



ville-pantin.fr

**CONVENTION DE RENOVATION URBAINE  
DU QUARTIER DES COURTILLIERES  
A PANTIN**

**AVENANT N°1**

**ANRU**  
Agence Nationale  
pour la Rénovation  
Urbaine



BX

- La loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'Orientation et de Programmation pour la Ville et la Rénovation Urbaine.
- L'arrêté du 20 mars 2007 portant Règlement Général de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).
- Le Décret du 12 avril 2007 portant Règlement Financier de l'ANRU.
- La délibération du Conseil Municipal de Pantin du 10 juillet 2006 approuvant la convention de rénovation urbaine du quartier des Courtilières et autorisant Mr le maire à signer.
- La délibération du Conseil d'Administration de Pantin Habitat qui autorise le Président à signer la convention financière.
- La Convention de rénovation urbaine du programme de rénovation urbaine du quartier des Courtilières signée le 27 juillet 2006.
- La délibération du conseil municipal de la Ville de Pantin du 20 décembre 2007

Considérant que l'opération Serpentin 505 logements Plus Acquisition Amélioration relève de part la nature des financements mobilisés de la famille création de logements sociaux et non pas de la famille réhabilitation comme inscrit dans la convention en date du 27 juillet 2006.

Il est décidé ;

**ARTICLE 1 – LA CONVENTION DU 27.07.2006 EST MODIFIÉE COMME SUIV :**

La rédaction de l'article 4-2 : Intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social.

**Article 4-2 : l'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social**

Démolition de logements

Le projet de renouvellement urbain des Courtillières conduit à la démolition de 265 logements :

- Parc des Courtillières (Place du marché et Serpentin) - Pantin Habitat : 241 logements
- Square Laplace - Ville de Pantin (démolition achevée) : 24 logements

**Subvention de l'ANRU pour les opérations de démolition de la manière suivante :**

- 100% du déficit d'opération de démolition des logements du Parc des Courtillières de Pantin Habitat (241 logements) – (bilan joint en annexe).
- 100% du déficit d'opération de démolition du Square Laplace (24 logements), propriété de la Ville de Pantin. Le Comité d'Engagement de l'ANRU a validé la prise en charge, dans le déficit, du coût de mise en œuvre de la réalisation d'un Centre Municipal de Santé provisoire, opération urgente déjà engagée (bilan joint en annexe).

Le programme de reconstruction en PLUS CD comprend 247 logements.

La répartition des reconstructions et les taux de subvention (hors surcharge foncière) sur la base de laquelle a été établi le plan de financement sont les suivants :

Nom	Nbre logts	Maîtrise d'Ouvrage	Taux de subvention ANRU sur assiette technique (hors surcharge)	Année	Echéancier	
					Semestre de démarrage	Durée (nombre de semestres)
Jules Auffret (opération urgente centre ville) – (hors ZUS)	92	Pantin Habitat	17 %	2005	2	4
Ténine (opération pré-conventionnée) – (ZUS)	38	Pantin Habitat	17 %	2006	2	4
Renard – ZUS	58	Pantin Habitat	17 %	2006	2	4
Montgolfier (centre ville) – (hors ZUS)	42	Pantin Habitat	17 %	2006	2	4
Fonds d'Eaubonne (ZUS)	19	Pantin Habitat	17 %	2009	2	3

**Le programme de construction en PLUS / PLA-I comprend 41 logements réalisés sur site :**

Nom	Nbre logts	Maîtrise d'Ouvrage	Taux de subvention ANRU (hors surcharge)	Année	Echéancier	
					Semestre de démarrage	Durée (nombre de semestres)
Courtilières – (ZUS)	41 (33 Plus, 8 Plai)	Pantin Habitat	5% PLUS et 20% PLA-I soit 10% en moyenne	2007	2	4

En outre, dans le cadre de la diversification de l'offre créée sur le site, le projet comprend la réalisation de deux opérations en PLS totalisant 59 logements.

La majeure partie du site des Courtilières est en zone de dissolution du gypse. Les analyses sur la situation des sols seront menées après libération des terrains suite aux démolitions, par les Maîtres d'ouvrage sur les emprises qu'ils auront acquises. En l'absence d'éléments précis sur l'état des sols, il n'est donc pas intégré à ce jour de surcharge foncière liée à des considérations techniques dans les opérations situées en ZUS.

Le potentiel constructif destiné à la reconstitution de l'offre est précisé au plan annexé.

La reconstitution de l'offre en logement est donc assurée à la hauteur des démolitions. Les sites de reconstruction sont identifiés. Celles-ci se font principalement sur un foncier maîtrisé (propriété Ville de Pantin)

Toutes les opérations de reconstitution ou création de logements sociaux lancées durant les trois premières années d'exécution de la présente convention sont localisées précisément au plan prévu à cet effet dans l'annexe 1. Une modification de l'annexe 1 interviendra dans un délai de 18 mois à compter de la signature de la présente convention afin de localiser la totalité de la reconstitution de l'offre.

#### Réhabilitation de logements sociaux

L'ANRU subventionne à hauteur de 25 % les trois programmes de réhabilitation PALULOS qui seront engagés.

Nom	Nbre logts	Maîtrise d'Ouvrage	Taux de subvention ANRU (hors surcharge)	Echéancier		
				Année	Semestre de démarrage	Durée (nombre de semestres)
Pont de Pierre	512	Pantin Habitat	25 %	2006	2	8
Fonds d'Eaubonne	426	Pantin Habitat	25 %	2006	2	8
Pont de Pierre	287	OPH 93	25 %	2007	2	4

PK

L'ANRU subventionne, au titre de l'acquisition-amélioration, l'opération de reconstruction-réhabilitation du Serpentin : à hauteur de 10 % pour les logements en PLUS AA (400 logements) et à hauteur de 20 % les 105 logements en PLA-I (400+105=505).

Nom	Nbre logts	Maîtrise d'Ouvrage	Taux de subvention ANRU (hors surcharge)	Echéancier		
				Année	Semestre de démarrage	Durée (nombre de semestres)
Serpentin	505	Pantin Habitat	10 % PLUS AcAm 20 % PLA-I	2006	2	10

### Résidentialisation

L'ANRU subventionne à hauteur de 50% les travaux de résidentialisation des bâtiments réhabilités en PALULOS : traitement des espaces privatifs de pied d'immeuble, jusqu'à la limite de l'espace public/privé, reconstruction des halls d'entrée des immeubles engendrées par la résidentialisation, reconstruction et aménagements des garages, stationnements privatifs, et caves.

Nom	Nbre logts	Maîtrise d'Ouvrage	Taux de subvention ANRU (hors surcharge)	Echéancier		
				Année	Semestre de démarrage	Durée (nombre de semestres)
Pont de Pierre	512	Pantin Habitat	50 %	2006	2	8
Fonds d'Eaubonne	426	Pantin Habitat	50 %	2006	2	8
Pont de Pierre	287	OPH 93	50 %	2007	2	4

**Est modifié comme suit :**

**Article 4-2 : l'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social**

**4.2.1. Démolition de logements**

Le projet de renouvellement urbain des Courtilières conduit à la démolition de 265 logements :

- Parc des Courtilières (Place du marché et Serpentin) - Pantin Habitat : 241 logements
- Square Laplace - Ville de Pantin (démolition achevée) : 24 logements

**Subvention de l'ANRU pour les opérations de démolition de la manière suivante :**

- 100% du déficit d'opération de démolition des logements du Parc des Courtilières de Pantin Habitat (241 logements) – (bilan joint en annexe).
- 100% du déficit d'opération de démolition du Square Laplace (24 logements), propriété de la Ville de Pantin. Le Comité d'Engagement de l'ANRU a validé la prise en charge, dans le déficit, du coût de mise en œuvre de la réalisation d'un Centre Municipal de Santé provisoire, opération urgente déjà engagée (bilan joint en annexe).

#### 4.2.2. Constructions neuves

#### A - Programme de reconstruction en PLUS CD comprend 247 logements.

La répartition des reconstructions et les taux de subvention (hors surcharge foncière) sur la base de laquelle a été établi le plan de financement sont les suivants :

Nom	Nbre logts	Maîtrise d'Ouvrage	Taux de subvention ANRU sur assiette technique (hors surcharge)	Echéancier		
				Année	Semestre de démarrage	Durée (nombre de semestres)
Jules Auffret (opération urgente centre ville) – (hors ZUS)	92	Pantin Habitat	17 %	2005	2	4
Ténine (opération pré-conventionnée) – (ZUS)	38	Pantin Habitat	17 %	2006	2	4
Renard – ZUS	58	Pantin Habitat	17 %	2006	2	4
Montgolfier (centre ville) – (hors ZUS)	42	Pantin Habitat	17 %	2006	2	4
Fonds d'Eaubonne (ZUS)	19	Pantin Habitat	17 %	2009	2	3

#### B - Programme de construction en PLUS / PLA-I comprend 41 logements réalisés sur site :

Nom	Nbre logts	Maîtrise d'Ouvrage	Taux de subvention ANRU (hors surcharge)	Echéancier		
				Année	Semestre de démarrage	Durée (nombre de semestres)
Courtilières – (ZUS)	41 (33 Plus, 8 Plai)	Pantin Habitat	5% PLUS et 20% PLA-I soit 10% en moyenne	2007	2	4

### C – Programme reconstruction en Plus Acquisition Amélioration du Serpentin

L'ANRU subventionne, au titre de l'acquisition-amélioration, l'opération de restructuration-réhabilitation du Serpentin : à hauteur de 10 % pour les logements en PLUS AA (400 logements) et à hauteur de 20 % les 105 logements en PLA-I (400+105=505).

Nom	Nbre logts	Maîtrise d'Ouvrage	Taux de subvention ANRU (hors surcharge)	Echéancier		
				Année	Semestre de démarrage	Durée (nombre de semestres)
Serpentin	505	Pantin Habitat	10 % PLUS AcAm 20 % PLA-I	2006	2	10

#### D – Remarques complémentaires :

En outre, dans le cadre de la diversification de l'offre créée sur le site, le projet comprend la réalisation de deux opérations en PLS totalisant 59 logements.

**La majeure partie du site des Courtilières est en zone de dissolution du gypse.** Les analyses sur la situation des sols seront menées après libération des terrains suite aux démolitions, par les Maîtres d'ouvrage sur les emprises qu'ils auront acquises. En l'absence d'élément précis sur l'état des sols, il n'est donc pas intégré à ce jour de surcharge foncière liée à des considérations techniques dans les opérations situées en ZUS.

Le potentiel constructif destiné à la reconstitution de l'offre est précisé au plan annexé.

La reconstitution de l'offre en logement est donc assurée à la hauteur des démolitions. Les sites de reconstruction sont identifiés. Celles-ci se font principalement sur un foncier maîtrisé (propriété Ville de Pantin)

Toutes les opérations de reconstitution ou création de logements sociaux lancées durant les trois premières années d'exécution de la présente convention sont localisées précisément au plan prévu à cet effet dans l'annexe 1. Une modification de l'annexe 1 interviendra dans un délai de 18 mois à compter de la signature de la présente convention afin de localiser la totalité de la reconstitution de l'offre.

#### 4.2.3. Réhabilitation de logements sociaux

L'ANRU subventionne à hauteur de 25 % les trois programmes de réhabilitation PALULOS qui seront engagés.

Nom	Nbre logts	Maîtrise d'Ouvrage	Taux de subvention ANRU (hors surcharge)	Echéancier		
				Année	Semestre de démarrage	Durée (nombre de semestres)
Pont de Pierre	512	Pantin Habitat	25 %	2006	2	8
Fonds d'Eaubonne	426	Pantin Habitat	25 %	2006	2	8
Pont de Pierre	287	OPH 93	25 %	2007	2	4

#### 4.2.4. Résidentialisation

L'ANRU subventionne à hauteur de 50% les travaux de résidentialisation des bâtiments réhabilités en PALULOS : traitement des espaces privatifs de pied d'immeuble, jusqu'à la limite de l'espace public/privé, restructuration des halls d'entrée des immeubles engendrées par la résidentialisation, restructuration et aménagements des garages, stationnements privatifs, et caves.

Nom	Nbre logts	Maîtrise d'Ouvrage	Taux de subvention ANRU (hors surcharge)	Echéancier		
				Année	Semestre de démarrage	Durée (nombre de semestres)
Pont de Pierre	512	Pantin Habitat	50 %	2006	2	8
Fonds d'Eaubonne	426	Pantin Habitat	50 %	2006	2	8
Pont de Pierre	287	OPH 93	50 %	2007	2	4

**ARTICLE 2 – LA MAQUETTE FINANCIÈRE ANNEXÉE À LA CONVENTION DU 27.07.2006 ET MODIFIÉE COMME SUIT :**

L'opération « Serpentin 505 logements » est repositionnée dans la famille 02.

La famille 02 « création de logements sociaux » est donc modifiée comme suit :

Famille 02 : création de logements sociaux	Nbre logs	Maître d'Ouvrage	Coût HT	Taux TVA	Coût TTC	Base de Financement prévisionnel	Ville	Conseil Régional	Bailleur Social y compris les prêts	Autres	ANRU	PRETS	Pour mémoire Prêt PRU	Démarrage		Semestre
														Année	Semestre	
001 Jules Aurfret 92 logts PLUS CD	92	003 Pantin Habitat	12 204 366	5,5%	12 875 607	12 875 607	138 000	1 498 707	8 659 141	628 500	1 951 259	8 659 141	8 649 141	2005	2	4
002 Ténine 36 logts PLUS CD	36	003 Pantin Habitat	4 800 120	5,5%	5 064 127	5 064 127	54 000	606 860	3 634 103	-	769 164	3 634 103	3 634 103	2006	2	4
003 Ed. Renard 57 logts PLUS CD	57	003 Pantin Habitat	7 975 421	5,5%	8 414 069	8 414 069	87 000	1 099 284	6 027 197	-	1 200 588	6 027 197	6 027 197	2006	2	4
004 Montgolffier - Et. Marcel 42 logts PLUS CD	42	003 Pantin Habitat	6 760 567	5,5%	7 132 398	7 132 398	454 438	770 924	4 315 854	290 000	1 301 182	4 275 854	4 275 854	2006	2	4
005 Courtillières 1 - 33 PLUS CD	41	003 Pantin Habitat	5 612 799	5,5%	5 907 525	5 907 525	160 982	476 508	4 652 495	-	617 540	3 936 348		2008	2	6
006 Fonds d'Eaubonne 19 PLUS CD	19	003 Pantin Habitat	2 425 816	5,5%	2 553 463	2 553 463	49 606	202 903	1 893 325	-	407 629	1 893 325	1 893 325	2010	2	4
007 Serpentin 505 logts PLUS Acquisition Amélioration	505	003 Pantin Habitat	37 974 581	5,5%	40 020 658	40 020 658	1 500 000	1 630 685	29 305 829	1 055 682	6 528 462	28 566 180	28 566 180	2006	2	12
<b>TOTAL</b>	<b>792</b>		<b>77 753 670</b>		<b>81 967 847</b>	<b>81 967 847</b>	<b>2 444 026</b>	<b>6 285 871</b>	<b>58 487 944</b>	<b>1 974 182</b>	<b>12 775 824</b>	<b>56 992 148</b>	<b>53 045 800</b>			

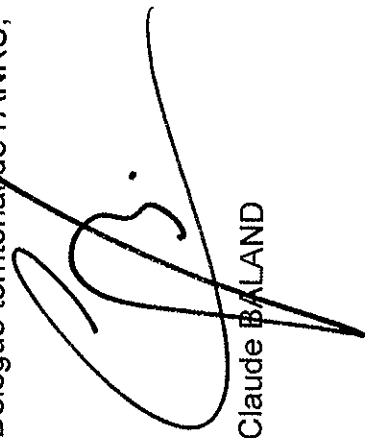
**Famille 05 : Réhabilitation**

L'opération Serpentin 505 logements est supprimée de la famille 05 ; la famille 05 « réhabilitation » est donc modifiée comme suit ,

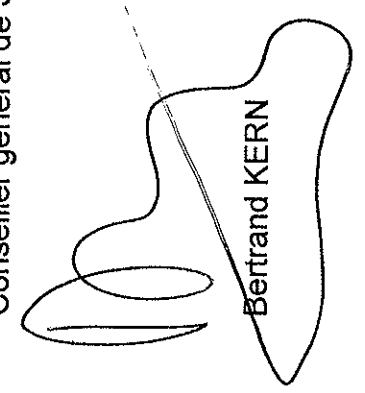
Famille 02 : création de logements sociaux	Logs Nbre	Maître d'Ouvrage	Coût HT	TVATaux	Coût TTC	Base de Financement prévisionnel	Ville	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleur Social y compris les prêts	Autres	ANRU	PRETS	Pour mémoire Prêt PRU	Pour mémoire PRU MO	Démarrage		endurée
																Année	Semestre	
001 Pont de Pierre-Paulus	512	003 Pantin Habitat	10 429 691	5,5%	11 000 005	11 000 005	1100880	1446937	5404066	5404066	5404066	2639422	5404066	4 853 626	550 400	2006	2	10
002 d'Eaubonne-Paulus	426	003 Pantin Habitat	6 704 380	5,5%	7 080 493	7 080 493	918 049	1204231	143796	143796	143796	2356917	2443798	3 984 372	459 025	2006	2	10
003 Pont de Pierre-Paulus	287	003 OPH93	5 781 991	5,5%	6 100 001	6 100 001		610 000	610 000	3 355 001		1 525 000	2 000 000	2 000 000		2007	2	4
<b>TOTAL</b>	<b>1225</b>		<b>24 923 571</b>		<b>26 289 299</b>	<b>26 289 299</b>	<b>2 018 929</b>	<b>610 000</b>	<b>3 261 168</b>	<b>13 202 863</b>	<b>835 000</b>	<b>6 361 339</b>	<b>11 847 864</b>	<b>10 838 398</b>	<b>1 009 425</b>			

Fait en trois exemplaires, le : **31 DEC. 2007**

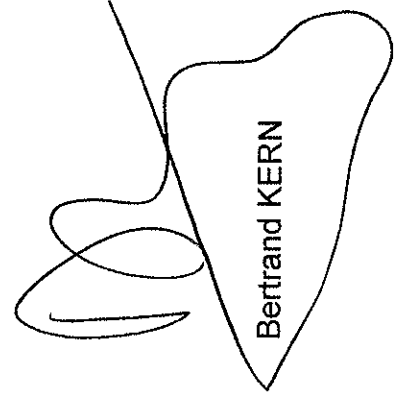
Le Préfet de Seine-Saint Denis,  
Délégué territorial de l'ANRU,

  
Claude BALAND

Le Maire de Pantin,  
Conseiller général de Seine-Saint-Denis,

  
Bertrand KERN

Le Président de Pantin Habitat,

  
Bertrand KERN