



CONVENTION PLURIANNUELLE DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE SAINT-DENIS

COFINANCES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU



polarités, équipements et offres de transport liés aux évolutions hors NPNRU d'un territoire en cœur de dynamiques métropolitaines. A travers les actions spécifiques sur l'habitat, l'espace public ou équipements et commerces de proximité notamment, qui se déploient dans le cadre du NPNRU, il est souhaité une intervention forte sur ces quartiers prioritaires permettant d'en éviter le décrochage avec le reste du territoire et de les inscrire ainsi dans le cercle vertueux des grands projets métropolitains et nationaux à venir. Compte tenu de la situation de forte pression foncière et démographique sur les villes de la petite couronne parisienne et des dynamiques urbaines fortes sur le territoire, l'enjeu à Saint-Denis est de faire en sorte que la rénovation urbaine se fasse y compris au bénéfice des habitants actuels des quartiers et de maintenir une vocation populaire aux quartiers concernés.

Ces projets, définis en concertation avec les habitants, permettent la qualification d'un paysage urbain valorisé par des opérations de rénovation d'envergure. Le NPNRU répond aux besoins fondamentaux des résidents et usagers tout en se donnant les moyens d'ouvrir les quartiers à une population nouvelle.

Les orientations de ces projets ont été nourries par des études menées dans le cadre du protocole de préfiguration, de 2016 à 2018. Déclinées localement, à l'échelle de chaque quartier, ces études, ou enquêtes, techniques, programmatiques et sociales ont permis, tout en dressant un état des lieux, de faire émerger des préconisations concernant l'espace public, l'habitat, le cadre de vie et l'offre commerciale.

Pour chacun des trois quartiers retenus au titre du NPNRU, l'enjeu majeur est de réussir à introduire ou faire revivre une forme de diversité de l'habitat tout en continuant de garantir le droit au logement pour tous. Cet objectif général se décline différemment selon le potentiel de chacun de ces quartiers et par la mise en place de moyens spécifiques à chacun des territoires concernés.

Pour le Centre-Ville, l'enjeu est double : il s'agit de mettre en place une action publique forte permettant d'enrayer le cercle vicieux de dégradation du patrimoine en diversifiant la typologie de logements et de rénover l'offre de logements existante dans le respect de l'architecture atypique qui caractérise le secteur Basilique.

Dans le secteur Basilique, la réhabilitation et résidentialisation constituent les actions incontournables du projet puisqu'une importante partie du patrimoine bâti n'a pas connu de réhabilitation depuis sa construction et que la démolition ne se justifie pas au regard de la qualité du parc.. Travailler à mettre en place une diversité de peuplement, notamment sur îlot 8, pourrait permettre de répondre à cet enjeu. Les orientations de ce projet ont été nourries, notamment par une étude urbaine et économique du secteur Basilique qui a participé à la définition d'un programme d'intervention sur les espaces publics. Aussi, une étude patrimoniale, et une portant sur l'accompagnement pour l'appropriation de la résidentialisation, ont permis de faire émerger des concepts de valorisation des espaces des résidences et d'identifier les mésusages et enjeux de gestion.

Ce secteur revêt également une dimension commerciale et administrative. En effet, une action publique forte est déployée afin de corriger la dévitalisation commerciale du Centre-ville en cours depuis de nombreuses années. Une foncière commerces a été créée dans ce but. Une soixantaine de cellules commerciales seront acquises par la Foncière afin de renforcer la qualité commerciale du secteur. Parallèlement, le centre-commercial Basilique sera réhabilité, élargissant ainsi l'offre commerciale du quartier.

A Franc Moisin, la diversification de l'habitat se fait grâce à des opérations de démolition / reconstruction et une réorganisation des équipements publics et des services aux habitants. En effet, il s'agit de requalifier fortement le quartier afin d'en changer l'image et d'intervenir en fin de projet sur

existant. Pour autant, il n'y a pas d'opérations de démolition/ reconstruction classiques des programmes de renouvellement urbain. Si le recyclage du bâti insalubre doit permettre de développer davantage de surfaces construites que de surfaces démolies, le nombre de logements reconstruits sera inférieur à celui des logements démolis. Cela s'explique notamment par la petitesse des logements actuels.

- Le **quartier Franc Moisin**, particulièrement contraint en termes de foncier, n'aurait pu être renouvelé en son cœur sans la démolition de la barre B4, en plus des démolitions partielles réalisées sur les barres B1, B2 et B7. Ces démolitions permettent la construction de 257 logements en accession sociale, libre ou logements réservés à Action Logement.
- **Saussaie-Floréal-Courtille** conforte sa vocation résidentielle en affirmant la présence des services publics et du commerce. Dans le cadre du NPNRU, il n'est pas prévu de densifier ce secteur qui a connu de grandes transformations lors du premier programme de l'ANRU. Une nouvelle offre de logements est proposée sur la parcelle du foyer ADOMA. Ce foyer sera démoli afin de réaliser une voie de desserte, de construire une résidence sociale de 100 logements maximum ainsi qu'un lot d'une trentaine de logements destinés à Action Logements via la Clarm [hors financement ANRU]. La densification du quartier pourra être réétudiée à moyen terme, au regard de la perspective d'arrivée d'un nouveau TCSP.

3. Favoriser la mixité fonctionnelle du projet

- **Le pari du quartier Centre-ville est de renforcer sa situation de centralité et son rôle de polarité commerciale et touristique au sein de l'agglomération et du Nord francilien.** La restructuration concomitante du centre commercial (Annexe A8) et des logements doit permettre d'apporter un regain de commercialité pour conforter la vocation mixte du secteur Basilique. La restructuration des espaces publics alentours permet également de consolider cette dimension plurifonctionnelle en proposant des aménagements divers, dont certains ludiques et à la portée de tous. La reconquête des rez-de-chaussée commerciaux par la création d'une foncière constitue également un enjeu majeur. Ces éléments s'inscrivent dans une dynamique de centralité portée à l'échelle du centre-ville intégrant de nombreux autres projets (remontage de la flèche de la Basilique, halle du marché, transformation de l'ancien siège de l'humanité...). Les nouvelles orientations souhaitant "rendre la dalle de l'îlot 8 à ses habitants" impliquent également la relocalisation de la Crèche des Poulbots dans local en rez-de-chaussée de l'îlot 2, dont la configuration actuelle n'est pas compatible avec la fonction d'accueil que l'équipement doit remplir et qui devra donc être restructuré.
- Sur **Franc Moisin**, l'objectif est de conforter et valoriser le volet économique du quartier par la réorganisation de son pôle commercial de proximité et le redéploiement d'activités économiques à ses abords en rez-de-chaussée. Pour cela, l'actuelle galette commerciale dégradée est démolie, et une nouvelle vient s'implanter en lieu et place d'une poche de stationnement, requalifiant ainsi l'entrée de Ville Nord du quartier depuis le cours du Ru de Montfort. D'importants efforts seront également engagés pour restructurer les équipements municipaux et associatifs. Dès la signature de la Convention, il est prévu d'accompagner la relocalisation de la PMI qui se trouve actuellement dans le bâtiment 4 voué à être démoli. La reconstruction et relocalisation des équipements présents sur le quartier (Ludothèque, Maison de Quartier) doit encore être affinée. Seront également réévaluées les opérations essentielles à la réussite du projet prévues sur les groupes scolaires Rodin Renoir et René Descartes, qui seront présentées aux partenaires financiers lors d'une prochaine instance. Le maintien du tissu associatif existant constitue également une des conditions de réussite du projet.
- Enfin pour le **quartier Saussaie-Floréal-Courtille**, il s'agira de maintenir une offre de services de proximité aux habitants du secteur Nord-Est de Saint-Denis par un soutien au pôle commercial et le développement d'offres de services publics (Poste, mairie-annexe, maison de santé pluri-professionnelle en cœur de quartier, relais d'assistantes maternelles, agrandissement de la maison de quartier...).

4. Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité

- **Le quartier Centre-ville** souffre d'un manque de lisibilité et d'un relatif enclavement que la simplification des circulations et l'amélioration des liens entre le quartier et son environnement devraient contribuer à résoudre. Le projet d'aménagement d'ensemble met en avant le caractère essentiel des espaces publics qui sont actuellement déqualifiés puisque soumis à une forte pression et à une grande mixité des usages (intermodaux, commerciaux, marchands). Les espaces publics structurants Vaillant / Poulies / Blanqui / Pont Godet et Place du Caquet feront l'objet d'une restructuration ambitieuse tandis que de nouveaux espaces, qualitatifs et adaptés à l'usage du quotidien, seront réalisés. Le déplacement du marché permettra le réaménagement d'une grande place de centre-ville... L'insertion urbaine sera travaillée en articulation avec la station de tramway T1 dont le quai Nord sera déplacé.
- **Franc Moisin** se caractérise par le caractère monolithique de ses îlots à l'origine d'un repli du quartier sur lui-même que le projet de renouvellement urbain a vocation à ouvrir. La requalification de l'espace public passera tout d'abord par la consolidation de la structure viaire et son extension sur un modèle similaire à celui des quartiers alentour. Ces interventions impliquent la démolition partielle des bâtiments dont PCH est propriétaire (B1, B2 B7). Le nouveau tissu urbain, permet également de repenser la réorganisation du stationnement pour libérer des espaces à vocation publique comme la Place Rouge, aujourd'hui occupée illicitement par des véhicules et privée de sa vocation urbaine initiale. Le projet intègre également la prolongation prévue du T8 depuis la Porte de Paris, le réaménagement de la RD support de ce TCSP par le Conseil départemental et les réflexions menées en parallèle sur le pont tournant dont le fonctionnement est insatisfaisant.
- Sur **Saussaie-Floréal-Courtille**, il s'agit de faire disparaître la coupure historique entre les trois secteurs par la création, le renforcement des continuités urbaines [hors financement ANRU] et d'équipements fédérateurs, à destination de tous les habitants. Il est souhaité que le Département accompagne l'ouverture du quartier vers l'extérieur en raccrochant la promenade de la basilique au boulevard Gorki, aujourd'hui véritable barrière urbaine. Cette intervention s'accompagne du réaménagement du boulevard qui devrait permettre l'aménagement d'un nouveau carrefour au débouché de la promenade de la Basilique. La création d'un TCSP depuis la gare des 6 routes jusqu'au parc des sports Marville, puis jusqu'à Stains, offre également d'importantes perspectives de désenclavement avec lesquelles le projet de renouvellement urbain devra s'articuler. Enfin, les circulations au sein du quartier seront fluidifiées par la création de deux nouvelles voies carrossables.

5. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers

Les trois projets de Saint-Denis s'inscrivent dans la politique d'aménagement soutenable portée par Plaine Commune. Identifiée comme un objectif d'excellence, cette ambition est détaillée à l'article 3.2 de la présente convention.

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'agriculture urbaine

Parmi les 27 lauréats de l'appel à projets Quartiers Fertiles dévoilés le 7 décembre 2020, deux sont situés sur le territoire de Saint-Denis : Zone Sensible et le parc intercommunal d'agriculture urbaine du Glacis. Situés respectivement à proximité des quartiers de Floréal-Saussaie-Courtille et de Franc Moisin, les projets s'inscrivent dans la politique d'aménagement soutenable portée par Plaine Commune en proposant des solutions en lien avec les ambitions du NPNRU en matière d'efficacité énergétique et de transition écologique.

Zone Sensible prévoit de développer autour d'une ferme en permaculture un « campus d'apprentissage du vivant » mêlant activités agricoles et culturelles. En lien avec le projet de

La ville de Saint-Denis a reçu le Label cité éducative le 27 juillet 2021 pour les écoles des deux quartiers Franc Moisin et Floréal Saussaie Courtille. Dans ces quartiers, toutes les classes de CP/ CE1 et en 2021 de Grandes sections sont dédoublées ou en co-enseignement. Il y a deux axes structurants de la Cité éducative dionysienne :

- Créer un parcours du jeune de 0 à 25 ans qui soit lisible (pour lui-même, ses encadrants) et continu (en travaillant spécifiquement les moments « charnières » de son éducation).
- Travailler la thématique de la prévention par le sport et la santé (bien-être physique et psychique des jeunes)

L'ambition de la cité éducative est de bâtir une stratégie éducative commune (dont les détails seront explicités en avenant) tout en respectant les périmètres d'action de chacun: Education nationale, parents, associations, jeunes, services municipaux, acteurs locaux sont ainsi associés à l'élaboration et à la mise en œuvre des actions éducatives. L'étude de sectorisation scolaire reste cependant à mener et permettra de préciser la programmation des équipements scolaires qui ont fait l'objet d'un soutien financier de l'ANRU et qui seront conventionnées par voie d'avenant.

- Restructurer les commerces pour proposer une offre commerciale

Le développement et le maintien des commerces constitue un enjeu fort tant dans le Centre-ville / Basilique, qui constitue une polarité commerciale d'envergure métropolitaine, que dans les quartiers Franc Moisin et Floréal-Saussaie-Courtille dont le caractère résidentiel génère des besoins de proximité. Dans le centre-ville, la restructuration concomitante des espaces commerciaux en articulation avec la réhabilitation des logements doit apporter un regain de commercialité et ainsi contribuer à conforter et valoriser la mixité fonctionnelle de ces quartiers. L'intervention sur les rez-de-chaussée commerciaux sera complétée par la requalification du centre-commercial situé au rez-de-rue de l'îlot 8, par ailleurs, le marché non alimentaire actuellement situé place Jean Jaurès sera relocalisé place du 8 mai 1945.

A Franc Moisin, un nouveau pôle commercial est déployé, renforçant ainsi la dynamique commerciale déjà existante sur les secteurs à proximité directe du Stade de France et de la Courneuve. Par ailleurs, d'importants efforts sont déployés pour redévelopper les activités économiques aux franges avec La Courneuve et Aubervilliers. Un projet de restructuration du secteur d'activités dit des « Charcuteries gourmandes » en lien avec le développement des activités existantes de France Pain aujourd'hui peu qualitatif et enclavé, mais jouissant de plusieurs atouts lui attribuant un important potentiel de mutation, est acté.

A Floréal-Saussaie-Courtille, le pôle commercial est en perte de vitesse : l'installation d'activités commerciales ou d'activités en lieu et place des cellules actuellement vacantes [hors financement ANRU] permettra d'enrayer cette dynamique tandis que la réouverture du parking de CDC Habitat libérera du stationnement sur le parvis du centre pour le rendre davantage attractif.

- Développer l'offre de transports

Le projet de renouvellement urbain s'articule avec d'importants projets de transports en commun qui, complétés d'une intervention sur les espaces publics et les formes urbaines, participeront au désenclavement nécessaire des quartiers :

- Le Programme d'Actions Coordonnées pour la modernisation de la ligne 1 du tram (PACT T1), sur le secteur Centre ville Basilique (en cours)
- La prolongation du T8 depuis Porte de Paris qui offrira un accès renforcé depuis et vers Paris au quartier Franc Moisin / Bel Air (acté)
- L'arrivée des lignes 16 et 17 du Grand Paris Express au carrefour des 6 routes à la Courneuve, accessible en 10 minutes depuis Floréal Saussaie Courtille. (prévu à l'automne 2026)

L'engagement soutenu et intégré dans la charte d'aménagement durable en cours de rédaction est de "prioriser l'accessibilité du projet en modes actifs et transport en commun". Sur les espaces publics, aussi bien à Franc Moisin qu'au Centre-ville / Basilique, cet engagement vise à :

- Favoriser le partage de la rue et sécuriser les cheminements piétons et vélos, en les distinguant des flux motorisés. La signalétique devra permettre d'éviter les conflits d'usage.
 - Intégrer un réseau continu de cheminements doux, en lien avec les transports en commun disponibles.
 - Intégrer dans les quartiers une signalétique adaptée, incitant les utilisateurs à se déplacer à pied, à vélo ou en transport en commun :
 - Indications sur la localisation des arrêts de transports en commun et des pistes cyclables à proximité,
 - Temps de trajet vers les pôles de centralité environnants.
- Aménager une ville respectueuse de la santé et du bien-être
Il s'agit de rechercher sur ces quartiers un aménagement soutenable à même de réduire l'exposition aux pollutions et les risques environnementaux pour garantir la santé des habitants de ces quartiers et des générations futures. Conformément aux objectifs pointés dans la charte d'aménagement soutenable, à Franc Moisin la SPL devra prêter une attention toute particulière à la limitation des nuisances acoustiques, à la qualité de l'air, des sols et de l'eau et à la réduction de l'exposition aux champs électromagnétiques.
- Aménager une ville engagée face aux défis énergétiques et climatiques
S'inscrivant dans les objectifs ambitieux du Plan Climat Territorial Energie de Plaine Commune, les opérations dans le cadre du NPNRU visent l'exemplarité énergétique. En mobilisant la conception bioclimatique et des technologies simples et maîtrisées, elles travaillent à remplir trois objectifs principaux :
 - maîtriser les consommations énergétiques et réduire les émissions de gaz à effet de serre tout en garantissant l'accès à l'énergie pour tous et en luttant contre la précarité énergétique,
 - aménager, construire, réhabiliter en tenant compte des caractéristiques bioclimatiques et des dérèglements climatiques en cours,
 - s'affranchir des énergies fossiles et fissiles et viser l'autosuffisance énergétique.
- Aménager une ville qui fait plus de place à la nature
Malgré leur caractère profondément urbain, les secteurs concernés par le NPNRU bénéficient d'un véritable potentiel naturel qui souffre cependant d'un déficit de reconnaissance, de valorisation et d'intégration à l'espace plus global du quartier. Il s'agira d'y développer un environnement végétal structurant et qualitatif à même de relier les continuités écologiques (via la végétalisation de la Place Jean Jaurès et des îlots 1,2,3 et 8 dans le Centre-Ville et la mise en place d'une charte d'aménagement durable sur Centre-Ville et Franc Moisin). Le traitement paysager des espaces publics, des voiries mais également de l'intérieur des îlots privés et des limites de parcelle veillera à créer les conditions d'établissement d'une trame verte et d'une gestion des eaux pluviales plus durable.
- Aménager une ville économe dans l'utilisation des ressources
Le rythme et l'ampleur du développement du territoire de Plaine Commune rend nécessaire une réflexion sur la raréfaction des ressources et leur utilisation dans le cadre des projets de renouvellement urbain. Le territoire de Plaine Commune est engagé dans une démarche ambitieuse dite de « Métabolisme urbain », qui a pour objectif de généraliser l'économie circulaire sur tous les chantiers du territoire. Les exigences en la matière sont explicitées dans

la « charte économie circulaire » de Plaine Commune - qui se trouve en annexe - et ont été reprises dans la convention cadre signée avec l'ANRU. Elles s'appliquent donc à tous les projets NPNRU du territoire, et l'ensemble des parties prenantes s'engagent à les atteindre.

Il s'agira sur les trois quartiers de Saint-Denis d'intégrer l'économie circulaire à chaque étape du projet et de préserver au maximum les deux ressources centrales que sont le foncier et l'eau, de privilégier les matériaux à faible impact environnemental dans les constructions et de limiter la production de déchets. Sur ce dernier volet, des parcelles de stockage temporaire, de tri et de valorisation des matériaux ont ainsi été identifiées pour accueillir les déchets issus des démolitions et un travail de sensibilisation des habitants a vocation à être mise en œuvre pour assurer une meilleure gestion des déchets à long-terme. Des outils et un suivi des actions menées seront mis en place pour permettre d'atteindre les objectifs. Il s'agira pour les partenaires de se les approprier pour s'en servir au mieux.

- Aménager une ville de la proximité, accessible et favorisant l'éco-mobilité
Sur le second et le troisième, il s'agira d'accompagner le renforcement de l'accessibilité aux transports en commun tout en favorisant les mobilités actives.
- Aménager une ville avec celles et ceux qui la vivent
L'implication des habitants, tant en phase de programmation que pendant la conception et la réalisation, sont les garantes de cette vision participative de la fabrique de la ville. Trois objectifs guident cette démarche participative :
 - la mise en place de démarches de coproduction associant la population et des acteurs locaux tels que le Conseil Citoyen ou les Amicales de Locataires de manière active à l'action publique.
 - la sensibilisation aux modes de vie éco-citoyens susceptibles de réduire l'empreinte écologique des habitants.
- Aménager une ville artistique, culturelle et créative
Les quartiers de Saint-Denis bénéficient d'une identité populaire forte et d'un terreau culturel remarquable que Plaine Commune souhaite mettre en lumière en affirmant leur ambition créative et en positionnant leur patrimoine local comme un vecteur d'attractivité. La qualité architecturale, paysagère et artistique des constructions et des espaces publics doit être un élément de valorisation et de bien-être pour les habitants ainsi qu'un facteur d'identification et de rayonnement. Cette ambition s'appuiera par ailleurs sur des lieux culturels et artistiques de proximité mais également sur les équipements et espaces publics qui, appropriés par les habitants, deviendront des supports d'expression et de découverte.

Ces engagements stratégiques sont détaillés dans le référentiel d'aménagement soutenable du territoire de Plaine Commune. Pour Centre-ville et Franc Moisin, des chartes d'aménagement soutenable déclinent ces ambitions sur ces projets d'envergure.

Article 4.2 La description de la composition urbaine

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

Sur le secteur **Centre-ville**, le projet urbain entend clarifier les espaces publics et leur offrir une lisibilité et une accessibilité améliorées tout en démolissant le moins possible et en préservant la qualité patrimoniale du quartier, notamment sur les îlots en situation d'insalubrité :

1. Distinguer les flux passants des flux résidentiels par l'apaisement des rues, le développement des mobilités douces et l'autonomisation des îlots

Soumis à une forte pression générée par une grande diversité d'usages, le centre-ville est confronté à une problématique de gestion des flux. Il s'agira tout d'abord de réduire la part des véhicules motorisés pour privilégier les mobilités actives en intégrant notamment les itinéraires cyclables et aménagements qui jalonnent le Vélopolitain V13. La rue Jean Jaurès, aujourd'hui peu lisible, verra son statut retravaillé en articulation avec le projet de restructuration du centre commercial Basilique sur la partie Ouest, et en lien avec la vocation résidentielle sur la partie Est de la rue Jean Jaurès. Par ailleurs, la requalification de la voirie, des espaces piétons et la création de voies cyclables sont opérées. Les passages étroits, recoins et cheminements labiles qui caractérisent les abords de la station de métro feront l'objet d'une refonte globale grâce à l'élargissement du passage des Poulies et l'évidement de la pointe de l'îlot 8 sur près de 5 mètres de hauteur (diminution de la surface commerciale d'une centaine de m² et reconstitution des façades et des vitrines) : celle-ci permettra ainsi de clarifier le cheminement piéton entre les places des Poulies et du Caquet. Simplifiée, la trame des espaces publics gagnera en lisibilité, mais également en accessibilité via des aménagements confortables, identifiables et clairs.

2. Végétaliser malgré les contraintes

Le centre-ville souffre à la fois de son paysage déqualifié et des conséquences de son caractère très minéral parmi lesquelles la présence d'importants îlots de chaleur. Pour restaurer et pérenniser la place de l'arbre dans le quartier, le projet prévoit la création de généreux espaces verts et apaisés à la fois en pleine terre sur la Place Jean Jaurès et, lorsque cela est possible, sur dalle (sur les îlots 1, 2, 3 et 8). Pour contrecarrer les contraintes générées par l'armature urbaine du quartier, des archipels de paysage mis en réseau jalonnent les cheminements. Ils proposeront des îlots de fraîcheur offrant ombre et confort.

3. Requalifier les espaces publics en lien avec le patrimoine bâti et l'activité commerciale

Le traitement et la mise en valeur des interfaces entre le bâti et les espaces publics créés ou restructurés constituent des conditions de réussite majeures du projet urbain sur le centre-ville. Les porches, portiques et encorbellements feront l'objet d'une attention toute particulière pour opérer une fine couture entre privé et public, éviter les espaces anxiogènes et les appropriations délictueuses. Cette valorisation sera travaillée dès la phase travaux via la mise en place d'une démarche artistique et d'une mise en lumière. Les espaces publics serviront également de supports au développement commercial du centre-ville, en particulier du projet de restructuration du centre commercial Basilique et de requalification de la place Jean Jaurès où ils appuieront l'émergence de nouveaux usages. Sur le secteur insalubrité, le renforcement du diagnostic des îlots permettra d'en révéler l'aspect patrimonial et de définir les orientations permettant de préserver, si nécessaire, la valeur urbaine, architecturale, environnementale et commerciale de ces bâtiments.

- 11% de logements réservés à l'AFL (soit 29 logements)

Dans le **Centre-ville**, la stratégie de diversification n'a pas encore été validée et sera précisée lors d'un avenant. Ce dernier permettra également de réviser les chiffres du secteur insalubrité. Sur ce secteur, les premières enquêtes sociales réalisées tendent d'ores et déjà à montrer une diminution du taux d'occupation des logements, tandis que les premières acquisitions font ressortir une augmentation des prix de l'immobilier.

La création de 7 030 m² de SDP de logements locatifs sociaux correspondant à 94 logements est prévue sur site, résultant en une augmentation de 6% du nombre de LLS.

Au **Franc Moisin**, la programmation prévoit la création de 645 logements neufs à terme (soit la création de 198 logements supplémentaires) répartis comme suit :

- 131 logements sociaux
- 394 logements en accession libre ou sociale
- 9600 m² SDP de droit à construire Action Logement (soit 120 logements) ainsi que 1 600 m² SDP (soit une vingtaine de logements) résultants des contreparties initialement prévues sur le quartier Floréal Saussaie Courtille à réintégrer en avenant.

	LLS	Taux	Logements en Accession Libre ou Sociale	Taux	Logements Action Logement	Taux	Logements réhabilités	Taux	Total
Etat actuel	1769	100%	0	0%	0	0%			1769
NPNRU	590	30%	394	20%	120	6%	862	44%	1966
<i>dont logements neufs créés</i>	<i>130</i>	<i>20%</i>	<i>394</i>	<i>61%</i>	<i>120</i>	<i>19%</i>			<i>644</i>

Densification	
Nombre de logements supplémentaires	Taux
197	11%

Sur ce marché à consolider, les produits développés auront pour cible les ménages locaux en proposant des logements en accession abordables à très abordables. Le phasage de la stratégie de diversification sur Franc Moisin prévoit d'introduire une petite part de produits en diversification dès les premières opérations de construction sur les sites « Medici / Pressensé » au Nord et « Monfort / Casanova » à l'Ouest. Après démolition du bâtiment 4 et de son parking, une offre plus mixte sera déployée sur le cœur du quartier.

Une enveloppe de 100 primes à l'accession sociale (soit 1 M€ au total) a été validée par l'ANRU pour soutenir la trajectoire résidentielle ascendante des habitants sur les quartiers NPNRU de Saint-Denis. Ces primes pourront être majorées à 15 000 euros sur la base d'une étude de marché fine à produire au moment de la commercialisation des produits, comme indiqué lors du Comité d'engagement du 8 octobre 2019.

Une carte localisant les différentes opérations est disponible en annexe A11.

Conseils Citoyens seront mobilisés tant pour témoigner des usages des habitants que pour contribuer à la co-conception de certains ouvrages.

Pour aller plus loin, le porteur de projet envisage la mise en place de dispositifs novateurs parmi lesquels :

- La mise en place d'une démarche participative dans la conception des espaces publics visant à associer la maîtrise d'usage à la maîtrise d'œuvre urbaine sur le quartier Franc Moisin
- La mobilisation de l'association APPUII pour accompagner les habitants dans la préparation de la phase de relogement à la demande du conseil de quartier de Franc Moisin
- L'association des habitants et de leurs représentants à l'élaboration de la charte locale de relogement

Le bilan détaillé des dispositifs de concertation figure dans l'annexe 4.

La stratégie de concertation sur chaque projet, les modalités de suivi ainsi que les modalités d'association des Conseils Citoyens durant la phase opérationnelle sont en cours de définition et feront l'objet d'un avenant.

La mise en place de la maison des projets mobile

Un des outils de concertation prévu par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de février 2014 est la maison des projets. Suite à une étude de préfiguration ayant mis en évidence les faiblesses et contraintes générées par un lieu de réception et d'animation unique, la Ville de Saint-Denis a retenu un dispositif mobile et itinérant commun aux trois quartiers en NPNRU. Il permettrait d'aller à la rencontre des habitants directement sur leurs lieux de vie pour communiquer, informer et concerter.

Le dispositif, en cours d'élaboration en co-construction avec les habitants, a vocation de proposer :

- des permanences d'accueil et d'information des habitants,
- des réunions avec les différents intervenants sur le projet,
- des expositions en lien avec la mission renouvellement urbain ou les services municipaux porteurs de projet,
- des ateliers thématiques pour les habitants,
- et d'autres usages à préciser lors des ateliers de travail avec les services municipaux et les habitants.

Une mission de conception de la maison des projets est en cours, et a pour objectif de préciser le concept de maison de projets mobile, de préfigurer le dispositif mobile et de préciser et de proposer des scénarii d'animation. En 2022, un marché de conception et d'animation de la maison des projets sera lancé par la ville, il contribuera à la mise en service de la maison de projets mobile dans le courant de l'année.

Les modalités de co-construction des projets "Quartiers fertiles"

Le projet de la Ferme du Glacis a pour objectifs principaux de proposer aux habitants des quartiers environnants un espace de rencontre, de détente, et de partages culturels et de savoir-faire, et un lieu de pratiques partagées autour de l'écologie et de l'alimentation saine.

Les événements culturels et les animations pédagogiques, portées par Engrainage, visent l'ensemble des jeunes et des familles du Franc Moisin, des 4000, et des autres quartiers connexes. Le dispositif «La Fusée », qui vise à donner accès au jardinage et à des produits frais, à des familles de ces quartiers, vise à terme 200 familles mobilisées dans la durée.

Pour recueillir et analyser les données relatives au projet et au suivi des objectifs pour nourrir le dispositif intercommunal tel que précisé dans la convention-cadre, les dispositifs de suivi et d'évaluation suivants sont envisagés à l'échelle des trois projets de Saint-Denis :

- La mise en place de tableaux de bords et de plannings permettant de suivre l'avancement opérationnel du projet, ainsi que les points à lever (chemin critique) pour garantir un enchaînement fluide des différentes opérations via notamment le recours à un OPC urbain.
- L'analyse des tableaux RIME transmis par les bailleurs pour garantir et vérifier les conditions de mise en œuvre du relogement des ménages dans le cadre du respect de la charte intercommunale du relogement.
- Mise en place des modalités de suivi et d'évaluation des objectifs des chartes d'aménagement soutenables de Franc Moisin et du quartier Centre-ville portant notamment sur les objectifs énergétiques, carbone, la place de la nature en ville et le métabolisme urbain. Le cahier des charges de la maîtrise d'œuvre intégrera le suivi de la charte d'aménagement soutenable ainsi que l'évaluation des objectifs.
- Revue de projet annuelle dans la cadre du Comité de Pilotage et bilan plus approfondi tous les 2-3 ans intégrant notamment une présentation consolidée de la clause d'insertion, du relogement et des mesures d'accompagnement.

Les tableaux de bord présentés en annexe A6 seront actualisés régulièrement afin de mesurer l'évolution des indicateurs et l'atteinte des objectifs. La mission Évaluation interne de Plaine Commune dotée d'un observatoire des politiques publiques conduites par l'EPT pourra accompagner l'analyse de l'atteinte des objectifs fixés.

Article 9. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et coconstruit avec les habitants et usagers du ou des quartier(s) concerné(s). L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine du ou des quartier(s) concerné par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

L'amélioration du cadre de vie constitue un axe prioritaire du volet urbain du Contrat de Ville. Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du Contrat de Ville, le porteur de projet, en lien avec les acteurs concernés, s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, tant pour accompagner les phases de travaux de rénovation urbaine que pour pérenniser les investissements réalisés. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires au regard des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.