

Avec le soutien
du Programme National de
Requalification des Quartiers Anciens Dégradés



Plaine Commune et Saint-Denis,
prêts à relever le défi
de l'habitat dégradé

DOSSIER DE SYNTHÈSE

Signature de la convention – 14 octobre 2010
En présence de Monsieur Benoist APPARU

Le parc privé dégradé à Saint-Denis

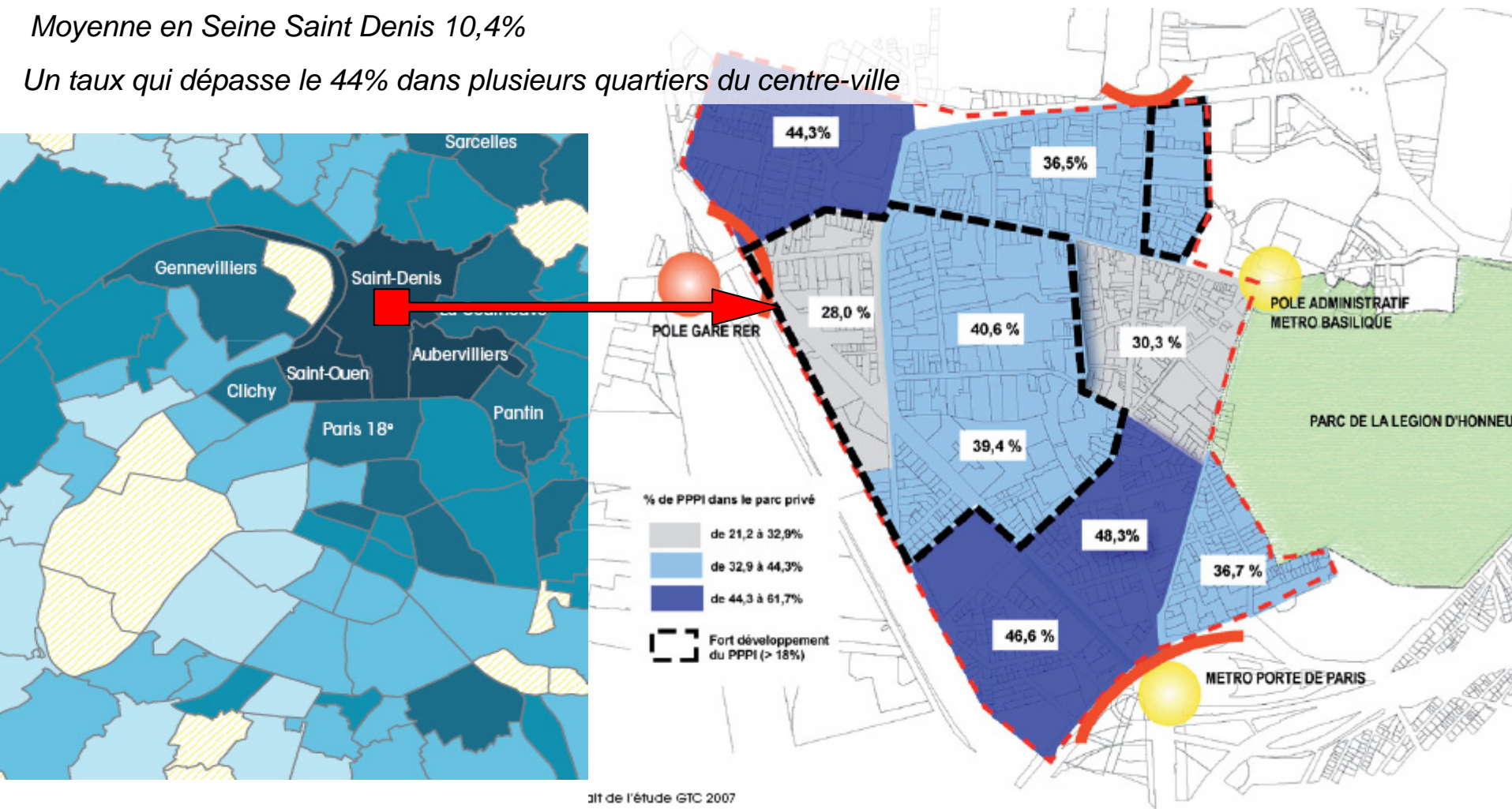
Un Parc Privé Potentiellement Indigne atypique

Un PPPI en moyenne de 30% sur la ville de Saint-Denis, et 38% dans le centre-ville de Saint-Denis

Moyenne en Ile de France : 6,1%

Moyenne en Seine Saint Denis 10,4%

Un taux qui dépasse le 44% dans plusieurs quartiers du centre-ville



L'enjeu de la résorption de l'habitat dégradé

Un centre-ville qui « décroche » par rapport au reste du territoire

En 2001, la ville de Saint-Denis s'est engagée, avec le soutien de Plaine Commune, dans un vaste projet de requalification de son centre-ville. De très nombreux aménagements ont été réalisés dans ce cadre.

Cependant, malgré l'importance et la qualité des projets réalisés, l'initiative privée n'a pas relayé cet effort en matière d'amélioration du parc privé. Celui-ci s'est considérablement dégradé ces dernières années.

Pire, la présence d'équipements, d'infrastructures de transports (Métro, RER, Tramway), conjuguée à une inflation extrêmement forte des valeurs immobilières ont attiré des investisseurs en recherche d'une rentabilité forte et immédiate (les prix ont doublé entre 2002 et 2006). Ceux-ci se sont notamment portés acquéreurs dans les quartiers les plus dégradés. Peu soucieux de la valeur patrimoniale des biens acquis, ils retirent essentiellement une rentabilité au travers de loyers élevés qu'ils pratiquent (jusqu'à 70€/m²), sans pour autant réaliser les travaux minimum d'entretien.

Aujourd'hui, le centre-ville de Saint-Denis, ville emblématique d'histoire et de patrimoine, est massivement confronté à des mécanismes de dégradations multiples du bâti, qui remettent en cause les facteurs de cohésion et d'équilibre de ces quartiers et génèrent des mécanismes d'exclusion et de souffrance sociale.

Le parc privé du centre-ville de Saint-Denis en chiffre

Plusieurs études conduites entre 2008-2010 sur l'habitat dégradé, ont permis de mieux mesurer et comprendre les mécanismes à l'œuvre sur l'ensemble du centre-ville:

- Le centre-ville de Saint-Denis représente ¼ du territoire communal, mais concentre près de la moitié des situations d'indignité.
- Environ 400 procédures d'hygiène et de péril sont actives sur le centre-ville.
- Le taux du Parc Privé Potentiellement Indigne s'élève à 38% dans le centre-ville et dépasse dans plusieurs quartiers le chiffre de 45%.
- Ce taux de Parc Privé Potentiellement Indigne à cru dans le centre-ville de 16% en trois ans (2003-2005).
- Le parc privé du centre-ville est majoritairement constitué de copropriétés : 63%.
- Le parc privé du centre-ville est particulièrement obsolète puisqu'environ 60% de celui-ci date d'avant 1915. Ce chiffre atteint 92% dans le quartier de la Porte de Paris.
- 28% des logements sont occupés par leur propriétaires, chiffre en recul important depuis 1999.
- Un tiers de ménages vit sous le seuil de pauvreté et 13% d'entre eux sont des propriétaires occupants
- 15% des logements sont lourdement suroccupés (-9m²/personne)

La stratégie d'intervention défendue dans le PNRQAD

La stratégie

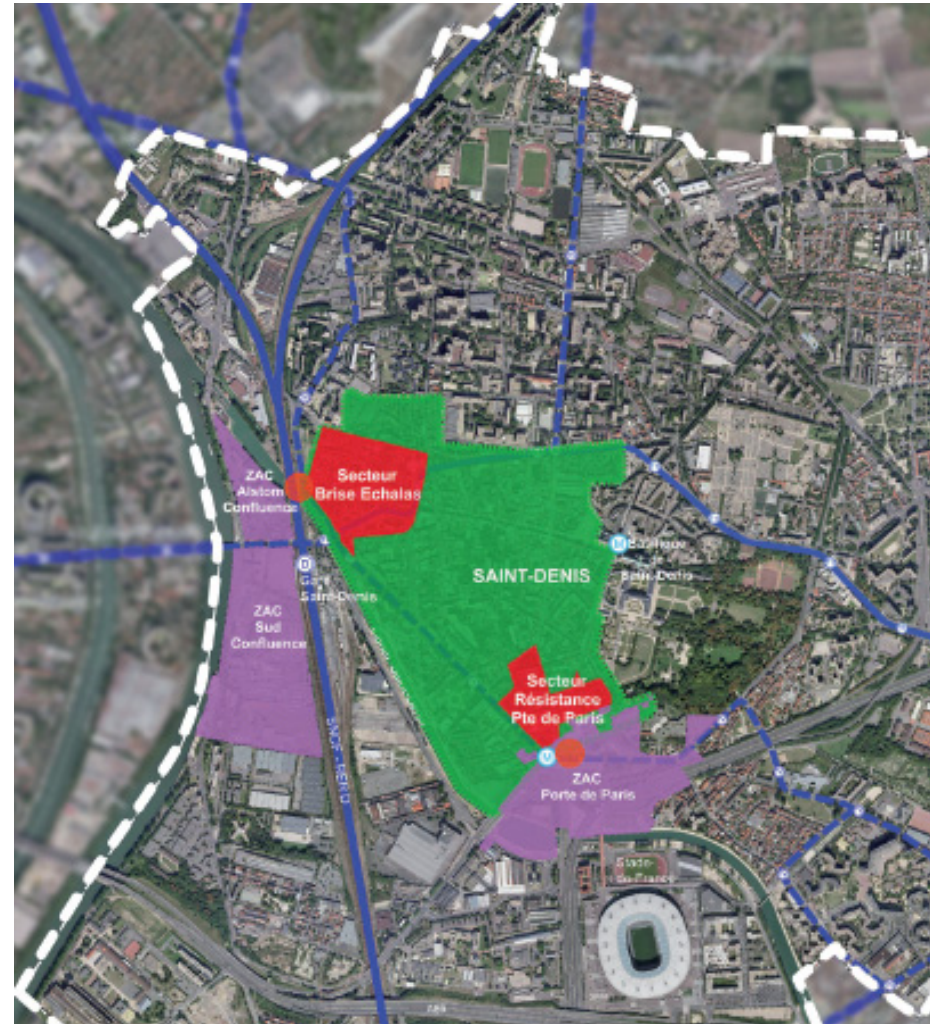
La candidature de Saint-Denis au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) est fondée non seulement sur des facteurs objectifs de dégradation du parc, mais également sur la définition d'une stratégie ambitieuse qui vise un projet exemplaire.

Cette stratégie s'appuie sur une intervention couplée, à deux niveaux d'intervention complémentaires:

- **La mise en place d'une OPAH-RU sur tout le centre-ville** (périmètres vert+rouges), permettant d'une part au travers d'un volet incitatif d'accompagner les propriétaires dans la réalisation de leurs travaux, et d'autre part au travers du volet coercitif d'optimiser le caractère dissuasif des procédures d'hygiène et de péril.
- **Une intervention ciblée sur deux quartiers prioritaires traités dans une logique de microprojets urbains** (périmètres rouges). La résorption de l'habitat dégradé s'inscrira dans le cadre d'une opération d'aménagement confiée à un aménageur spécialisé : la SOREQA. Celle-ci conduira les actions foncières publiques (acquisition, relogements, revente de charges foncières, démolitions, reconstructions et réhabilitation). Une intervention sur l'espace public et sur la production d'équipement publics complètera les interventions sur le bâti, selon une véritable logique de projet urbain.

La recherche d'effets leviers

Les deux quartiers retenus bénéficient d'une situation stratégique en entrée de ville et à proximité de projets majeurs (ZAC Confluence, ZAC Porte de Paris, pôle multimodaux,...)



Quartier Brise Echalas – la Programmation du PNRQAD

▶ La programmation : Maîtrise d'ouvrage SOREQA (traité de concession)

- Démolition : 94 logements (moy 35m²)
- Construction : 188 logements en programme libre, social ou accession. (moy. 75m², soit 15.700 m² SHON)
- Réhabilitation en maîtrise foncière publique de 48 logements livrés en loyer social ou conventionné
- Livraison de 600 m² de surface commerciale

En complément des opérations inscrites dans le PNRQAD, la ville et Plaine Commune réaliseront sur ce secteur :

- Le prolongement du passage St Clément permettant de désenclaver tout un îlot
- L'aménagement de la placette Delaune, en vue d'accueillir la création et l'extension de deux lignes de tramway dans un espace public apaisé
- Une crèche (recherche de financements) destinée à améliorer la qualité des services publics sur le quartier
- Un centre de danse (recherche de financt.) favorisant l'animation et la vie culturelle du quartier



Quartier Brise Echalas – la Programmation du PNRQAD



Quartier Porte de Paris – Programmation du PNRQAD

► La programmation: Maîtrise d'ouvrage SOREQA (traité de concession)

Démolition : 39 logements (moy 35m²)

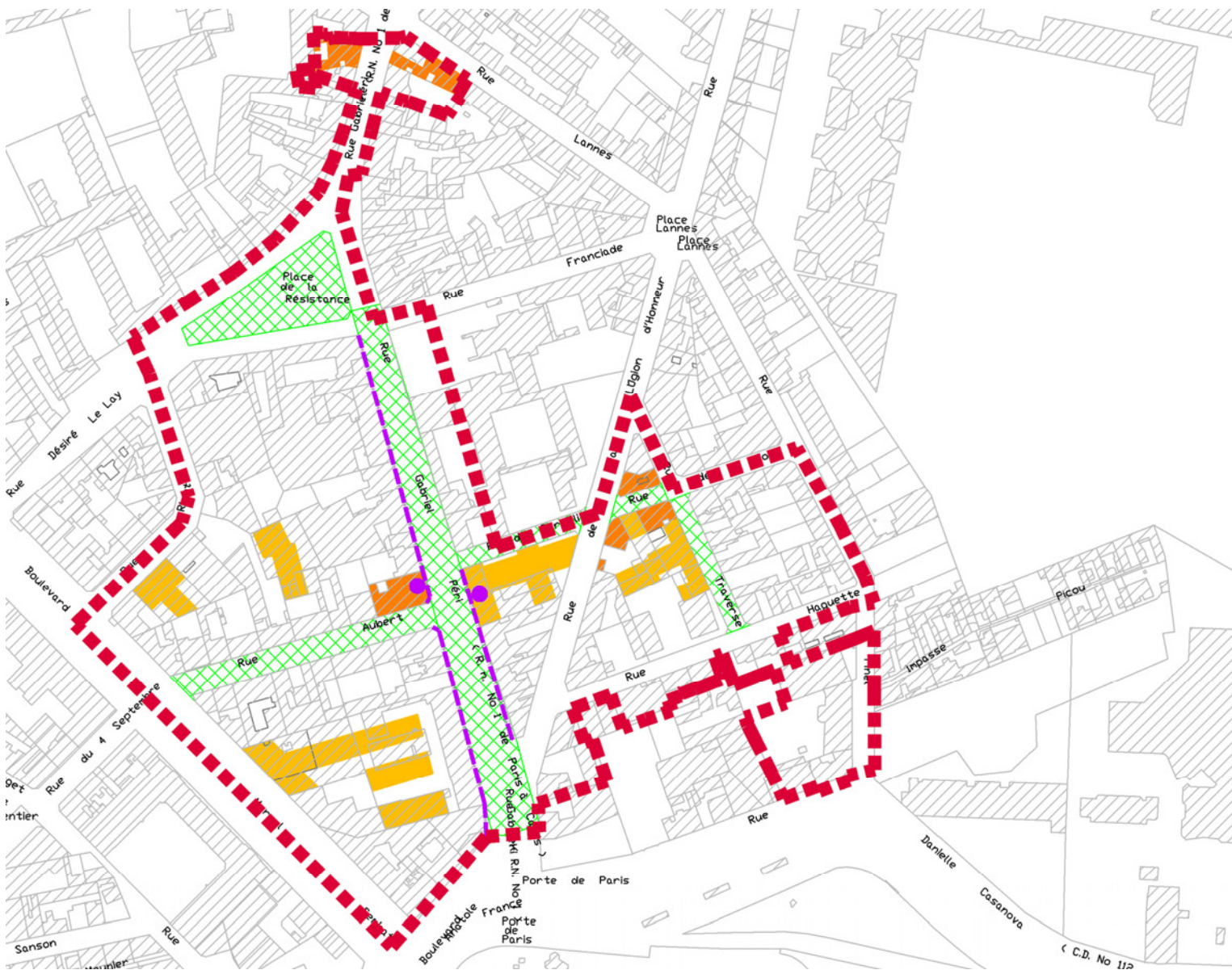
- Construction : 132 logements (moy. 75m², soit 11.000 m² SHON), dont 20% de logements sociaux
- Réhabilitation en maîtrise foncière publique de 22 logements
- Livraison de 1000 m² de surface commerciale


En complément des opérations inscrites dans le PNRQAD, Plaine Commune réalisera sur ce secteur :

- la requalification de la place de la Résistance







Quartier Porte de Paris – Programmation du PNRQAD





 Périphérie des secteurs prioritaires de renouvellement urbain (concession d'aménagement)

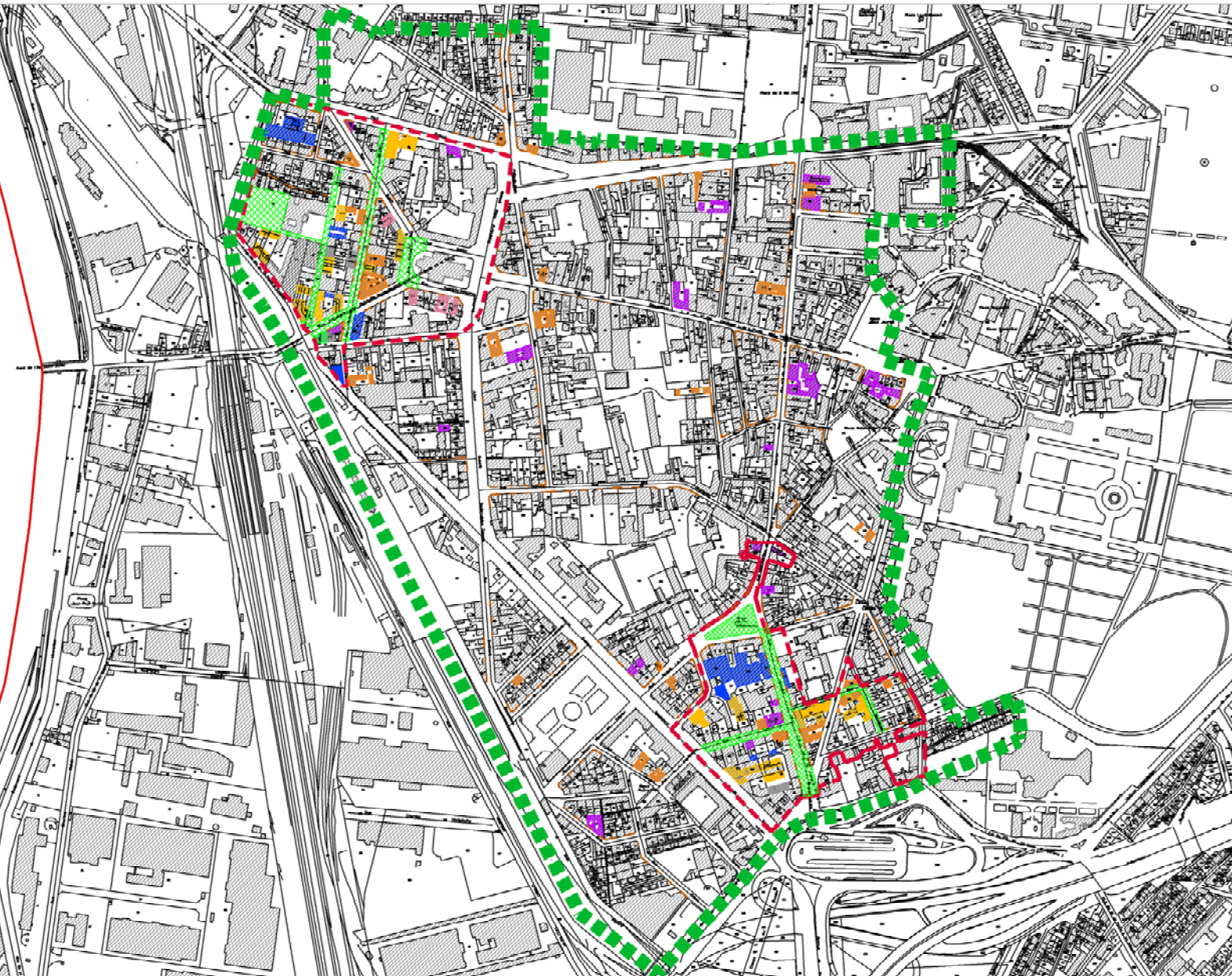
PNRQAD : (financement ANRU+ANAH)

-  Construction neuve
-  Réhabilitation lourde
-  Surface commerciale neuve livrée dans le cadre de l'opération
-  Linéaire commercial à revaloriser

Hors PNRQAD : (sans financement ANRU)

-  Retraitement des espaces publics
-  Création d'espace public

Cartographie générale du programme



Concession d'Aménagement

- Périmètre de l'opération d'aménagement confiée à la SOREQA
- Construction neuve (libre)
- Construction neuve (social)
- Construction accession sociale
- Zone de mutabilité potentielle
- Démolition/reconstruction ou réhabilitation (scénario à affiner)
- Démolition pour espace public
- Aménagement de l'espace public

OPAH-Renouvellement Urbain

- Réhabilitation des copropriétés (PC, PP)
- Réhabilitation de mono propriétés
- Accompagnement de copropriété dégradée
- RHI** Traitement en RHI
- H** Hôtels restructurés
- Accompagnement patrimonial renforcé



Echelle : 1/5500ème
Date création : 5 mars 2010
Modifié le : 10 juin 2010

Atelier de cartographie [D.B-A]
Source : DDUS/Direction Habitat [S.L]
Base graph. : DG12008 / ORTHO2005
Fichier :
2010.06.09_SchémaStratégiqueHabitatCognac_BricEchadResilienceOrtheL'OrtheL'Orthe
Dossier :
Y:\AMENAGEMENT\HABITAT\STRESSES_PRIX\ORP\PROG\0010\CARTE2008_12008_001

Un planning prévisionnel d'intervention

OPERATIONS	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
PP /Lot A / Riant	Etudes	Acquisition fonc.		Demol	CCF	12	
PP /Lot B / Péri - Aubert	Etudes	Acquisition fonc.	6 relogmt	Travaux		CCF	12
PP /Lot C / Riant - Aubert				Demol	CCF	12 logt	
PP /Lot D / Peri - Sembat	Acquisition fonc.		20 relogt	Demol	CCF	47 logt	
PP /Lot E/ Carmélites	Acquisition fonc.			Demol	CCF	34 logt	
PP /Lot F/ Légion d'H - Toul		Acquisition fonc.		Demol	CCF	15 logt	
PP /Lot G/ Traverse-Toul		14 +	5 relogt	partielle	CCF Travaux	13 neufs 8 réhab	
BE /Lot A/ Delaune placette	Etudes	Acquisition fonc.		20	+	18	Demol
BE /Lot B/ 29 Delaune	Etudes	Acquisition fonc.		9 relogt	Travaux		CCF
BE /Lot C/ 2,4,6 Brise Echalas	Acquisition fonc.		14	+	10 relogt	Demol	CCF
BE /Lot D/ 12 - 16 Delaune	Etudes						19 logt
BE /Lot E/ 10 Dezobry	CCF						12 logt
BE /Lot F/ 9-11-13 Dezobry	Acquisition fonc.		20	+	7 relogt	Demol	11 neufs (F1) 14 réhab (F2)
BE /Lot G/ 7-9 Violet le Duc						10 relogmt	Demol
BE /Lot H/ Paul Eluard	Acquisition fonc.						46 logt
BE /Lot I/ 19 Dezobry	Acquisition et gestion du bâtiment rue (20 logements relais)						
	Etudes		cour	CCF		9 logt	
BE /Lot J/ 14-16 Brise Echalas	Etudes					28 logt	

L'envergure financière du projet PNRQAD

Le coût global du projet s'élève sur les deux quartiers prioritaires à près de 52 millions d'euros

L'aménageur interviendra sur 24 parcelles, et traitera dans le cadre d'un traité de concession. Celui-ci identifie 16 micro-projets, alliant acquisition par voie amiable ou par voie d'expropriation, relogement, remembrement parcellaire, libération des sols- démolition ou réhabilitation des immeubles dont la conservation est jugée possible. Le coût total de ces interventions s'élève à près de 50 millions d'euros.

La revente, par l'aménageur, de charges foncières à des bailleurs ou des opérateurs privés, à hauteur de 14,6 millions d'euros, viendra en déduction de ces dépenses. L'opération aboutira à la démolition d'environ 133 logements. La reconstitution et la diversification de l'offre de logements s'opèrera par la construction d'environ 320 logements neufs (dont 30 % de logements sociaux) et la restructuration lourde de 109 logements.

Plusieurs partenaires participent financièrement à ce projet sur la durée de la convention (7 ans):

- ✓ **L'ANRU** à hauteur de 9 millions d'euros
- ✓ **L'Anah**, à hauteur de 4 millions d'euros versés au titre des opérations de RHI * ou d'ORI *
- ✓ **Le Conseil Général de la Seine-Saint-Denis**, à hauteur de 1,2 millions
- ✓ **L'Etat**, à hauteur de 1,9 millions versés au titre des aides à la pierre pour la construction de logements sociaux
- ✓ **La Caisse des Dépôts** en matière de d'aide au logement social et au soutien à l'activité économique
- ✓ **La Région Ile-de-France** au titre des bonifications de prêts



L'envergure financière de l'OPAH RU

Les objectifs de l'OPAH pour l'accompagnements de 1200 logements

En complément des interventions publiques programmées dans le PNRQAD, nécessaires sur le bâti le plus dégradé, une Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat va entrer en vigueur en janvier 2011 pour une période de 5 ans. Celle-ci permettra d'accompagner et d'aider financièrement (sous certaines conditions) les propriétaires désireux d'engager des travaux dans leur logement:

- 19 Copropriétés dégradées (~ 324 logements)
- 18 Immeubles prioritaires (~ 314 logements)
- 8 mono propriétés (~95 chambres / logements)
- Aides aux logements (~500 logements)
- Remise aux normes d'hôtels meublés (~64 chambres)

L'ensemble des coûts de travaux, réalisés par les copropriétés et les copropriétaires est évalué sur une durée de 5 ans à 14 millions d'euros.

L'OPAH RU comprend également un volet coercitif permettant à la ville d'engager des travaux de substitution en lieu et place des copropriétaires défaillants.

RECAPITULATIF REHABILITATION	TOTAL	Aides aux Parties Privatives		Aides aux syndicats
		PB	PO	
Coût de travaux	14 279 913	3 483 328	566 672	10 229 913
ANAH Réhab	3 800 113	343 500	28 500	3 428 113
Région	423 105	-	45 000	378 106
ACGPO	110 496	-	18 300	92 196
FIQ	1 546 802	487 500	112 500	946 802
Reste à charge du privé	8 399 397	2 652 328	362 372	5 384 697

ANAH Travaux d'office	475 000
------------------------------	----------------

TOTAL ANAH Réhab **4 275 113**

Des moyens humains renforcés

Un aménageur spécialisé : la SOREQA qui mettra en œuvre les actions du PNRQAD

L'éradication de l'insalubrité nécessite des compétences très spécifiques en matière d'ingénierie sociale, foncière, juridique et technique. Depuis 2006, les collectivités locales ont la possibilité de se regrouper pour créer ensemble, sans apport de capitaux privés, des sociétés publiques locales chargées de réaliser pour leur compte des opérations d'aménagement d'intérêt général. Ce statut est particulièrement adapté à la création d'un outil métropolitain dédié au traitement des quartiers anciens dégradés. **C'est pourquoi Paris et la Communauté d'Agglomération de Plaine Commune ont créé le 11 février 2010 une société publique locale d'aménagement, la SOREQA (société de requalification des quartiers anciens) dont ils sont les premiers actionnaires.** La SOREQA, très prochainement désignée pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement des deux quartiers prioritaires du centre-ville de Saint-Denis, s'appuiera sur l'expertise, les compétences et les ressources humaines de la SIEMP, société d'économie mixte de la ville de Paris, chargée depuis 2002 du traitement de l'insalubrité sur le territoire parisien.

Deux équipes opérationnelles qui se chargeront d'animer sur le terrain l'OPAH RU

La mission de suivi/animation du dispositif d'OPAH sera confiée à des opérateurs spécialisés dont la mission consistera à mettre en œuvre sur tout le périmètre du centre-ville :

- des missions classiques d'accompagnement, dans un lieu dédié et identifié par la population : information, conseils techniques, administratifs, financiers, aide au montage des dossiers de subvention. Cette mission est essentielle à la préservation de la valeur sociale de l'habitat du centre-ville, et nécessite une présence humaine très importante sur le terrain.
- des missions plus spécifiques liées aux différents volets de l'OPAH : volet «copropriétés dégradées» (aide au redressement de copropriétés en grande difficulté), volet «précarité énergétique» (réalisation de diagnostics énergétiques, conseils techniques pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie), volet « habitat indigne » (repérage et traitement des cas d'insalubrité et de saturnisme). Ces missions mobilisent des compétences techniques, sociales et juridiques très pointues.

Une gouvernance et une conduite de projet constituée autour de la mise en œuvre du PNRQAD

Le traitement de l'habitat dégradé du centre-ville de Saint-Denis nécessite un rythme soutenu d'intervention, et la mobilisation d'un nombre important d'acteurs et d'interlocuteurs, parties prenantes de la mise en œuvre du projet urbain

Synthèse des actions du PNRQAD et de l'OPAH RU

OBJECTIFS STRATEGIQUES	ACTIONS	MESURES ET MOYENS INSCRITS AU PNRQAD
Maintenir la valeur sociale de l'habitat privé du centre-ville de Saint-Denis	Solvabilisation des propriétaires impécunieux	Majoration des subventions allouées dans le cadre de l'OPAH, complément apporté par le FIQ (fonds communautaire d'aide à l'amélioration de l'habitat)
	Incitation renforcée au conventionnement	Etude systématique de conventionnement des loyers dans le cadre de l'étude des dossiers de subvention
	Réalisation de travaux de réduction de charges	Inscription dans l'OPAH d'un volet " <i>précarité énergétique</i> ", confiant au prestataire la mission de conseil et d'incitation à la réalisation de travaux d'économie de charges. Majoration des aides du FIQ pour ces travaux
	Renforcement de l'accompagnement social	Repérage des situations sociales difficiles et mise en réseau, dans le cadre du PNRQAD, des professionnels de l'action sociale
Résorber durablement les situations de "mal logement"	Accompagnement renforcé des copropriétés dégradées	Inscription d'un volet " <i>copropriétés dégradées</i> " dans l'OPAH RU (19 immeubles cibles)
	Intensification de la réalisation de travaux de substitution	Mise en réseau, dans le cadre d'un atelier dédié, de l'ensemble des professionnels mobilisés dans la mise en œuvre des travaux de substitution (SCHS, service marché, finance, trésorerie générale,...)
	Accompagnement et soutien des syndicats de copropriétés	Ouverture d'un espace d'accueil animé par les équipes opérationnelles d'OPAH : lieu d'information, de conseils, de présentation des projets en lien avec le traitement de l'habitat dégradé du centre-ville
	Lutte active contre les marchands de sommeil	Repérage des situations d'exploitation de la vulnérabilité des occupants d'un logement, signalement systématique au Procureur de la République
Prévenir la dégradation des copropriétés	Mise en place d'un dispositif de veille des copropriétés fragiles	Mise en réseau des partenaires susceptibles de détecter des signaux de fragilisation des copropriétés (coupures d'eau, syndicats, ...)
	Assistance aux copropriétés en difficulté intermédiaire	Elaboration d'actions de formation et d'information en direction des syndicats bénévoles et des membres actifs de conseils syndicaux
Améliorer l'offre résidentielle	Production de logements neufs	Création d'une opération d'aménagement confiée à la SOREQA qui conduira des actions de recyclage foncier et de densification de l'habitat par récupération des cœurs d'îlot et des fonds de parcelle
	Réhabilitation durable et qualitative du parc ancien	Définition et mise en œuvre d'une charte communautaire de réhabilitation du parc ancien, majoration des aides pour le ravallement des façades remarquables, partenariat avec l'architecte des Bâtiments de France dans la mise en œuvre de l'OPAH
	Amélioration du cadre de vie, et de l'accès aux équipements de proximité	Retraitement et création d'espaces publics. Réalisation d'une crèche
	Amélioration et revitalisation de l'offre commerciale de proximité	Animation concomitante d'actions de soutien et d'accompagnement du commerce de proximité