



RAPPORT DE PRÉSENTATION – PROJET NPNRU
Conseil d'Administration – 28.09.2021

L'OPH d'Aubervilliers est engagé dans 3 projets ANRU d'intérêts nationaux sur les sites de Villette 4 Chemins, la Maladrerie et Emile Dubois.

Les projets NPNRU portés par l'OPH d'Aubervilliers ont connu une large revisite par Plaine Commune au cours du 1^{er} trimestre 2021. Parmi les principales évolutions, 293 logements supplémentaires démolis (21 Cités, 23 Union et 7 pavillons de la Maladrerie) portant le nombre total de démolitions de 441 à 697.

	Emile Dubois	La Maladrerie	Villette 4 Chemins	TOTAL
Projet ANRU Avril 2021	388	7	302	697

Dans cette dernière version du projet présenté par Plaine Commune en comité de pilotage NPNRU le 15 avril 2021, le reste à charge prévisionnel pour l'OPH d'Aubervilliers était estimé à plus de 191M€.

Répartition du reste à charge du projet initial par secteur

Dernier projet présenté	Emile Dubois	La Maladrerie	Villette 4 Chemins	TOTAL
Reste à charge OPHA	61M€	52M€	78M€	191M€

Suite à l'audit patrimonial commandé par Madame le Maire, présidente de l'Office, et à l'arrivée d'un nouveau Directeur Général, il a été constaté que ces projets, bien qu'ambitieux, n'étaient pas soutenables financièrement pour l'OPH. Outre l'aspect financier, la soutenabilité du relogement dans les délais imposés par l'ANRU pesait également lourdement sur l'opérationnalité du projet.

Plusieurs études ont été lancées, au cours de l'été avec les objectifs suivants :

- Améliorer la soutenabilité financière du projet en réduisant le reste à charge de l'OPH tout en maintenant l'ambition forte des projets
- Assurer la soutenabilité opérationnelle et financière des démolitions (dans le temps de l'ANRU en prenant en compte l'enjeu du relogement)
- Permettre une transformation complète des 3 quartiers via un vrai désenclavement ainsi que le développement d'une programmation logements et équipements permettant la mixité

Les études lancées et le travail réalisé avec l'assistance de Grand Paris Habitat ont d'ores et déjà permis de définir de nouvelles orientations de projet répondant à ces objectifs.

La nouvelle maquette financière permet une baisse de 73% du reste à charge OPHA qui passe de 191M€ à 51,9M€.

Projet remanié Septembre 2021	Emile Dubois	La Maladrerie	Villette 4 Chemins	TOTAL
Reste à charge (RAC)	25M€	9M€	17,9M€	51,9M€
% de diminution du RAC	-59%	-82%	-77%	-73%

Le nouveau projet doit être présenté en Comité d'engagement de l'ANRU fin d'année 2021.

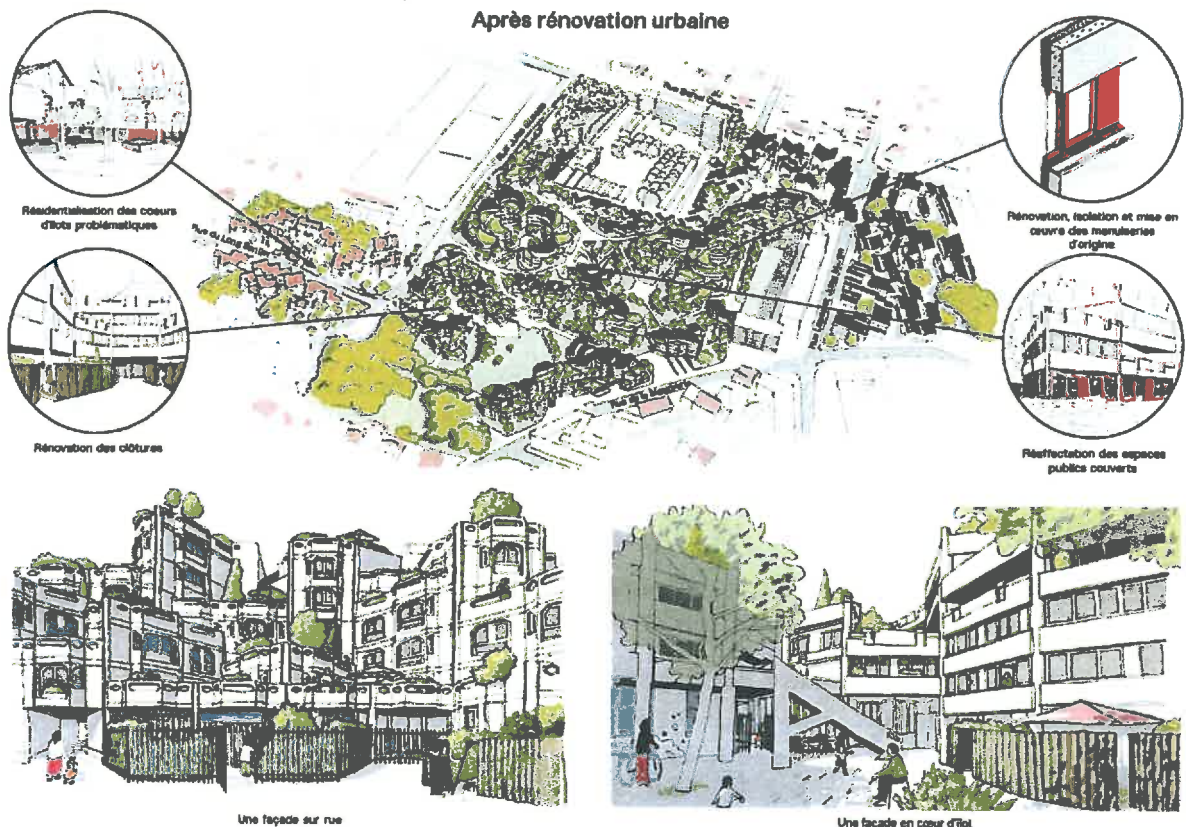
A. LA MALADRERIE

Le projet initial sur l'ensemble immobilier de la Maladrerie était particulièrement lourd et difficilement soutenable pour un seul opérateur. A la fois en raison du coût moyen très élevé des réhabilitations (80 à 100 000€/logement en moyenne) et du mode de financement ANRU qui s'appuie exclusivement sur la performance énergétique. Dans ce schéma et considérant les spécificités techniques de la Maladrerie, le taux de subvention attendu s'élevait à seulement 10%.

Le travail de remaniement du projet qui s'imposait permet une très nette amélioration de la soutenabilité du projet et de son éligibilité à l'ANRU avec une neutralisation du reste à charge initialement estimé à 52M€. Dans sa nouvelle géométrie, le projet présente un reste à charge pour l'OPH de 9M€.

Les axes du nouveau projet :

- Un maintien de la réhabilitation complète de la Maladrerie
- Une diversification des acteurs et de l'offre de logement :
 - Vente en bloc (à un autre opérateur HLM) environ 300 logements – vente avec cahier des charges des prescriptions architecturales et techniques. L'acquéreur devra conduire les travaux de mise à niveau du parc et de son intégration dans le projet NPNRU
 - Relogement d'un plot de 63 logements, dé-conventionnement et cession après travaux aux valeur marché (3 000 €/m²)
- Un enrichissement du projet urbain pour construire l'attractivité du quartier de demain
 - Traitement des pieds d'immeuble et du fonctionnement résidentiel
 - Opportunité foncière à proximité pour améliorer le désenclavement et permettre une meilleure isolation des pavillons par surépaisseur (mutation de foncier Entra envisagée à moyen terme) : prise en compte du développement futur en réduisant le nombre de démolition de pavillons ramené à 2 à 3 pavillons (au lieu de 7 initialement)

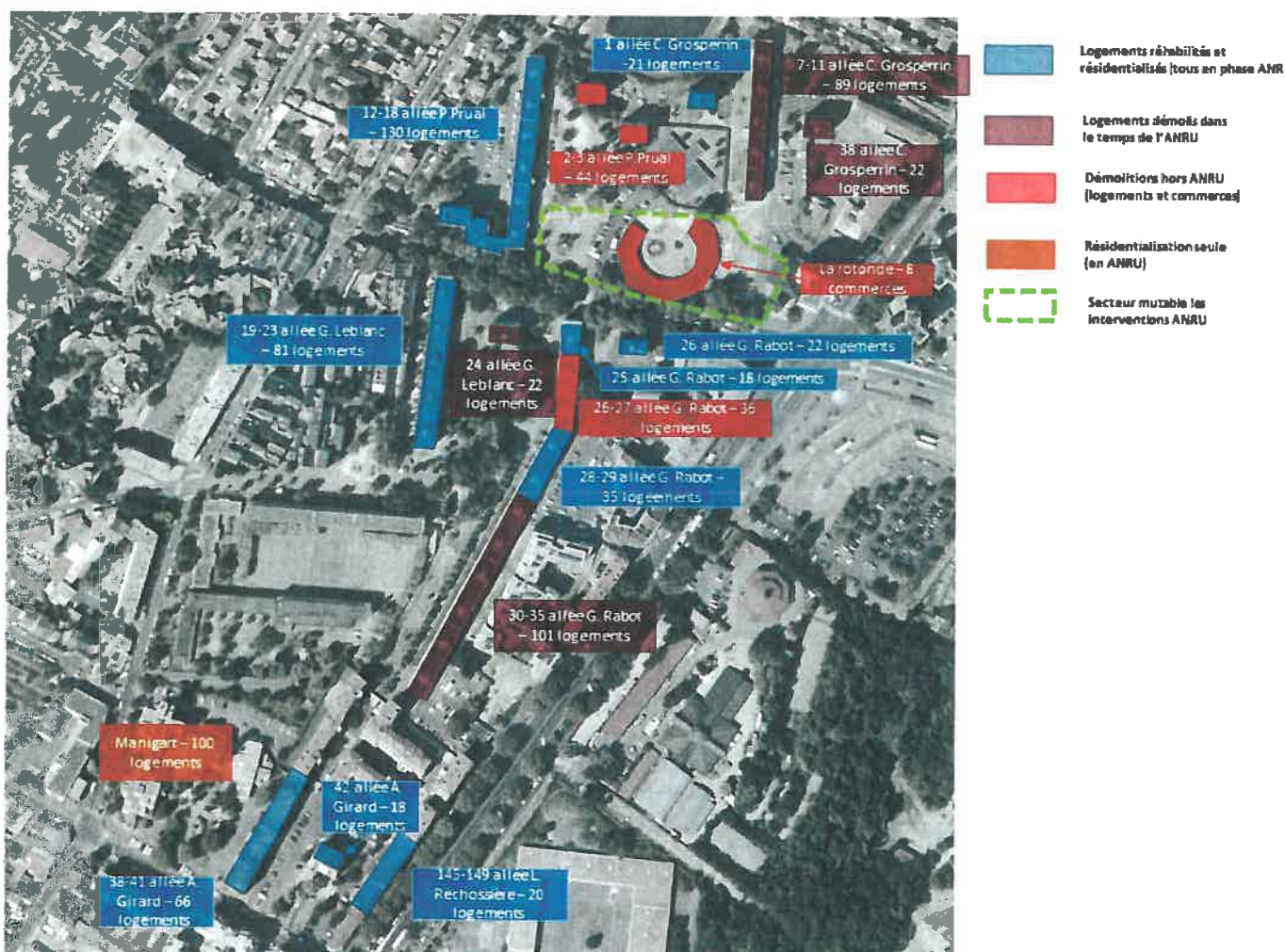


Les évolutions du projet :

- Conservation de parties par tranchage de la barre Rabot initialement intégralement démolie dans une logique sociale, écologique et patrimoniale (atrium)
- Démolition de la tour 24 Leblanc
- Démolition des tours Prual pour construire de nouveaux lots
- Diminution maîtrisée de la taille des parcs (9 100 m² contre 11 690 m²)

Dans cette option de projet :

- 313 logements sont démolis (au lieu de 388 dans le projet précédent) dont 234 logements démolis dans le temps de l'ANRU
- 810 nouveaux logements pourront être construits sur 17 lots



C. LA VILLETTE - QUATRE CHEMINS

Le dossier présenté par Plaine Commune en Comité de pilotage NPNRU le 15 avril 2021 consistait en la démolition de 302 logements (23 Union, 21 Cités et 11 Bordier) sans apporter de diversification d'offre.

B. EMILE DUBOIS

Dans le projet présenté en Comité de pilotage NPNRU le 15 avril 2021, le montage retenu avait pour conséquence un reste à charge trop important (61,54M€) alors que l'opération d'aménagement repose en quasi-totalité sur un foncier OPH. La vente d'importantes charges foncières (50 000m²) à Plaine Commune étaient prévues au prix minoré de 90€/m² contre une valeur marché de 1 100 €/m².

Plusieurs études ont été lancées, notamment une étude urbaine qui a pris comme point de départ le positionnement des 2 futurs groupes scolaires. Ces études avaient pour objectif de donner une soutenabilité financière et opérationnelle au projet.

Les principaux axes du nouveau projet :

- Réduire significativement le reste à charge de l'OPH en valorisant les charges foncières à leur juste prix : passage de 61,54M€ à 25M€. Initialement le montage financier comprenait 19M€ de recettes (subvention ANRU pour les démolitions de 14M€ + 5M€ de charge foncière), portées dans le nouveau projet à 50 M€ de charge foncière, soit un boni de 30 M€, en conservant les contreparties Action Logement telles que prévues initialement et maintenant la vente de charges foncières à Plaine Commune à 90€/m².
 - Activer les leviers pour solvabiliser l'OPH et permettre le lancement des opérations NPNRU L'OPHA possède des fonciers d'ores et déjà disponibles et ne nécessitant pas un concours financier indispensable de l'ANRU pour devenir le lieu d'introduction de la mixité recherchée dans le quartier. Dans le cadre du montage du projet, ces derniers doivent constituer la préfiguration de la transformation de l'ensemble du site (secteur de la rotonde commerciale, foncier de la station-service...) via des opérations en montage mixte ou privé. En effet, ces terrains doivent également sur la base de leur valeur immobilière, générer des fonds propres pour permettre à l'OPHA de solvabiliser l'ensemble de ces interventions.
- Améliorer le phasage des démolitions pour améliorer la faisabilité réelle des relogements. L'ancien projet était caractérisé par un calendrier complexe et contraint en particulier pour les relogements et déménagements de classes. Le nouveau projet simplifie le phasage tout en prenant en compte les priorités d'intervention. Le nord du quartier (Barre Groperrin et plots OPHA à proximité) constitue en termes de besoin d'intervention, le site le plus enclavé. Sa démolition complète pour laisser place à un nouveau groupe scolaire sera priorisée.
- Définir des séquences d'intervention ANRU et hors ANRU
 - Les équipements municipaux, résidentialisations, réhabilitations et une partie des démolitions (en particulier liée aux groupes scolaires) restent prévues dans le cadre du NPNRU
 - Une deuxième partie des démolitions est désormais projetée hors ANRU (barre Rabot et 2 et 3 Prual). Il sera ainsi possible d'envisager les relogements dans un calendrier moins contraint. Cela laisse également un temps supplémentaire à la Ville et à l'OPHA pour définir le projet et le montage le plus adéquat. Si la Ville et l'OPHA devaient être contraintes de lancer ces démolitions en deux temps, elles pourraient être en capacité de financer le programme via une opération d'aménagement hors ANRU

Dans cette version du projet, le reste à charge pour l'OPH s'élevait à 78M€ soit le plus élevé de la maquette NPNRU.

Une étude complémentaire a été réalisée au cours de l'été afin de retravailler le projet.

Les objectifs du nouveau projet :

- Donner une opérationnalité au projet
- Renforcer l'ambition du projet sur la diversification de l'offre, le fonctionnement au quotidien du site
- Garantir la faisabilité financière pour l'OPH

Les axes du nouveau projet :

- Programmation des démolitions revisitée sous l'angle du projet urbain.
 - Maintien de la démolition du 23 Union afin d'ouvrir le quartier sur la Porte de la Villette et répondre à la demande de l'ANRU en matière de transformation urbaine forte
 - Conservation du 11 Bordier initialement voué à la démolition
- Approfondir le traitement du fonctionnement du site et de la sécurité via une résidentialisation ambitieuse
- Recyclage des immeubles pour diversification et la valorisation du foncier pourra générer des fonds propres allant en diminution du besoin de financement de l'OPHA.
 - Recyclage (relogement des locataires, et cession en bloc à un promoteur pour la réalisation d'une réhabilitation puis d'une vente au prix du marché en accession) d'un plot de 53 logements (situé au 50 boulevard Felix Faure), dispositif pouvant être étendu jusqu'à 3 plots pour un total de 153 logements. Il est à noter que le recyclage permet environ 90k€ de plus-value par logement, qui viendraient en déduction du reste à charge pour l'OPH d'Aubervilliers.
 - A l'étude : l'opportunité de la démolition et de la valorisation du foncier à la frange de la dalle (20 Bordier) pour traitement du patrimoine obsolète et une programmation en diversification sur le foyer Salvador Allende. Le calendrier reste à définir pour voir s'il est dans le temps de l'ANRU ou non.
 - Réduction du reste à charge : de 78M€ à 17,9M€

