	Est Ensemble
AMENAGEMENT SURFACE EG1	3 942	200			788 400 €	Est Ensemble
Aléas 10% INTERLAND					354 110 €	Est Ensemble
sous total					3 895 210 €	Est Ensemble
REHABILITATION EG1 INF				1	1 750 000 €	OPH Montreuillois
DESCENTE HALLS BH40			210 000	4	840 000 €	OPH Montreuillois
REPRISE ESCALIER			100 000	1	100 000 €	OPH Montreuillois
REPRISES FACADES PARKING SUR RUE			200 000		200 000 €	OPH Montreuillois
REPRISES FACADES BH40			100 000	1	100 000 €	OPH Montreuillois
Aléas 7% OPHM					209 300 €	OPH Montreuillois
sous total					3 199 300 €	OPH Montreuillois
EG2 - démolition totale					1 670 056 €	
DEPLACEMENT DU TRANSFORMATEUR			50 000	1	50 000 €	Est Ensemble
DEMOLITION TOTALE EG2	4 288	170			728 960 €	Est Ensemble
Aléas 10% INTERLAND					77 896 €	Est Ensemble
sous total					856 856 €	Est Ensemble
REPRISE FACADE SUD BH30			200 000	1	200 000 €	OPH Montreuillois
OUVERTURE MURS POUR ACCES			30 000	1	30 000 €	OPH Montreuillois
DEPLACEMENT LOGE GARDIEN			30 000	1	30 000 €	OPH Montreuillois
RECONSTITUTION PARKING AERIEN 100 Pl.	200	200	5 000	100	500 000 €	OPH Montreuillois
Aléas 7% OPHM					53 200 €	OPH Montreuillois
sous total					813 200 €	OPH Montreuillois
EG4 - démolition partielle / réhabilitation					1 590 891 €	
DEMOLITION PARTIELLE	1 120	170			190 400 €	Est Ensemble
CREATION ESCALIER	300	800			240 000 €	Est Ensemble
CREATON ENTREE / SORTIE			30 000	1	30 000 €	Est Ensemble
DEMOLITION RAMPES LATERALES	150	70			10 500 €	Est Ensemble
Aléas 10% INTERLAND					47 090 €	Est Ensemble
sous total					517 990 €	Est Ensemble
REHABILITATION <i>chiffrages Antonelli (dt aléas 5%)</i>					1 072 901 €	Copropriété Clos de Montreuil
EG5 - réhabilitation totale					894 787 €	
REHABILITATION <i>chiffrages Antonelli (dt aléas 5%)</i>					894 787 €	Copropriété Clos de Montreuil
EG6 - réhabilitation totale					687 505 €	
REHABILITATION <i>chiffrages Antonelli (dt aléas 5%)</i>					687 505 €	OPH Montreuillois
REPRISES FACADES PARKING SUR RUE			100 000	1	100 000 €	OPH Montreuillois
Aléas 7% OPHM					55 125 €	OPH Montreuillois
sous total					842 630 €	OPH Montreuillois
EG7 - réhabilitation totale					1 376 253 €	
REHABILITATION <i>chiffrages Antonelli (dt aléas 5%)</i>					1 376 253 €	Copropriété Horizon 90
EG9 - réhabilitation totale / aménagements de surface					3 596 060 €	
RENFORCEMENT DALLE EG9	2 346	650			1 524 900 €	Est Ensemble
AMENAGEMENT SURFACE EG9	2 346	200			469 200 €	Est Ensemble
DEMOLITION passerelle	150	70			10 500 €	Est Ensemble
Aléas 10% INTERLAND					200 460 €	Est Ensemble
sous total					2 205 060 €	Est Ensemble
REHABILITATION EG9 CHIFFRAGE OPHM			1 100 000	1	1 100 000 €	OPH Montreuillois
REQUALIFICATION FACADE PARKING			200 000	1	200 000 €	OPH Montreuillois
Aléas 7% OPHM					91 000 €	OPH Montreuillois
sous total					1 391 000 €	OPH Montreuillois
Total travaux EG , HT						
<i>* quote part Clos de Montreuil / logement</i>						9 741 €
<i>* quote part Résidence la Noue / logement</i>						15 604 €
<i>* quote part Horizon 90 / logement</i>						10 271 €

PROJET DE REHABILITATION DES PARKINGS DU QUARTIER DE LA NOUE				
DEVIS ENTREPRISE ANTONELLI				
AVANT PROJET - RECAPITULATIF PARKINGS VOCATION PRIVÉE				
ESTIMATION PREVISIONNELLE DES TRAVAUX - FEVRIER 2020				
DESIGNATION DES OUVRAGES	EG4	EG5	EG6	EG7
GROS ŒUVRE				
Reconstruction escalier d'accès	36 000 €	36 000 €	12 000 €	30 000 €
Piochage béton et passivation armatures au droit du JD	8 000 €	8 000 €	0 €	10 000 €
Réparations ouvrages B.A. avec armatures apparentes	22 000 €	10 000 €	0 €	10 000 €
Reprise dallage B.A. (zones immergées)	4 000 €	4 000 €	0 €	1 000 €
Réfection relevés d'étanchéité toiture terrasse	2 000 €	2 000 €	0 €	1 000 €
Dépose des bouchements parpaings pour accès parking	0 €	0 €	0 €	0 €
Divers	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €
MENUISERIE				
Remplacement de blocs portes	6 000 €	6 000 €	3 000 €	4 200 €
METALLERIE				
Révision, réparation ou remplacement de portes	1 900 €	1 900 €	700 €	2 800 €
Remplacement des portes d'accès aux parkings cis portillons	17 000 €	17 000 €	8 500 €	34 000 €
PEINTURE				
Peinture sur parois horizontales	42 592 €	35 622 €	17 424 €	54 184 €
Peinture sur parois verticales	15 918 €	13 905 €	6 828 €	14 527 €
Peinture sur réseaux aériens, ouvrages de métallerie et de serrurerie	2 000 €	2 000 €	1 000 €	2 000 €
Peinture de sol	88 000 €	73 600 €	36 000 €	112 000 €
Divers	14 080 €	11 776 €	5 760 €	17 920 €
PLOMBERIE				
Récupération des EP toiture terrasse				
Avaloir à grille (*)	8 000 €	7 000 €	6 500 €	6 500 €
Collecteurs aérien en fonte	45 220 €	28 900 €	21 080 €	25 160 €
Récupération des Hydrocarbures				
Caniveau à grille (*)	950 €	950 €	950 €	950 €
Avaloir à grille (*)	5 500 €	5 500 €	3 000 €	9 500 €
Séparateur à hydrocarbures (*)	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €
Station relevage (*)	0 €	0 €	0 €	15 000 €
Collecteur enterré (*)	38 500 €	38 500 €	33 600 €	71 400 €
Collecteurs aérien en fonte	5 100 €	5 100 €	0 €	9 180 €
ELECTRICITE				
Electricité générale	88 000 €	61 990 €	36 000 €	112 000 €
Eclairage de sécurité	17 600 €	12 800 €	7 200 €	22 400 €
Contrôle d'accès	22 536 €	16 424 €	11 148 €	22 800 €
Eclairage Toiture/terrasse	50 350 €	42 300 €	41 400 €	70 200 €
ETANCHEITE				
Dépose complète du complexe étanchéité existant compris mise en décharges	130 910 €	109 980 €	107 640 €	182 520 €
Réfection complète du complexe d'étanchéité en toiture terrasse y compris espaces végétalisés	292 030 €	245 340 €	240 120 €	407 160 €
DIVERS				
Installations de chantier	10 070 €	8 460 €	8 280 €	14 040 €
Divers (5%)	53 645 €	44 739 €	34 375 €	68 813 €
ENSEMBLE HORS TAXES (Valeur Janvier 2020)	1 072 901 €	894 787 €	687 505 €	1 376 253 €

	Maître d'ouvrage	Coût HT Travaux brut	TVA	Coût TTC	Forfait Moe	Forfait cond. d'op	Frais d'ingénierie	Base de financement prévisionnelle	Est Ensemble	OPHM	COPROPRIETES	ANRU	Taux
02- Opérations d'aménagement													
24 Aménagement d'ensemble													
DEMOL PARTIELLE ET AMENAGEMENT EG1	Est Ensemble	3 895 210	20 %	4 674 252	389 521	272 665		4 557 396	2 278 698			2 278 698	50 %
DEMOLITION TOTALE EG2	Est Ensemble	856 856	20 %	1 028 227	85 686	59 980		1 002 522	501 261			501 261	50 %
DEMOLITION PARTIELLE ET AMENAGEMENT EG4	Est Ensemble	517 990	20 %	621 588	51 799	36 259		606 048	303 024			303 024	50 %
AMENAGEMENT EG9	Est Ensemble	2 205 060	20 %	2 646 072	220 506	154 354		2 579 920	1 289 960			1 289 960	50 %
Sous-total 24 - aménagement d'ensemble		7 475 116		8 970 139	747 512	523 258		8 745 886	4 372 943			4 372 943	
03- Programmes immobiliers													
34 Résidentialisation de logements													
EG1 REHABILITATION NIV INF + RESID	OPHM	3 199 300	20 %	3 839 160	319 930	159 965	22 000	3 701 195		1 480 478		2 220 717	60 %
RESID EG2 + RESTITUTION PARKING AERIEN 100 PI	OPHM	813 200	20 %	975 840	81 320	40 660	35 000	970 180		388 072		582 108	60 %
EG4 Réhabilitation totale du parking	Clos de Montreuil	1 072 901	20 %	1 287 482	107 290	53 645		1 233 837			616 918	616 918	50 %
EG5 Réhabilitation totale du parking	Clos de Montreuil	894 787	20 %	1 073 744	89 479	44 739		1 029 005			514 503	514 503	50 %
EG6 Réhabilitation totale du parking	OPHM	842 630	20 %	1 011 156	84 263	42 132	35 000	1 004 025		401 610		602 415	60 %
EG7 Réhabilitation totale du parking	Horizon 90	1 376 253	20 %	1 651 504	137 625	68 813		1 582 691			791 346	791 346	50 %
EG9 REHABILITATION + RESID	OPHM	1 391 000	20 %	1 669 200	139 100	69 550	35 000	1 634 650		653 860		980 790	60 %
Sous-total 34 - résidentialisation		8 199 072		9 838 886	819 907	409 954		9 520 933		2 270 160	1 922 766	5 328 006	
Total		15 674 188		18 809 025	1 567 419	933 212		18 266 818	4 372 943	2 270 160	1 922 766	9 700 949	

Dans la synthèse de l'instruction, il est indiqué que « les coûts de réhabilitation des parkings résidentiels sont à intégrer à la réhabilitation de l'immeuble de logement social auquel ils sont rattachés. En l'absence de réhabilitation de l'immeuble social attenant, l'opération est à intégrer, en fonction de leur mode de gestion future, soit en opération économique avec les recettes locatives prévisibles, soit en équipement de proximité.»

Des simulations ont donc été réalisées qui permettent de comparer les plans de financements pour des interventions prises en compte dans les familles d'opération « résidentialisation » et « développement économique ». Pour cette dernière, le cas 1 : « travaux menés par un syndicat de copropriété » a été retenu.

Simulations sur le parking EG1 (Moa OPHM)

Rappel : FAT 34_RESID_EG1_Descente Halls+Réhab parking-OPHM

Dossier de présentation convention novembre 2020 taux 40 + 20 % (CGLLS)

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 221 300,00 €	montant TTC :	3 398 471,50 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 000 583,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	2 220 717,00 €		
	Total des co-financements :	3 221 300,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 000 583,00 €		
	dont PRET CDC :	1 000 583,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :			

Simulation : FAT 37_EQUIPEMENT EG1 avec scoring ville de Montreuil 35%

Mars 2021

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 543 161,00 €	montant TTC :	4 251 793,20 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	2 204 945,45 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	1 338 215,55 €		
	Total des co-financements :	3 543 161,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	2 854 120,00 €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Simulation FAT 38_IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE EG1 avec scoring ville de Montreuil 35%

Mars 2021

Type d'opération : Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives

Réhabilitation du niveau inférieur d'EG1 (137 places)

Loyer 2019 place PK appliqué dans FAT : 24€/mois emplacement libre Taux rendement locatif brut attendu : 1,5%

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 543 161,00 €	montant TTC :	4 251 793,20 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	3 159 178,10 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	383 982,90 €		
	Total des co-financements :	3 543 161,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

FAT 38_IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE EG1 avec scoring ville de Montreuil 35%

Mars 2021

Type d'opération : Cas particulier 1: Intervention sur les parties communes d'immobilier commercial d'une copropriété, réalisée par un maître d'ouvrage syndicat de copropriétaires

Réhabilitation du niveau inférieur d'EG1 (137 places)

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 543 161,00 €	montant TTC :	4 251 793,20 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	2 238 538,10 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	1 304 622,90 €		
	Total des co-financements :	3 543 161,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

FAT 38_IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE EG1 avec scoring ville de Montreuil 35%

Mars 2021

Type d'opération : Cas particulier 2: Couveuses et pépinières d'entreprise, centres d'affaires de quartiers, et les pôles d'économie sociale et solidaire, ou autre équipement comparable, si les frais d'animation ne permettent pas de dégager un résultat d'exploitation positif et/ou si les recettes locatives sont assimilées à des prestations de service

Réhabilitation du niveau inférieur d'EG1 (137 places)

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 543 161,00 €	montant TTC :	4 251 793,20 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :				
	VILLE :			
	EPCI :	2 238 538,10 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	1 304 622,90 €		
	Total des co-financements :	3 543 161,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Simulations sur le parking EG5 (Moa Syndicat des copropriétaires Clos de Montreuil)

Rappel : FAT 34 RESID EG5

Dossier de présentation convention novembre 2020

Taux 50% demandé par dérogation « cas AFUL »

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 029 005,01 €	montant TTC :	1 234 806,01 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :				
	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	514 502,50 €		
	ANRU :	514 502,51 €		
	Total des co-financements :	1 029 005,01 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

FAT 37 Equipement Simulation EG5

Avec taux de subvention 50%

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 029 005,01 €	montant TTC :	1 127 431,57 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	501 080,70 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	527 924,31 €		
	Total des co-financements :	1 029 005,01 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Simulation FAT 38 DEV ECO EG5

Type d'opération : Cas particulier 1: Intervention sur les parties communes d'immobilier commercial d'une copropriété, réalisée par un maître d'ouvrage syndicat de copropriétaires

Taux rendement locatif brut attendu : 1,5%

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	894 786,96 €	montant TTC :	1 073 744,35 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	534 635,21 €		
	ANRU :	360 151,75 €		
	Total des co-financements :	894 786,96 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Passage d'un financement « résidentialisation » à un financement de la famille « développement économique »

Les simulations effectuées font état :

- d'une diminution de subvention de 40% pour l'OPHM ;
- d'une diminution de 30% pour les copropriétaires si les opérations sont financées comme opération de « développement économique ».

Passage d'un financement « résidentialisation » à un financement de la famille « équipement »

Les simulations effectuées font état :

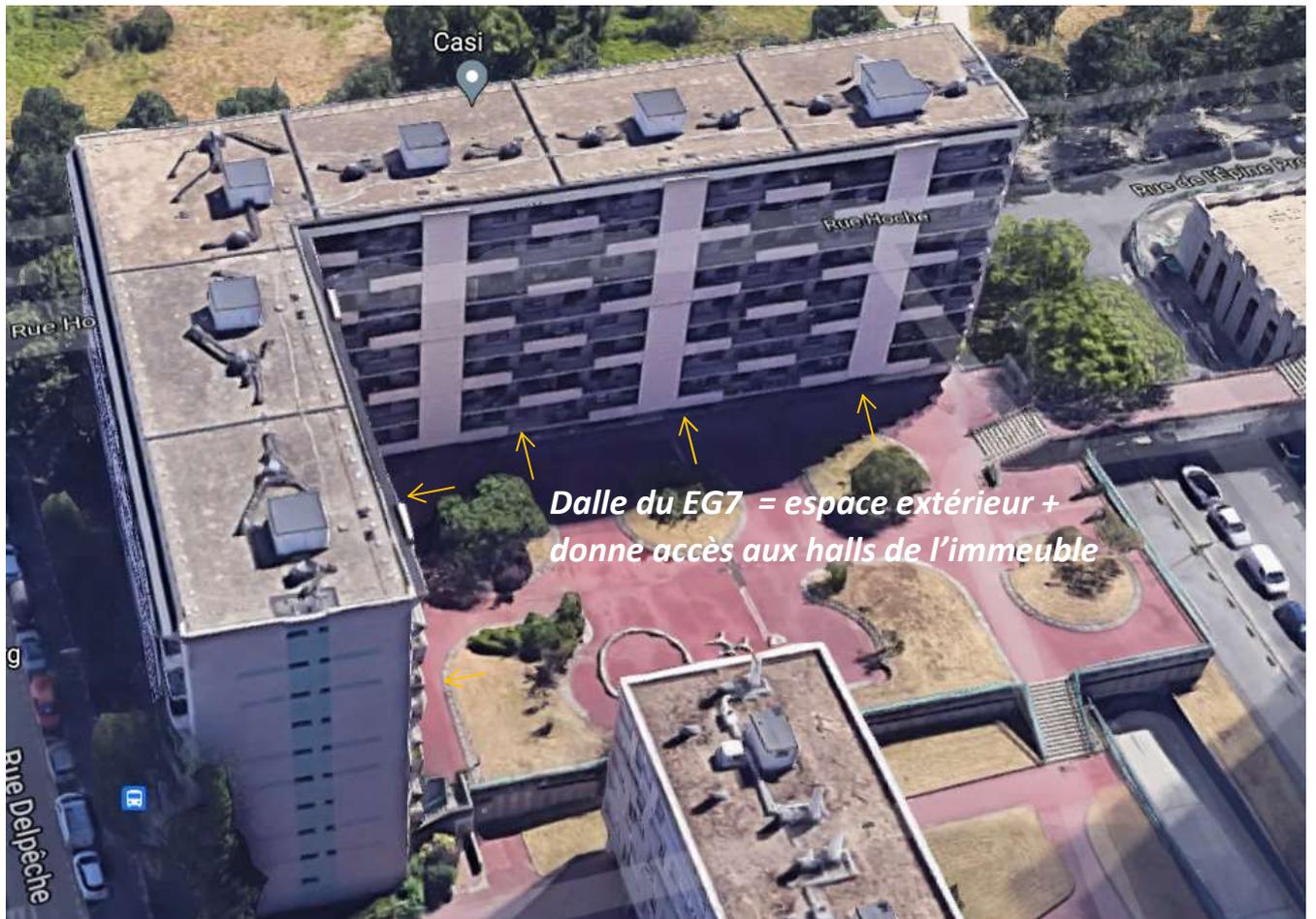
- d'une perte de subvention de 40% pour l'OPHM, en retenant le scoring équipement de la ville de Montreuil (35%) ;
- d'une augmentation de plus de 2% pour les copropriétaires si les opérations sont financées comme opération d'« équipement » (scoring 50%). En effet, le forfait « mobilier » de 3% qui s'applique aux équipements est pris en compte dans l'assiette de subvention.

Conclusion

Ces scénarios mettent en danger d'une part, le projet de dissolution de l'AFUL, qui repose sur un équilibre économique très déficitaire, et d'autre part, risquent d'hypothéquer la mise en œuvre du projet urbain.

En effet, le reste à charge pour les copropriétaires, de l'ordre de 10 000 € par lot dans le cas d'une prise en charge dans la résidentialisation (taux dérogatoire 50%) suscite déjà une polémique très vive au sein du quartier et un conflit juridique ancien et lourd entre membres de l'AFUL. Par ailleurs, le reste à charge de l'OPHM, organisme en protocole CGLLS, est le plus lourd de tous les membres de l'AFUL : 2,7M€. Une augmentation de son reste à charge de 40% ne serait pas absorbable par l'Office qui consent des efforts très importants pour parvenir à la dissolution de l'AFUL, et enfin requalifier et sécuriser le quartier.

C'est pourquoi il a été décidé de **maintenir les demandes de financement pour les parkings EG dans la famille « résidentialisation »**. Cela semble d'autant plus cohérent que les interventions prévues sur les EG relèvent très clairement d'actions de résidentialisation : meilleure délimitation des propriétés foncières, amélioration de la gestion, aménagement des espaces extérieurs des immeubles (les dalles des parkings constituent les espaces extérieurs des immeubles attenants et y donnent accès), amélioration du stationnement. Cf. ci-contre l'exemple du parking EG7.



14 LES PRECISIONS SUR LE MONTAGE OPERATIONNEL ET LE PHASAGE

14.1 LE MONTAGE OPERATIONNEL

Deux montages opérationnels sont envisageables :

1/ La mise en place de concession d'aménagement, avec les avantages suivants :

- permet de lisser les coûts financiers pour la collectivité et seule la participation sera inscrite au budget d'Est Ensemble
- permet de réduire l'impact en ressources humaines pour la ville et l'EPT
- permet de partager le risque financier avec l'aménageur

2/ La mise en œuvre en régie : elle pourra se faire avec ou sans mandataire. Le projet reste financé par l'EPT et inscrit dans son budget comme tel.

La 1^{ère} option est privilégiée sur le quartier de la Noue, au vu de l'ampleur du projet. Le périmètre de l'opération, communal ou intercommunal, reste à définir.

La définition des périmètres d'opération et l'analyse des montages opérationnels se poursuivront d'ici au comité d'engagement.

14.2 L'OPTIMISATION DU PHASAGE DES OPERATIONS

Un important travail a été mené pour **optimiser le phasage des opérations**.

Il consiste à **décorrélér les opérations** qui s'enchaînent, afin de **pouvoir les mener en parallèle** (cas de l'école Rosenberg et du centre social) ou de **les rendre indépendantes et autonomes vis-à-vis du reste des autres opérations** (cas du gymnase démoli et reconstruit en place).

Cette stratégie **permet de minimiser les incidences des glissement potentiels de calendrier** sur les opérations longues et complexes, telles que le relogement (Clos Français), ou les évictions des commerces (pôle du Clos Français). Ensuite, **elle permet de réaliser en temps masqué des opérations** techniquement longues (redressement de la Rue Moïse Blois, avec reprise des réseaux).

Enfin, l'actualisation de **la prospective scolaire a permis de mieux appréhender les enjeux calendaires** associés à la livraison des logements et des équipements scolaires.

Optimisation du phasage sur l'îlot Jean Macé : démarrer l'école avant de déménager le centre social

> Cela permet de démarrer plus tôt la construction du groupe scolaire Rosenberg, dès 2024, juste après la démolition des équipements et le relogement des associations du « préfabriqué Instrumentarium ».

> Cela permet de réaliser en parallèle les opérations de relogement des habitants et des commerces du Clos Français et de redresser la rue Moïse Blois.

PLAN GUIDE NOV 2020

Phasage :

Temps 1 : relogement de la barre du Clos Français

Temps 2 : relogement de l'instrumentarium et de l'antenne jeunesse, démolition de la barre et du pôle commercial du Clos Français, construction du nouveau centre social et redressement de la rue Moïse Blois

Temps 3 : Démolition du 100 rue Hoche et de l'instrumentarium pour construction du groupe scolaire sur l'emprise du 100 rue Hoche et îlot Jean Macé



PROPOSITION 2021

Phasage optimisé :

Temps 1 : relogement des habitants de la barre du Clos Français, relogement provisoire des équipements du "préfabriqué instrumentarium" (dont crèche des bambins et antenne jeunesse)

Temps 2 : démolition du "préfabriqué instrumentarium" pour construction du nouveau groupe scolaire Rosenberg, démolition de la barre et du pôle commerce du Clos Français, construction du nouveau centre social et redressement de la rue Moïse Blois

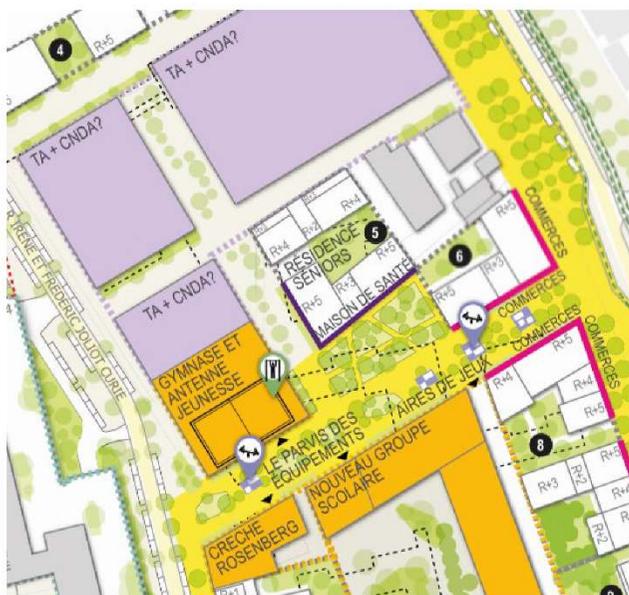
Temps 3 : Démolition du 100 rue Hoche pour construction de la nouvelle crèche Rosenberg



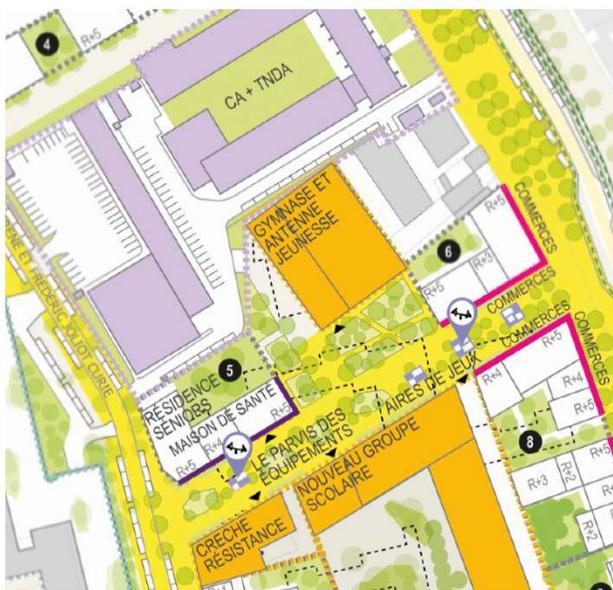
Optimisation du phasage sur l'îlot Résistance : reconstruire en place le gymnase pour ne pas attendre la restructuration complète de l'îlot

- > Cela permet d'envisager la démolition-reconstruction du gymnase à tout moment, indépendamment de la restructuration de l'école Joliot Curie et donc avant d'avoir restructuré l'intégralité de cette école nécessaire à l'aménagement de l'îlot Résistance.
- > La résidence sénior serait positionnée avec un accès direct et une desserte plus simple sur la rue Joliot Curie. Cependant, sa capacité serait diminuée de 62 à 43 unités.
- > Le gymnase serait accessible depuis le parvis des équipements.

PLAN GUIDE NOV 2020



PROPOSITION 2021



Étude de capacité pour la **démolition – reconstruction en place du gymnase**, une option possible qui pourrait permettre de démarrer cette opération indépendamment de la restructuration des écoles Joliot Curie. Dans cette hypothèse, la résidence senior et maison de santé serait repositionnée rue Joliot Curie (possible aussi avenue de la Résistance)

14.3 LE DETAIL DU PHASAGE DES OPERATIONS

AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
Acquisition et démolition Galerie commerciale La Noue		Acquisitions Galerie commerciale La Noue et activités				Démolition Galerie Commerciale							
Acquisitions Secteur Résistance		Acquisitions pavillons, hôtel 1ere classe, etc.											
Evictions et démolition Commerces du Clos Français			Evictions Commerces		Démolition								
Déplacement du boulodrome		Déplacement du boulodrome											
Intervention urbaine sur les parkings EG1, 2 et 9		Démolitions EG2, EG1 partiel et Aménagement EG1, EG9											
Places Berthie Albrecht et Adrienne Maire					Aménagement places B. Albrecht et A. Maire								
Rues Jean Lolive et Joliot Curie			Rues J. Lolive et J. Curie										
Rues Hoche et rue Moïse Blois					Rues Hoche et rue Moïse Blois								
Avenue de la Résistance						Avenue de la Résistance							
Rue des Clos Français ph1 et 2						Rue des Clos Français phase 1				phase 2			
Rue de La Noue et promenade plantée							Rue de La Noue et promenade plantée						
Parvis des équipements								Parvis des équipements					
Démolition Instrumentarium				Démol instru.									
Démolition Gymnase				Démol Gymnase									
Démolition 100 rue Hoche							Démol 100 r Hoche						
Démolition Joliot Curie							Démol. Joliot Curie						
Démolition crèche et maternelle Rosenberg										Démol Rosenberg			
Construction de logements, commerces, activités					îlot 2	îlot 16	îlot 1	îlot 9	îlot 13	îlot 10-11-12	îlot 5	îlot 6-7-8	îlots 3-4-14-15

HABITAT	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
OPHM											
Enquêtes sociale et relogement Clos Français (OPHM)	Enquêtes sociales	Relogements									
Démolition 3 pavillons rue Moïse Blois		Démolition 3 pavillons rue Moïse Blois									
Démolitions 77 et 16 LLS Rue des Clos Français				Démolitions du 13 et du 15-33 rue des Clos Français							
Réhabilitation 473 LLS Clos Français		Rénovation du Clos Français									
Résidentialisation 473 LLS Clos Français				Résidentialisation du Clos Français							
Résidentialisation 172 LLS La Noue TH2, TH4				Résidentialisation La Noue TH2 TH4							
OPHM											
Construction 14 logt accession sociale 84 rue Hoche				Construction accession sociale 84 Hoche Ilot 16							
Construction 60 logement sociaux					Construction 60 LLS						
Construction 7 LLS Ateliers d'artistes				Constuction 7 LLS ateliers d'artistes							
LOGIREP											
Réhabilitation 205 LLS La Noue (Libération)				Rénovation Résidence Libération							
Réhabilitation 206 LLS La Noue (TH1,3 Lénine)				Rénovations Tours Lénine TH1 et TH3							
Résidentialisation 205 LLS La Noue (Libération)					Résidentialisation Résidence Libération						
Résidentialisation 206 LLS La Noue (TH1,3 Lénine)					Résidentialisation Tours Lénine						
Réhabilitation parking EG1 inférieur et descente halls				Réhabilitation parking EG1							
Résidentialisation suite démolition parking EG2				Résidentialisation suite démolition parking EG2							
Résidentialisation et réhabilitation parkings EG4 et 5				Résidentialisation et réhabilitation parkings EG4 et 5							
Résidentialisation et réhabilitation parkings EG6, EG9				Résidentialisation et réhabilitation parkings EG6, EG9							
Résidentialisation et réhabilitation parking EG7				Résidentialisation et réhabilitation parking EG7							

<u>EQUIPEMENTS - DIVERSIFICATION FONCTIONNELLE</u>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Construction ateliers d'artistes BH40		Ateliers d'artistes BH 40									
Construction ateliers d'artistes BH30			Ateliers d'artistes BH 30								
Construction du centre social maison du projet				Construction du centre social maison du projet							
Construction Groupe scolaire Rosenberg - Instrumentarium					Construction Groupe scolaire Rosenberg / Instrumentarium						
Construction Crèche Rosenberg					Construction Crèche Rosenberg						
Construction Groupe Scolaire Joliot Curie					Construction Groupe Scolaire Joliot Curie						
Construction Crèche Résistance					Construction Crèche Résistance						
Construction Gymnase et Antenne Jeunesse					Construction Gymnase et Antenne Jeunesse						
Restructuration du théâtre			Restructuration du théâtre								
Extension de la ludothèque					Extension de la ludothèque						
Extension Réhabilitation pépinière Atrium			Extension Réhabilitation pépinière Atrium								
Immobilier à vocation économique du 85 rue Jean Lolive			Immobilier économique 85 rue Jean Lolive								

Présentation financière des projets

Les maquettes financières sont annexées à ce dossier, ainsi que les FAT (selon les opérations, les coûts figurant dans la maquette correspondent au montant des dépenses ou au déficit de l'opération, selon le RGA de l'ANRU).

Les budgets pour la concertation, la communication, les actions mémorielles et l'ingénierie de projet ne figurent pas dans les maquettes des quartiers de la Noue et du Morillon, mais dans la maquette de la convention territoriale d'Est Ensemble.

L'étude pré-opérationnelle habitat privé figure également dans le tableau financier de la Noue-Malassis de Bagnolet, car l'étude est intercommunale.

1 LA NOUE MONTREUIL : SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS FINANCIERS

1.1 LES INVESTISSEMENTS PAR FAMILLES D'OPÉRATION

Le projet s'élève à plus de 236 M € HT.

Opération	Montant HT	Maîtrise d'ouvrage
Etudes	158 713 €	Est Ensemble
Relogement avec minoration de loyer	0 €	
Démolition de logements locatifs sociaux	11 059 420 €	OPHM
Aménagement d'ensemble	72 228 680 €	Est Ensemble
Reconstitution LLS	16 286 016 €	OPHM et autre bailleur - ligne basculée dans la maquette territoriale après le CE
Requalification de logements locatifs sociaux	40 967 769 €	OPHM et LOGIREP
Résidentialisation de logements	21 211 404 €	OPHM, LOGIREP et copropriétés
Accession à la propriété	0 €	
Equipements public de proximité	54 721 275 €	Ville de Montreuil et OPHM
Immobilier à vocation économique	20 029 924 €	Est Ensemble
TOTAL	236 663 200 €	

1.2 LES RESTES A CHARGE DES MAITRES D'OUVRAGE

Opération	Montant HT	RESTE A CHARGE MAITRES D'OUVRAGE					
		Est Ensemble	Ville de Montreuil	OPHM	LOGIREP	Autre bailleur	Copropriétés
Etudes	158 713 €	48 106 €					
Relogement avec minoration de loyer	0 €			0 €			
Démolition de logements locatifs sociaux	11 059 420 €			0 €			
Aménagement d'ensemble	72 228 680 €	21 420 280 €					
Reconstitution LLS	16 286 016 €			9 388 816 €		5 898 800 €	
Requalification de logements locatifs sociaux	40 967 769 €			17 599 703 €	12 394 014 €		
Résidentialisation de logements	21 211 404 €			5 391 112 €	1 635 064 €		1 922 766 €
Accession à la propriété	0 €	0 €		0 €			
Equipements public de proximité	54 721 275 €		30 325 219 €	1 953 953 €			
Immobilier à vocation économique	20 029 924 €	15 444 897 €					
TOTAL	236 663 200 €	36 913 283 €	30 325 219 €	34 333 584 €	14 029 078 €	5 898 800 €	1 922 766 €

1.3 UN PROJET AMBITIEUX NECESSITANT UN APPUI FORT DES FINANCEURS

Le projet nécessite un **appui fort de l'ANRU** avec une **demande de concours financiers de 97 M € : 81 M € de subventions ANRU et près de 16 M € de prêts bonifiés Action Logement.**

Des prêts sont également sollicités auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (30 M €), ainsi que des subventions (48 106 €).

L'enveloppe régionale, d'un montant de 1 875 000 €, est fléchée sur les opérations de construction du groupe scolaire/Instrumentarium et de la crèche Rosenberg, sous réserve de validation des instances régionales.

Des subventions sont également sollicitées auprès de **l'ANAH** (62 500 €).

Opération	Montant HT	CONCOURS FINANCIERS					Région	CDC	ANAH
		ANRU subventions	Prêts	<i>dont prêts AL</i>	<i>dont prêts CDC</i>	total concours financiers ANRU			
Etudes	158 713 €	0 €				0 €		48 106 €	62 500 €
Relogement avec minoration de loyer	0 €	424 000 €				424 000 €			
Démolition de logements locatifs sociaux	11 059 420 €	8 982 705 €				8 982 705 €			
Aménagement d'ensemble	72 228 680 €	21 420 280 €				21 420 280 €			
Reconstitution LLS	16 286 016 €	998 400 €	14 801 083 €	2 214 800 €	12 586 283 €	3 213 200 €			
Requalification de logements locatifs sociaux	40 967 769 €	10 974 052 €	25 132 271 €	13 606 609 €	11 525 661 €	24 580 661 €			
Résidentialisation de logements	21 211 404 €	12 262 461 €	6 485 251 €		6 485 251 €	12 262 461 €			
Accession à la propriété	0 €	1 115 000 €				1 115 000 €			
Equipements public de proximité	54 721 275 €	20 564 103 €				20 564 103 €	1 875 000 €		
Immobilier à vocation économique	20 029 924 €	4 585 027 €				4 585 027 €			
TOTAL	236 663 200 €	81 326 027 €	46 418 604 €	15 821 409 €	30 597 195 €	97 147 437 €	1 875 000 €	48 106 €	62 500 €

concours financier ANRU	97 147 437 €
<i>dont habitat</i>	50 154 027 €
<i>% habitat</i>	52%

1.4 EVOLUTION DE LA MAQUETTE FINANCIERE DE LA NOUE

Les principales évolutions, par rapport à la maquette de novembre 2020, concernent :

- La **diminution des dépenses subventionnables des démolitions de LLS**, avec le retrait du capital restant dû des dépenses subventionnables et l'actualisation de la VNC. Cela entraîne une diminution de 6,5 M€ des subventions ANRU sollicitées.
- **L'augmentation du coût des réhabilitation des LLS**, avec l'ambition revue fortement à la hausse au Clos Français (+ 11 M € travaux, + 4,5 M € subventions demandées).
- Grâce au travail sur la prospective scolaire et les optimisations réalisées sur le phasage, **le coût des dispositions transitoires a été revu à la baisse** pour les groupes scolaires et mieux calibré pour la crèche des Bambins et l'instrumentarium. Le plus gros poste d'économie vient du fait que la livraison du groupe scolaire Rosenberg intervient plus tôt, ne nécessite plus de dispositions transitoires, et permet d'accueillir l'intégralité des élèves de Joliot Curie avant que cette école ne soit démolie et avant qu'un volume trop important de logements ne soit livré dans le NPNRU. Au total, les dispositions transitoires demandées diminuent de 2.7M€ à 1,66M€.
- La **diminution des dépenses des immobiliers à vocation économique**, avec le projet de l'Atrium limité pour ce dépôt à l'extension et non à la réhabilitation (-5,8 M €).

Au global, **le montant des subventions ANRU demandé diminue de 5,7 M €** par rapport au dossier de novembre 2020.

Le montant des concours financiers (subventions ANRU + prêts bonifiés AL) diminue de 3,5 M €.

Comparaison maquette financière avec dépôt novembre 2020						
	Montant HT			Subvention ANRU		
	dépôt nov 20	dépôt avril 21	différence	dépôt nov 20	dépôt avril 21	différence
Etudes	190 000 €	158 713 €	-31 288 €	0 €	0	0 €
Relogement avec minoration de loyer	0 €	0 €	0 €	424 000 €	424000	0 €
Démolition de logements locatifs sociaux	17 476 431 €	11 059 420 €	-6 417 011 €	15 555 105 €	8982705,07	-6 572 400 €
Aménagement d'ensemble	70 816 959 €	72 228 680 €	1 411 721 €	22 120 995 €	21420279,94	-700 715 €
Reconstitution LLS	16 286 016 €	16 286 016 €	0 €	998 400 €	998400	0 €
Requalification de logements locatifs sociaux	29 784 834 €	40 967 769 €	11 182 935 €	6 457 217 €	10974051,5	4 516 835 €
Résidentialisation de logements	19 983 560 €	21 211 404 €	1 227 844 €	12 262 461 €	12262461,34	0 €
Accession à la propriété	0 €	0 €	0 €	1 115 000 €	1115000	0 €
Equipements public de proximité	56 401 875 €	54 721 275 €	-1 680 600 €	21 206 167 €	20564102,63	-642 064 €
Immobilier à vocation économique	25 859 924 €	20 029 924 €	-5 830 000 €	6 931 602 €	4585027	-2 346 575 €
TOTAL	236 799 598 €	236 663 200 €	-136 398 €	87 070 947 €	81 326 027 €	-5 744 920 €
Concours financiers ANRU	dépôt nov 20	dépôt avril 21	différence			
	100 699 431 €	97 147 437 €	-3 551 994 €			

Les demandes spécifiques pour les projets de Montreuil

1 MODULATION DES AIDES AU TITRE DE L'EXCELLENCE DES PROJETS

La Ville de Montreuil demande **une majoration de son scoring de + 15 points pour les opérations des groupes scolaires** de la Noue et du Morillon, au titre de l'article 3.2 du RGA relatif au niveau d'ambition et d'excellence du projet en matière environnemental, de mixité scolaire et sociale. Comme demandé dans le retour de l'instruction, les surcoûts sont justifiés dans les paragraphes suivants.

1.1 PRECISIONS SUR LES SURCOUTS RELATIFS AUX INTERVENTIONS ALLANT AU-DELA DE LA REGLEMENTATION ACTUELLE

Du coût global d'une opération il est pensable, aujourd'hui, d'estimer une part qui se situe **entre 10 et 15 % de surcoût lié à l'excellence environnementale** souhaitée dans les équipements scolaires.

Ce surcoût s'explique notamment par :

1.1.1 L'accompagnement et l'ingénierie tout au long du processus, de la concertation à l'exploitation

La nécessité de mettre en place des processus d'accompagnement et de suivi par des Assistants à Maîtrise d'Ouvrage spécialisés et expérimentés depuis la phase des études d'émergence du projet jusqu'aux premières années d'exploitation de l'équipement. Ces assistants sont chargés de mettre en place les processus adaptés ou adaptables selon le niveau d'exigence environnemental requis, puis de suivre, d'apporter un retour d'expérience et de les mettre en application à chaque étape de la définition, de la conception, de la construction de l'ouvrage et de l'exploitation d'un bâtiment.

La démarche de coût global ne prend pas uniquement en compte le coût de l'investissement initial (études, conception, travaux, matériaux, etc.), mais considère l'ensemble des coûts d'usage et d'exploitation tout au long du cycle de vie d'un ouvrage. La construction des futurs équipements concernés implique donc un travail coopératif de communication très large aussi bien fonctionnel que technique.

(Estimation +3 à 4% du coût)

1.1.2 La recherche en matériaux et les certifications

En complément aux adaptations « bioclimatiques des équipements », les labels et écolabels à imposer et toutes les clauses environnementales impactent, de fait, des recherches et des solutions d'aménagements et de matériaux innovants au niveau de l'exécution des travaux (certifications et

labellisations pouvant être recherchées : HQE, H&E, BREEAM, LEED. Labels pouvant être recherchés BBC, Effinergie, BEPOS, Biodiversity, BDF, BBKA...).

Quel que soit l'engagement contractuel auprès d'un organisme certificateur, les ambitions environnementales devront être suivies de près par les équipes de maîtrise d'œuvre qui devront s'associer à des spécialistes et des partenaires extérieurs qui ne font pas partie des membres usuellement partie prenante du projet mais devront être associés en complément. On peut citer la démarche technique de coût global menée sur une période allongée du projet, le travail sur l'économie circulaire des matériaux ou encore sur le réemploi des matériaux issus des déconstructions.

(Estimation : +4 à 7% du coût)

1.1.3 L'impact, fonctionnel, technique, en surface et en nouveaux aménagements

Le caractère innovant des matériaux, des constructions mais aussi des mobiliers et des aménagements intérieurs et extérieurs se développe et a été présenté parmi les ambitions des futurs projets des groupes scolaires de Montreuil, sur les quartiers de la Noue et du Morillon.

La Ville de Montreuil intègre déjà un environnement paysager végétalisé adapté aux bâtiments. Pour familiariser les équipements scolaires au changement climatique, on peut noter l'exemple du travail mené sur les cours d'école et les espaces publics qui sont repensés et engagé selon une nouvelle réflexion adaptant des mobiliers pédagogiques et des concepts d'îlot de fraîcheur ou « cours OASIS », zones fortement végétalisées, pour lutter contre le réchauffement climatique. De la même manière, les espaces intérieurs sont repensés dans leur dimensionnement et leur adaptation pour promouvoir des espaces évolutifs, modulables, adaptables aux usages et à l'évolution des fonctions qui sont amenés à se développer dans les équipements futurs.

(Estimation +3 à 4% du coût)

1.1.4 Le coût des matériaux

L'explosion progressive du coût des matériaux dans un contexte complexe aussi bien à l'échelle nationale qu'internationale, est également une donnée qu'il est nécessaire de prendre en considération à ce jour.

En effet, la pénurie de matériaux de construction écologique – la valorisation grandissante des matériaux biosourcés et notamment le bois - dans un contexte général de forte augmentation de la demande en ouvrages durables a un impact important sur les surcoûts qui sont à prévoir dans les constructions futures.

(Non estimable à ce jour, mais pour exemple la crise sanitaire a fait bondir de 30 % le coût des matériaux sur les chantiers actuels. C'est certes conjoncturel mais la sollicitation de matériaux biosourcés est en forte augmentation)

Une étude de potentiel de **production d'énergie électrique solaire photovoltaïque** a été menée sur plusieurs secteurs, dont le secteur « Résistance Sud » qui comprend des logements et des équipements.

Une étude spécifique a été menée pour l'installation de panneaux solaire en toiture de l'école Joliot Curie.

Le dimensionnement optimal de l'installation est calculé pour assurer un taux d'autoconsommation de 90% mutualisé entre les équipements qui consomment le jour et les habitations qui consomment la nuit (plus de détails : p142 dossier de novembre 2020).

Avec le soutien de l'ANRU + et de l'ADEME, une étude sur le **réemploi des matériaux** dans les différents quartiers PRU d'Est Ensemble a été menée en 2019. Le NPNRU la Noue-Malassis est inscrit dans cette démarche. Un pré-diagnostic ressource a été mené sur la galerie commerciale de la Noue, vouée à la démolition. Cette approche a permis d'apprécier le gisement de matériaux disponibles afin d'évaluer l'intérêt financier du recyclage et du réemploi.

La démarche de recyclage et réemploi des matériaux sera appliquée à l'école Joliot Curie qui sera démolie reconstruite (plus de détail, voir p144 du dossier de novembre).

2 MODULATION DES AIDES AU TITRE DE LA SOUTENABILITE FINANCIERE DES PROJETS

2.1 DEMANDE DE MAJORATION DES AIDES DE L'ANRU POUR SOLIDARITE FISCALE ET FINANCIERE

Une majoration du scoring de + 15 points pour les opérations d'aménagement d'Est Ensemble

Est Ensemble demande la revalorisation de son scoring pour les opérations d'aménagement sous sa maîtrise d'ouvrage : en effet, la compétence aménagement a été transférée récemment aux EPT. Est Ensemble n'étant pas un EPCI à fiscalité propre, le financement de ces opérations repose en réalité sur les villes du territoire, selon des conditions en cours de définition (voir la présentation dédiée sur le sujet financier à l'échelle des 12 PRU). Or la ville de Montreuil connaît des difficultés financières limitant ses capacités contributrices.

Afin de pouvoir mener à bien les opérations du NPNRU, Est Ensemble sollicite donc **une majoration du taux scoring de l'EPT à 50%**.

2.2 DEMANDE DE MAJORATION DES AIDES DE L'ANRU POUR L'OPHM

- Une majoration du scoring de l'OPHM de +20 points, comme le prévoit le RGA, le bailleur étant sous protocole CGLLS
- Pour les opérations « requalification de la façade Nord au pied du BH30 », « construction de 7 ateliers d'artistes, d'un local ERP et d'un local de rangement au pied de la BH40 » et « création d'ateliers d'artistes au pied du BH30 » : l'OPHM souhaite appliquer le scoring d'Est Ensemble à hauteur de 35% , afin qu'elles soient financièrement équilibrées.

2.3 PROPOSITION DE MINORATION DES CONTREPARTIES FONCIERES D'ACTION LOGEMENT

L'EPT Est Ensemble et la Ville de Montreuil sollicitent une minoration des contreparties foncières d'Action Logement, à porter à environ 20 % maximum des surfaces de plancher développées dans le projet, ce qui correspondrait à 30% de la SDP développée dédiée au logement sur le PRU la Noue et 47% sur Le Morillon.

Une rencontre avec Action Logement a eu lieu en février. Elle a permis de recenser les sites potentiels et les contraintes et besoins en termes de temporalité, de situation géographique et de programmation. Les négociations vont se poursuivre d'ici le comité d'engagement.

3 DEMANDES DE DEROGATION

- Pour les équipements municipaux : compte tenu de la nécessité de maintenir la continuité de l'enseignement pendant les opérations de démolition-reconstruction, dans un phasage de projet très contraint, **la prise en compte des frais de location de structures temporaires** indispensables au maintien de l'activité est sollicitée auprès du comité d'engagement.

En détail, voici ce qui est demandé :

- **FAT école Rosenberg :**

Dispositions transitoires pour l'Instrumentarium (démoli pour la construction de l'école Rosenberg et pour vétusté), soit 200 m² pendant 3 ans, (360 000 €, non prévues dans le dossier de novembre 2020).

Les dispositions transitoires pour accueillir des élèves ne sont plus nécessaires : 0 € (au lieu de 1,2 M€ dans le dossier nov 2020).

- **FAT école Joliot Curie :**

Dispositions transitoires pour une école relais de 10 classes pendant 3 ans nécessaires lors de la démolition-reconstruction de l'école Joliot Curie : 900 000€ (contre 1,5M€ dans le dossier de novembre 2020)

- **FAT crèche Rosenberg :**

Dispositions transitoires pour accueillir la crèche des bambins de la Noue au sein de la crèche municipale Rosenberg, soit 150 m² pour 4 ans : 400 000 € (identique au dossier de novembre 2020).

- L'OPHM demande une dérogation pour **la réalisation de 7 logements locatifs sociaux** (PLUS et PLAI) dans l'immeuble BH40 place Berthie Albrecht, dans le périmètre du QPV la Noue. Cette opération a lieu dans le cadre du démarrage anticipé des ateliers d'artistes.
- Il est demandé une dérogation pour que les copropriétés du quartier de la Noue bénéficient de subventions majorées pour la réhabilitation des parkings EG en ouvrage, aujourd'hui propriétés de l'AFUL. Cette subvention conditionne la dissolution de l'AFUL et la réhabilitation indispensable de ces parkings.

4 DEMANDE DE FINANCEMENT D'INGENIERIE

- Est Ensemble demande le **renforcement du dispositif de conduite de projet**, avec le financement d'un poste à temps plein d'un chef de projet supplémentaire, **intégré à l'équipe Montreuil-Bagnolet** (pôle renouvellement urbain). Compte tenu des périmètres des projets et de leurs ambitions, leur mise en œuvre en phase convention nécessite des moyens humains supplémentaires. Ce renforcement de l'équipe apparaît d'autant plus indispensable que les projets vont passer en phase opérationnelle.
- L'OPHM demande le **renforcement du dispositif de conduite de projet**, avec le financement d'un poste à temps plein d'un chef de projet supplémentaire, le bailleur étant actuellement en protocole de consolidation CGLLS. L'OPHM est très impliqué dans la mise en œuvre des NPNRU, avec des programmes ambitieux, ce qui nécessite une ingénierie supplémentaire.

Ces demandes ne figurent pas dans les maquettes financières des quartiers de Montreuil, elles relèvent de la convention territoriale d'Est Ensemble et pourraient être formalisées dans le cadre d'un prochain avenant.

5 CLAUSE DE REVOYURE

Le traitement du foyer ADOMA de la Noue est en attente de validation du projet présenté et de l'identification de site de reconstitution. La maquette financière n'inclut donc pas à ce stade les éléments financiers sous maîtrise d'ouvrage d'ADOMA (cf. p 30). Il est souhaité que ces demandes puissent faire l'objet d'une clause de revoyure.