

CONVENTION PARTENARIALE



PROTOCOLE
DE PARTENARIAT
ENTRE

**EPT 7 PARIS TERRES
D'ENVOL**

ET
**CDC HABITAT /
GRAND PARIS HABITAT**



BANQUE des
TERRITOIRES



ENTRE :

L'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol (EPT 7), sis à Aulnay-sous-Bois

Représenté par Monsieur Bruno Beschizza en sa qualité de Président.

Ci-après dénommé la collectivité ;

ET :

CDC Habitat – Grand Paris Habitat,

CDC Habitat, Société Anonyme d'Economie Mixte à Directoire au capital de 493 449 600 euros, filiale de la Caisse des dépôts et consignations, domiciliée au 33, avenue Pierre Mendès France à Paris (13ème), inscrite au RCS de Paris sous le numéro 470 801 168,

Représentée par Madame Anne-Sophie GRAVE, Présidente du directoire de CDC Habitat.

Grand Paris Habitat, Groupement d'Intérêt Economique, filiale de CDC Habitat, domicilié au 33, avenue Pierre Mendès France à Paris (13ème), inscrit au RCS de Paris sous le numéro 808 776 355, agissant pour les besoins des présentes en son nom propre et en celui de ses sociétés adhérentes,

Représenté par Monsieur Thierry BERTHIER, Président du directoire de Grand Paris Habitat,

Ci-après désignés par CDC Habitat, Grand Paris Habitat ou GPH ;

*La collectivité et CDC Habitat / Grand Paris Habitat étant ci-après collectivement dénommés les « **Parties** » ou les « **Partenaires** ».*

PREAMBULE

Les OPH d'Aulnay et de Drancy et CDC Habitat ont décidé de créer une SAC (Société anonyme de coordination). La participation de CDC Habitat se fera au travers d'une ESH filiale du Groupe qui apportera le nombre de logements gérés nécessaires à l'atteinte du seuil de 12 000 logements.

Outre la mise en conformité à la Loi ELAN, cette SAC a pour objet essentiel d'amplifier et d'accélérer la production de logements sociaux sur le territoire. Fort de ses 5 100 logements sociaux familiaux sur Paris Terres d'Envol, CDC Habitat garantit une gestion de proximité de qualité et apporte les compétences, les moyens humains et financiers, nécessaire à un développement de qualité.

En complémentarité de sa participation à la SAC, le Groupe accompagnera la dynamique de développement et de diversification résidentielle souhaitée par le territoire. Ce développement portera en social à la fois sur le logement familial et sur toute la gamme de résidences gérées (jeunes, seniors, médico-social), mais aussi sur le Logement intermédiaire (LI) ou Abordable contractualisé (LAC) pour proposer l'ensemble des produits nécessaires à la mise en place d'une mixité de l'offre.

La présente convention a pour objet de définir le cadre qualitatif et quantitatif de ce développement mais aussi de proposer le cadre d'intervention de CDC Habitat sur ses autres champs de compétence.

Pour rappel, plusieurs partenariats sont déjà actifs sur le territoire :

- Entre la Ville d'Aulnay-sous-Bois et CDC Habitat (l'EPT Paris Terres d'Envol est également signataire) avec une convention de portage signée fin 2019 pour une durée de 2 ans permettant l'acquisition de 88 logements sur les copropriétés de La Morée et Savigny Pair à Aulnay-sous-Bois (chiffre intégrant les 28 logements déjà acquis).
- Entre la Ville d'Aulnay-sous-Bois, CDC Habitat et Grand Paris Habitat pour accompagner l'effort de diversification de l'offre de logements (LLI), participer au développement urbain du territoire et accroître la contribution à l'amélioration du parc existant en matière d'habitat privé en difficulté.
- Entre la SEMAD, CDC Habitat et Grand Paris Habitat pour accompagner la mise œuvre des projets portés par la SEMAD, en faveur de la redynamisation et du développement économique et de l'emploi de la Ville, de la qualité de leur cadre de vie et de la transition bas carbone.

1. LA COLLECTIVITE

1.1. Portrait du territoire

L'EPT Paris Terres d'Envol a été créé le 1er janvier 2016 dans le cadre de la mise en place de la Métropole du Grand Paris. Il regroupe 8 communes du nord-est de la Seine-Saint-Denis : Aulnay-sous-Bois, Drancy, Dugny, Le Blanc-Mesnil, Le Bourget, Sevran, Tremblay-en-France, Villepinte.

Le territoire exerce cinq compétences :

- la politique de la ville (dans la limite des compétences ou de la définition de l'intérêt métropolitain, en co-construction avec les villes...);
- le plan local d'urbanisme (PLUi, poursuite des procédures engagées antérieurement par les communes dans le cadre de leur PLU);
- le plan climat-air-énergie (compatible avec le PCAE métropolitain);
- l'eau et l'assainissement;
- la gestion des déchets ménagers et assimilés.

En outre, trois compétences sont partagées avec la Métropole du Grand Paris :

- l'aménagement de l'espace métropolitain;
- la politique locale de l'habitat et du logement;
- le développement et l'aménagement économique.

Au 1er janvier 2015, Paris Terres d'Envol compte 357 568 habitants. La population s'est ainsi accrue de 12 097 habitants (+3,5 %) en cinq ans, soit un rythme deux fois plus important que l'ensemble de la Métropole du Grand Paris. Deux communes contribuent pour près de 60 % de la croissance démographique du territoire, il s'agit du Blanc-Mesnil et Drancy. La croissance démographique de Paris Terres d'Envol est portée par un fort excédent des naissances sur les décès, le solde migratoire apparent étant quant à lui déficitaire. La population de Paris Terres d'Envol se caractérise par sa jeunesse (indice de jeunesse de 2,5 contre 1,7 pour la MGP) et sa diversité (23 % de population étrangère contre 16 % pour la MGP). Le territoire accueille de nombreux ménages familiaux (46,5 % des ménages sont des familles avec enfants de moins de 25 ans à Paris Terres d'Envol contre 32 % dans la MGP). Les personnes âgées sont moins présentes en moyenne que dans le reste de la métropole, mais la part des 65 ans ou plus a augmenté de 1 point entre 2010 et 2015, avec une évolution significative à Aulnay-sous-Bois, Le Bourget et Villepinte.

Paris Terres d'Envol se caractérise par l'étendue des tissus pavillonnaires, qui concourt à son attractivité résidentielle et constitue un enjeu lié à la maîtrise de l'évolution de ce tissu (division pavillonnaire). Les logements individuels y sont 3,5 fois plus nombreux en proportion qu'en moyenne dans la MGP (40 % contre 13 %), en particulier à Tremblay et Villepinte. Il se caractérise aussi par la présence d'un parc social assez développé logeant environ 30 % des ménages, contre 24 % dans la MGP. Cela laisse une place réduite au parc locatif privé.

Par la présence de deux aéroports, Paris Charles-de-Gaulle (Paris-CDG) et Paris-le-Bourget, et du projet du Grand Paris Express qui prévoit d'y installer 8 gares, Terres d'Envol est un pôle de développement économique stratégique de la Métropole du Grand Paris.

Paris Terres d'Envol est aujourd'hui desservi par le RER B et la ligne K du Transilien, les tramways T1 (sur la limite ouest du territoire), T4 et T11. Cette desserte par les transports en commun lourds sera renforcée à l'horizon 2030 par de nouvelles lignes du Grand Paris Express (lignes 15, 16 et 17), deux

TCSP (reliant Le Bourget à Villepinte sur l'ex RN2 en 2025 et Tremblay à Aulnay en 2030) ainsi que le CDG Express. Le territoire est également concerné par des projets d'extension du RER D (2020) et de la ligne 7 du métro (La Courneuve – Le Bourget RER en 2030).

1.2. Un territoire à fort enjeu de développement

Dans un contexte de pénurie de logements, le territoire retrouve actuellement un dynamisme de construction dont l'enjeu est à la fois de répondre aux besoins de ses habitants et d'attirer de nouvelles catégories sociales, notamment les actifs qui y travaillent. Il renforce son attractivité par la production de logements de haute qualité, bien insérés dans son environnement urbain et visant l'efficacité énergétique et la maîtrise des charges.

Paris Terres d'Envol est un territoire qui offre de réelles opportunités de développement. Si la moitié sud du territoire se caractérise par une forte dominante résidentielle, de vastes parcelles d'activités, encore monofonctionnelles, occupent la moitié nord et représentent des enjeux de mutation et de renouvellement très importants.

La proximité de grandes infrastructures ainsi que l'émergence prochaine de grands projets témoignent du potentiel de recomposition urbaine et de la vitalité du territoire :

- Réalisation ou restructuration de 8 gares du GPE : parmi les grands projets, autour de la future gare de la ligne 16 du GPE à Aulnay, la ZAC des Aulnes se développe sur les délaissés de l'ex RN2 avec une programmation mixte associant logements (plus de 20 000m²), activités économiques et équipements ;
- Arrivée des Jeux Olympiques et paralympiques en 2024 avec notamment le Cluster des médias à Dugny (soit un héritage de 100 000m² de logements) ;
- Val Francilia : sur 107 ha, Val Francilia va donner lieu à de profondes transformations avec l'émergence d'un nouveau quartier. Ce quartier aura pour ambition d'accueillir de nouvelles activités économiques, des commerces de proximité, des logements diversifiés et les équipements publics nécessaires ;
- Sevrans Terres d'Avenir, avec comme 1^{ère} phase Sevrans Terre d'Eaux (programmation de 70 000m² de logements) ;
- Les projets de quartier de gare au Bourget (avec la ZAC Bienvenue-Gare) et à Drancy constituent également de forts effets leviers en termes de construction.

S'y ajoute la mutation des tissus urbains liée aux opérations NPNRU d'une part et à l'intervention à la parcelle dans les centres anciens d'autre part.

Au total, Paris Terres d'Envol regroupe 15 ZAC importantes de plus de 10 ha qui concernent toutes les communes. Si ces ZAC sont majoritairement dédiées à l'activité économique, elles devraient permettre de créer 500 000m² de logements neufs.

2. CDC HABITAT ET GRAND PARIS HABITAT ACCOMPAGNENT LES COLLECTIVITES LOCALES DANS LA MISE EN ŒUVRE DE LEURS POLITIQUES D'HABITAT

2.1. Présentation du Groupe CDC Habitat

Opérateur immobilier global et filiale immobilière d'intérêt général de la Caisse des Dépôts et Consignations, CDC Habitat souhaite offrir une réponse performante et adaptée aux besoins en

logements de l'Etat, des collectivités et des grands établissements publics. **C'est le sens de son intégration à la Banque des Territoires mise en place par la CDC le 30 mai 2018.**

Premier bailleur de France avec près de 500 000 logements gérés, dont une majorité de logements sociaux, CDC Habitat est un acteur majeur de la politique du logement. **Il propose à ses clients un véritable parcours résidentiel avec des logements adaptés à leurs besoins et à leurs ressources, en location ou en accession :**

- Solutions d'hébergement (CHU, CHS, CADA, etc.)
- Logements accompagnés (résidences sociales, FTM et pensions de familles) ;
- Logements locatifs familiaux très sociaux et sociaux ;
- Logements abordables (locatif intermédiaire et libre contractualisé, accession sociale et à prix maîtrisé) ;
- Logements libres ;
- Résidences étudiantes ou jeunes travailleurs ;
- Résidences pour séniors et résidences intergénérationnelles.

Dans les territoires tendus et en particulier en Ile-de-France, le coût du logement pèse fortement sur le pouvoir d'achat des ménages et leur parcours résidentiel s'en trouve freiné, y compris par répercussion dans le parc social par impossibilité pour les ménages d'en sortir.

Relancer ou accroître la production de logements implique donc la production d'une offre locative abordable au travers notamment du logement intermédiaire.

Afin de développer son offre de logements intermédiaires à l'échelle nationale, CDC Habitat gère via sa filiale AMPERE gestion des fonds d'investissement dédiés, associant des grands investisseurs institutionnels privés, pour un investissement total de plus de 6 milliards d'euros.

CDC Habitat a donc réorganisé ses activités de logement social et intermédiaire ; désormais composée de trois échelons d'intervention, cette organisation territoriale allie proximité et performance renforcée. Les directions régionales pilotent l'activité, appuient en expertise les agences et assurent le développement sur le territoire.

En local, le réseau de proximité historique est inchangé et les agences se concentrent sur la relation client et la gestion du patrimoine. Au niveau national, les directions fonctionnelles et métiers animent les filières métiers et portent les activités mutualisées.

Pour inscrire son action au plus près des besoins des territoires et développer son offre sur des marchés tendus, CDC Habitat s'appuie sur l'expertise métier et l'ancrage local de ses différentes composantes :

- CDC Habitat et CDC Habitat social (respectivement spécialisées dans le logement intermédiaire et le logement social), avec une direction interrégionale Ile de France avec un réseau de 24 agences de proximité et un GIE Grand Paris Habitat sur les métiers du développement, de la maîtrise d'ouvrage et du renouvellement urbain.
- Adoma, spécialiste du logement accompagné et de l'hébergement d'urgence, présente sur l'ensemble du territoire métropolitain ;

En Île-de-France, CDC Habitat gère près de 165 000 logements et 5 000 places d'hébergement :

- 99 000 logements sociaux, 11 500 logements en résidences services et 4 000 logements étudiants avec CDC Habitat social ;
- 26 000 logements libres ou intermédiaires avec CDC Habitat ;
- 30 000 logements accompagnés et 5 000 places d'hébergement à travers sa filiale Adoma.

Le Groupe compte 24 agences de proximité en Île-de-France, toutes filiales confondues. Le réseau de proximité en charge de la gestion des résidences situées sur le territoire de Paris Terres d'Envol se situe à Villepinte (CDC Habitat Social) et à Paris (CDC Habitat).

Afin de garantir des prises de décisions conformes aux attentes des territoires, de leurs élus et de leurs habitants, la gouvernance de CDC Habitat a évolué et intègre désormais des représentants des territoires au sein de leurs Conseils d'Orientations Stratégiques (COS). Pour l'Ile-de-France, le COS réunit des représentants des 8 départements franciliens.

CDC Habitat propose également son soutien aux organismes de logement social et constitue un réseau partenarial « CDC Habitat Partenaires ». Cet accompagnement peut intervenir sur les plans financier et/ou opérationnel et se décline en trois grandes types d'actions :

- L'aide à la production de logements, qu'il s'agisse de montages spécifiques et complexes de démembrement de propriété, de baux à construction, à réhabilitation, etc.
- L'appui à la réorganisation des organismes par la prise de participation au capital de certains ou par la création de sociétés de coordination.
- Le partage de savoir-faire par l'adhésion à l'un des groupements d'intérêt économique (GIE) du groupe CDC Habitat afin de bénéficier d'économies d'échelle dans un ensemble de domaines (développement, maîtrise d'ouvrage, systèmes d'information, etc.). L'adhésion au GIE Grand Paris Habitat permet de bénéficier du savoir-faire complet de ses équipes de maîtrise d'ouvrage en matière de réhabilitation et de son expertise reconnue en rénovation urbaine.

CDC Habitat intervient auprès de la Banque des Territoires dans le cadre du plan « Action Cœur de Ville » sur le volet habitat de ce plan et propose aux collectivités, selon leurs besoins :

- son offre de logements attractive et diversifiée ;
- son expertise reconnue dans les domaines de la production, de la réhabilitation et de la gestion du patrimoine, de la relation client et de la gestion locative ;
- son dispositif d'accompagnement sur mesure des organismes de logement social ;
- sa solution de portage et de requalification des copropriétés dégradées ;
- le déploiement du dispositif « Axel, vos services pour l'emploi » et d'autres services innovants conçus avec des partenaires locaux pour améliorer le quotidien de nos locataires et répondre aux besoins des territoires.

En appui au plan « initiative copropriété » lancé fin 2018, CDC Habitat a créé une nouvelle société de portage de lots de copropriété à même d'intervenir dans les copropriétés en difficulté, à la demande des acteurs locaux. Cette société a pour ambition de mener les projets de requalification sur les territoires ne disposant pas d'un opérateur local capable de les mettre en œuvre.

L'objet social de la société de portage est de :

- Acquérir, gérer provisoirement et revendre des actifs immobiliers et fonciers dans des copropriétés dégradées à la demande des acteurs locaux, collectivités territoriales, Etat, ANAH et/ou ANRU. Les acquisitions pourront intervenir par voie amiable ou, dans certains cas, par recours aux prérogatives de puissance publique qui auront été déléguées à la société (droit de préemption urbain renforcé voire droit d'expropriation).
- Mener, en lien avec les opérateurs locaux, des opérations de requalification de copropriétés dégradées dans les ensembles en extrême difficulté comportant, en sus des actions de portage foncier et immobilier, des travaux de démolition / restructuration des bâtiments existants et d'aménagement urbain.

La société peut, si nécessaire en fonction des contextes locaux, envisager de créer des filiales dédiées à une opération ou un territoire avec des Entreprises Publiques Locales (EPL) ou des Etablissements Publics Fonciers (EPF). Chaque opération fait l'objet d'un « contrat » passé avec les partenaires locaux fixant les objectifs de l'opération, le rôle de chaque partenaire, la gouvernance du projet et la contribution financière de chacun afin de combler le déficit structurel de ces opérations.

➤ **Grand Paris Habitat**

CDC Habitat s'est organisé en créant le **GIE Grand Paris Habitat**, qui rassemble les équipes de développement, de maîtrise d'ouvrage et de renouvellement urbain des structures franciliennes du Groupe qui produisent du logement social, intermédiaire et libre sur ce territoire.

De plus, pour soutenir les OLS franciliens dans leur développement, leur rénovation urbaine ou leurs projets de réhabilitation, GPH propose à tout opérateur du logement (OPH, ESH, SEM) ses moyens et ses compétences par le biais d'une adhésion ou d'un partenariat.

Grand Paris Habitat agit à ce titre en qualité de prestataire au service du développement et/ou des investissements de ses membres, en préservant leur organisation et leur gouvernance. A titre d'exemple, les OPH de Bagnole et Courbevoie, Hauts-de-Seine Habitat et Val d'Oise Habitat sont d'ores et déjà adhérents de Grand Paris Habitat.

Grand Paris Habitat développe une production importante de logements sociaux et intermédiaires en s'adaptant aux enjeux des territoires ; le GIE propose aux collectivités un accompagnement sur-mesure, en amont et sur le long terme, adapté à leurs enjeux spécifiques.

Il met à disposition sa capacité d'ingénierie (revues de territoire, montages financiers et juridiques innovants, ...) et mobilise son réseau de partenaires aux savoir-faire complémentaires dans l'objectif de proposer une offre urbaine globale : habitat, mobilité, commerces et artisanat, logistique urbaine, services à la personne...

➤ **GIE Générations**

Le GIE Générations est une nouvelle ligne métier de CDC Habitat créée pour développer les 160 résidences médico-sociales du Groupe, gérées par des exploitants tiers, et accompagner les directions territoriales de CDC Habitat dans leurs projets.

Partant du constat national partagé d'un parc médico-social « peu adapté au vieillissement », l'ambition est de travailler de façon plus active avec les collectivités et les acteurs du médico-social pour proposer des solutions pérennes, développer une offre intermédiaire adaptée aux besoins du vieillissement de la population, construire de nouveaux modèles viables économiquement tout en réduisant le reste à charge pour les résidents.

Le GIE Générations organise sa réflexion sur des thèmes, tels que la restructuration immobilière et la rénovation des établissements accueillant une population âgée, l'accompagnement des exploitants dans des problématiques, telles que le recrutement du personnel soignant, la création de modèles de logements plus attractifs et le développement de services sur des fonciers hospitaliers.

L'épidémie de la COVID-19 a rendu plus impérieuse l'obligation de revoir les modèles d'accueil des personnes âgées, notamment afin de développer l'attractivité du parc médico-social ou de proposer des solutions concrètes tel le logement du personnel des établissements à proximité de leur lieu de travail.

2.2. Le positionnement du Groupe CDC Habitat sur le territoire

Notre parc sur le territoire

COMMUNES (où le Gp est implanté)	SOUS-TOTAL COMMUNE	LOGEMENT FAMILIAL		FOYERS			LOGEMENT ACCOMPAGNE
		Social	Libre et intermédiaire (dont LLI)	Lgt jeunes (rés. étudiants/FJT)	Lgt PA/PH	Autres foyers	
Aulnay sous Bois	191	34	157				340
Drancy	89		89				111
Dugny	519	461	58				0
Le Blanc-Mesnil	544	544					2
Le Bourget	987	931			56		0
Sevran	746	701	45				177
Tremblay-en-France	1 020	945	4		71		275
Villepinte	1 555	1 500	18			37	0
	5 651	5 116	371	0	127	37	905

75% du parc locatif de CDC Habitat sur le territoire se situe en QPV.

CDC Habitat gère également sur le territoire **43 locaux commerciaux et d'activités** en pieds d'immeuble sur les communes Du Bourget (17), Le Blanc-Mesnil (13), Dugny (4), Tremblay-en-France (4), Villepinte (4) et Sevran (1).

Les réhabilitations réalisées et à venir

Sur son parc locatif social, CDC Habitat a procédé récemment à la réhabilitation de 9 ensembles immobiliers sur les villes de Dugny, Le Blanc-Mesnil, Le Bourget, Tremblay-en-France et Villepinte représentant plus de 1 800 logements. 5 autres opérations sont actuellement en cours ou à l'étude sur les villes du Bourget, Tremblay-en-France et Villepinte (800 logements).

Les actions de soutien au traitement de l'habitat privé dégradé et/ou en difficulté

CDC Habitat intervient sur le redressement des copropriétés fragiles de la Morée et Savigny situées à Aulnay-sous-Bois au travers d'une convention de portage provisoire de lots. Elle porte sur 88 logements (28 ont déjà été acquis).

ENGAGEMENTS PARTENARIAUX

L'EPT Paris Terres d'Envol et CDC Habitat partagent l'objectif d'accroître la fluidité des parcours résidentiels sur le territoire et de renforcer l'attractivité résidentielle à travers le développement et la diversification de l'offre de logement abordable.

L'offre de logement abordable couvre toute la gamme de logements : logement très social, logement social, logement intermédiaire (LLI) et logement abordable contractualisé (LAC).

1. ASSURER L'EQUILIBRE DE L'OFFRE ABORDABLE DANS LES GRANDS PROJETS DU TERRITOIRE

Actuellement, toutes les communes du territoire respectent les objectifs fixés par la loi SRU. Le développement de l'offre de logement abordable va se poursuivre dans les grands projets du territoire afin de répondre au nombre et à la diversité des demandeurs.

Il s'agit notamment de développer une offre de logement social qui permet de répondre aux besoins des populations, complétée par une offre intermédiaire (LLI) et libre à prix maîtrisée (LAC) qui représente un segment de marché encore déficitaire sur le territoire. Cette complémentarité de l'offre est le gage de quartiers de qualité.

Au sein de ces quartiers, il s'agira également de produire davantage de petites typologies, notamment pour répondre aux besoins des publics jeunes, et de constituer une offre adaptée aux besoins des publics seniors.

Les estimations de programmation en matière de logements au sein des grandes opérations du territoire (période 2020-2035)

AULNAY SOUS BOIS	Val Francilia	2500 logements	107 Ha	Concertation lancée 2019
DRANCY	Ilot du marché	334 logements	<i>A préciser</i>	Projet aménagement NEXITY
LE BLANC MESNIL	ZAC de la Molette	1 100 logements	<i>A préciser</i>	En projet Création 2021-2022
LE BOURGET	ZAC Bienvenue Gare	1 000 logements	<i>A préciser</i>	Zac en cours de création 2021-2022
SEVRAN	ZAC Sevrans Terres d'Eau	950 logements	<i>A préciser</i>	Nouvelle concertation en 2021
SEVRAN	ZAC Terres d'Avenir	2 500 logements	120 ha	ZAC créée GPA aménageur
DUGNY	ZAC Village des Médias	1 200 logements	70 ha	ZAC créée. aménageur. Solideo. 700 logts 2024
TOTAL		9 584 logements		

Engagement CDC Habitat :

En matière de développement : cf. cible quantitative commune aux points 1 à 3.

Engagement EPT Paris Terres d'Envol :

L'EPT et les collectivités concernées s'engage à associer CDC Habitat dans la réflexion sur la programmation des projets. La réflexion portera aussi sur l'opportunité de la participation de CDC Habitat et CDC Habitat Social à ces opérations.

2. ACCOMPAGNER LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DANS LE CADRE DE L'ANRU

6 projets de rénovation urbaine ont été contractualisés avec l'ANRU qui soutient une importante démarche de restructuration et de rénovation de quartier. Les projets de rénovation urbaine sont intimement liés à la stratégie de développement mise en œuvre à l'échelle du territoire de Paris Terres d'Envol.

Le changement d'image et l'attractivité de ces quartiers qui sont recherchés doivent favoriser la réalisation de nouvelles constructions et une diversification de l'offre de logement.

Engagement CDC Habitat :

En matière de développement : cf. cible quantitative commune aux points 1 à 3.

Engagement EPT Paris Terres d'Envol :

Informez les parties prenantes (promoteurs, aménageurs) lorsque la collectivité identifie des terrains ou des programmes immobiliers sur lesquels elle souhaite que CDC Habitat se positionne pour participer à la diversification de l'offre (LLI, LAC ou offre de logements spécifiques).

3. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE ABORDABLE DANS LE DIFFUS

Actuellement, la majorité de la construction de logements intervient en secteur diffus. Ce mode de production reste important, compte-tenu de la présence d'un tissu pavillonnaire étendu qui concourt à l'attractivité résidentielle du territoire (mais constitue également un enjeu lié à la maîtrise de l'évolution de ce tissu - division pavillonnaire) et de la recomposition nécessaire des tissus urbains dégradés.

Ces opérations développées dans le diffus sont ainsi l'opportunité de développer une offre abordable diversifiée (logement social, logement intermédiaire, LAC), tout en considérant les besoins des publics jeunes et seniors.

Engagement de CDC Habitat :

- En matière de développement : cf. cible quantitative commune aux points 1 à 3.
- Lorsque GPH identifie un terrain ou un projet en développement sur lequel il souhaite se positionner, il questionnera préalablement la collectivité.

Engagement EPT Paris Terres d'Envol :

Informez les parties prenantes (promoteurs, aménageurs) lorsque la collectivité identifie des terrains ou des programmes immobiliers sur lesquels elle souhaite que CDC Habitat se positionne pour développer une offre sociale et/ou intermédiaire, en locatif comme en accession.

Cible quantitative de CDC Habitat en matière de développement, commune aux points 1 à 3 :

Produire *a minima* 200/250-2 logements sociaux/an ou logements abordables (de type LLI, LAC, résidences gérées) sur le territoire de Paris Terres d'Envol. /an sur le territoire de Paris Terres d'Envol et un nombre équivalent de logements abordables autres (LLI, LAC, résidences gérées).

4. POURSUIVRE L'INTERVENTION DANS LES COPROPRIETES DEGRADEES DU TERRITOIRE

La Ville d'Aulnay-sous-Bois, l'EPT Paris Terres d'Envol et CDC Habitat ont signé fin 2019 une convention de portage concernant les copropriétés en difficultés La Morée et Savigny-Pair situées à Aulnay-sous-Bois, portant sur l'acquisition de 88 logements.

Au terme de ces 2 ans, Paris Terres d'Envol doit mettre en œuvre une concession de portage dans le cadre d'une ORCOD de droit commun portant sur Aulnay-sous-Bois et Sevran (site prioritaire du Plan Initiative Copropriété), permettant l'élargissement de l'intervention à d'autres copropriétés du quartier situées soit à Aulnay-sous-Bois, soit à Sevran, et l'augmentation du volume de logements portés.

Une réflexion est actuellement en cours pour un élargissement du dispositif ORCOD sur d'autres communes du territoire. D'autres sujets de copropriétés à traiter sont actuellement répertoriés (au travers le VOC¹) ce qui amène le territoire à mettre en place une stratégie d'intervention sur les copropriétés fragiles ou dégradées, recherchant l'ensemble des outils nécessaires à leur traitement.

Engagement de CDC Habitat :

Etudier les possibilités d'intervention dans les autres copropriétés du territoire dans la continuité des échanges menés avec l'EPT.

Engagement EPT Paris Terres d'Envol :

- Poursuivre l'engagement des opérations de portage sur les copropriétés de la convention de portage en cours.
- Mettre en œuvre les dispositifs publics nécessaires à la mise en œuvre des opérations de portage.

5. TRAVAILLER SUR LES REZ-DE-CHAUSSEE ACTIFS SUR LE TERRITOIRE

L'occupation de pieds d'immeubles par des activités commerciales, artisanales et autres apporte vie et dynamisme au quartier. Ces « socles actifs » participent à l'animation du quartier. Ils constituent une offre immobilière favorable au développement d'activités économiques locales ou à destinations des acteurs associatifs. Ils répondent également aux besoins des habitants par l'offre de services qu'ils peuvent accueillir.

Dans cette logique, CDC Habitat a conçu le dispositif « Axel, vos services de retour à l'emploi », avec des acteurs de l'insertion économique et sociale et de l'économie sociale et solidaire : l'AFPA, Pôle Emploi, Emmaüs Connect, l'Adie, O2, Wimoov, Positive Planet ou Nos quartiers ont du talent. Concrètement, des bureaux aménagés dans des locaux en pied d'immeuble sont mis à disposition de ces partenaires pour tenir des permanences destinées aux publics les moins qualifiés, pour leur proposer un accès facilité vers l'emploi selon une logique de circuit-court. Une offre complète est ainsi

¹ VOC : veille et observatoire des copropriétés

regroupée sur un même site, permettant d'accompagner le bénéficiaire dans toutes les étapes de sa recherche d'emploi.

Plus récemment, CDC Habitat s'est engagé dans un partenariat avec La Poste, destiné à imaginer et expérimenter de nouveaux services aux habitants des ensembles immobiliers de CDC Habitat et de nouvelles offres de logement, notamment pour les travailleurs clés tels que les facteurs.

L'ambition est de dynamiser les villes et d'améliorer le bien vivre, par le développement de services d'hyper proximité. Ceux-ci pourraient ainsi concerner l'agrégation d'offres de services à la population assurés par des acteurs de proximité (facteurs, commerces, associations, collectivités...), ou d'innovations technologiques telles que les consignes résidentielles connectées, etc. (cf. présentation en annexe).

Engagements communs :

Paris Terres d'Envol et CDC Habitat travailleront sur la transformation ou la création de rez-de-chaussée actifs, en lien avec les partenaires locaux. Par exemples : le déploiement d'une antenne Axel ou de « Place de services ».

6. ACCOMPAGNER L'ENGAGEMENT DU TERRITOIRE EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE/TRANSITION ECOLOGIQUE

La prise en compte des enjeux environnementaux intervient au travers de l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment, depuis sa conception jusqu'à sa gestion quotidienne. Ainsi, le recours aux éco-matériaux, les actions de préservation (voire de développement) de la biodiversité, la gestion des ressources (eau, énergie, foncier) sont autant de leviers à actionner pour s'assurer que les opérations de logement prennent une part active à la transition écologique. La maîtrise d'ouvrage interne est, à ce titre, le mode de développement permettant d'assurer qualité et ambition environnementale des constructions nouvelles.

Au sein du territoire Paris Terres d'Envol, le projet Cycle-Terre propose de réutiliser/valoriser les terres excavées non polluées pour la construction en terre crue de nouveaux quartiers du Grand Paris. L'objectif est le développement d'une filière de valorisation, de production et de mise en œuvre de ce matériau à grande échelle.

Engagements communs :

Paris Terres d'Envol et CDC Habitat travailleront à une meilleure intégration des enjeux environnementaux dans les opérations de logement, pour accompagner la dynamique territoriale qui s'engage.

INSTANCES DE SUIVI

COMITES TECHNIQUES

Différents Cotech, en fonction des thématiques abordées, réuniront les référents des deux parties afin d'assurer le suivi et la mise en œuvre de cette convention.

Ces comités techniques se réuniront à la demande des Parties en fonction des besoins, et *a minima* une fois par semestre.

COMITE DE PILOTAGE

Les Parties décident de la mise en place d'un Comité de Pilotage chargé de :

- Superviser, valider, arbitrer le travail et les propositions du Cotech ;
- Faire un point régulier sur l'identification des emprises foncières et sur l'avancement des opérations ;
- Initier des actions communes afin de répondre aux mieux aux objectifs ;
- Arrêter, au vu des études réalisées, les opérations devant être réalisées et de définir les moyens d'action nécessaires à leur réalisation ;
- De faire un point sur les demandes d'agrément des logements intermédiaires et sociaux délivrées par la Préfecture et sur les démarches à effectuer ;

Le Comité de Pilotage est composé :

- De deux représentants de la collectivité ;
- De M. Thierry BERTHIER, Président du directoire de Grand Paris Habitat et de M. Eric DUBERTRAND, Directeur interrégional Île-de-France, ou leurs représentants.

Le Comité se réunira à la demande de l'une ou l'autre des Parties et en tout état de cause *a minima* une fois par an.

DUREE

Le présent Protocole est signé pour une durée de 5 ans, commençant à courir à sa date de signature.

CLAUSE DE REVOYURE

En cas de difficultés dans l'application de la présente convention, les Parties conviennent de se retrouver afin de déterminer ensemble les modalités de son éventuelle modification par voie d'avenant.

Fait à

Le

En 3 exemplaires originaux

Pour l'EPT Paris Terres d'Envol

Le Président

Bruno BESCHIZZA

Pour le CDC HABITAT / GRAND PARIS HABITAT

La Présidente du directoire de
CDC Habitat

Anne-Sophie GRAVE

Le Président du directoire de
Grand Paris Habitat

Thierry BERTHIER