

Quartier des Deux Parcs-Luzard

Communes de Champs-sur-Marne et de Noisiel

Convention pluriannuelle
du projet de renouvellement urbain
de la Communauté d'agglomération
Paris - Vallée de la Marne

Présentation dans le cadre de la concertation publique

Février 2020

www.agglo-pvm.fr



PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE



SOMMAIRE

| | | | |
|---|----|--|----|
| INTRODUCTION..... | 7 | 2. L'APPORT DU PROGRAMME D'ETUDE DU PROTOCOLE..... | 46 |
| CHAPITRE 1 : PRESENTATION DU CONTEXTE | 9 | 2.1. LES ETUDES COMMERCIALES ET JURIDICO-FONCIERES..... | 46 |
| 1. CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL..... | 10 | 2.2. L'ETUDE STATIONNEMENT | 46 |
| 1.1. QUELQUES RAPPELS DU CONTEXTE..... | 10 | 2.3. L'ETUDE SUR L'OCCUPATION SOCIALE..... | 46 |
| 1.2. LA CONSTRUCTION DU TERRITOIRE..... | 10 | 2.4. L'ETUDE SOCIOLOGIQUE SUR LES USAGES DES LIEUX | 46 |
| 1.3. LE QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE (QPV)..... | 15 | 2.5. LES ETUDES TECHNIQUES LIEES A LA DALLE..... | 47 |
| 2. LE FONCTIONNEMENT SOCIAL | 16 | 3. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES..... | 47 |
| 2.1. A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION | 16 | 3.1. INTRODUIRE DE LA MIXITE SOCIALE DANS LE QUARTIER | 47 |
| 2.2. A L'ECHELLE DU QUARTIER | 18 | 3.2. ASSEoir LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU QUARTIER..... | 47 |
| 3. L'OFFRE DE LOGEMENTS | 19 | 3.3. DESENCLAVER LE QUARTIER | 48 |
| 3.1. A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE..... | 19 | 3.4. FAIRE DES HABITANTS DES ACTEURS DU CHANGEMENT | 48 |
| 3.2. A L'ECHELLE DU QUARTIER | 21 | 4. LE SUIVI DES OBJECTIFS | 49 |
| 3.3. LE MARCHE IMMOBILIER..... | 22 | 5. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET DE PROGRAMMATION TERRITORIALE | 51 |
| 3.4. LA PROSPECTIVE DE CONSTRUCTION..... | 23 | 5.1. A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION : | 51 |
| 4. LE FONCTIONNEMENT URBAIN | 24 | 5.1.1. Le projet de territoire..... | 51 |
| 4.1. LA GENESE DU QUARTIER | 24 | 5.1.2. Le PLH en cours d'élaboration de la CAPVM..... | 51 |
| 4.2. UN QUARTIER ENCLAVE | 26 | 5.1.3. PLH de l'ex Val Maubuée..... | 51 |
| 4.3. LE PATRIMOINE DES BAILLEURS | 32 | 5.1.4. Le Projet de PLH de l'ex Marne et Chantereine | 52 |
| 4.4. UN CŒUR DE QUARTIER TRES FRAGILE | 39 | 5.1.5. Le projet de PLH de l'ex Brie Francilienne | 52 |
| 4.4.1. Des équipements peu lisibles..... | 39 | 5.2. LE CONTRAT DE VILLE | 53 |
| 4.4.2. Une offre commerciale spécialisée dans un cadre très dégradé..... | 41 | 5.3. A L'ECHELLE DE LA COMMUNE DE CHAMPS-SUR-MARNE | 54 |
| CHAPITRE 2 : PRESENTATION GENERALE DE LA STRATEGIE ET DES OBJECTIFS DU PROJET .43 | | 5.3.1. Le PLU..... | 54 |
| 1. RAPPEL DES ENJEUX IDENTIFIES DANS LE PROTOCOLE | 44 | 5.3.2. Le PADD..... | 54 |
| 1.1. AGIR SUR LES LOGEMENTS – REHABILITER, DIVERSIFIER, DENSIFIER..... | 44 | 5.3.3. Le règlement..... | 55 |
| 1.2. REINVENTER LE CŒUR DE QUARTIER..... | 44 | 5.4. A L'ECHELLE DE LA COMMUNE DE NOISIEL..... | 55 |
| 1.3. REINVENTER UNE TRAME URBAINE PUBLIQUE..... | 45 | 5.4.1. Le PLU..... | 55 |
| 1.4. AMELIORER LE CADRE DE VIE, VALORISER LES USAGES..... | 45 | 5.4.2. Les OAP..... | 56 |
| | | 5.4.3. Le règlement..... | 56 |
| | | 5.5. LA ZAC CNT (CHAMPS-NOISY-TORCY)..... | 56 |
| | | CHAPITRE 3 : FACTEURS CLES DE SUCCES ET OBJECTIFS D'EXCELLENCE DU PROJET..... | 57 |
| | | 1. PREAMBULE | 58 |

| | |
|---|-----------|
| 2. L'HABITAT | 58 |
| 2.1. AMELIORER LES CONDITIONS DE VIE DES LOCATAIRES ET ANTICIPER L'EVOLUTION DE LEURS BESOINS | 58 |
| 2.2. FAVORISER LA MIXITE SOCIALE ET OUVRIR LE QUARTIER A D'AUTRES PUBLICS..... | 58 |
| 2.3. AMELIORER LE PARC EXISTANT ET REDONNER DE L'ATTRACTIVITE AU QUARTIER | 59 |
| 2.4. POURSUIVRE LE TRAVAIL COLLABORATIF INITIE AVEC L'ENSEMBLE DES ACTEURS DU QUARTIER | 59 |
| 3. LE SOUTIEN AUX ESH | 59 |
| 4. LE DEPLOIEMENT DE LA GEOTHERMIE | 60 |
| 5. LA MOBILITE | 62 |
| 5.1. LE RESEAU RER ET SGP..... | 62 |
| 5.2. LE RESEAU DE BUS | 63 |
| 5.3. LES PISTES CYCLABLES..... | 63 |
| 3. LA SECURITE ET TRANQUILITE PUBLIQUE ET LA VIE DE QUARTIER | 64 |
| CHAPITRE 4 : PRESENTATION DU PROJET URBAIN PROPOSE | 65 |
| 1. LA COMPOSITION URBAINE | 66 |
| 2. L'HABITAT ET LE FONCTIONNEMENT RESIDENTIEL : | 69 |
| 3. LES ELEMENTS PROGRAMMATIQUES | 71 |
| 3.1. LES DEMOLITIONS..... | 71 |
| 3.2. LES CONSTRUCTIONS..... | 72 |
| 3.2.1. La réorganisation du cœur de quartier (lots 1 et 2) :..... | 72 |
| 3.2.2. La nouvelle entrée de quartier (lot 3)..... | 73 |
| 3.2.3. L'opération Square de Diane (lot 4) :..... | 73 |
| 3.2.4. Opération sur l'ancien local commun résidentiel TMH (lot 5) :..... | 74 |
| 3.3. LES REHABILITATIONS ET RESIDENTIALISATIONS | 74 |
| 3.3.1. La requalification du patrimoine de l'OPH 77 | 74 |
| 3.3.2. La requalification du patrimoine de Trois Moulins Habitat..... | 75 |
| 3.3.3. La requalification du patrimoine de France Habitation | 76 |
| 3.3.4. La requalification du patrimoine de 1001 Vies Habitat (ex Logement Francilien)..... | 77 |
| 3.4. LES AMENAGEMENTS ET EQUIPEMENTS..... | 77 |
| 3.4.1. Les aménagements VRD | 77 |
| 3.4.2. Le projet de nouvelle école maternelle | 78 |
| 3.4.3. Le projet commercial | 79 |

| | |
|--|-----------|
| 4. LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS | 81 |
| 4.1. LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE TMH PAR MARNE-CHANTEREINE HABITAT. | 81 |
| 4.2. LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE L'OPH 77..... | 81 |
| CHAPITRE 5 : LA STRATEGIE DE DIVERSIFICATION RESIDENTIELLE ET LES APPORTS D'ACTION LOGEMENT | 82 |
| 1. LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE DE DIVERSIFICATION RESIDENTIELLE | 83 |
| 1.1. LA STRATEGIE DU PROJET..... | 83 |
| 1.2. LES PROGRAMMES EN ACCESSION A LA PROPRIETE | 83 |
| 1.2.1. A l'échelle du QPV | 83 |
| 1.2.2. A l'échelle du QPV et de son environnement immédiat..... | 84 |
| 1.3. LE BILAN QUANTITATIF DE L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS..... | 86 |
| 2. LES CONTREPARTIES FONCIERES (TERRAINS OU DROITS A CONSTRUIRE) | 86 |
| 2.1. LA SURFACE DE PLANCHER DEVELOPEE DANS LE CADRE DU PROJET (AU SEIN DU QPV) | 86 |
| 2.2. LA PROPOSITION DE CONTREPARTIES FONCIERES | 86 |
| 2.3. LE DETAIL DES CONTREPARTIES FONCIERES PROPOSEES | 87 |
| 3. LES DROITS DE RESERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX | 88 |
| CHAPITRE 6 : STRATEGIE DE RELOGEMENT ET D'ATTRIBUTIONS | 89 |
| 1. LES PRINCIPES DE LA STRATEGIE DE RELOGEMENT | 90 |
| 1.1. LES RELOGEMENTS DANS LE CADRE DU PRU : ORGANISATION DES PARTENAIRES..... | 90 |
| 1.2. LES LOGEMENTS DEMOLIS..... | 91 |
| 2. LES ENJEUX DU TERRITOIRE EN MATIERE DE REEQUILIBRAGE SOCIALE | 91 |
| 2.1. L'OCCUPATION SOCIALE DU PARC | 91 |
| 2.2. SYNTHESE DES PRINCIPAUX ENJEUX..... | 93 |
| 3. LE DOCUMENT-CADRE D'ORIENTATIONS EN MATIERE D'ATTRIBUTIONS | 94 |
| 4. LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION (CIA) | 94 |
| CHAPITRE 7 : GOUVERNANCE ET CONDUITE DE PROJET | 95 |
| 1. ROLE DU PORTEUR DE PROJET | 96 |
| 2. PILOTAGE STRATEGIQUE | 96 |

| | |
|---|------------|
| 2.1. GOUVERNANCE D'ELABORATION ET DE MISE EN ŒUVRE DU CONTRAT DE VILLE | 96 |
| 2.2. GOUVERNANCE DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (PRU) DES DEUX PARCS LUZARD | 96 |
| 3. PILOTAGE OPERATIONNEL | 97 |
| 3.1. LE CONTRAT DE VILLE | 97 |
| 3.2. LE NPRU DES DEUX PARCS LUZARD..... | 97 |
| 4. OUTILS ET METHODES..... | 97 |
| 5. EVALUATION DU PROJET | 98 |
| 6. CO-CONSTRUCTION ET CONCERTATION | 98 |
| CHAPITRE 8 : ACCOMPAGNEMENT DU CHANGEMENT | 100 |
| 1. PROJET DE GESTION | 101 |
| 2. GESTION URBAINE DE PROXIMITE | 101 |
| 3. DEMARCHE D'INSERTION PAR L'ACTIVITE ECONOMIQUE..... | 102 |
| 3.1. CONTEXTE | 102 |
| 3.2. QUELQUES CHIFFRES LIES A L'EMPLOI ET PRESENTATION DES QPV DU TERRITOIRE..... | 102 |
| 3.2.1. Une demande d'emploi importante..... | 102 |
| 3.2.2. Une forte représentation des jeunes issus des QPV..... | 102 |
| 3.2.3. Le secteur du bâtiment en tension..... | 102 |
| 3.3. LES PARTENAIRES EMPLOI | 102 |
| 3.3.1. Il NO 77 (Ingénierie d'Insertion Nord-Ouest Seine-et-Marne) | 102 |
| 3.3.2. Les agences Pôle Emploi | 102 |
| 3.3.3. Le réseau des Missions Locales | 103 |
| 3.3.4. Les services emploi communaux..... | 103 |
| 3.3.5. La M2IE (Maison Intercommunale de l'Insertion et de l'Emploi) | 103 |
| 3.4. LE PLAN D'ACTION DES PARTENAIRES DE L'EMPLOI | 103 |
| 4. VALORISATION DE LA MEMOIRE DES QUARTIERS | 104 |
| 5. DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT DES HABITANTS..... | 104 |
| CHAPITRE 9 : PRESENTATION FINANCIERE ET ECHEANCIER DE REALISATION..... | 106 |
| 1. LE PLAN PREVISIONNEL DE FINANCEMENT DE L'ENSEMBLE DU PROGRAMME URBAIN | 107 |
| 2. OPERATIONS POUR LESQUELLES UN SOUTIEN FINANCIER DE L'ANRU EST DEMANDE AU TITRE DU NPNRU | 108 |

| | |
|--|------------|
| 2.1.1. Les démolitions de logements. | 108 |
| 2.1.2. La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux. | 108 |
| 2.1.3. Les travaux de requalification des logements locatifs sociaux. | 108 |
| 2.1.4. Les travaux de résidentialisation..... | 108 |
| 2.1.5. Les aménagements d'ensemble..... | 108 |
| 3. CALENDRIER SYNTHETIQUE..... | 110 |

Table des illustrations

| | |
|--|----|
| Figure 1 : Plan de situation (Source : La Fabrique Urbaine – 2014) | 10 |
| Figure 2 : Périmètre du QPV (Source : CAPVM)..... | 10 |
| Figure 3 : Vue aérienne de l'îlot « 1001 Vies Habitat » | 11 |
| Figure 4 : Répartition du patrimoine par bailleurs sociaux (Source : La Fabrique Urbaine – 2014) | 11 |
| Figure 5 : Le Val Maubuée, secteur II d'urbanisation de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. (Source : Cairn.info)..... | 12 |
| Figure 6 : Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne – CAPVM 2016 | 12 |
| Figure 7 : Axes et projets structurants de l'Agglomération Paris-Vallée de la Marne (Source : SIGU CAPVM juin 2019)..... | 14 |
| Figure 8 : Carte des ZAC de l'Agglomération Paris-Vallée de la Marne (Source : CAPVM 2017)..... | 14 |
| Figure 9 : Situation du QPV dans la ZAC CNT (source : EPA Marne)..... | 15 |
| Figure 10 : Plan de situation des quartiers d'intérêt régional de l'ex Val Maubuée (source : CAPVM) | 15 |
| Figure 11 : Evolution des composantes démographiques 2010 / 2015 – Observatoire de l'habitat CAPVM..... | 16 |
| Figure 12 : Revenu annuel médian par ville sur le territoire (Source : CAPVM – 2017)..... | 16 |
| Figure 13 : Population en dessous du seuil de pauvreté sur le territoire (Source : SIGU CAPVM 2016-2018)..... | 17 |
| Figure 14 : Revenu annuel médian par IRIS sur le territoire (Source : SIGU CAPVM 2016-2018) | 17 |
| Figure 15 : Données sur le chômage et les revenus (Contrat de Ville 2015-2020 Val Maubuée)..... | 18 |
| Figure 16 : Niveau de revenus des locataires du patrimoine social du QPV (Sources : OPS, 2014- 2016 – Cadastre DGI – traitements ORGECO)..... | 19 |
| Figure 17 : Densité résidentielle (habitants à l'hectare) – 2016 CAPVM | 19 |
| Figure 18 : Densité moyenne de logements sociaux pour 1000 habitants, taux de vacance et taux de logements SRU – 2017 (Source : CAPVM 2017) | 20 |
| Figure 19 : Part de grands logements (résidences principales) – 2016 CAPVM | 20 |
| Figure 20 : Répartition typologique du patrimoine locatif social du quartier (Sources : RPLS, 2016 – Cadastre DGI – Entretien acteurs– traitements ORGECO) | 21 |
| Figure 21 : Etat d'occupation du patrimoine locatif social du quartier (Sources : Plan de peuplement 2016 – traitements ORGECO) | 22 |
| Figure 22 : Prix de vente comparés des logements – 2011 (Diagnostic PLH Val Maubuée – 2013) | 23 |
| Figure 23 : Loyer moyen au m ² par typologie et évolution depuis 2007 – 2011 (Diagnostic PLH Val Maubuée – 2013)..... | 23 |
| Figure 24 : vue aérienne du site du quartier en 1972 (à gauche) et en 1973 (à droite) | 24 |
| Figure 25 : vue aérienne du site du quartier en 1977 (à gauche) et en 1980 (à droite) | 24 |
| Figure 26 : vue aérienne du site du quartier en 1999..... | 24 |
| Figure 27 : Les axes principaux du quartier des Deux Parcs Lizard (Diagnostic La Fabrique Urbaine – 2014)..... | 25 |
| Figure 28 : La dalle des Pommiers (Diagnostic La Fabrique Urbaine – 2014)..... | 25 |
| Figure 29 : La topographie du quartier (La Fabrique Urbaine – 2014)..... | 26 |
| Figure 30 : Schéma de la trame viaire autour des Deux Parcs-Lizard (La Fabrique Urbaine – 2014)..... | 26 |
| Figure 31 : L'entrée du parking, square de Tarascon, depuis l'allée du Furet (La Fabrique Urbaine - 2014) | 27 |
| Figure 32 : Schéma de la trame viaire des Deux Parcs Lizard (La Fabrique Urbaine – 2014)..... | 27 |
| Figure 33 : Le Cours des Deux Parcs, descendant vers le Parc de Noisiel (La Fabrique Urbaine – 2014) | 27 |
| Figure 34 : Stationnement aérien saturé (La Fabrique Urbaine – 2014) | 27 |
| Figure 35 : Passage sous porche, patrimoine TMH (La Fabrique Urbaine, 2014) | 28 |
| Figure 36 : Schéma de rayonnement des axes principaux à caractère public dans le quartier (La Fabrique Urbaine – 2014) .. | 28 |
| Figure 37 : Schéma de la trame d'espaces ouverts constituant le quartier (La Fabrique Urbaine, 2014)..... | 29 |
| Figure 38 : Derrière l'ex-ludothèque (La Fabrique Urbaine – 2014) | 29 |
| Figure 39 La rampe d'accès du square des Garennes (La Fabrique Urbaine – 2014)..... | 30 |
| Figure 40 : Les accès à la Dalle des Pommiers (La Fabrique Urbaine – 2014)..... | 30 |
| Figure 41 : VPN, VPO, au sein du territoire (La Fabrique Urbaine – 2014) | 31 |
| Figure 42 : Le réseau de transport du quartier des Deux Parcs Lizard (La Fabrique Urbaine – 2014)..... | 31 |
| Figure 43 : Extrait de plan bus local (RATP)..... | 32 |
| Figure 44 : Les sous-ensembles de logements du quartier (La Fabrique Urbaine – 2014)..... | 32 |
| Figure 45 : Les logements Allée Charles Fourier (La Fabrique Urbaine – 2014) | 33 |
| Figure 46 : Schéma des hauteurs de bâtiments (La Fabrique Urbaine – 2014)..... | 33 |
| Figure 47 : Square de Diane (La Fabrique Urbaine – 2014) | 34 |
| Figure 48 : Schéma du fonctionnement de l'ensemble des carrés (La Fabrique Urbaine – 2014)..... | 34 |
| Figure 49 : Le patio du Carré du Faon (La Fabrique Urbaine - 2014) | 34 |
| Figure 50 : Schéma de fonctionnement de l'ensemble en grappe, avec accès extérieur (La Fabrique Urbaine – 2014)..... | 35 |
| Figure 51 : L'allée de Tartarin (La Fabrique Urbaine – 2014) | 35 |
| Figure 52 : La grande allée du Cor, à son intersection avec l'Allée de Bois (La Fabrique Urbaine – 2014)..... | 35 |
| Figure 53 : Schéma de fonctionnement de l'ensemble en grappes, avec accès extérieur La Fabrique Urbaine - 2014..... | 35 |
| Figure 54 : Le square du Tir (La Fabrique Urbaine – 2014)..... | 36 |
| Figure 55 : Schéma de fonctionnement (La Fabrique Urbaine – 2014)..... | 36 |
| Figure 56 : La Tour des Jeunes Mariés (La Fabrique Urbaine – 2014)..... | 36 |
| Figure 57 : Schéma de fonctionnement (La Fabrique Urbaine – 2014)..... | 37 |
| Figure 58 : L'allée Charles Fourier (La Fabrique Urbaine – 2014) | 37 |
| Figure 59 : Schéma de fonctionnement (La Fabrique Urbaine – 2014) | 37 |
| Figure 60 : L'Allée Saint Simon (La Fabrique Urbaine -2014) | 38 |
| Figure 61 : La dalle des Pommiers, dégradations de l'ouvrage (La Fabrique Urbaine – 2014)..... | 38 |
| Figure 62 : La dalle des Pommiers, dégradations de l'ouvrage (La Fabrique Urbaine – 2014)..... | 38 |
| Figure 63 : Espaces dalles de parking nues (La Fabrique Urbaine – 2014)..... | 39 |
| Figure 64 : Square du Lièvre (La Fabrique Urbaine – 2014)..... | 39 |
| Figure 65 : les principaux équipements du quartier (La Fabrique Urbaine – 2014) | 39 |
| Figure 66 : Les mouvements des équipements des Deux Parcs Lizard (La Fabrique Urbaine – 2014)..... | 41 |
| Figure 67 : Plan du centre commercial des Deux Parcs (La Fabrique Urbaine – 2014) | 41 |
| Figure 68 : Le parking du centre commercial (La Fabrique Urbaine – 2014)..... | 41 |
| Figure 69 : Extrait du plan de zonage du PLU de Champs-sur-Marne..... | 54 |
| Figure 70 : Carte extraite du PADD ville de Champs-sur-Marne..... | 54 |
| Figure 71 : Extrait PADD février 2019 de Noisiel | 55 |
| Figure 72 : Extrait plan de zonage PLU février 2019 de Noisiel | 55 |
| Figure 73 : Localisation de la ZAC CNT et du périmètre Deux Parcs Lizard | 56 |
| Figure 74 : Le scénario retenu, à l'échelle de l'ensemble du réseau – Sermet, 2017 | 60 |
| Figure 75 : Planning prévisionnel envisagé | 61 |
| Figure 76 : Le scénario retenu, à l'échelle du QPV des Deux Parcs Lizard – Sermet, 2017 | 61 |
| Figure 77 : Carte du Grand Paris Express (Source : https://www.societedugrandparis.fr/carte)..... | 62 |
| Figure 78 : Le futur pôle multimodal de Noisy-Champs | 62 |
| Figure 79 : Tracé de la VPN (RD 199) et le projet d'implantation d'une piste vélo-express (Comité de pilotage 10/05/2019) .. | 63 |
| Figure 80 : Tracés actuels des voies et pistes cyclables..... | 64 |
| Figure 81 : Schéma des enjeux pour la restructuration du cours des Deux Parcs (CAPVM août 2019)..... | 66 |
| Figure 82 : Diagnostic état actuel du « Corner Ouest » (La Fabrique Urbaine - avril 2017) | 67 |
| Figure 83 : Plan guide état projeté du « Corner Ouest » (CAPVM 2019)..... | 67 |
| Figure 84 : Façade de la dalle des Pommiers avant-après (La Fabrique Urbaine - avril 2017)..... | 67 |
| Figure 85 : Diagnostic état actuel du « Corner Est » (La Fabrique Urbaine - avril 2017)..... | 68 |
| Figure 86 : Plan guide état projeté du « Corner Est » (CAPVM août 2019) | 68 |
| Figure 87 : Grandes orientations pour la trame piétonne du quartier (CAPVM - août 2019)..... | 69 |
| Figure 88 : Les résidences sociales aujourd'hui (La Fabrique Urbaine - mars 2017)..... | 69 |
| Figure 89 : Proposition de résidentialisations (CAPVM - juin 2019)..... | 70 |
| Figure 90 : Répartition entre espace public et privé après projet CAPVM) | 71 |
| Figure 91 : Plan des démolitions (CAPVM - août 2019)..... | 71 |
| Figure 92 : Plan des nouvelles opérations (CAPVM – août 2019) | 72 |
| Figure 93 : Modélisation des lots 1 et 2 (LogiH - Equerre Bleue - juin 2019) | 72 |
| Figure 94 : Modélisation et étude de capacité Lot 3 (CAPVM - avril 2019) | 73 |
| Figure 95 : Modélisation simulation Lot 3 (CAPVM - avril 2019) | 73 |
| Figure 96 : Site d'implantation possible et étude de capacité lot 4 (CAPVM mai 2019) | 73 |
| Figure 97 : Extrait du plan du bâtiment J (lot 5) (LogiH / Equerre Bleue - juillet 2019)..... | 74 |
| Figure 98 : Extrait du plan cadre – résidences OPH77 (CAPVM - juin 2019)..... | 74 |
| Figure 99 : Extrait du plan cadre – résidences TMH Nord (CAPVM - août 2019)..... | 75 |
| Figure 100 : Cœur d'îlot allée du Cor et Cours des Deux parcs Sud (TMH – Arcane)..... | 76 |
| Figure 101 : Extrait du plan cadre – résidences TMH Sud (CAPVM juin 2019) | 76 |
| Figure 102 : Cours du Lizard et Allée des bois Sud (TMH – Arcane)..... | 76 |
| Figure 103 : Extrait du plan cadre – résidences 1001 Vies Habitat et France Habitation (CAPVM - juin 2019)..... | 76 |

| | |
|---|------------------------------------|
| Figure 104 : Illustration du projet de réhabilitation de France Habitation – source : DP 077 337 18 0004 | 77 |
| Figure 105 : Aménagements accessibles au public dans le périmètre NPNRU (CAPVM - août 2019) | 78 |
| Figure 106 : Localisation future des équipements scolaires (CAPVM - juin 2019)..... | 78 |
| Figure 107 : Elevations de principe du projet d'école définitive (CAPVM – octobre 2018) | 78 |
| Figure 108 : Vue d'une des salles de l'école Jules Ferry (commune de Noisiel - août 2019) | 79 |
| Figure 109 : Extrait du plan cadre – Ilot 1 et 2 (CAPVM – LogiH / Equerre Bleue - juin 2019) | 79 |
| Figure 110 : Carte de localisation des projets permettant la reconstitution de l'Offre. | 81 |
| Figure 111 : Localisation des programmes de constructions neuves du PRU des Deux Parcs Lizard- CAPVM août 2019 | 84 |
| Figure 112 : Les nouvelles opérations de logements en accession dans l'environnement immédiat du QPV..... | 85 |
| Figure 113 : Vue aérienne des terrains proposés au titre des contreparties..... | 86 |
| Figure 115 : Plan de situation cadastrale des terrains proposés au titre des contreparties (DGFiP, www.cadastre.gouv.fr) ... | 87 |
| Figure 116 : Cartographie des loyers de la CAPVM (Source : RPLS 2017)..... | 92 |
| Figure 117 : Flyer distribué pour informer les habitants des ateliers de co-construction- juin 2017..... | 98 |
| Figure 118 : Exemple d'un compte-rendu graphique synthétisant les demandes des habitants- secteur « TMH sud » - juillet 2017 | 99 |
| Figure 119 : « Pourquoi ne pas lancer un concours « du plus beau bac », en mettant à disposition des volontaires, un bac et des outils pour jardiner. » - Extrait de l'Atelier du 6 Juillet 2017 – Secteur OPH..... | 99 |
| Figure 120 : « Il manque des aires de jeux en pieds d'immeubles ! » - Extrait de l'Atelier du 11 Juillet 2017 – Secteur 1001 Vies Habitat- France Habitation..... | 99 |
| Figure 121 : Locaux de la future maison du projet (source : CAPVM - septembre 2019) – travaux de remise en état prévus pour début 2020. | 105 |
| Figure 122 : Vue du rez-de-chaussée de la tour des Jeunes Mariés : le local de la Maison du projet se situe sur la gauche. La disposition des ouvertures permettra d'afficher des informations sur le projet visibles de l'extérieur (CAPVM juillet 2019).. | 105 |
| Figure 123 : Plan de répartition des aménagements par maîtrise d'ouvrage (CAPVM – juin 2019).... | Erreur ! Signet non défini. |

INTRODUCTION

Le développement de la Ville Nouvelle est ordonné par les projets d'infrastructures qui irriguent depuis Paris une « ville linéaire » qui secteur après secteur s'étire le long de la Marne dans un cadre paysager exceptionnel en Ile-de-France.

Entre le Mont d'Est, Noisy le Grand (secteur 1) et le Val Maubuée (secteur 2), on y retrouve la Marne, urbanisée en majeure partie avant la Ville Nouvelle, faiblement traversée et qui propose un paysage naturel de grande qualité ; Les N370/D199, anciennement routes des villages à flanc de coteau transformée en Voie Primaire Nord (VPN), désormais en projet de restructuration ; Le faisceau ferré du RER A, ligne de vie du territoire dont les gares construisent des portes dans le paysage : Mont d'Est à Noisy-le-Grand, Noisy/Champs (Noisy-le-Grand, Champs-sur-Marne au sein de la cité Descartes) et Noisiel...Autre ligne de vie.... Autre rupture du paysage, l'A4 limite sud la Ville Nouvelle, est aussi le principal vecteur de développement de la Ville Nouvelle.

Cette Ville Nouvelle planifiée compose avec des intérieurs naturels que le développement urbain a englobés : parcs, bois, forêts, prairies, ruisseaux et rivières, chaîne des plans d'eau, topographie, mails et grandes promenades paysagères (allée des Bois à Noisiel) relient plateau et vallée et les secteurs entre eux. L'Urbanisme de flux et de réseaux (coulée verte, espace de la voiture, du piéton) a produit un cloisonnement fonctionnel et un urbanisme de secteur, voire d'unité de voisinage.

Si le paysage est considéré comme géographie, comme ligne de forces constituant la matrice de la Ville Nouvelle, sa qualité d'espace naturel est en situation de frange, d'arrivées.

Le quartier des Deux Parcs-Lizard figure parmi les premiers quartiers issus de cette nouvelle urbanité.

En 2014, un diagnostic urbain et social du quartier a été réalisé par le groupement mené par La Fabrique Urbaine, diagnostic qui a permis de mettre en évidence les atouts et dysfonctionnements du quartier. En 2015, ce diagnostic a été suivi d'un travail sur la définition des grands enjeux de renouvellement urbains, toujours réalisé par le groupement constitué autour de La Fabrique Urbaine, concluant qu'il fallait prioritairement s'attacher à :

- Agir sur les logements ;
- Réinventer un cœur de quartier ;
- Réinventer une trame urbaine ;
- Améliorer le cadre de vie et valoriser les usages.

Le projet de renouvellement urbain du quartier des Deux Parcs-Lizard s'appuie donc sur le diagnostic social et urbain de 2014 et les enjeux qui en ont découlés. Il s'inscrit dans le cadre des études menées par l'Agglomération et les bailleurs dans le temps du Protocole de Préfiguration signé avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine en décembre 2015. Ce travail a été réalisé en collaboration avec l'ensemble des partenaires, il se base sur des comités techniques, des comités de pilotage, mais aussi des réunions de travail et séances de workshop, associant les uns et les autres, et toujours les habitants.

➤ **Champs-sur-Marne :**

Soucieuse de la qualité de vie de ses administrés, la ville de Champs-sur-Marne a souhaité s'engager dans ce projet de renouvellement urbain guidée par une ambition unique : améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants du quartier, tant dans les logements des locataires, que dans les parties communes des immeubles ou l'ensemble des parties extérieures. A l'issue de ce long, dense et riche travail d'élaboration, les orientations défendues par la commune dès l'origine du projet sont confortées et confirmées par les habitants et constituent la ligne directrice de la commune en lien étroit avec ses habitants : le patrimoine des bailleurs sociaux, singulièrement OPH 77, nécessite des améliorations, particulièrement en matière de performance énergétique. Les habitants rencontrés à différentes occasions par la municipalité sont porteurs de cette exigence première d'amélioration de leurs logements et cadre de vie. La préservation et l'amélioration des espaces piétonniers et espaces verts extérieurs constituent un autre axe fort, ainsi que l'amélioration de la collecte et du traitement des ordures ménagères, et extra-ménagères. Il en est de même de la clarification des espaces privés et publics et de la prise en compte des problématiques de stationnement pour partie résidentiel.

➤ **Noisiel :**

Embellir le quartier, rénover et créer des logements, réaménager des espaces publics : tels sont les objectifs du Projet de Renouvellement Urbain du quartier des Deux-Parcs-Lizard soutenu par la Commune de Noisiel.

A ce titre, il nous apparaît important de rappeler les lignes directrices qui ont guidé l'écriture du PRU :

- La création d'une centralité dans le quartier autour d'un nouveau pôle commercial plus attractif et sécurisant
- L'amélioration des conditions et du cadre de vie des habitants locataires du parc social grâce à l'augmentation du confort thermique, à la réfection des parties communes et au réaménagement des espaces extérieurs, tout en conservant des espaces verts de qualité
- Le renforcement de la mixité sociale dans le quartier grâce à la diversification de l'offre de logements
- La réouverture des places de parking privées visant à décongestionner les places de parking public du quartier
- Le réaménagement des espaces publics et des voiries et l'amélioration des cheminements piétons pour faciliter les déplacements et désenclaver le quartier

CHAPITRE 1 : Présentation du contexte

1. CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL

1.1. QUELQUES RAPPELS DU CONTEXTE

Le quartier des Deux Parcs Lizard, commun aux villes de Champs-sur-Marne et de Noisiel, se situe dans le département de la Seine-et-Marne. Jusqu'au 31 décembre 2015, le quartier faisait partie de la Communauté d'Agglomération de Marne-la-Vallée/Val Maubuée. Depuis le 1er janvier 2016, cette dernière a fusionné avec les Communautés d'Agglomération voisines de Marne-et-Chantereine et de la Brie-Francilienne. La nouvelle intercommunalité porte désormais le nom de « Paris-Vallée de la Marne » et a son siège au 5, cours de l'Arche Guédon, Torcy, 77207 Marne-la-Vallée cedex 1.

Le quartier des Deux Parcs Lizard a été retenu en 2015 parmi la liste des quartiers prioritaires pouvant faire

l'objet de cofinancement par l'ANRU, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain, au titre de l'intérêt régional.

Au sein de la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne, le quartier de l'Arche Guédon, situé sur la commune de Torcy, a également été retenu.

A ce titre, un protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de l'Agglomération a été élaboré, en partenariat étroit avec les services de l'Etat, les communes et les bailleurs. La signature du protocole est intervenue le 21 décembre 2015.

1.2. LA CONSTRUCTION DU TERRITOIRE

Le quartier des Deux Parcs Lizard se situe sur les communes de Noisiel et de Champs-sur-Marne, de part et d'autre de la Voie Primaire Nord (VPN) ou D199, voie express conçue originellement pour rejoindre la francilienne. Les larges reculs et talus importants imposés par cette VPN expliquent, en partie, la physionomie du quartier.



Figure 1 : Plan de situation (Source : La Fabrique Urbaine – 2014)

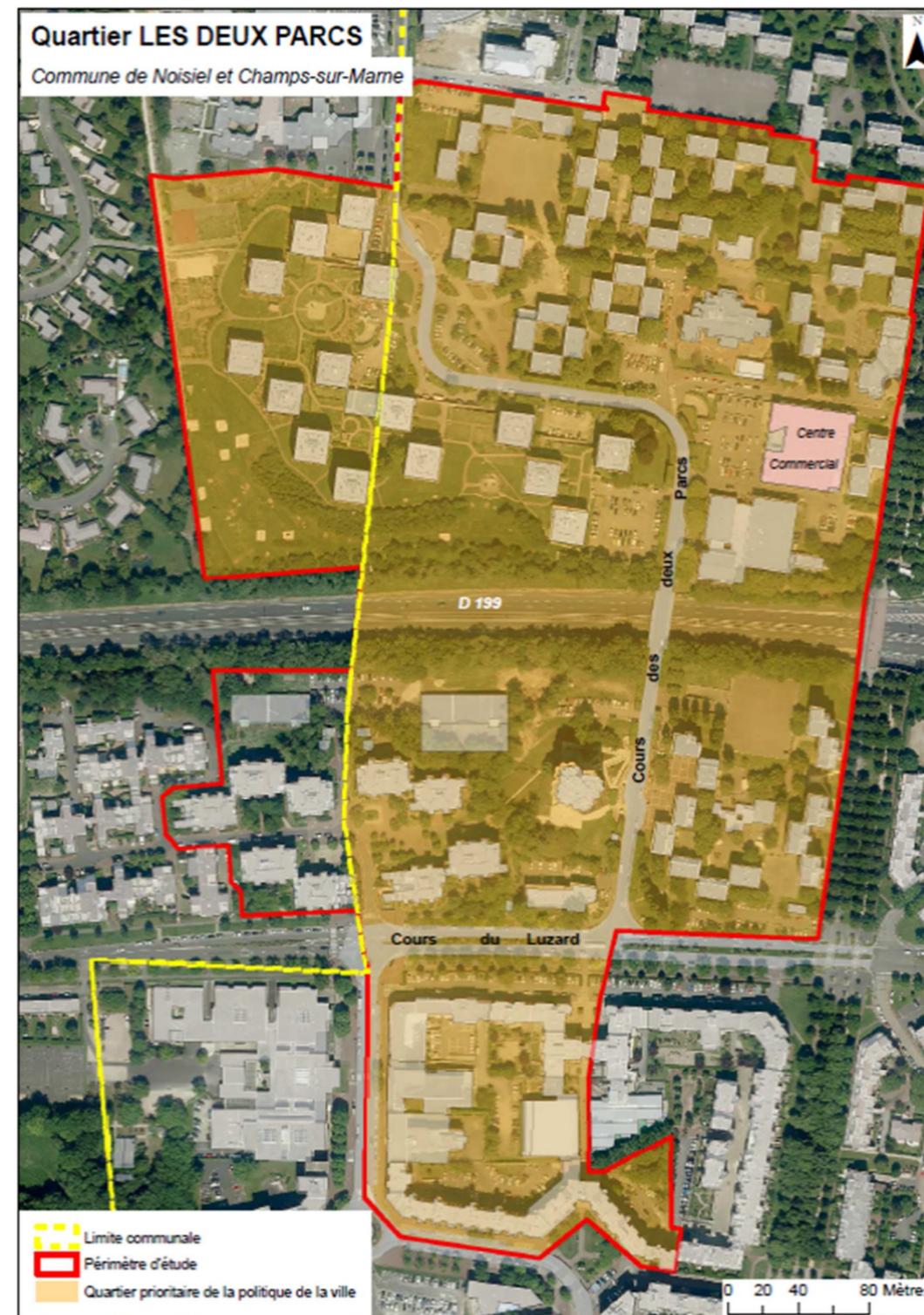


Figure 2 : Périmètre du QPV (Source : CAPVM)

Le quartier se compose d'un parc à très forte dominante sociale (85% de logements sociaux). Sa population dispose de revenus très modestes (revenu médian de 14.665€ et 50% des ménages ayant des ressources inférieures à 60% de ce seuil) et on observe une forte représentation de familles nombreuses et monoparentales.

Le parc social se partage entre trois organismes HLM : Trois Moulins Habitat, OPH 77 et France Habitation. Si la situation de chacun des ensembles patrimoniaux est contrastée, on observe toutefois un phénomène de stigmatisation du territoire qui en fait de moins en moins un secteur attractif pour les habitants de la ville et de l'Agglomération. Il repousse les candidats au logement à l'exception de ceux qui n'ont pas d'autres choix. La mauvaise image du quartier est amplifiée par une insécurité à la fois diffuse et ciblée sur certains lieux (incivilités, trafics, courses de motos...).

A ces trois bailleurs sociaux implantés dans le quartier prioritaire, s'ajoutent les logements appartenant au bailleur social 1001 Vies Habitat (résidence Le Lizard), situés sur le trottoir face à la limite du quartier, et, ce faisant dans le périmètre d'intervention de l'ANRU tel que défini au 3ème alinéa de l'article 2 du règlement de l'Agence Nationale pour la Renovation Urbaine.

La résidence « Le Lizard » est située sur la ville de Champs-sur-Marne en limite du QPV des Deux Parcs-Luzard. Elle se situe en face du patrimoine de France Habitation (commune de Noisiel), avec lequel elle partage un certain nombre de problématiques (notamment un parking commun).

Afin d'avoir une approche cohérente sur ce quartier et conformément à la réglementation, 1001 Vies Habitat a sollicité auprès de l'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne, de la Ville de Champs-sur-Marne et du Préfet de Seine et Marne, l'intégration de la résidence dans le projet de renouvellement urbain.



Figure 3 : Vue aérienne de l'îlot « 1001 Vies Habitat »

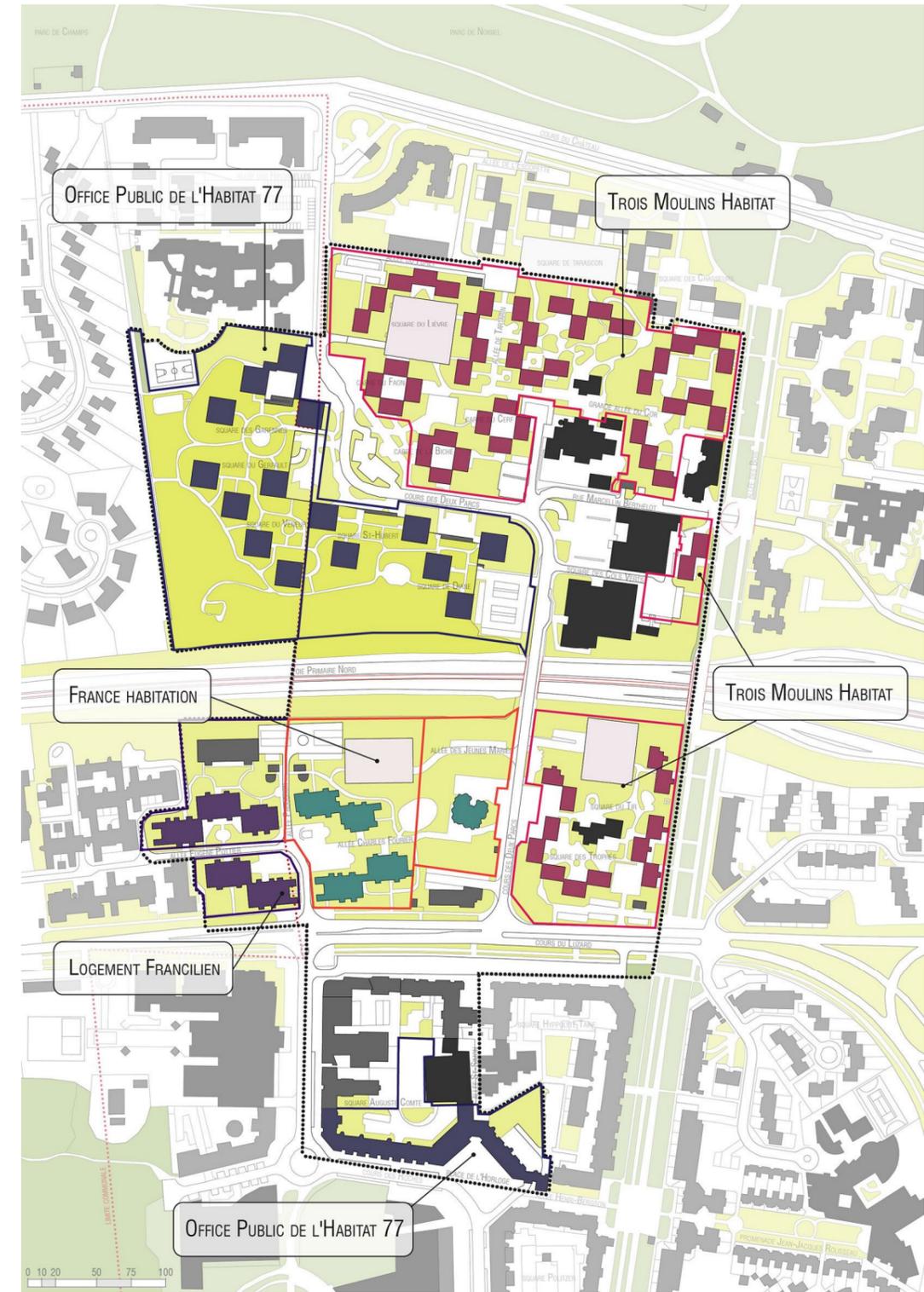


Figure 4 : Répartition du patrimoine par bailleurs sociaux (Source : La Fabrique Urbaine – 2014)

Au fil des années et des évolutions législatives faisant du logement social le logement des plus pauvres (baisse des plafonds de ressources, orientation des DALO vers ces quartiers...), le quartier des Deux Parcs Lizard a endossé un rôle spécialisé d'accueil de population en difficulté et souffre d'une dévalorisation de ses fonctions notamment commerciales et de circulation. Le quartier demeure enclavé et insuffisamment desservi en transports en commun. Il est sujet au stationnement sauvage.

L'absence de cœur de quartier et le peu de lisibilité des équipements sont des obstacles à la création de liens sociaux pour les résidents, par manque de lieux fédérateurs. Le centre commercial a vieilli et son état actuel est très dégradé.

Les habitants sont cependant attachés à leur quartier. Le maillage local, associatif et institutionnel, constitue un atout fort du quartier des Deux Parcs-Lizard.

Ces constats mettent en exergue un enjeu de cohésion sociale et urbaine fort sur ce quartier. Les communes de Champs-sur-Marne et de Noisiel, la Communauté d'Agglomération et les bailleurs ont décidé de mettre en place une stratégie visant à renverser la tendance actuelle en cassant la spirale de dépréciation et de spécialisation du quartier des Deux Parcs-Lizard, en lui redonnant un rôle de territoire urbain dans toutes ses dimensions, accueillant, sécurisé, ouvert sur son environnement et disposant de toutes les fonctions nécessaires à la vie sociale et urbaine de ses habitants.

Comme d'autres Villes Nouvelles, le territoire du Val Maubuée a connu une dégradation de sa situation sociale à la fin des années 90. Ainsi, depuis 2000, la Politique de la Ville a été mise en œuvre sur certains de ses quartiers pour faire face à la paupérisation de la population et à la dégradation du bâti et des espaces publics. Dans ce cadre, un Contrat de Ville a été signé en 2000 puis en 2006 un Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS). Ils ont permis la mobilisation des différents acteurs (Communauté d'Agglomération, communes, département, services de l'Etat, bailleurs, institutions sociales ...) sur le territoire et la mise en place d'interventions sur le cadre bâti et l'amélioration de la situation des quartiers et de la vie de leurs habitants.

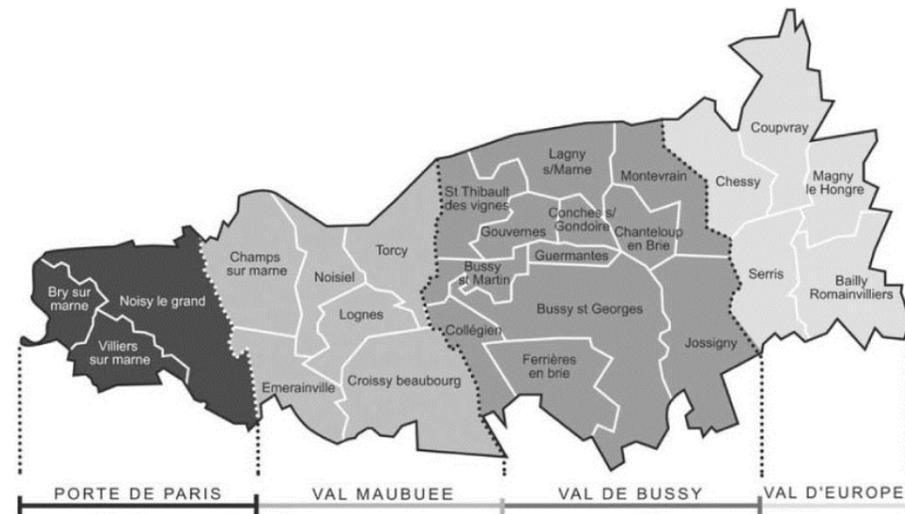


Figure 5 : Le Val Maubuée, secteur II d'urbanisation de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. (Source : Cairn.info)

Aujourd'hui, le territoire se situe à un tournant. Sa démographie stabilisée fait de lui un véritable bassin de vie qui le fait sortir de son statut de Ville Nouvelle. L'enjeu réside désormais pour l'intercommunalité de se positionner comme pôle de développement économique majeur de l'Est parisien, positionnement stratégique confirmé par le **Contrat de Développement Territorial (CDT) Grand Paris Est Noisy-Champs, territoire de la transition énergétique**.

Néanmoins, certaines difficultés persistent et les fragilités sociales sont toujours présentes. En effet, la situation sociale d'une frange importante de la population a eu tendance à se dégrader, exigeant la mobilisation de l'ensemble des ressources du territoire.

➤ **L'agglomération Paris Vallée de la Marne**

Jusqu'en 2013, les communes de Champs-sur-Marne et de Noisiel faisaient partie du Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) du Val Maubuée. A partir du 1er janvier 2013, le SAN s'est transformé en Communauté d'Agglomération (CA) de Marne-la-Vallée Val Maubuée. Le SAN comme la CA du Val Maubuée recouvraient alors également les communes de Croissy-Beaubourg, Emerainville, Lognes et Torcy.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, et dans le cadre de la loi MAPTAM¹, la Communauté d'Agglomération de Marne-la-Vallée/Val Maubuée a dû fusionner avec les Communautés d'Agglomération voisines de Marne-et-Chantereine et de la Brie Francilienne pour devenir la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne.

La nouvelle intercommunalité compte **225 706 habitants**² et couvre une superficie de 95,9 km². Il s'agit d'un territoire relativement jeune : près de 43% de ses habitants a moins de 30 ans (41% pour la Seine-et-Marne).



Figure 6 : Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne – CAPVM 2016

¹ Loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles

² Recensement INSEE 2013

Cette nouvelle Communauté d'Agglomération exerce de droit la compétence Politique de la Ville au même titre que l'équilibre social et l'habitat, le développement économique, l'aménagement urbain. Elle est par conséquent chargée du pilotage de la mise en œuvre des Contrats de Ville (CA Marne-et-Chantereine et Val-Maubuée) et des protocoles de préfiguration du renouvellement urbain inscrits sur ce territoire. Aucun quartier d'intérêt national NPNRU n'est présent sur le nouveau territoire.

➤ **Structuration actuelle du territoire de l'agglomération**

La position stratégique de l'Agglomération, renforcée par le Cluster Descartes et son pôle d'excellence de la Ville Durable donne du sens à sa volonté de jouer un rôle dans la construction de l'Est parisien. Elle offre aujourd'hui une réelle potentialité et opportunité de centralité sur le croissant Est parisien qui s'étend de la Plaine Commune/Roissy à la Vallée scientifique de la Bièvre/Orly, en étroite interaction avec le centre métropolitain que constitue le Grand Paris, d'une part, et la Seine et Marne d'autre part.

L'Agglomération Paris-Vallée de la Marne s'intègre dans le développement des territoires de la vallée de la Marne selon les deux orientations privilégiées dont elle bénéficie :

- L'axe historique Est/Ouest le long de la Marne et du linéaire ferroviaire (entre Paris, le cœur de métropole et la Seine-et-Marne), Chelles, Torcy, Champs-sur-Marne, Noisiel, Vaires-sur-Marne... prennent part et contribuent à cette dynamique. La création du Cluster de la Ville Durable doit permettre de favoriser la création d'emplois industriels, tertiaires et publics en s'appuyant sur les secteurs en reconversion économique et en renouvellement urbain afin de participer au rétablissement de l'équilibre cohésion social-emploi/insertion-logement/cadre de vie préconisé dans le cadre du Contrat de Ville du territoire centre (ex- Val Maubuée) de l'Agglomération Paris-Vallée de la Marne.
- L'axe Nord/Sud à renforcer (entre les deux tropismes constitués par les pôles d'échange Roissy et Orly) avec l'effet d'entraînement de l'axe de l'A104 ayant permis le développement de grandes communes telles que Pontault-Combault et Roissy-en-Brie.

Le territoire centre (ex-Val Maubuée) de l'Agglomération Paris-Vallée de la Marne constitue un véritable territoire «trait d'union» entre ces deux axes de développement du faisceau Est parisien : ancré dans l'axe historique de la Marne et de la ligne ferroviaire du réseau Est du côté du territoire Nord (ex-Communauté d'Agglomération de Marne-et-Chantereine), jetant les ponts vers l'axe dynamique de Marne-la-Vallée et les jonctions entre le RER A et le RER E et, au-delà avec l'A 104 et le territoire sud de l'ex- Brie Francilienne. Ce territoire partage avec les autres entités territoriales les bassins de vie liés à l'habitat, l'emploi, les loisirs... cimentés par la proximité et la régularité des échanges, le recours aux mêmes lieux de services et d'équipements socio-éducatifs, de commerces (centres commerciaux Chelles 2, Bay1-2, Val d'Europe/Marne-la-Vallée...), et de loisirs (base régionale de Vaires-sur-Marne - Torcy, Disney...). Le développement social-urbain des trois quartiers Politique de la Ville centrés sur Torcy, Noisiel et Champs-sur-Marne, au cœur de ces bassins de vie, d'emploi et d'habitat, constitue un des axes forts de la politique de la ville et du renouvellement urbain communautaire.

S'appuyer sur l'essor et l'inclusion numérique dans le cadre de la création du Cluster de la Ville Durable permettra de valoriser l'intégralité du territoire. L'inclusion numérique constitue un moteur de l'innovation, un levier de la croissance et du développement durable.

Le territoire de l'ex-Val Maubuée a relancé depuis 2012 l'incubateur local et créé l'Agence Descartes Développement, avec l'objectif d'accompagner la stratégie du Cluster en créant une offre de services permettant d'augmenter l'attractivité du site.

Les projets s'orientent dans plusieurs directions : les nouveaux services aux citoyens et en particulier l'aide aux différentes formes de mobilités ; les systèmes techniques efficaces dans les domaines du recyclage, du bâtiment, des transports ou de la réduction des consommations d'énergie ; enfin, l'intelligence territoriale au sens de l'ingénierie urbaine, dans une perspective de développement des outils de simulation et d'aide à la gouvernance. Le Cluster et la Cité Descartes constitueront le « living lab » urbain de référence permettant l'éclosion des innovations au service des usagers et selon des approches interdisciplinaires.

Ce cercle vertueux du développement de l'excellence économique, urbaine et environnementale à l'échelle mondiale via le Cluster de la Ville Durable devra nécessairement profiter à l'émergence d'une dynamique locale et à l'intégration sociale, économique, urbaine et environnementale des quartiers en Politique de la Ville pour enrayer leur décrochage et leur dérive. Le Contrat de Ville nouvelle génération du territoire centre (ex-Val Maubuée) s'appuie sur l'effet levier du pôle d'excellence pour que les quartiers en QPV puissent tirer parti notamment pour l'emploi local, l'insertion économique et l'inclusion numérique ainsi que pour les enjeux de renouvellement urbain et de la qualité du cadre de vie engagé par la CAPVM avec l'ANRU³ sur les trois quartiers en Politique de la Ville.

³ Agence Nationale de Rénovation Urbaine

1.3. LE QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE (QPV)

Les nouveaux quartiers prioritaires de la Politique de la Ville sont au nombre de 3 sur le territoire centre (ex Val Maubuée) de Paris-Vallée de la Marne et totalisent 10 170 habitants :

| | | | | |
|----------|----|------------------------------|----------------------------------|-----------------|
| QP077005 | 77 | Les Deux Parcs-Luzard | Noisiel, Champs-sur-Marne | 3240 hab |
| QP077006 | 77 | L'Arche Guédon | Torcy | 2710 hab |
| QP077007 | 77 | Le Mail | Torcy | 4240 hab |

Deux de ces quartiers ont été retenus comme Quartier d'Intérêt Régional (QIR), pouvant faire l'objet d'un soutien financier de l'ANRU ;

- **Les Deux Parcs-Luzard, quartier situé sur les communes de Champs-sur-Marne et de Noisiel**
- L'Arche Guédon à Torcy.

Dans le prolongement du Contrat de Ville, ces deux quartiers intégrés dans la nouvelle géographie prioritaire de la Politique de la Ville et labellisés Quartier Politique de la Ville (QPV), sont donc naturellement inscrits dans le cadre d'un protocole communautaire de préfiguration des futurs projets de renouvellement urbain.

Ce protocole de préfiguration a été signé le 21 décembre 2015. Pour ce qui relève du quartier des Deux Parcs Luzard, les études suivantes ont été lancées :

- Mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage pour la conduite du projet,
- Mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage pour l'animation et la concertation autour du projet,
- Mission de maîtrise d'œuvre urbaine,
- Etude commerciale, étude juridique et foncière,
- Etude sur l'occupation sociale, étude sociologique sur les usages des lieux,
- Etude sur le stationnement,
- Etude faune flore.

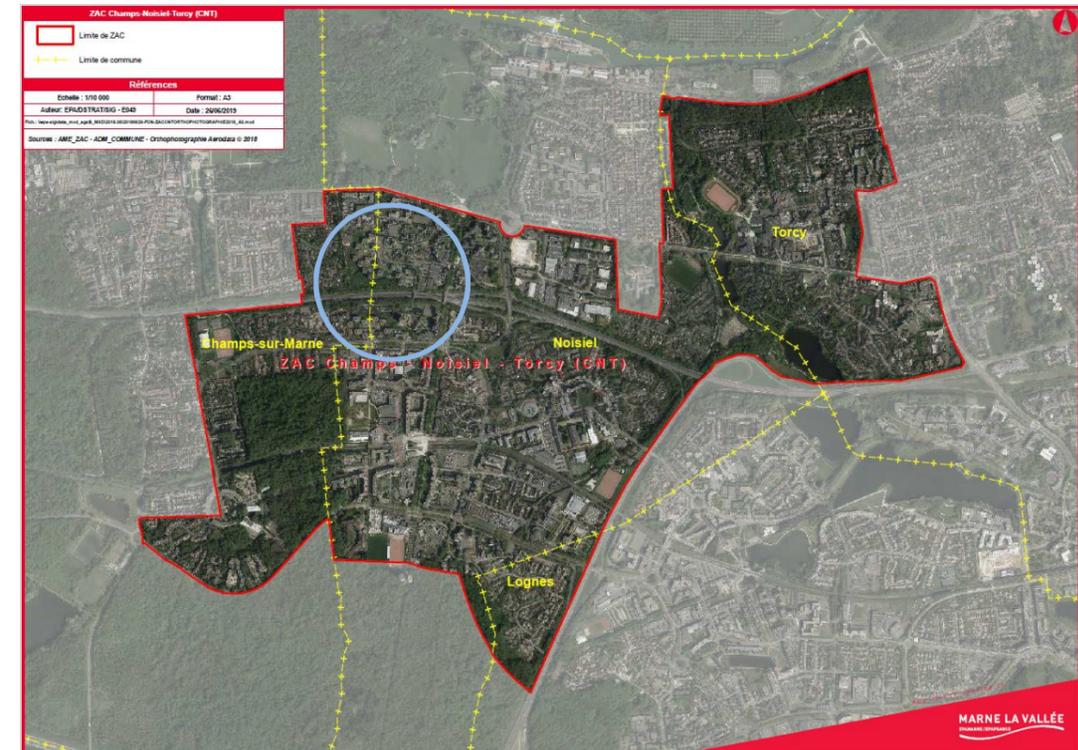


Figure 9 : Situation du QPV dans la ZAC CNT (source : EPA Marne)

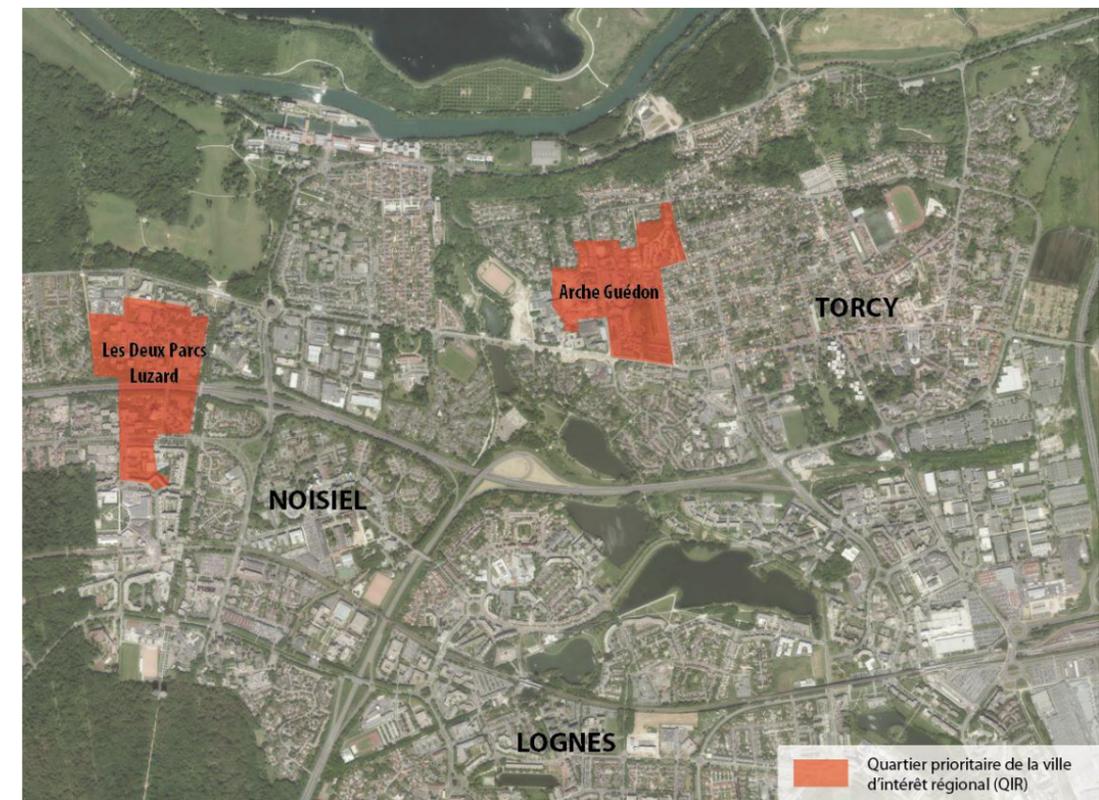


Figure 10 : Plan de situation des quartiers d'intérêt régional de l'ex Val Maubuée (source : CAPVM)

2. LE FONCTIONNEMENT SOCIAL

2.1. A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION

L'évolution annuelle moyenne de la population de la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne sur la période 2008/2013 est de +0,7% (cette même tendance était observée sur la période précédente 1999/2008). La population se maintient grâce au solde naturel excédentaire (différence entre les naissances et les décès : +12 679 personnes sur la période). Le solde migratoire, quant à lui, est déficitaire (-5 015 habitants), les départs de population sont plus importants que les arrivées.

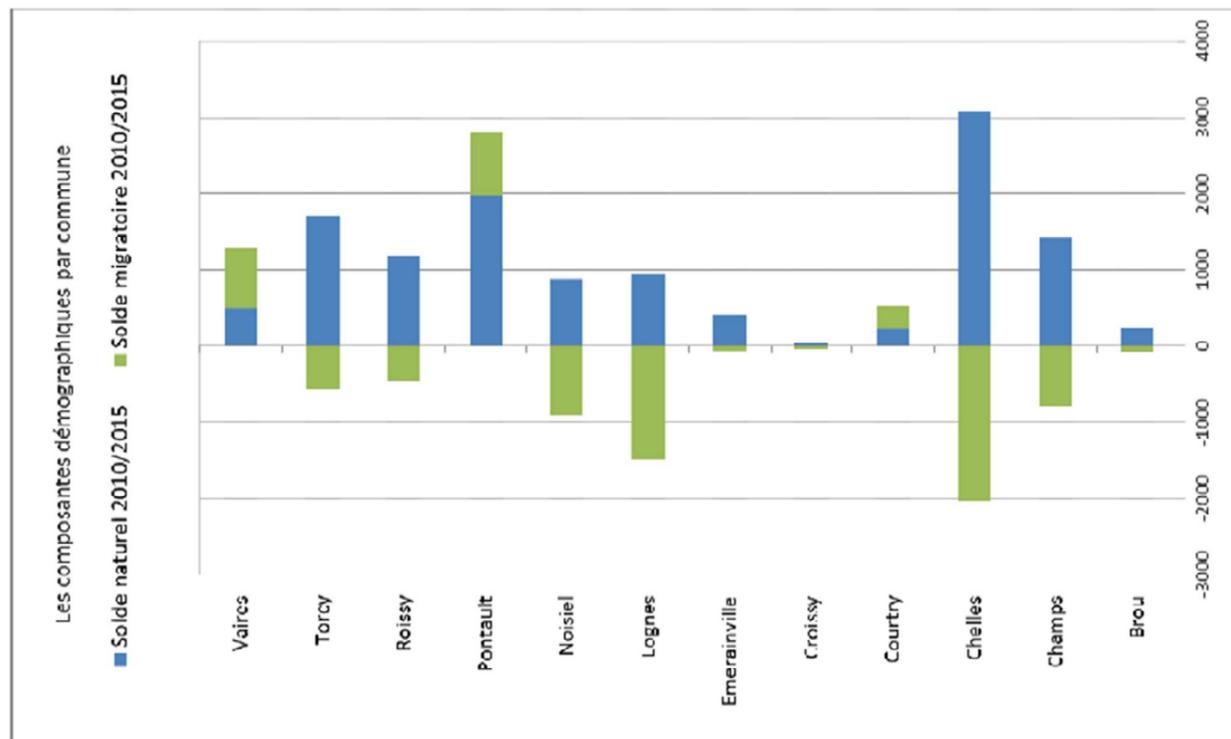
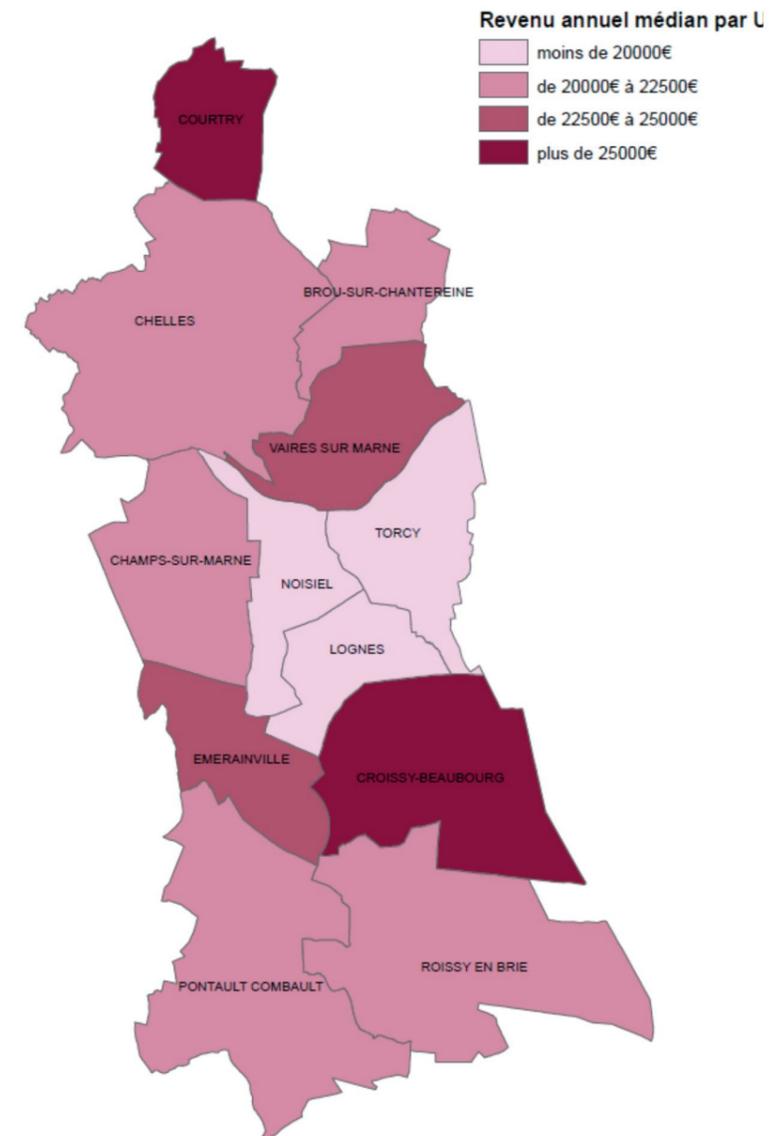


Figure 11 : Evolution des composantes démographiques 2010 / 2015 – Observatoire de l'habitat CAPVM

En 2013, les 82 469 ménages fiscaux présents au sein de Paris - Vallée de la Marne regroupent 224 026 personnes. Leur niveau de vie annuel médian disponible est de 21 464 € par unité de consommation soit environ 1 788 € mensuels. Ce revenu se situe légèrement en dessous de celui du département (22 007 €) et de celui de la région (22 379 €). Cette valeur médiane masque des disparités entre les 12 communes du territoire.



| Communes de Paris - Vallée de la Marne par revenu annuel médian (par unité de consommation) | |
|---|----------|
| Brou-sur-Chantereine | 21 460 € |
| Champs-sur-Marne | 21 276 € |
| Chelles | 21 468 € |
| Courty | 25 128 € |
| Croissy-Beaubourg | 28 700 € |
| Émerainville | 23 710 € |
| Lognes | 19 815 € |
| Noisiel | 18 506 € |
| Pontault-Combault | 22 252 € |
| Roissy-en-Brie | 21 392 € |
| Torcy | 18 971 € |
| Vaires-sur-Marne | 23 642 € |
| Seine-et-Marne | 22 007 € |
| Île-de-France | 22 379 € |
| France Métropolitaine | 20 185 € |

Figure 12 : Revenu annuel médian par ville sur le territoire (Source : CAPVM – 2017)

| Commune | Nombre de ménages fiscaux | Revenu médian annuel | Rapport inter-décile 9 ^e décile/1 ^{er} décile | 1 ^{er} décile du niveau de vie | 9 ^e décile du niveau de vie |
|----------------------|---------------------------|----------------------|---|---|--|
| Brou-sur-Chantereine | 1 667 | 21 460 € | 2,7 | 12 531 € | 33 594 € |
| Champs-sur-Marne | 8 915 | 21 276 € | 3,6 | 10 649 € | 37 961 € |
| Chelles | 20 858 | 21 468 € | 3,5 | 10 486 € | 36 998 € |
| Courty | 2 215 | 25 128 € | 2,8 | 13 955 € | 39 769 € |
| Croissy-Beaubourg | 759 | 28 700 € | 3,1 | 14 954 € | 46 032 € |
| Émerainville | 2 597 | 23 710 € | 3,1 | 12 417 € | 38 372 € |
| Lognes | 4 734 | 19 815 € | 3,1 | 10 608 € | 33 367 € |
| Noisiel | 5 549 | 18 506 € | 3,4 | 9 665 € | 33 325 € |
| Pontault-Combault | 14 030 | 22 252 € | 3,0 | 12 182 € | 36 871 € |
| Roissy-en-Brie | 7 647 | 21 392 € | 3,2 | 10 997 € | 34 771 € |
| Torcy | 8 307 | 18 971 € | 3,4 | 9 755 € | 33 365 € |
| Vaires-sur-Marne | 5 191 | 23 642 € | 3,7 | 11 252 € | 41 172 € |



Figure 13 : Population en dessous du seuil de pauvreté sur le territoire (Source : SIGU CAPVM 2016-2018)

7 des 12 communes de la CAPVM ont un taux de pauvreté plus marqué qu'en Seine-et-Marne.

En 2013, Sur les 67 quartiers IRIS que comptent les communes de l'Agglomération (à l'exception de Croissy-Beaubourg, Courty, Brou-sur-Chantereine et Émerainville pour lesquelles les revenus ne sont pas renseignés) :

- 7 quartiers ont un revenu médian annuel disponible supérieur à 25 000 €
- 37 quartiers ont un revenu médian annuel disponible inférieur à 20 000 €.

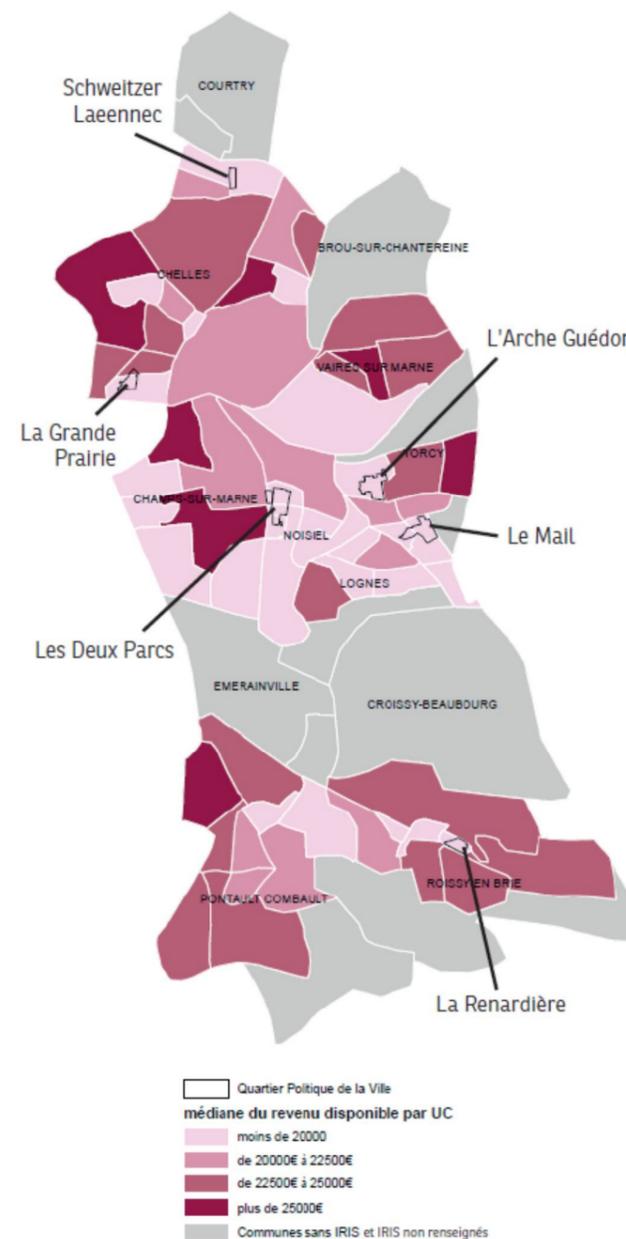


Figure 14 : Revenu annuel médian par IRIS sur le territoire (Source : SIGU CAPVM 2016-2018)

Les douze quartiers ayant les revenus médians annuels les plus bas (par unité de consommation) hors communes sans IRIS.

- Nesles Nord (Champs-sur-Marne) : 17 971 €
- Orme au Charron (Pontault-Combault) : 17 825 €
- Foch-de Gaulle Sud (Chelles) : 17 213 €
- Centre Ville Sud-Est (Chelles) : 17 086 €
- Ville Nouvelle-Nord (Noisiel) : 16 579 €
- Raimu-Hugo-Beaudelaire (Torcy) : 16 550 €
- Arche Guedon (Torcy) : 16 377 €
- Ville Nouvelle-Ouest (Noisiel) : 16 330 €
- Belvedere (Torcy) : 16 182 €
- Roissy Centre (Roissy-en-Brie) : 15 864 €
- Le Mail (Torcy) : 14 494 €
- La Renardière (Roissy-en-Brie) : 13 664 €

Les douze quartiers IRIS ayant les revenus médians annuels les plus élevés (par unité de consommation) hors communes sans IRIS.

- Ingres (Pontault-Combault) : 32 497 €
- Bord de Marne (Champs-sur-Marne) : 27 364 €
- Centre (Vaires-sur-Marne) : 27 015 €
- Sud-Ouest (Chelles) : 26 758 €
- Luzard-2 Parcs (Champs-sur-Marne) : 26 307 €
- Nord et Ouest et Sud (Chelles) : 26 265 €
- Le Clos (Torcy) : 26 245 €
- Avenir-Village Est-Esperance (Roissy-en-Brie) : 24 991 €
- Nord (Vaires-sur-Marne) : 24 962 €
- Nord-Est (Chelles) : 24 898 €
- Vieux Torcy (Torcy) : 24 544 €
- Les Jondelles (Roissy-en-Brie) : 24 021 €

Le revenu fiscal annuel médian par unité de consommation en 2013 dans chacun des QPV est bien inférieur aux revenus médians disponibles de l'Agglomération (21 464 €).

Le taux de pauvreté dans les QPV est plus fort que sur le reste de l'Agglomération. Ces quartiers concentrent davantage de locataires du parc social, et également davantage de familles monoparentales.

Plus du tiers des ménages dans chacun de ces quartiers se trouvent en dessous du seuil de pauvreté (en dessous du seuil de 60 % du revenu médian) alors que ces mêmes taux, au niveau des communes de

l'Agglomération, oscillent entre 7 % à Courtry pour le taux le plus bas et 19,6 % à Noisiel pour le taux le plus haut.

Une grande partie des ménages déclarent un bas revenu (au seuil de 60 %) et ce, de manière plus prononcée pour Schweitzer-Laennec (69 %) et pour la Renardière (57 %).

| Quartier prioritaire de la politique de la ville | Médiane | 1 ^{er} décile | 9 ^e décile | Ménages fiscaux imposés | Taux de pauvreté au seuil de 60 % | Taux de bas revenu déclaré au seuil 60% |
|--|----------|------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------------|---|
| QPV La Renardière | 13 425 € | 7 877 € | 21 015 € | 32,6 % | 36,4 % | 57,4 % |
| QPV La Grande Prairie | 14 438 € | 8 765 € | 24 467 € | 42,2 % | 33,6 % | 49,0 % |
| QPV Schweitzer - Laennec | 12 788 € | 8 493 € | 19 487 € | nc | 40,0 % | 69,1 % |
| QPV Les Deux Parcs-Luzard | 14 665 € | 8 714 € | 23 136 € | 41,0 % | 30,5 % | 50,7 % |
| QPV L'Arche Guedon | 14 940 € | 8 491 € | 24 229 € | 39,6 % | 31,4 % | 48,2 % |
| QPV Le Mail – Victor Hugo | 15 019 € | 7 485 € | 25 264 € | 43,7 % | 32,8 % | 46,5 % |

2.2. A L'ECHELLE DU QUARTIER

Le quartier des Deux Parcs Luzard présente une diversité des ménages avec des besoins et attentes différentes. Il se caractérise par une population jeune mais avec des locataires majoritairement âgés :

- **42% des occupants ont moins de 24 ans** (avec des problématiques de décohabitation à anticiper),
- **48% des locataires en titre ont 50 ans ou plus** (ce qui implique à terme des besoins en logements adaptés au vieillissement et en structures d'accompagnement social).

Le quartier présente un profil plutôt familial (59% des ménages sont des familles avec enfants).

Le quartier se caractérise par une grande fragilité des ménages :

- 27% de personnes seules dont une majorité de plus de 50 ans,
- 24% de familles monoparentales,
- Une part importante de ménages ayant besoin d'accompagnement social spécifique.

Cette grande fragilité des ménages est accentuée par leur précarité (62% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% du plafond HLM)

Tableau 1 Caractéristiques de la population sur le territoire (Contrat de Ville 2015-2020 Val Maubuée) :

| | Part de la population de moins de 25 ans | Part de la population de plus de 65 ans | Part de locataires de logements sociaux | Part de la population de nationalité étrangère | Part des 15-17 ans non scolarisés | Part de familles monoparentales |
|--|--|---|---|--|-----------------------------------|---------------------------------|
| Les Deux Parcs * IRIS Ville Nouvelle Centre Ouest | 39,6 % | 5,5 % | 52,8 % | 12,7 % | 0 % | 25,7 % |
| IRIS Ville Nouvelle Nord | 35,3 % | 11,5 % | 37,5 % | 8,4 % | 3,9 % | 29,6 % |
| IRIS Ville Nouvelle Ouest | 41,3 % | 5,1 % | 44,9 % | 19,9 % | 2,6 % | 25,1 % |
| Noisiel | 36,9 % | 8,4 % | 32,5 % | 12,3 % | 1,7 % | 20,8 % |
| Champs sur Marne | 36,6 % | 7,5 % | 32,7 % | 10,6 % | 4,4 % | 21,3 % |
| CAVM | 36,9 % | 7,2 % | 32,2 % | 11 % | 3,6 % | 19,2 % |
| Unité Urbaine | 32,6 % | 12,7 % | 23,2 % | 13,4 % | 3,2 % | 12,7 % |

* L'IRIS VN Centre Ouest représente 27%, l'IRIS VN Nord 43,7% et l'IRIS VN Ouest 13,6% du quartier (Source CGET 2015 Source INSEE 2010 - Iris, INSEE 2010 - Commune, INSEE 2010 - Unités urbaines)

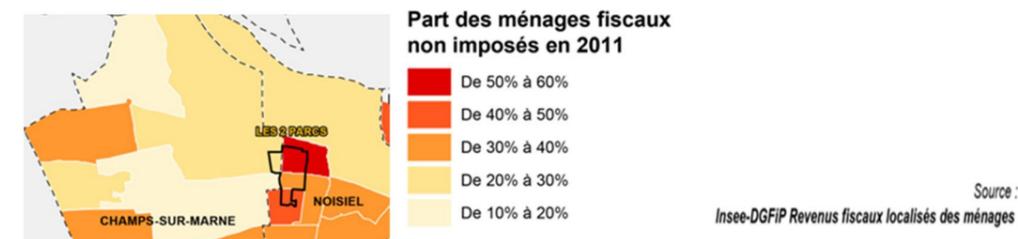
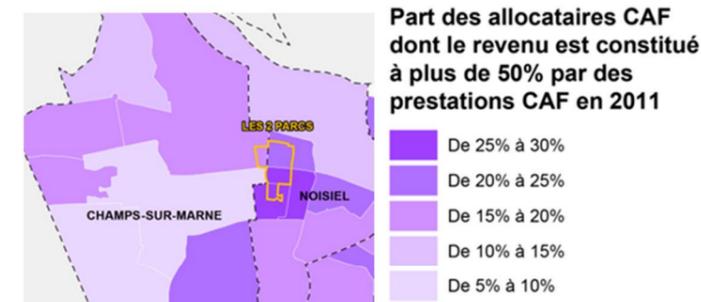
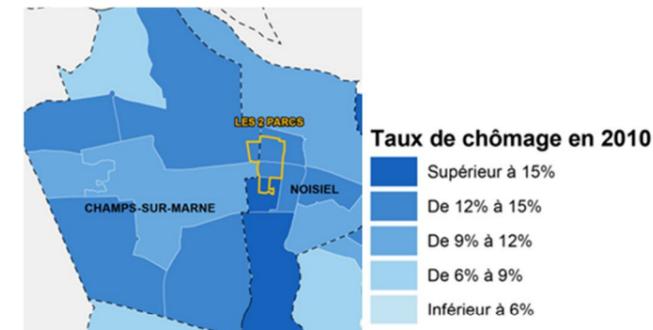


Figure 15 : Données sur le chômage et les revenus (Contrat de Ville 2015-2020 Val Maubuée)

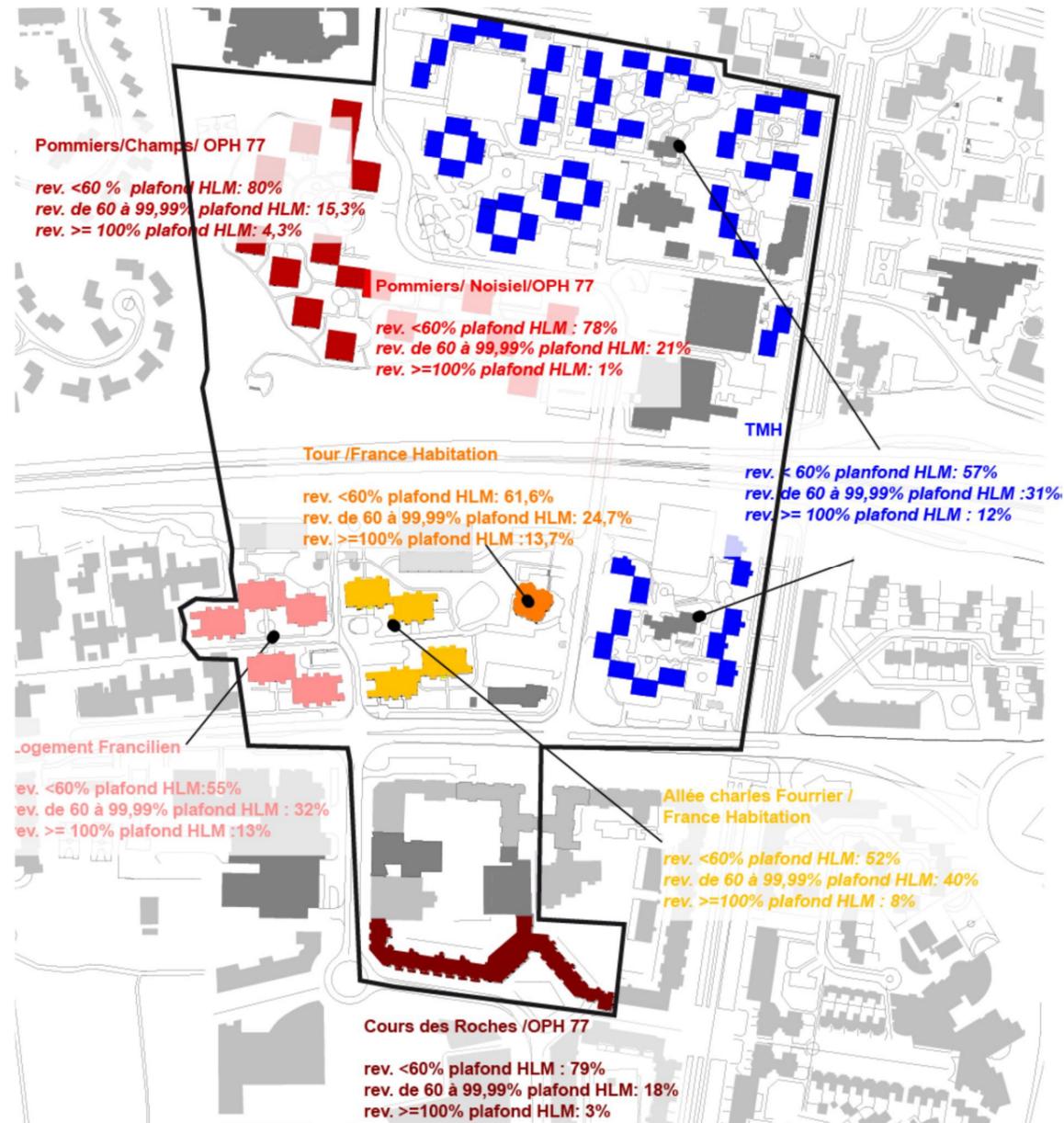


Figure 16 : Niveau de revenus des locataires du patrimoine social du QPV (Sources : OPS, 2014- 2016 – Cadastre DGI – traitements ORGECO)

3. L'OFFRE DE LOGEMENTS

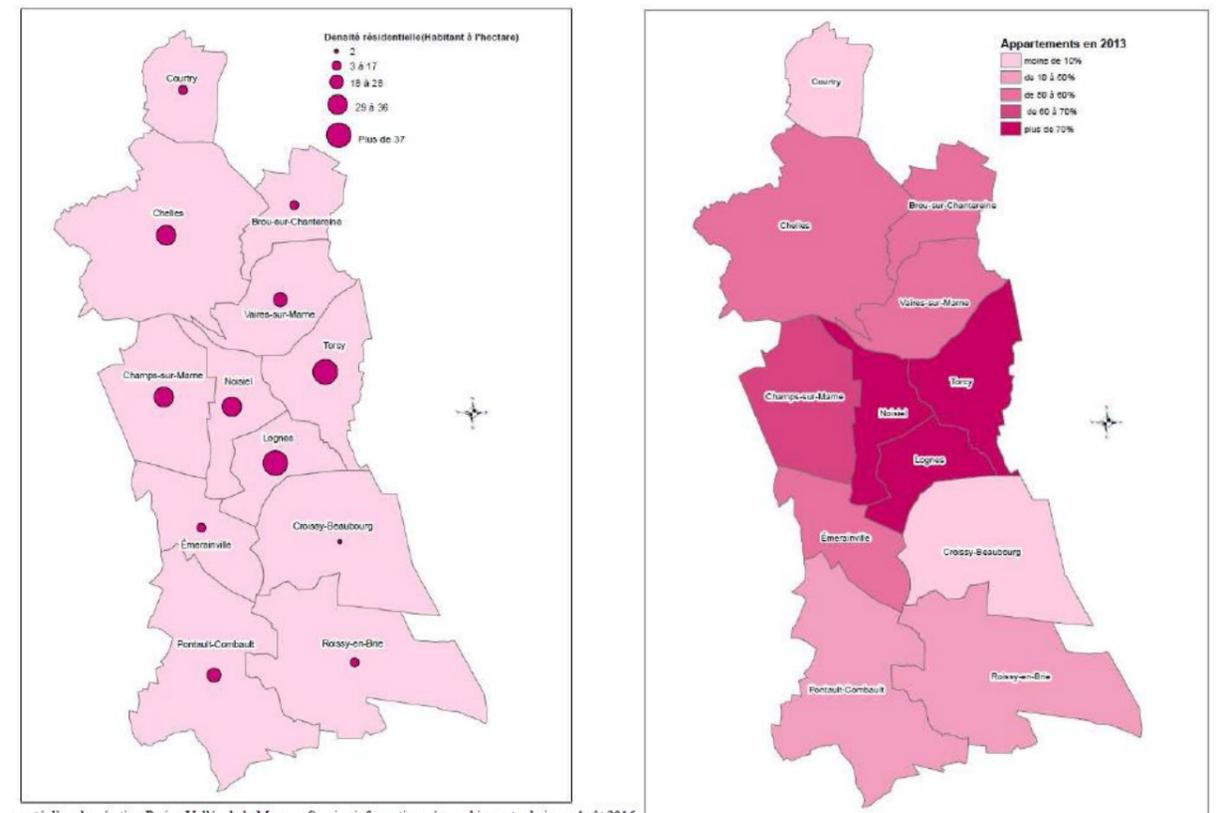
3.1. A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

A l'échelle du territoire de Paris - Vallée de la Marne, le parc immobilier est important, avec 89 846 logements (15% du parc de logements de la Seine-et-Marne) :

- **95% des logements sont des résidences principales. Les logements vacants représentent 4% du parc** (contre 6 % pour la Seine-et-Marne).
- 55% du parc des résidences principales relève du collectif, contre 40% pour la Seine-et-Marne, avec une proportion beaucoup plus marquée sur les communes du centre de l'Agglomération : Lognes (78%), Torcy (75%), Noisiel (72%), et Champs-sur-Marne (69%).
- **57% des ménages sont propriétaires de leur logement** (63% pour la Seine-et-Marne). **Les ménages déclarant être locataires du parc social sont 24%** (16% en Seine-et-Marne)⁴.

Au niveau de la densité résidentielle, la Communauté d'Agglomération est caractéristique d'un positionnement entre petite couronne parisienne et Seine-et-Marne.

Plus de la moitié des résidences principales sont dans le parc collectif, avec une part plus importante dans les communes de Torcy, Lognes et Noisiel.



Communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne – Service information géographique et urbaine – Août 2016

Figure 17 : Densité résidentielle (habitants à l'hectare) – 2016 CAPVM

⁴ Recensement INSEE 2013

| | Densité moyenne : lgt social pour 1000 habitants | | Taux de vacance |
|--------------------------|--|--------------------------|-----------------|
| Brou sur Chantereine | 115 | Brou sur Chantereine | 0,79% |
| Champs-sur-Marne | 122 | Champs-sur-Marne | 0,81% |
| Chelles | 83 | Chelles | 1,33% |
| Courtry | 27 | Courtry | 0,00% |
| Croissy-Beaubourg | 40 | Croissy-Beaubourg | 0,00% |
| Emerainville | 79 | Emerainville | 1,41% |
| Lognes | 109 | Lognes | 2,09% |
| Noisiel | 149 | Noisiel | 1,12% |
| Pontault-Combault | 63 | Pontault-Combault | 1,72% |
| Roissy en Brie | 69 | Roissy en Brie | 0,69% |
| Torcy | 134 | Torcy | 1,97% |
| Vaires sur Marne | 97 | Vaires sur Marne | 1,60% |
| Paris Vallée de la Marne | 94 | Paris Vallée de la Marne | 1,37% |
| Seine-et-Marne | 71 | Seine-et-Marne | 2,30% |

A l'échelle de la CAPVM, les résidences principales ont en moyenne 3,7 pièces et plus de la moitié du parc de logements comporte des T4 et plus.

Sur la période 2008/2013, ce sont les plus petits logements qui progressent : les T1 de 18%, les T2 de 12% et les T3 de 7,5%.

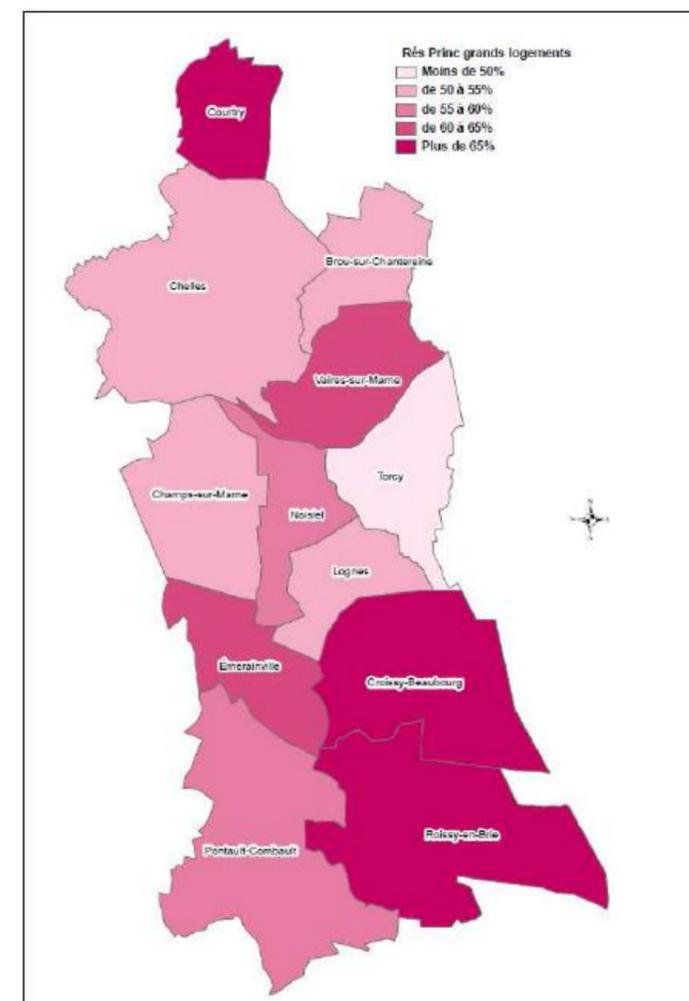
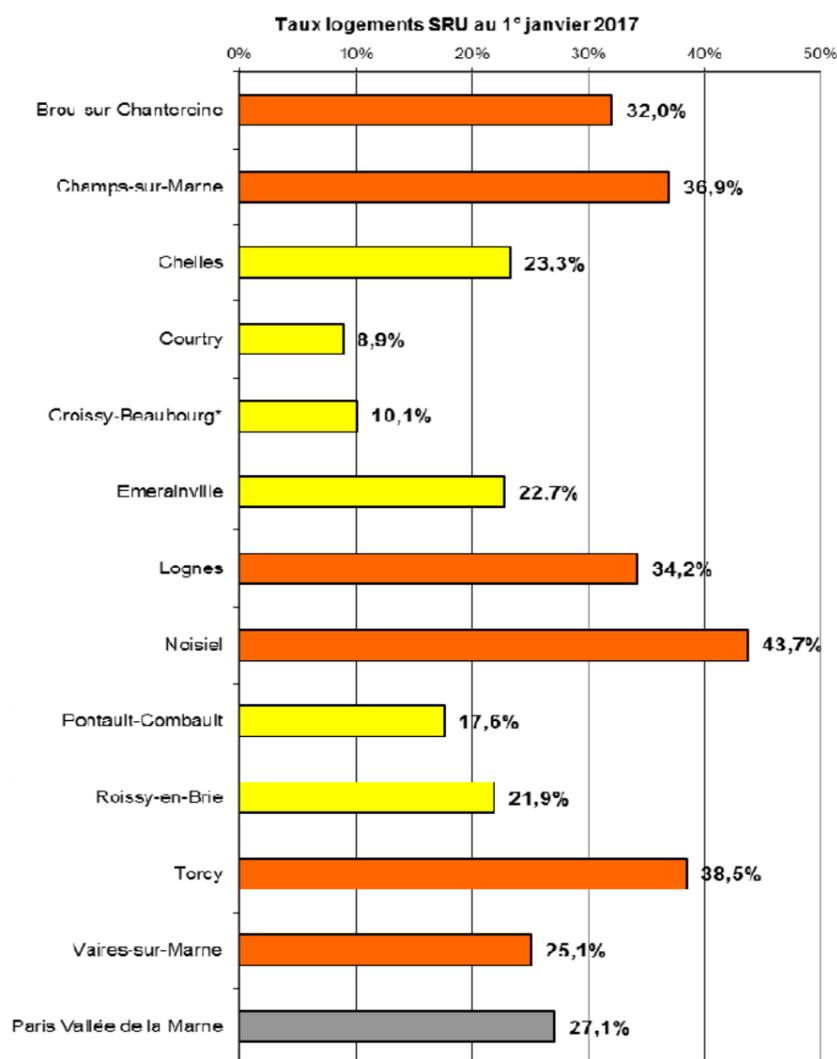


Figure 19 : Part de grands logements (résidences principales) – 2016 CAPVM

Figure 18 : Densité moyenne de logements sociaux pour 1000 habitants, taux de vacance et taux de logements SRU – 2017 (Source : CAPVM 2017)

3.2. A L'ECHELLE DU QUARTIER

Le parc de logements du quartier des Deux Parcs-Luzard se caractérise par :

- Une part très importante de logements sociaux (85% du parc),
- Un patrimoine social relativement ancien mais un effort continu de rénovation pour améliorer le confort des locataires (**78% des logements construits avant 1980**, un projet de rénovation énergétique sur la tour des jeunes mariés en 2012).
- Un parc social composé majoritairement de logements de taille moyenne (**65% de T3 et T4**) mais des typologies parfois peu adaptées (Tour des Jeunes Mariés).
- Un parc social qui ne facilite pas le parcours résidentiel des ménages (**faible vacance sur l'ensemble du quartier, typologie de logements peu diversifiée sur certains patrimoines**).

75% du parc se caractérise par une occupation normale des logements. Cette situation traduit une forte adéquation entre typologie des logements et taille des ménages.

Néanmoins, on constate **une sous-occupation des logements pour 14% d'entre eux** (cette sous-occupation est toutefois à relativiser en tenant compte des politiques des bailleurs, des ménages concernés et des difficultés de mutation dans le parc).

A l'inverse, **11% du parc est en situation de sur-occupation**. La sur-occupation accentuée touche 2% du parc et traduit une occupation moins fragilisée que celle du département (5% des logements HLM en sur-occupation accentuée à l'échelle du département, INSEE-RP 2011).

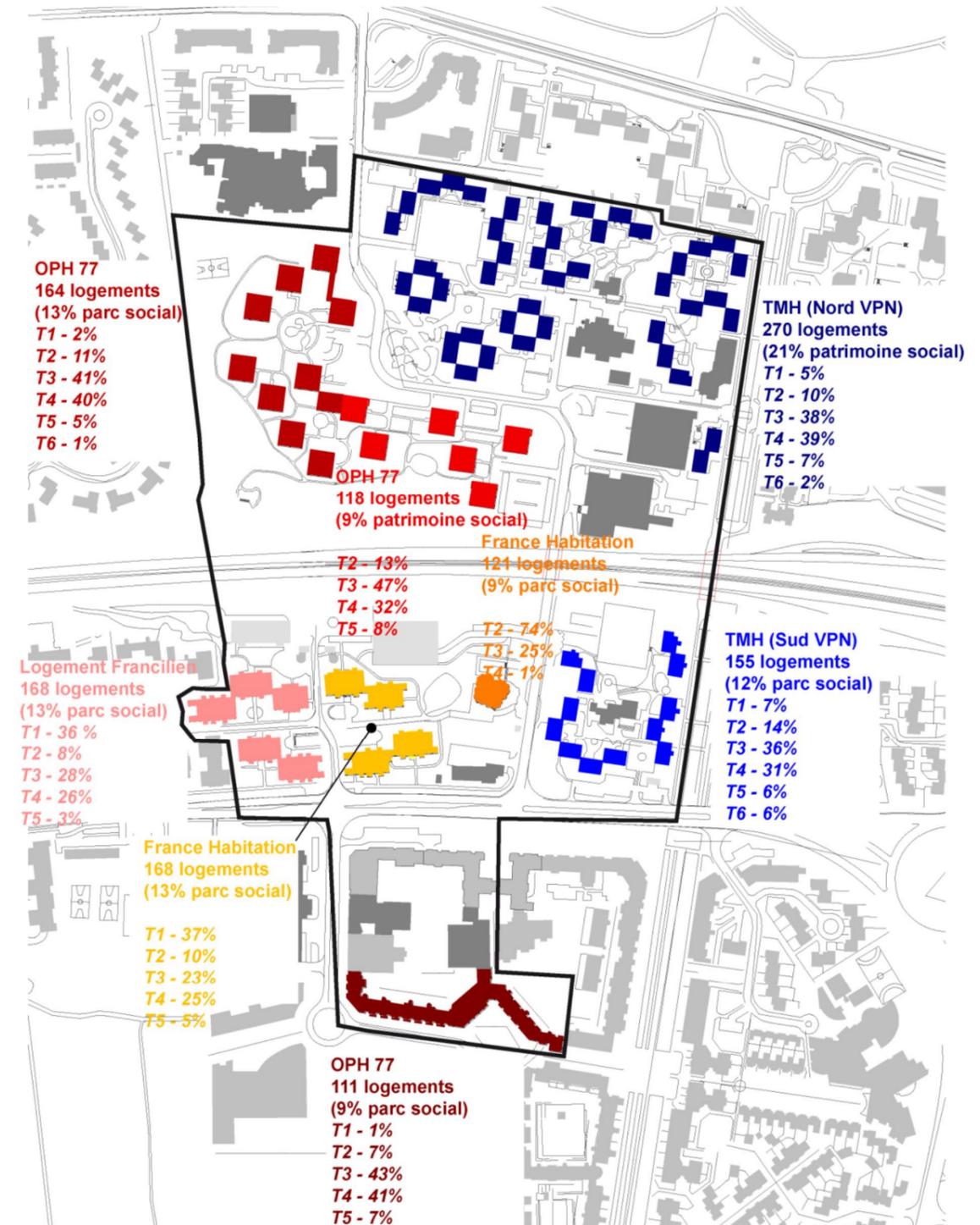


Figure 20 : Répartition typologique du patrimoine locatif social du quartier (Sources : RPLS, 2016 – Cadastre DGI – Entretiens acteurs-traitements ORGECO)

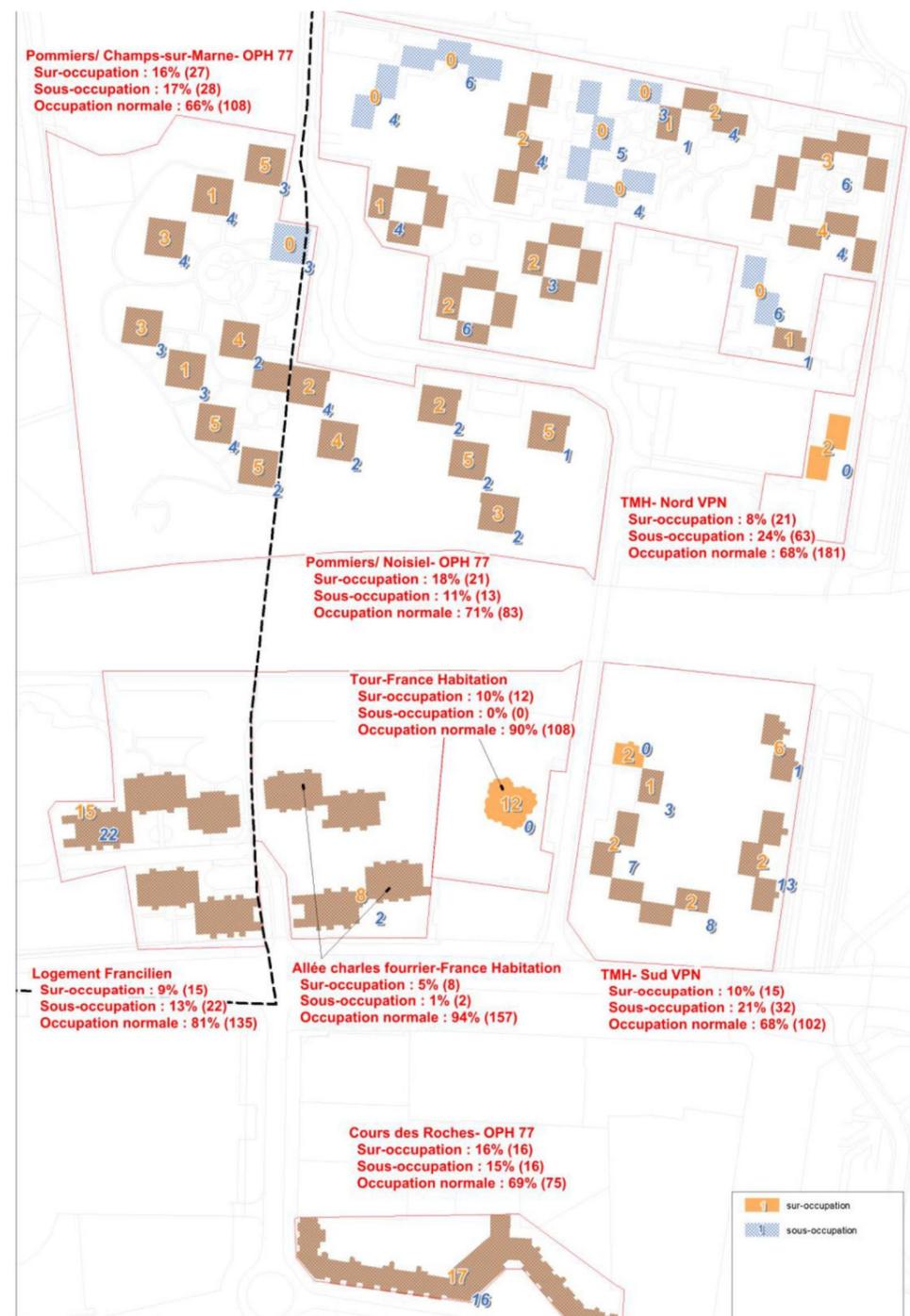


Figure 21 : Etat d'occupation du patrimoine locatif social du quartier (Sources : Plan de peuplement 2016 – traitements ORGECO)

3.3. LE MARCHÉ IMMOBILIER

Le Val Maubuée⁵ reste selon les professionnels de l'immobilier le territoire le moins cher de la Ville Nouvelle. Raison pour laquelle il continue d'être attractif pour les primo-accédants. Quel que soit le segment de marché, l'ex territoire du Val Maubuée affiche en effet des prix de vente inférieurs à ceux observés sur l'ensemble de la Ville Nouvelle. D'un autre côté, aux dires des agences, les ménages avec davantage d'apport personnel achètent souvent à proximité, les secteurs les plus attractifs de la Ville Nouvelle étant :

- Le secteur des Portes de Paris : les acquéreurs affichant leur préférence pour un cadre de vie plus « traditionnel », les programmes neufs se concentrent ainsi autour des centres historiques des communes de Noisy-le-Grand et Villiers-sur-Marne essentiellement,
- Les secteurs du Val-de-Bussy et du Val d'Europe, avec un environnement rural préservé et les bords de Marne au nord de ces deux secteurs,
- Les abords des parcours du golf à Bussy-Saint-Georges et Magny-le-Hongre sur le segment du haut de gamme,
- Les programmes collectifs librement inspirés de l'architecture haussmannienne, réalisés aux abords de la gare R.E.R. de Serris.

Pourtant, avec le Val de Bussy, l'ex Val Maubuée fait partie des deux secteurs de la Ville Nouvelle qui concentrent actuellement l'essentiel de la construction neuve. En fait, compte-tenu des différences de prix et des caractéristiques du parc de logements, il semble, qu'au sein de la Ville Nouvelle, l'ex Val Maubuée joue un rôle de territoire d'accueil pour les ménages modestes ou en début de parcours résidentiel, notamment pour ceux qui ne parviennent pas à se loger sur les secteurs les plus attractifs (Noisy-le-Grand ou Bussy-St-Georges notamment). A l'inverse, une fois ces ménages arrivés à un certain degré de maturité économique, une partie d'entre eux quittent le territoire pour les secteurs qui leur étaient autrefois fermés. Il en résulte un double enjeu pour le territoire : comment retenir ces ménages et comment capter les ménages plus aisés tout en restant un territoire « abordable » pour les ménages plus modestes ?

Ce déficit d'attractivité est renforcé par la faiblesse du parc locatif privé sur le territoire et par le niveau élevé des loyers, alors même que ce parc constitue souvent une première étape dans le parcours résidentiel des jeunes ménages (moins de 30 ans) dont les capacités à devenir propriétaires avant 30 ans se réduisent.

Les loyers pratiqués sur le territoire sont ainsi bien supérieurs à ceux pratiqués en moyenne en Seine-et-Marne et en Seine-St-Denis. Aux dires des professionnels de l'immobilier, les loyers observés pour un studio récent se situent aux alentours de 400/550€, 750€ pour un T2 récent, 800/900€ pour un T3 récent (voire 1000€ pour du très récent). Ils sont, semble-t-il, assez proches des loyers moyens observés sur la Ville Nouvelle : 570€ en moyenne pour un studio neuf, 450€ pour un studio de seconde main, 1 100€ pour un T4 neuf, 1 000€ pour un T4 de seconde main.

Toujours selon les professionnels de l'immobilier, le montant élevé des loyers s'explique en partie par la rareté des biens en location privée sur le territoire alors même que la demande y est importante. Le dispositif SCCELLIER, en augmentant l'offre disponible, a ainsi selon eux eu un effet positif sur le territoire, les biens ayant facilement trouvé des locataires. Toutefois, les prix des loyers restent très élevés en regard du budget des ménages, et leur progression devant persister, certains constatent d'une part des mises en ménages précoces sans réel désir de vivre ensemble, d'autre part une progression des colocations, chaque fois en raison des impératifs économiques liés au logement (un seul salaire n'étant désormais plus suffisant pour se loger). Au regard du volume et du profil de la clientèle, la demande qui s'exprime pour du locatif privé est cohérente avec le développement de cette offre sur le territoire, à condition peut-être de maîtriser au moins en partie les loyers de sortie des nouvelles constructions.

⁵ Soit le secteur centre de l'Agglomération Paris-Vallée de la Marne

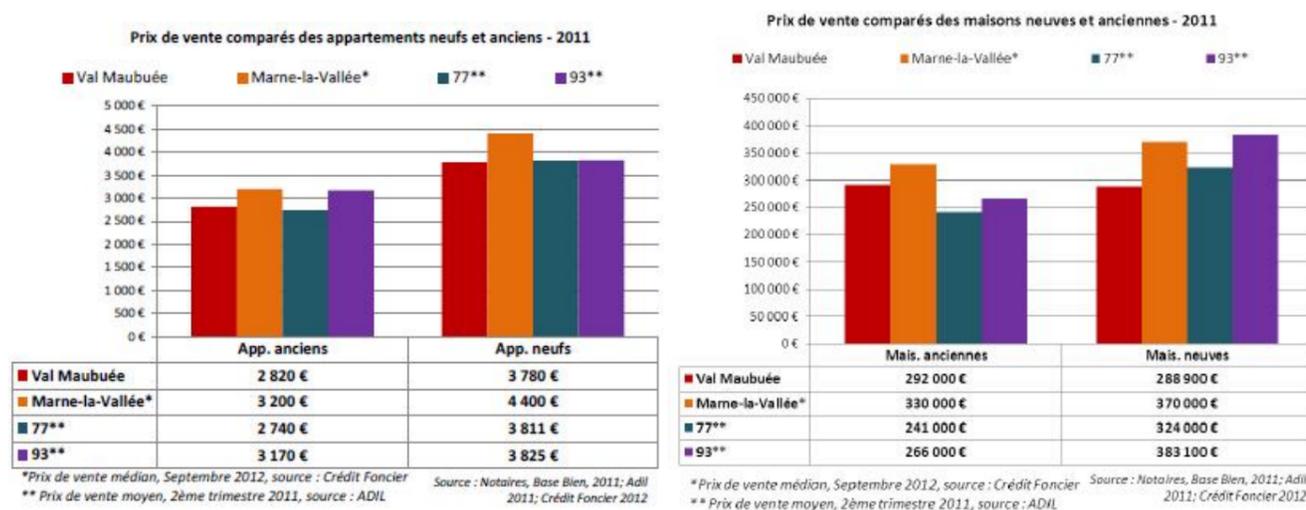


Figure 22 : Prix de vente comparés des logements – 2011 (Diagnostic PLH Val Maubuée – 2013)

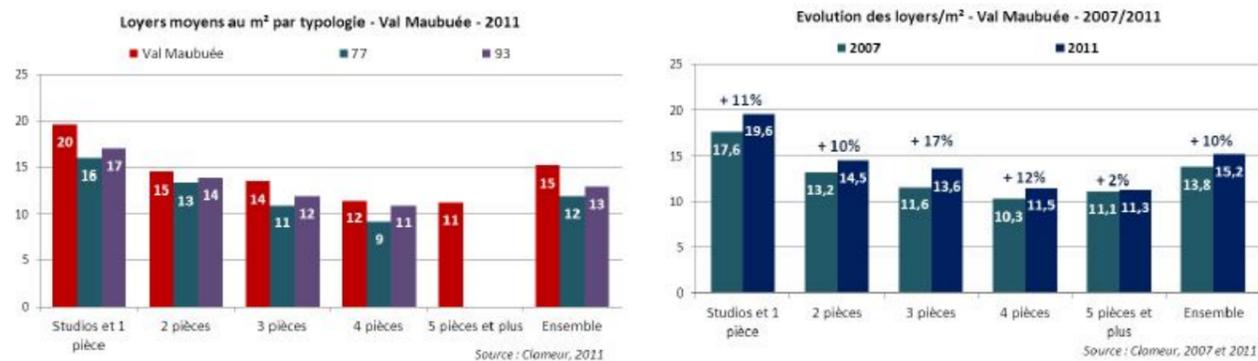


Figure 23 : Loyer moyen au m² par typologie et évolution depuis 2007 – 2011 (Diagnostic PLH Val Maubuée – 2013)

3.4. LA PROSPECTIVE DE CONSTRUCTION

Cette prospective s'appuie sur les PLH des anciennes Agglomérations du territoire. Les périodes concernées (prise en compte ou non de l'année 2015, absence d'informations spécifiques pour l'année 2021), et les méthodes employées conduisent à établir pour chaque territoire une moyenne annuelle de construction de logements permettant **d'estimer la production globale sur la période 2016/2021 pour Paris-Vallée de la Marne.**

Constat : logements prévus dans les différents PLH :

| Parc total | | | | | | | Logements construits moyenne annuelle (période 2016-2020) | Parc social : Logements identifiés sur la période 2016/2021 |
|--|-----------|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|-------|---|---|
| PLH | 2016-2017 | 2018-2019 | 2020 | 2021 et au delà | Total 2016-2020 | | | |
| Marne et Chantereine | 874 | 1 196 | 910 | 1 465 | 2 980 | 596 | 794 | |
| Construction annuelle de logements prévus sur la période 2016-2022 | | | | | | | | Parc social : moyenne annuelle prévue |
| Brie Francilienne | 345 | | | | | | 155 par an | |
| Parc total | | | | | | | Logements construits moyenne annuelle (période 2015-2020) | Parc social : Logements identifiés sur la période 2016/2021 |
| PLH | 2015-2017 | 2018-2020 | Total 2015-2020 | | | | | |
| Val Maubuée | 1 696 | 2 821 | 4 517 | | 753 | 1 135 | | |

CA Paris - Vallée de la Marne - service information géographique et urbaine - Juillet 2016

La production totale de logements sur la période 2016/2021 pour le territoire de Paris -Vallée de la Marne, selon la méthode précitée (moyenne annuelle x par les six années de la période), est estimée à 10 164 logements soit 1 694 par an.

| | Construction de logements (moyenne annuelle) | Total logements sur la période 2016/2021 |
|---------------------------------|--|--|
| Marne et Chantereine | 596 | 3 576 |
| Brie Francilienne | 345 | 2 070 |
| Val Maubuée | 753 | 4 518 |
| Paris Vallée de la Marne | 1 694 | 10 164 |

Concernant le parc social, la construction prévue à ce jour est estimée à 2 859 logements sur six ans soit 28% des logements prévus. Par déduction, le parc privé est, quant à lui estimé, à 7 304 logements, soit 72% du parc total.

| | Logements sociaux prévus | Logements parc privé | Total logements sur la période 2016/2021 |
|---------------------------------|--------------------------|----------------------|--|
| Marne et Chantereine | 794 | 2 782 | 3 576 |
| Brie Francilienne | 155*6 = 930 | 1 140 | 2 070 |
| Val Maubuée | 1 135 | 3 383 | 4 518 |
| Paris Vallée de la Marne | 2 859 (28%) | 7 305 (72%) | 10 164 (100%) |

4. LE FONCTIONNEMENT URBAIN

4.1. LA GENESE DU QUARTIER

Le quartier des Deux Parcs-Luzard se situe sur le coteau de la Marne, au Nord du quartier du Luzard. Il longe l'allée des Bois pour glisser vers le parc de Noisiel. Le quartier est scindé en deux par la VPN⁶, voie express dessinée avec les caractéristiques d'une voie de type autoroutier. Larges reculs et talus imposants sont le langage qui compose ses franges.

Le quartier des Deux Parcs-Luzard, relativement excentré par rapport aux bourgs de Champs-sur-Marne et de Noisiel, apparaît dans les années 1970. Sa construction se fait en parallèle de celle de la Voie Primaire Nord, emprise autoroutière dont la vocation était de rejoindre la Francilienne.

Le quartier se construit de part et d'autre de la voie, entre l'allée des Bois, l'allée des Pommiers, le cours du Château et le cours du Luzard. Ces axes historiques marqueront les limites originelles du quartier.

L'apparition très rapide du quartier accompagne le développement de la Ville Nouvelle et répond à l'arrivée massive d'une nouvelle population.

La construction plus tardive du quartier du Luzard et l'ouverture de la ligne de RER donneront une autre orientation au quartier. Mais les liens Nord-Sud n'ont pas pris l'importance espérée.

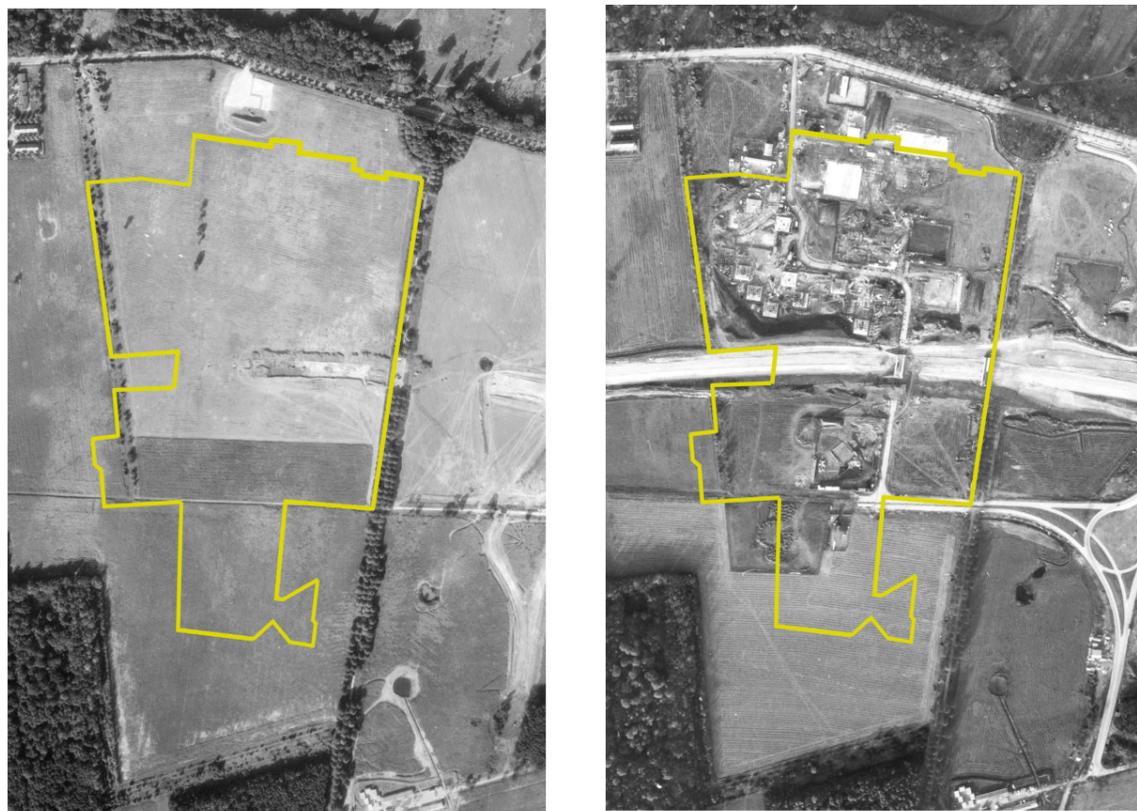


Figure 24 : vue aérienne du site du quartier en 1972 (à gauche) et en 1973 (à droite)

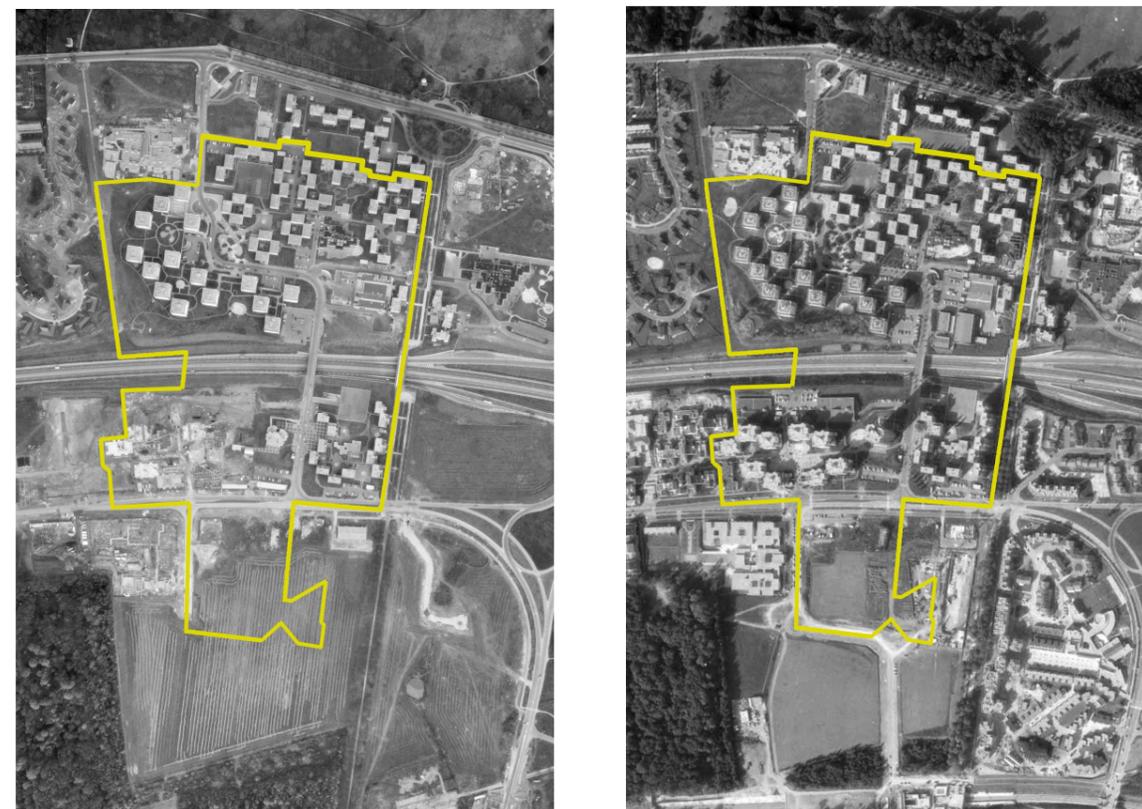


Figure 25 : vue aérienne du site du quartier en 1977 (à gauche) et en 1980 (à droite)



Figure 26 : vue aérienne du site du quartier en 1999

⁶ Autre nom donné à la D199

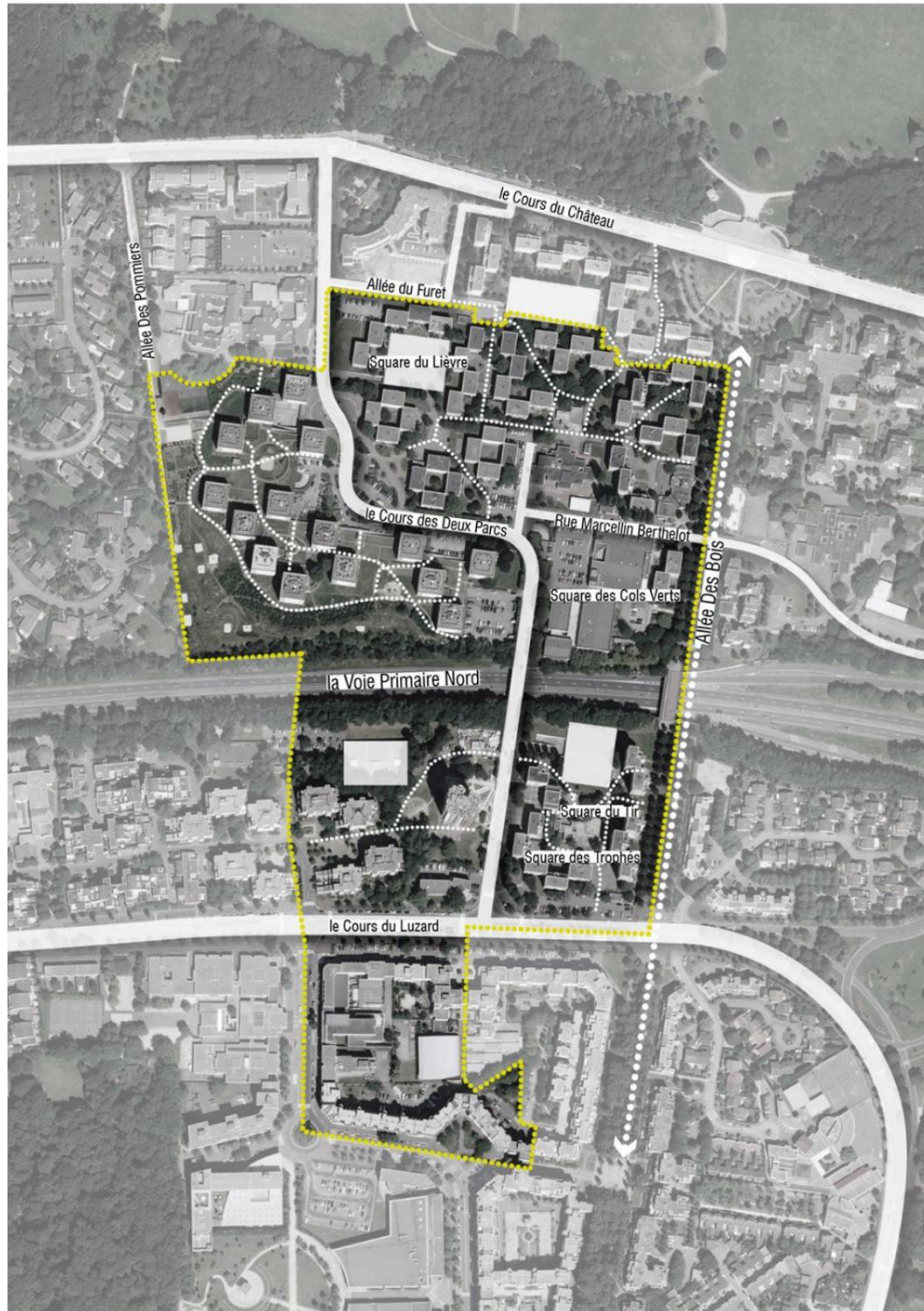


Figure 27 : Les axes principaux du quartier des Deux Parcs Luzard (Diagnostic La Fabrique Urbaine – 2014)

➤ **Le socle du quartier : entre ouvrages et géographie chahutée**

Le quartier tient une position particulière dans le paysage de Noisiel et de Champs-sur-Marne. Il jouxte l'allée des Bois et s'inscrit dans la pente qui descend vers la Marne. Cette inscription dans un site au relief marqué est complexifiée par l'implantation de grandes infrastructures : la VPN comme indiqué précédemment, mais également par une série de parkings souterrains ou sous dalle. Ces ouvrages marquent fortement le quartier et en constituent en quelque sorte son « socle ».



Figure 28 : La dalle des Pommiers (Diagnostic La Fabrique Urbaine – 2014)

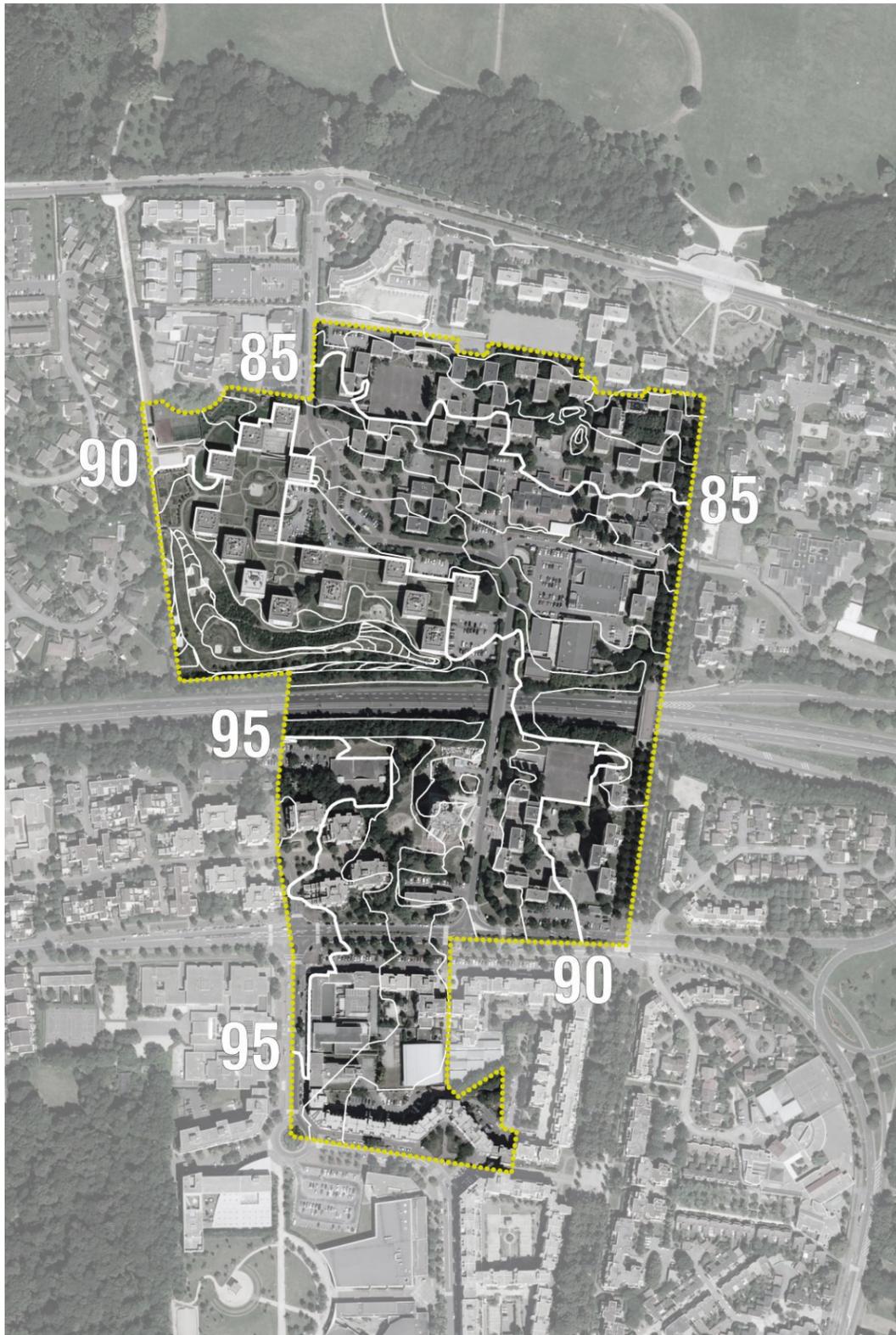


Figure 29 : La topographie du quartier (La Fabrique Urbaine – 2014)

4.2. UN QUARTIER ENCLAVE



Figure 30 : Schéma de la trame viaire autour des Deux Parcs-Luzard (La Fabrique Urbaine – 2014)

Le schéma viaire automobile autour du quartier des Deux Parcs-Luzard permet de mettre en évidence les axes intercommunaux que sont la VPN, le boulevard Salvador-Allende, le cours du Château ainsi que le cours du Luzard.

Cette trame est secondée par une série de voies inter-quartiers, comme l'axe du cours des Deux Parcs / cours des Roches, qui jouent également le rôle de voies de desserte. Ces deux voies constituent le seul axe nord/sud traversant la VPN.

La rue Marcelin Berthelot joue quant-à-elle un rôle de desserte interne au quartier, revêtant parfois un caractère si résidentiel qu'on peut par endroits la percevoir comme une voie privée. En effet, si les quartiers pavillonnaires s'organisent à partir de ces axes autour de voies en impasse, les quartiers de grands ensembles de logements collectifs y sont directement reliés par leurs parkings. Pas de voie de desserte intermédiaire, les automobilistes échouent directement dans l'espace qui leur est alloué : le parking.

Cette conception qui répondait aux ambitions de l'époque de séparation des flux et de valorisation des quartiers piétons ne permet plus, aujourd'hui, de répondre pleinement aux besoins fonctionnels du quartier : accès des véhicules de secours, de déménagement, de ramassage des ordures.

Le quartier n'échappe pas aux incivilités de rigueur facilitées par un tel manque. Les scooters ne sont, en effet, pas arrêtés par une telle organisation et le quartier des Deux Parcs-Luzard est fréquemment traversé pour rejoindre l'allée des Bois.

Néanmoins, le caractère piéton du quartier constitue un réel atout, mis en avant par les habitants notamment. Il convient donc de mettre en valeur ce caractère piéton, tout en adaptant l'aménagement du quartier aux exigences actuelles de sécurité et de fonctionnalité (meilleur accès des véhicules de secours, optimisation du ramassage des ordures ménagères...).

La « voie unique », le cours des Deux Parcs, serpente dans le quartier. Ses abords sont aménagés pour accueillir du stationnement. Il est l'axe qui fédère l'ensemble des fonctions urbaines du quartier : transports en commun, ramassage des déchets, circulation des véhicules de secours.

L'axe secondaire Marcelin Berthelot dessert des zones plus enclavées et reste interne, ne communiquant que très peu avec l'extérieur du quartier.



Figure 31 : L'entrée du parking, square de Tarascon, depuis l'allée du Furet (La Fabrique Urbaine - 2014)



Figure 33 : Le Cours des Deux Parcs, descendant vers le Parc de Noisiel (La Fabrique Urbaine - 2014)

En plus d'être un quartier avant tout résidentiel et peu perméable, avec peu de voies de dessertes, ces dernières sont parfois encombrées par le stationnement sauvage. Le quartier des Deux Parcs-Luzard présente en effet une problématique quant au stationnement aérien. La fermeture de certaines parties des parkings souterrains entraîne un report sur la voie publique et certains secteurs se trouvent ainsi saturés.

De plus, il est à noter que certaines places de stationnement dans les parkings souterrains encore ouverts n'arrivent pas à être louées. C'est le cas de la partie située sous la dalle des Pommiers côté Champs-sur-Marne.

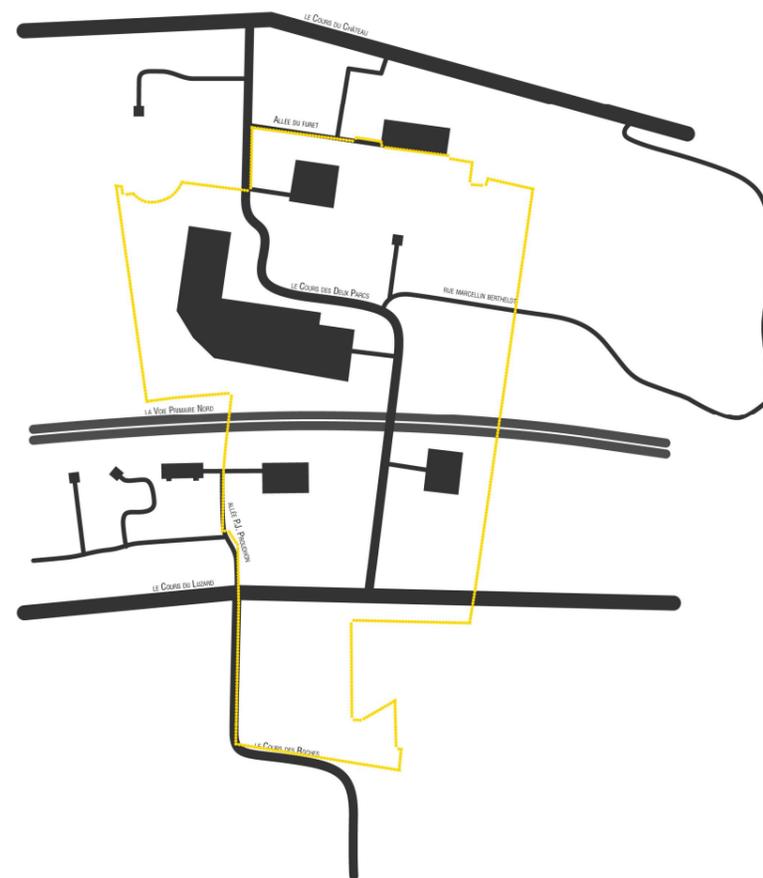


Figure 32 : Schéma de la trame viaire des Deux Parcs Luzard (La Fabrique Urbaine - 2014)



Figure 34 : Stationnement aérien saturé (La Fabrique Urbaine - 2014)

La configuration des logements par rapport aux voiries carrossables du quartier crée des problèmes d'adressage mais également des problèmes de gestion : ramassage des poubelles, accessibilité pour les véhicules de secours, déménagement des locataires.

Concernant la collecte des déchets, les bailleurs ont mis en place des systèmes internes à leur patrimoine et organisent le ramassage depuis les points de collecte. Pour le bailleur TMH, cela représente environ 50 containers vrac (2013-2014) répartis dans les 7 locaux de récolte aménagés. Pour l'OPH77, la difficulté est encore accrue par le dénivelé de la dalle.

Une attention toute particulière doit être portée sur la requalification des axes principaux du quartier et notamment le Cours des Deux Parcs et la rue Marcellin Berthelot qui représentent les principales dessertes internes au quartier mais qui (bien qu'appuyées de l'allée du Furet) ne répondent pas suffisamment à cet usage (élargissement des trottoirs, restructuration du stationnement, éclairage...).



Figure 35 : Passage sous porche, patrimoine TMH (La Fabrique Urbaine, 2014)

➤ **Le rôle majeur des espaces ouverts du quartier**



Figure 36 : Schéma de rayonnement des axes principaux à caractère public dans le quartier (La Fabrique Urbaine – 2014)

La majorité du quartier – logements et équipements publics – est desservi par des voies piétonnes qui s'inscrivent dans une trame d'espaces ouverts. Il s'agit d'une succession d'allées, de placettes minérales et d'espaces jardinés qui constituent un socle paysager unitaire pour le quartier.

A noter que la grande majorité de ces espaces qui font fonctionner le quartier relèvent du domaine privé. L'allée des Bois et le cours des Deux Parcs font le lien entre les différents ensembles du quartier. Deux places, peu lisibles aujourd'hui, jouent des rôles de rotules. Ces places se trouvent au niveau de l'articulation du square des Garennes à Champs-sur-Marne, et du square du Tir avec le cours des Deux Parcs.



Figure 37 : Schéma de la trame d'espaces ouverts constituant le quartier (La Fabrique Urbaine, 2014)

Les espaces collectifs du quartier font partie du domaine privé. Conçus pour donner au quartier l'image d'une ville à la campagne, ils ne laissent place à aucune hiérarchie. L'architecture environnante relativement homogène ne permettant pas de créer les repères nécessaires et les parcours offerts trop nombreux, il est très difficile de s'orienter. Par ailleurs, leur traitement très uniforme ne permet pas de les distinguer. Ces espaces appartiennent à tout le monde, personne ne peut se les approprier.

➤ Les méandres des Deux Parcs-Luzard

Le quadrant Nord du quartier des Deux Parcs-Luzard est irrigué essentiellement par un réseau dense de sentiers et petites placettes.

Ces cheminements sinueux s'inscrivent dans un cadre paysager très généreux dont les jeux de sol accompagnent la pente naturelle du terrain. L'identité verte du quartier constitue certainement l'une de ses plus grandes qualités. Les arbres, plantés, lors de la création de l'ensemble, ont atteint leur maturité et se déploient largement.

Les logements ouverts abondamment sur ces espaces peuvent en profiter directement. Les nombreux cheminements et passages sous porches offerts par les formes architecturales développées donnent une liberté de parcours absolue.

Toutefois, il n'existe aucune hiérarchie lisible dans ces cheminements et la perception de l'espace est brouillée par le foisonnement végétal. Les issues entre les ensembles de bâtiments ou à travers les porches ne se dévoilent qu'au dernier moment pour laisser apercevoir un second plan auprès duquel il faudra aller pour connaître l'enchaînement.



Figure 38 : Derrière l'ex-ludothèque (La Fabrique Urbaine - 2014)

Ainsi, les axes urbains paysagers majeurs qui dessinent le quartier n'apparaissent pas depuis son cœur. Les cheminements qui rejoignent l'allée des Bois ne sont pas plus lisibles que les autres. La trame douce du quartier manque de hiérarchisation et n'est pas valorisée.

➤ Le « belvédère » des Pommiers

A l'Est, la dalle des Pommiers domine la partie Nord du quartier et le parc de Noisiel. Elle marque une limite franche avec le reste du quartier et s'appuie sur le talus de la VPN dont elle profite de l'ombrage et de l'isolation phonique.

La dalle, située à environ 5 mètres du sol naturel, est accessible depuis le cours des Deux Parcs par plusieurs points : un escalier en colimaçon au niveau du square de Diane, trois rampes depuis l'espace public et une rampe depuis le square des Garennes. Ces accès extérieurs étaient complétés à l'origine de halls traversants sur deux niveaux dans les plots de logements en bordure de dalle. Ceux-ci ont été condamnés afin de limiter les flux non-désirés.

En effet, de par son isolement de l'espace public et la situation de belvédère qu'elle offre, la dalle des Pommiers est le lieu d'une activité illicite. Elle semble aujourd'hui cristalliser une grande partie du trafic de drogue et

dysfonctionnements sociaux du quartier. Par ailleurs, cette dalle souffre de problèmes d'étanchéité. Aucuns travaux de réhabilitation n'ont été menés sur celle-ci depuis sa création, et l'ampleur du travail à réaliser pour régler les problèmes d'infiltration d'eau est colossale.

Il faut noter que la Ville de Champs-sur-Marne a réalisé entre 2008 et 2011 un chantier d'insertion sur son territoire, lequel a permis de mieux traiter les pieds d'immeubles et les franges de la VPN. La Ville a également ouvert des jardins familiaux à destination des habitants. Ces initiatives ont permis de revaloriser cet ensemble et donnent une nouvelle qualité à la résidence.



Figure 39 La rampe d'accès du square des Garennes (La Fabrique Urbaine – 2014)

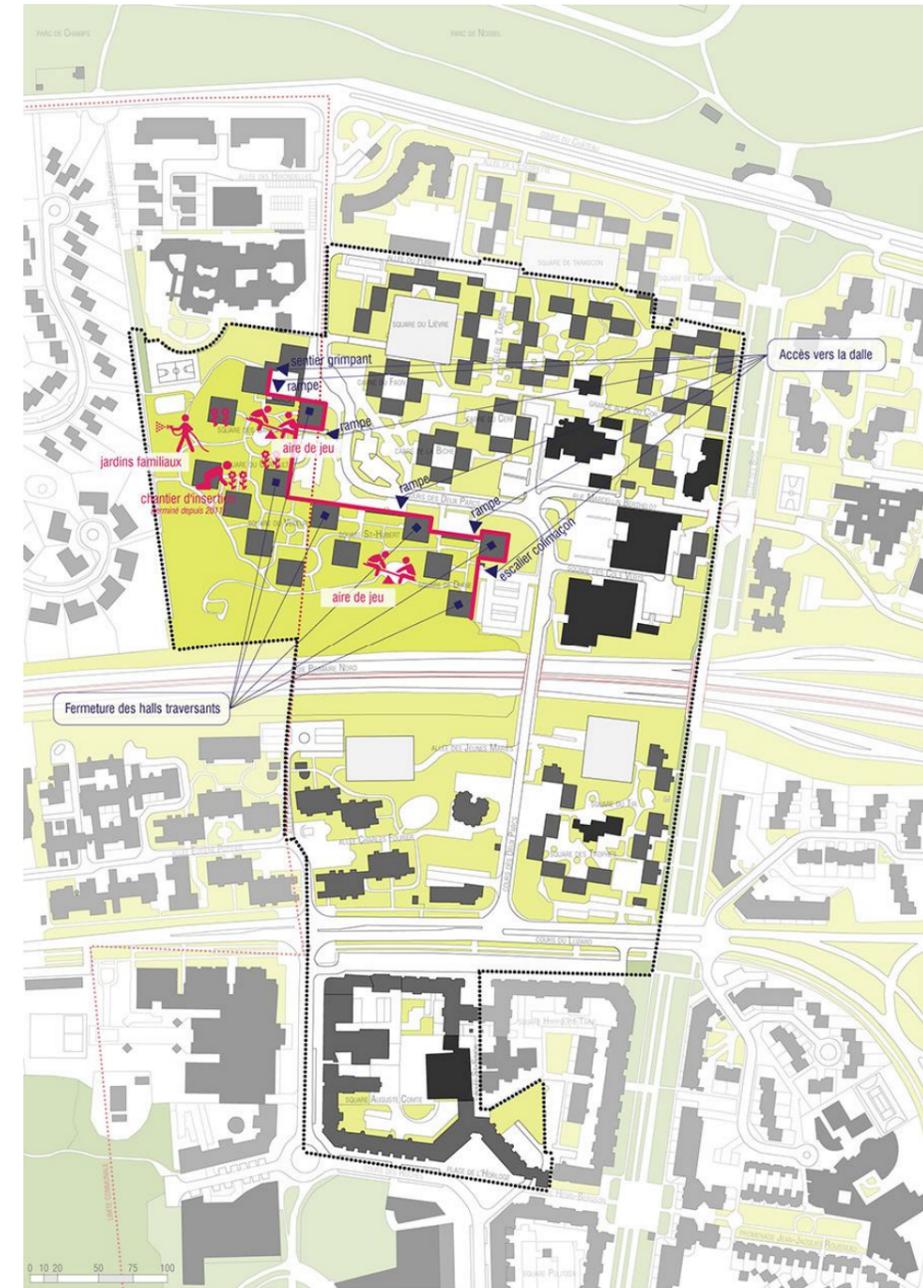


Figure 40 : Les accès à la Dalle des Pommiers (La Fabrique Urbaine – 2014)

➤ **La Voie Primaire Nord : axe intercommunal**

Le quartier des Deux Parcs-Luzard présente un certain paradoxe. Bien qu'enclavé, il est adossé à deux axes majeurs du territoire que sont l'allée des Bois et, comme évoqué précédemment, la VPN.

Tout d'abord l'allée des Bois, axe historique et lien entre les grandes entités paysagères du territoire, joue effectivement son rôle de désenclavement du quartier (bien que ce dernier gagnerait à être encore renforcé).

La VPN ensuite, bien qu'axe métropolitain majeur, ne constitue pas un axe de désenclavement pour le quartier puisqu'il n'existe aucune entrée ni sortie depuis cet axe pour accéder au quartier. En outre, elle crée une réelle

coupure urbaine au sein du quartier. Elle constitue cependant un potentiel foncier et sera amenée à muter afin de retrouver un caractère plus urbain.

Finalement, bien que relativement homogène en termes de construction (ensemble du quartier construit simultanément de part et d'autre de la VPN), le quartier des Deux Parcs-Luzard reste traversé par cette infrastructure et on a aujourd'hui bien du mal à considérer l'unité du quartier.

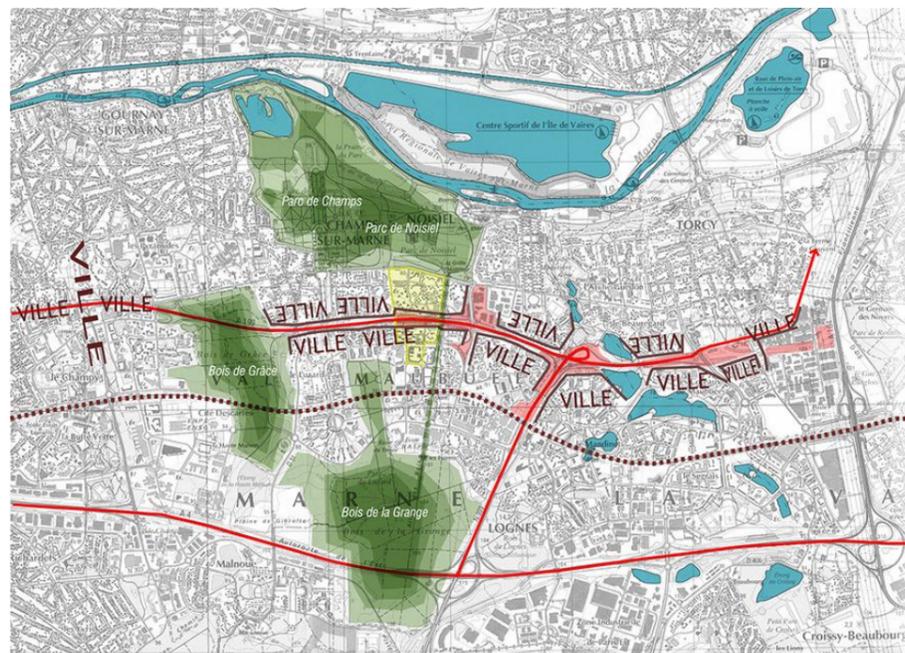


Figure 41 : VPN, VPO, au sein du territoire (La Fabrique Urbaine – 2014)

La Voie Primaire Nord constitue aujourd'hui une emprise routière importante doublée d'une épaisseur paysagère qui ménage les reculs de la ville à l'infrastructure.

Cette épaisseur, accessible par endroit, est très peu valorisée. Les ensembles architecturaux lui tournent le dos, ce qui correspond à la logique autoroutière de l'axe. Il n'y a aucun accès direct sur la voie depuis le quartier.

L'enjeu local à terme de recréer de la continuité dans les tissus urbains est appuyé d'un enjeu global à l'échelle du territoire intercommunal. Les différentes villes concernées par cette infrastructure réfléchissent actuellement sur la transformation de cet axe avec l'objectif de recréer une dimension plus urbaine sur l'ensemble des délaissés qu'il a générés.

La Communauté d'Agglomération, en lien avec l'EPAMARNE et les villes traversées, travaille actuellement à la définition d'un projet homogène sur cet axe. Il s'agit de transformer cette « autoroute » en « boulevard urbain », intégré et connecté au reste de la ville.

Sur la section de Champs-Noisiel-Torcy, la VPN a un dimensionnement d'emprise autoroutière. Elle génère alors une coupure importante dans le tissu urbain, notamment par les reculs importants qu'elle impose.

Pour autant, les tissus qu'elle traverse sont très différents et les images urbaines qu'elles développent sont le témoin de la richesse urbaine de Marne-la-Vallée.

La section Ouest de la VPN et son emprise autoroutière ont créé des ruptures importantes dans la trame viaire.

Bien que les Deux Parcs-Luzard soit un des rares quartiers à avoir été conçus en même temps et simultanément de part et d'autre de la voie, l'effet de coupure reste important. En effet, il n'existe en dehors de l'allée des Bois qu'un franchissement permettant la communication nord/sud.

Concernant l'allée des Bois plus précisément, on remarque qu'à l'échelle de Noisiel cette dernière joue un rôle de rabattement piéton vers la gare de Noisiel. Par cette dernière, il faut compter environ 10 minutes à pieds pour se rendre de la rue Marcellin Berthelot à la gare de Noisiel. L'allée des Bois est ainsi un élément majeur à prendre en compte dans l'élaboration d'un projet de requalification urbaine.



Figure 42 : Le réseau de transport du quartier des Deux Parcs Luzard (La Fabrique Urbaine – 2014)

Tableau 2 : Origine-destination des principales lignes de bus desservant le quartier (Source : RATP)

| Ligne de bus | 220 | 213 | 211 |
|------------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| Origine | Bry-sur-Marne RER | Chelles-Gournay RER | Chelles-Terre Ciel |
| Destination | Torcy RER | Lognes le village | Torcy RER |
| Heure début de service | 5h25 | 5h50 | 8h50 |
| Heure fin de service | 1h | 22h30 | 20h15 |
| Fréquence semaine jour | 10 à 23 minutes | 4 à 17 minutes | 9 à 31 minutes |
| Fréquence semaine soir | 20 à 60 minutes | 15 à 30 minutes | néant |
| Fréquence samedi | 23 à 60 minutes | 9 à 13 minutes | 40 à 60 minutes |
| Fréquence dimanche | 30 à 60 minutes | 22 à 30 minutes | néant |



Figure 43 : Extrait de plan bus local (RATP)

4.3. LE PATRIMOINE DES BAILLEURS

➤ Des ensembles architecturaux aux identités différentes

Malgré la forme d'homogénéité qui semble bercer une grande partie du quartier des Deux Parcs-Luzard, il est possible de distinguer plusieurs familles de bâtiments.

Le quartier des Deux Parcs-Luzard est caractérisé par un plan masse d'aspect très libre sur une trame orthonormée, composé à l'aide d'une unité répétée en série et groupée différemment. Ces unités sont de trois gabarits. Ces groupements sont enrichis par les formes urbaines qu'ils proposent : en carré ou en quinconce, par les orientations qu'ils offrent, par les hauteurs développées.

Ces groupements sont identifiés par zone et par tranche dans le plan masse d'origine. Il distingue également la frange Nord du quartier, face au parc de Noisiel, destinée dès l'origine à faire de l'accession à la propriété.

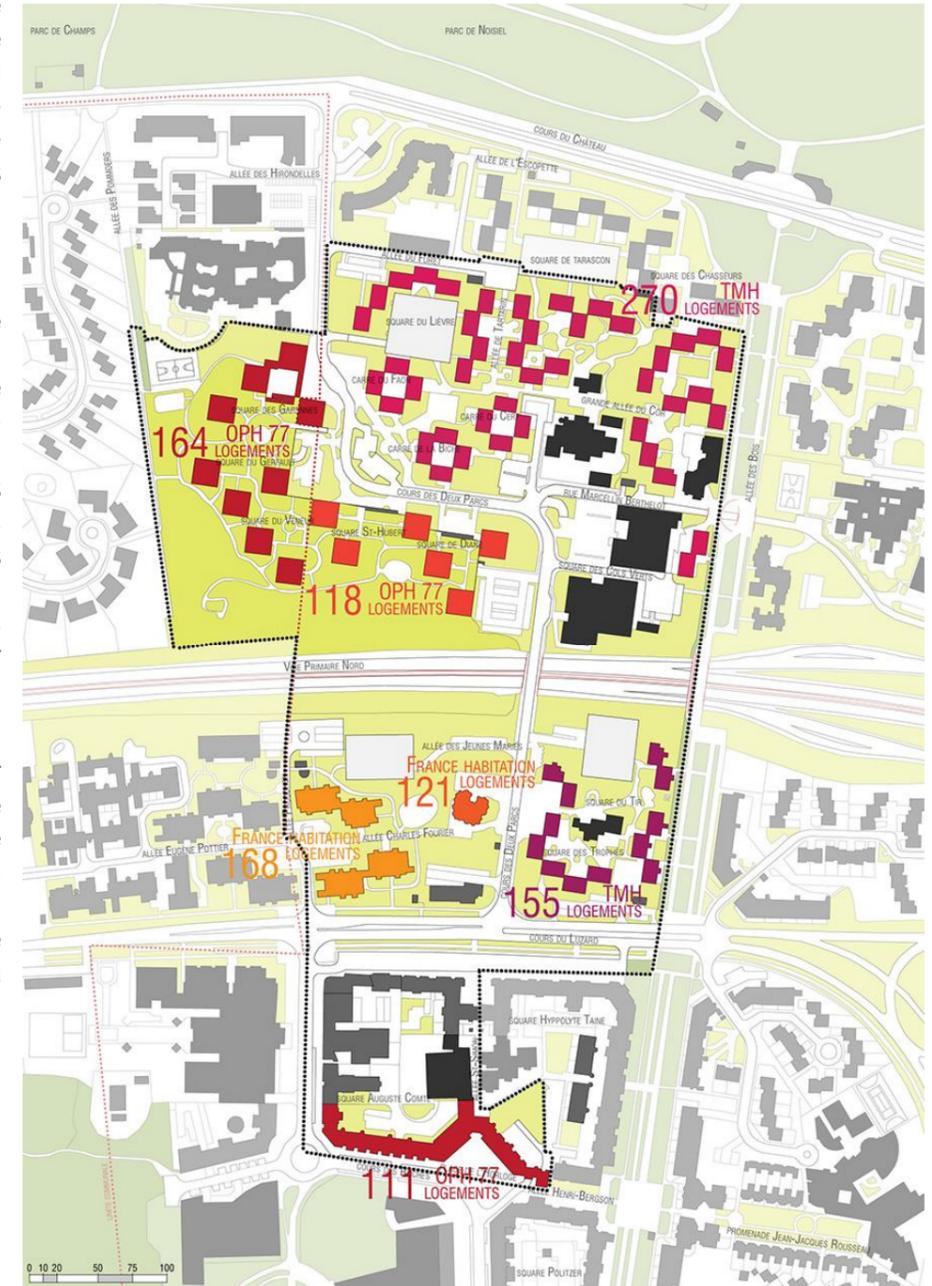


Figure 44 : Les sous-ensembles de logements du quartier (La Fabrique Urbaine – 2014)

➤ **Les Franges du Parc :**

Si les changements de densité ne se lisent pas en plan, ils se jouent dans la hauteur des bâtiments. Ainsi, il apparaît que la densité maximum en logements est concentrée sur les franges : dans le haut du quartier, près du Lizard (allée C. Fourier, square des Trophées) et sur les abords du parc de Noisiel et de l'allée des Bois (copropriété en limite de quartier).

Les constructions les plus hautes ont été implantées à proximité des parcs, ce qui est intéressant pour les logements de ces immeubles en termes de vue. En revanche, cela contribue à générer un effet « frontière » par rapport au reste du quartier.

Le positionnement de la zone de logements en accession à la propriété participe à cette logique de front de parc.

La résidence, réhabilitée en 2012, semble très bien vivre et profiter pleinement de sa situation, orientée vers le parc de Noisiel.



Figure 45 : Les logements Allée Charles Fourier (La Fabrique Urbaine – 2014)



Figure 46 : Schéma des hauteurs de bâtiments (La Fabrique Urbaine – 2014)

➤ **La Résidence des Pommiers (OPH77) :**

Cette résidence se caractérise par sa situation à la fois sur les communes de Noisiel et de Champs-sur-Marne. Elle repose sur une gigantesque dalle de stationnement, décrite précédemment. Un parking existe sous cet ensemble. Il a été fermé côté Champs-sur-Marne. Sur Noisiel, le parking a été réhabilité en 2012.

La résidence se compose de 15 plots de 5 niveaux en moyenne. Ils fonctionnent autour d'un noyau central qui dessert quatre logements par plateau en moyenne.

Deux types de plots peuvent toutefois être distingués. Les plots bordant la limite de dalle bénéficiaient initialement du double accès au niveau rue et au niveau dalle. Cette continuité a été rompue afin de limiter les flux et les appropriations non-souhaitées de ces halls. Les plots en milieu de dalle sont accessibles depuis ce niveau supérieur uniquement. Ils se retrouvent dans une situation très lointaine de l'espace public et souffrent de cet éloignement.



Figure 47 : Square de Diane (La Fabrique Urbaine – 2014)

La résidence souffre de son enclavement (difficulté d'accès depuis le cours des Deux Parcs notamment) et d'une dégradation régulière de ses espaces communs. Les logements en rez-de-dalle ont du mal à vivre. Côté Noisiel, certains halls sont « squattés » en particulier à partir de midi. Le bailleur indique qu'il est difficile de mener quelque intervention dans ces halls l'après-midi, les trafiquants ne laissant entrer que les habitants de la résidence. La Ville de Champs-sur-Marne a mis en œuvre des chantiers d'insertion pour travailler ses pieds d'immeuble. A noter également un manque de lisibilité de l'espace urbain (distinction domaine public/ domaine privé).

Concernant la gestion des déchets, le tri n'a pas encore été mis en place. Pour des raisons de sécurité, les bacs sont maintenant à l'extérieur. Il existe une vraie difficulté concernant les encombrants.

➤ **Les « Carrés » (TMH) :**

Trois carrés articulent le quartier et constituent la porte d'entrée vers le patrimoine du bailleur TMH. De trois niveaux seulement, ces immeubles s'organisent en quatre plots disposés autour d'un patio central. Cette cour, ouverte sur trois angles, est un jardin minéral sur lequel s'ouvrent les chambres. Les espaces de séjour s'ouvrent vers l'extérieur du carré et se prolongent sur de grands balcons.

Chaque cage d'escalier dessert deux logements par niveau ce qui confère à ces immeubles une échelle très humaine.



Figure 48 : Schéma du fonctionnement de l'ensemble des carrés (La Fabrique Urbaine – 2014)



Figure 49 : Le patio du Carré du Faon (La Fabrique Urbaine - 2014)

➤ **Les « Grappes » (TMH) – accès extérieur :**

Les plots organisés en grappe sont de deux types.

En cœur d'îlot, les circulations sont en façade, tandis qu'aux abords de l'allée des Bois, ces dernières sont au centre du bâtiment.

La configuration avec « accès extérieur », telle qu'énoncée dans les plans initiaux, fonctionne avec un système de cage d'escalier en façade et desservant les logements par leurs loggias. Les logements en rez-de-chaussée ont leur accès propre, quelques marches permettant d'y monter.

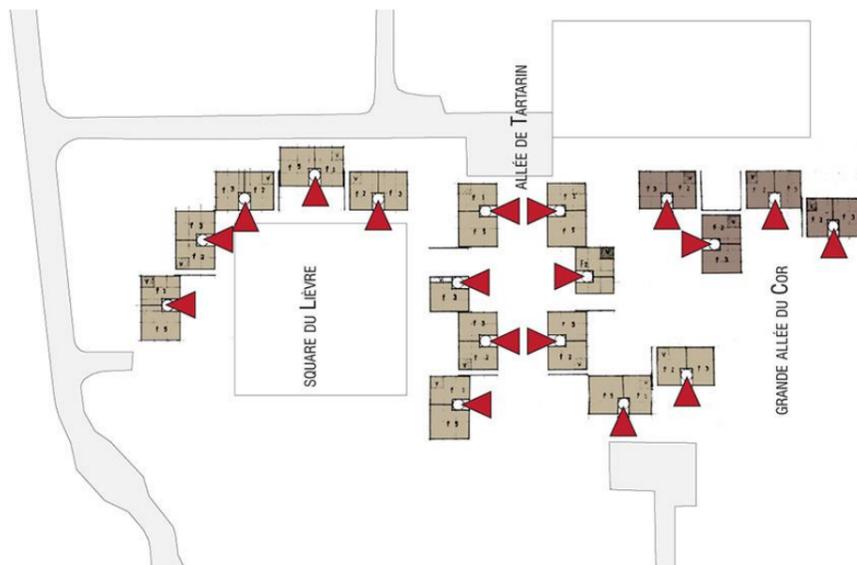


Figure 50 : Schéma de fonctionnement de l'ensemble en grappe, avec accès extérieur (La Fabrique Urbaine – 2014)

Le caractère très ouvert de ces façades, le rythme des accès et la faible hauteur donnent à ces ensembles l'image d'une série de logements superposés.

Toutefois, le rehaussement de ces bâtiments de quelques marches ne facilite pas la mise en accessibilité des logements. Une étude, faite par TMH en 2010, en recense les entraves.



Figure 51 : L'allée de Tartarin (La Fabrique Urbaine – 2014)

➤ **Les Grappes (TMH) – accès intérieur :**

Les logements bordant l'allée des Bois, s'ils s'organisent également en grappe, n'ont pas le même caractère que ceux de l'allée de Tartarin.

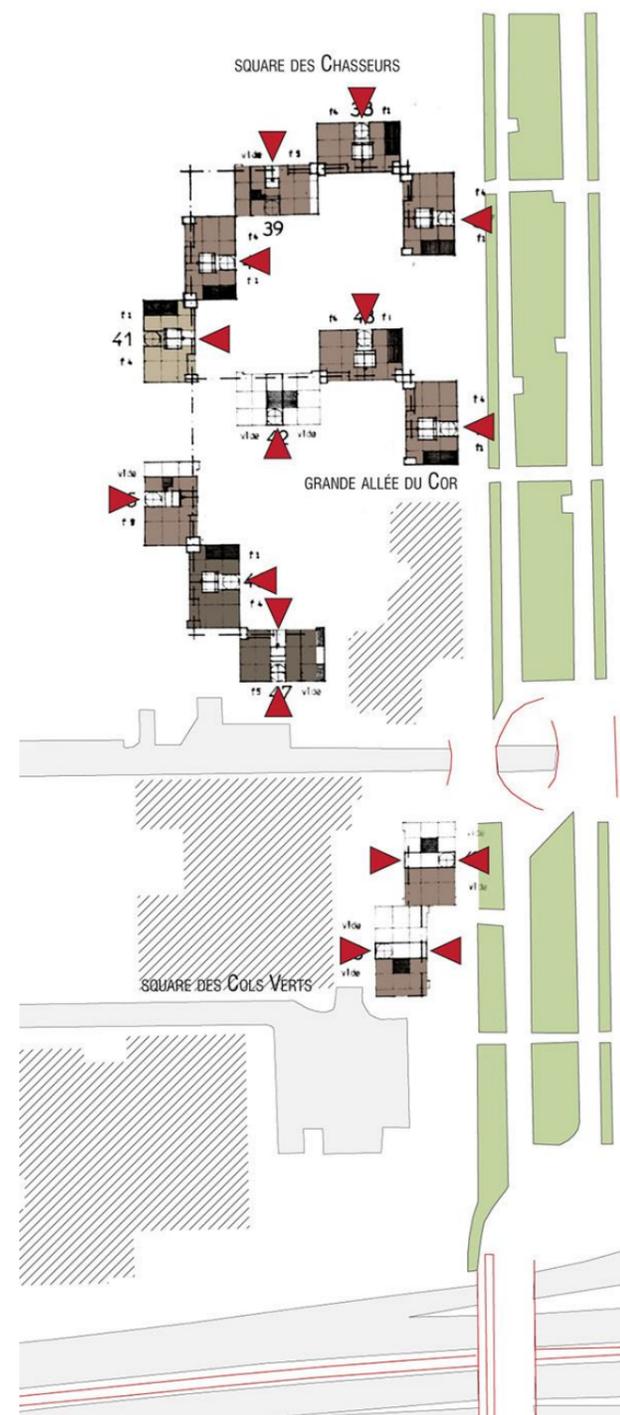


Figure 53 : Schéma de fonctionnement de l'ensemble en grappes, avec accès extérieur La Fabrique Urbaine - 2014



Figure 52 : La grande allée du Cor, à son intersection avec l'Allée de Bois (La Fabrique Urbaine – 2014)

Très légèrement plus hauts, les derniers étages sont mobilisés par des duplex. Ces immeubles, bien que très similaires aux précédents, donnent une image bien plus dense du quartier.

Les accès se font alternativement de part et d'autre de ces grappes, laissant peu d'éléments pour distinguer les avants des arrières.

Les deux unités à l'arrière du centre commercial (square des Col Verts) souffrent particulièrement de ce manque d'adressage et des perméabilités offertes par les passages sous porches. La proximité avec le centre commercial génère aussi beaucoup de nuisances pour les habitants (livraisons, déchets, etc.). C'est d'ailleurs un des lieux principaux de « squat » des dealers du quartier qui affirment particulièrement leur présence à cet endroit.

➤ **La zone 3 (TMH) :**

Les squares du Tir et des Trophées constituent « la zone 3 » du projet d'origine. Elle traduit de la volonté d'augmenter la densité du quartier, en augmentant la hauteur des immeubles, en particulier le long de l'allée des Bois. Les immeubles fonctionnent sur le même modèle: deux logements par palier. Les circulations intègrent des ascenseurs.

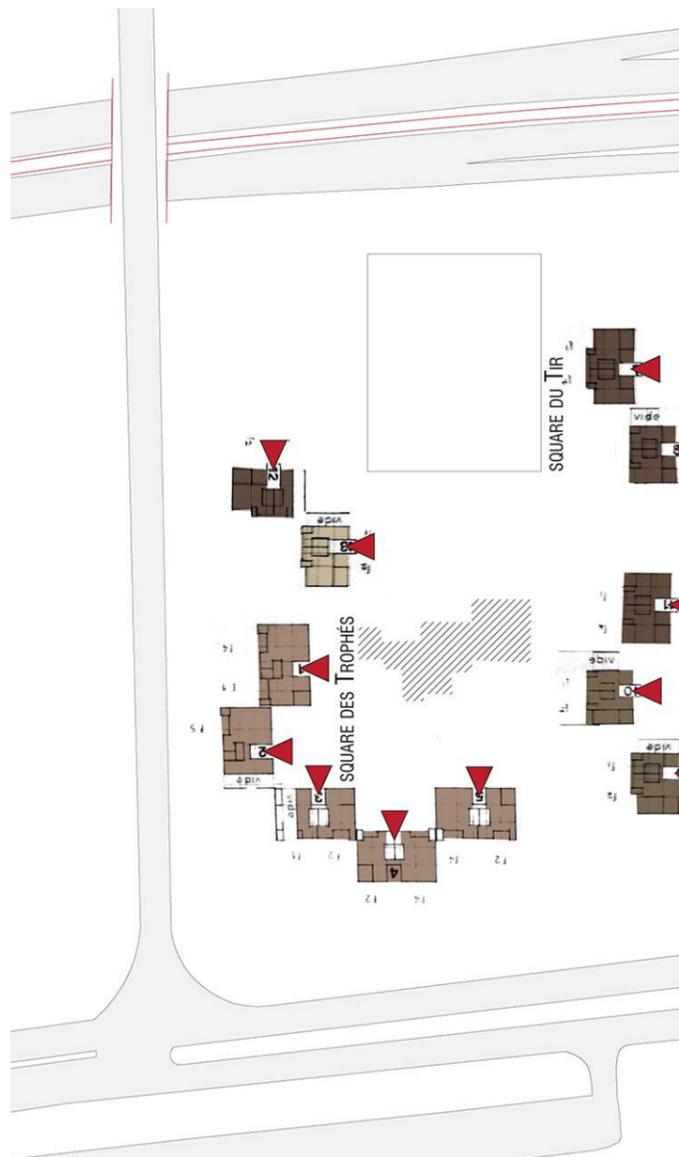


Figure 55 : Schéma de fonctionnement (La Fabrique Urbaine – 2014)



➤ **La Tour des Jeunes Mariés (France Habitation) :**

Exceptionnelle par sa hauteur dans le quartier (R+15), la Tour des Jeunes Mariés constitue un signal marquant dans le paysage. Elle profite pleinement de sa situation en haut du coteau de la Marne et bénéficie de vues panoramiques du Val de la Marne et à la tour Eiffel.

Elle appartient à une série de trois constructions similaires en Ile-de-France. Leurs architectes, Martine et Philippe Deslandes, ont développé le concept de la cellule de logement jusqu'à produire une architecture toute en courbe, du plan masse au lit de la chambre. Les logements, conçus pour les couples sans enfants, sont de vastes T2 avec un quart de T3.

Sa réhabilitation récente menée par le bailleur France Habitation est à la hauteur du projet initial. Les travaux exécutés ont permis à la tour de recevoir le label BBC sans augmenter les loyers. Ce projet exemplaire a également intégré une restructuration des espaces en pied de la tour.

Les associations, Secours Populaire et Catholique, occupent aujourd'hui au rez-de-chaussée. La Ville de Noisiel et la CA Paris Vallée de la Marne travaillent à leur déménagement de manière à y implanter la Maison du Projet du NPNRU.

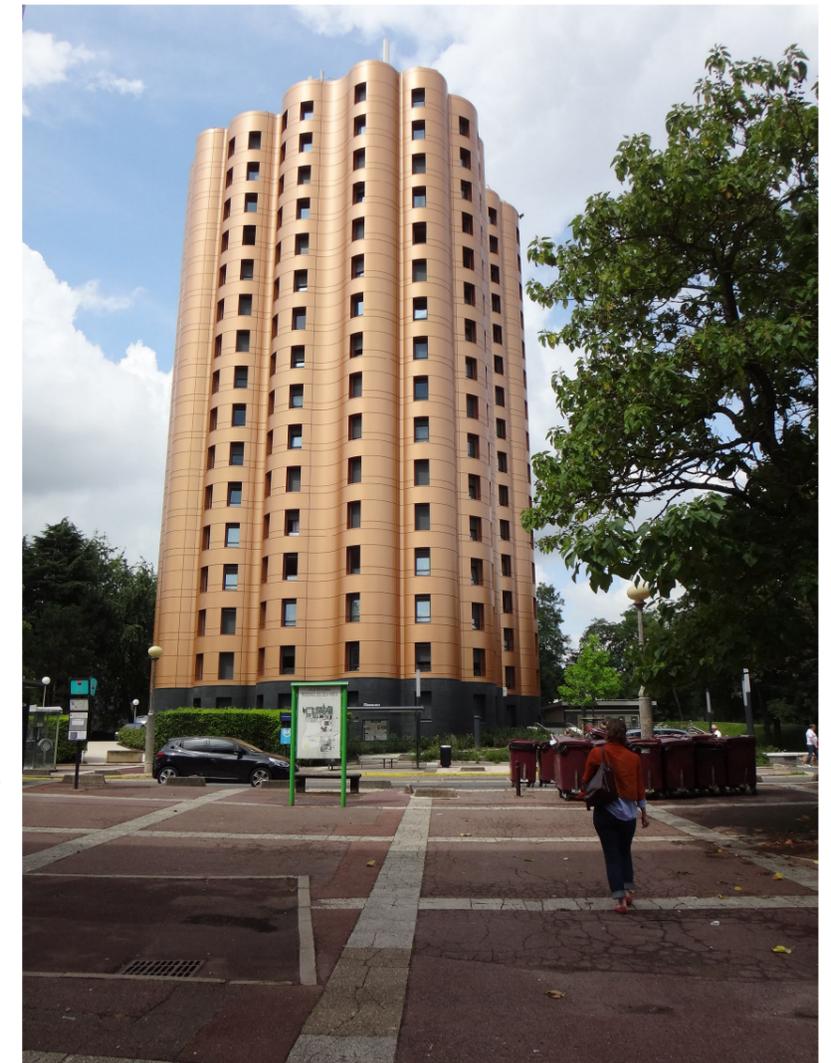


Figure 56 : La Tour des Jeunes Mariés (La Fabrique Urbaine – 2014)

➤ **Allée Charles Fourier (France Habitation)**

Les immeubles de l'allée Charles Fourier s'organisent en symétrie par rapport à cette voie privée en impasse. Relativement hauts et épais, la plupart des logements bénéficient de deux orientations.

Les immeubles sont desservis par des halls traversants, encore ouverts aujourd'hui. Ces bâtiments posent de gros problèmes techniques. Un bureau d'études techniques et un chauffagiste sont en train d'expertiser les constructions de façon à mettre en avant l'ensemble des pathologies des bâtiments et à proposer des solutions de réhabilitation (isolation thermique, chauffage, façades, etc.).

Cette opération n'entretient pas de lien avec la tour des jeunes mariés. On est face à un patrimoine qui tourne le dos à l'autre. Dans l'ensemble, les cheminements piétons restent confidentiels.



Figure 58 : L'allée Charles Fourier (La Fabrique Urbaine – 2014)



Figure 57 : Schéma de fonctionnement (La Fabrique Urbaine – 2014)

➤ **Allée Eugène Pottier (1001 Vies Habitat)**

Les immeubles de l'allée Eugène Pottier s'organisent en symétrie par rapport à cette voie privée en impasse. Relativement hauts et épais, la plupart des logements bénéficient de deux orientations.

Les immeubles sont desservis par des halls traversants, encore ouverts aujourd'hui que le bailleur n'envisage pas de fermer dans le cadre de son projet de réhabilitation, ces passages fonctionnant bien. La redéfinition des espaces publics/privés sera revue à l'occasion de ce projet.

Un parking en copropriété entre les deux bailleurs 1001 Vies Habitat et France habitation se situe au bout de l'impasse.

➤ **Les Roches (OPH77) :**

La résidence de l'OPH 77 bordant le cours des Roches se distingue fortement du reste du secteur décrit dans ce diagnostic.

La forme urbaine qu'elle propose s'approche de celle d'un îlot traditionnel mais la desserte des logements se fait par le cœur d'îlot. Un passage sous porche permet d'y pénétrer et un cheminement borde l'immeuble pour mener à chaque entrée. Par ailleurs, l'ensemble des rez-de-chaussée est mobilisé par des commerces et services. Cette volonté initiale des concepteurs est toujours de mise aujourd'hui et participe pleinement dans le rayonnement et l'attractivité du pôle commercial de la place de l'Horloge autour de laquelle il s'organise.

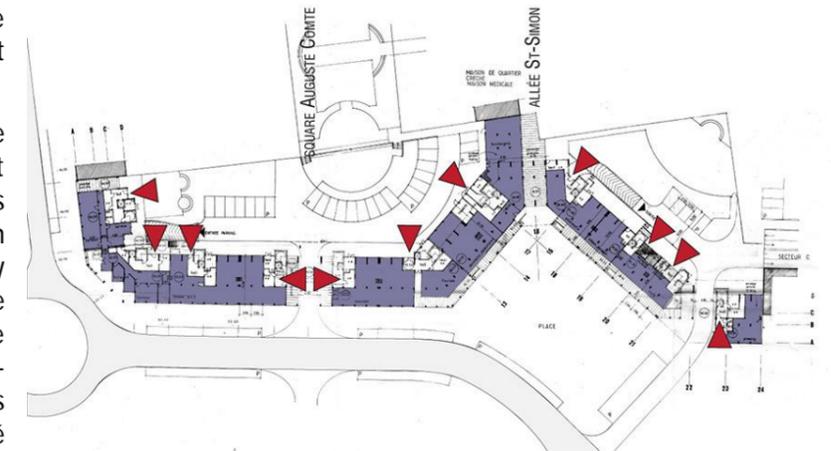


Figure 59 : Schéma de fonctionnement (La Fabrique Urbaine – 2014)

Le parking souterrain de la résidence des Roches de 111 logements, gérée par l'OPH 77, a été touché par un incendie à l'automne 2005, en parallèle des violences urbaines qui ont frappé les banlieues. Le parking a fait l'objet de plusieurs incendies criminels successifs (5 sinistres en moins de 15 jours dans le même bâtiment) avant d'être muré par le bailleur pour raisons de sécurité.

C'est en 2010 que l'OPH77 décide d'engager la rénovation du parking, dans le cadre d'une opération d'ensemble qui concerne également la résidentialisation des squares Taine et Comte, et la rénovation des parties communes (locaux poubelles, halls). Le parking a été séparé en deux (côté Hippolyte Taine et côté Auguste Comte) et surtout équipé d'un dispositif de vidéosurveillance comportant des caméras visibles et invisibles (l'installation des caméras s'est faite sans que quiconque hors l'entreprise dédiée n'ait l'autorisation d'entrer dans le parking). L'importance de l'éclairage est également décisive dans ces parkings (d'où son coût important), afin que les gens s'y sentent pleinement en sécurité.

Au total, les deux parkings souterrains disposent de 113 places (61 côté H. Taine et 52 côté A. Comte), dont 80 sont boxées. Des places en surfaces sont réservées aux commerçants, et sont également disponibles pour les locataires dans le square Auguste Comte. La mise en place de parkings de ce type, « télésurveillés », est une opération pilote pour le bailleur. Elle pourra être reproduite sur d'autres sites, en particulier aux Deux Parcs Luzard.

A noter qu'au sujet de la résidentialisation, il persiste des conflits d'usages avec les habitants : notamment concernant le parking aérien utilisé également par les commerçants et donc rarement fermé, et le trafic de drogue récurrent au rez-de-chaussée du 43 cours des Roches.



Figure 60 : L'Allée Saint Simon (La Fabrique Urbaine -2014)

➤ Le lourd héritage des superstructures

Si le quartier des Deux Parcs-Luzard donne à voir une image très verte et un plan masse relativement libre, il n'en demeure pas moins qu'il s'est construit sur un socle très technique. Construits dans les années 70, ces ouvrages complexes n'ont pas toujours reçu l'entretien dont ils auraient dû bénéficier et souffrent aujourd'hui de ce manque d'attention.

Le lieu le plus marquant dans le quartier à ce propos est bien entendu la dalle des Pommiers. Cet ouvrage qui couvre plus d'un hectare du quartier, s'adosse au talus de la VPN et constitue un socle de plus de 280 logements. La dalle, autonome par rapport aux immeubles, recouvre un gigantesque parking souterrain. Fermé côté Champs-sur-Marne - les deux étages de parking ont plusieurs fois brûlé, le parking a été récemment réhabilité côté Noisiel. Celui-ci n'a désormais plus qu'un seul accès. Les entrées et sorties ne se font que depuis le square de Diane et le lieu s'en porte bien mieux. Ouvert en 2013, ce nouveau parking boxé n'a fait l'objet d'aucune dégradation depuis.

Toutefois, si ces modifications ont su régler les problèmes comportementaux des usagers, elles n'ont pas résolu les sujets techniques. L'état de détérioration de la dalle, notamment au niveau de ses joints, laisse couler de véritables cascades dans le parking et les grandes étendues d'eau qui stagnent sur le haut ne laissent rien présager de bon.



Figure 61 : La dalle des Pommiers, dégradations de l'ouvrage (La Fabrique Urbaine – 2014)



Figure 62 : La dalle des Pommiers, dégradations de l'ouvrage (La Fabrique Urbaine – 2014)

Par ailleurs, par trois fois, le visiteur débouche sur des lieux surprenants. Aux squares de Tarascon, du Lièvre et du Tir, s'offrent à lui de vastes étendues d'asphalte. Entièrement nues, elles sont les couvertures de ces parkings souterrains qui organisent le quartier.

Il s'agit aujourd'hui d'espaces neutres, sur lesquels les enfants viennent jouer malgré l'absence de tout aménagement. Ces espaces vides représentent environ 6000m² de surface.



Figure 63 : Espaces dalles de parking nues (La Fabrique Urbaine – 2014)



Figure 64 : Square du Lièvre (La Fabrique Urbaine – 2014)

4.4. UN CŒUR DE QUARTIER TRÈS FRAGILE

L'intersection entre le cours des Deux Parcs et la rue Marcellin Berthelot marque un croisement important dans la structure du quartier. Il s'agit d'un lieu où se condensent la majorité de ses équipements. Ces équipements, peu nombreux sont en plus peu lisibles (rapport à l'espace public, architecture, accès).

4.4.1. Des équipements peu lisibles

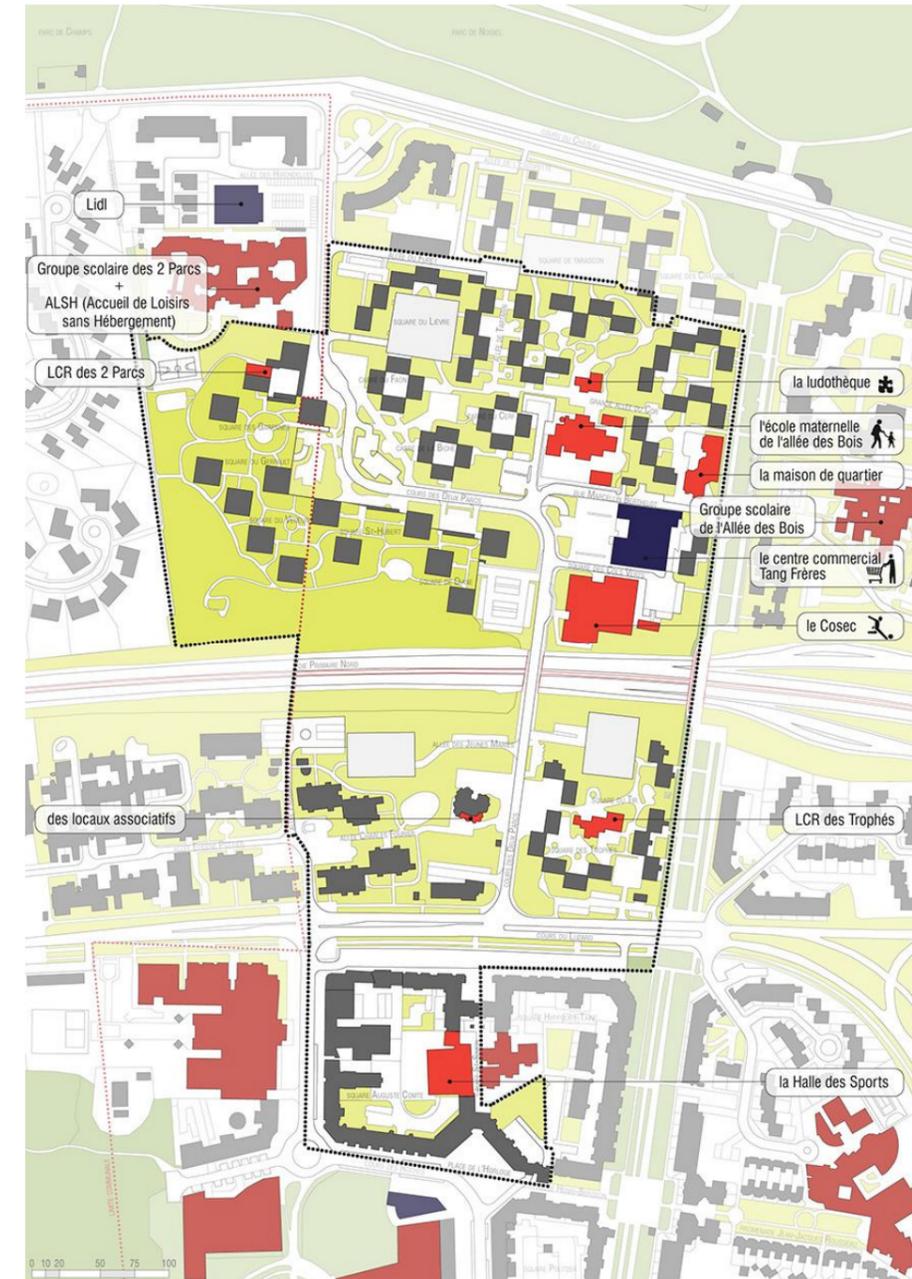


Figure 65 : les principaux équipements du quartier (La Fabrique Urbaine – 2014)

➤ **Le LCR des Deux Parcs :**

Le LCR des Deux Parcs accueille la médiatrice de quartier de la Ville de Champs-sur-Marne. Il se situe en bordure de la dalle des Pommiers. Il est également le siège de plusieurs activités telles que des lectures contées par les bibliothécaires de la CA PVM, de l'aide aux devoirs, des ateliers cuisine, un écrivain public.



➤ **L'école maternelle de l'allée des Bois (Noisiel):**

Elle est située entre la grande allée du Cor et la rue Marcellin Berthelot. Son accès se fait depuis la voie piétonne, territoire de TMH. Elle est très en contre-bas de l'espace public, peu visible depuis le cours des Deux Parcs et tourne le dos aux axes publics. Elle est également sous-dimensionnée par rapport aux besoins actuels et futurs. Enfin, son éloignement de l'école élémentaire des Deux Parcs pose un certain nombre de problèmes logistiques, notamment pour les parents d'élèves.



➤ **L'école élémentaire de l'allée des Bois (Noisiel):**

Bien que située hors périmètre, l'école élémentaire de l'allée des Bois est importante à prendre en compte dans la réflexion globale sur les équipements du quartier et leur accessibilité / lisibilité. Elle correspond au périmètre « vécu » du quartier.



➤ **Le groupe scolaire des Deux Parcs (Champs-sur-Marne) :**

Bien que situé hors périmètre également, le groupe scolaire des Deux Parcs est important à prendre en compte dans la réflexion globale sur les équipements du quartier et leur accessibilité / lisibilité. Il correspond au périmètre « vécu » du quartier mais accueille les enfants du QPV.



➤ **La Maison de quartier :**

La Maison de quartier regroupe plusieurs fonctions : la ludothèque, la médiatrice de quartier, le centre d'accueil et la Maison pour Tous. Les accès se font à l'angle de l'allée des Bois et de la rue Marcellin Berthelot et depuis la grande allée du Cor.



➤ **Le COSEC :**

Ce gymnase accueille des associations à rayonnement communal le soir et des écoles en journée. Il propose un important panel de sports (handball, foot en salle, judo, taekwondo, gymnastique, danse, ping-pong). Ses créneaux sont bien remplis. Ses publics y viennent à pied ou en voiture. Ils se garent alors à l'arrière, sur le parking de TMH.



➤ **Le LCR des Trophées :**

Le local appartient au bailleur TMH qui le mettait à la disposition d'associations communales. Sa gestion était assurée par la ville de Noisiel. Envisagée un moment comme le lieu d'implantation de la Maison du Projet, ce bâtiment a fait l'objet d'un diagnostic amiante qui a révélé une forte présence de ce matériau. De ce fait, ce local n'est plus ouvert au public et la Mairie de Noisiel a remis sa gestion au bailleur.



➤ **Les locaux associatifs de la Tour des Jeunes Mariés :**

Le pied de la tour des Jeunes Mariés est occupé par des locaux associatifs. Ils sont occupés aujourd'hui par les Secours Populaire et Catholique. L'action de ces associations crée des nuisances pour les résidents car les locaux ne sont pas dimensionnés et adaptés pour cette activité. Comme évoqué plus haut, la ville de Noisiel et la CA Paris Vallée de la Marne travaillent à leur relocalisation en vue d'implanter dans ces locaux la Maison du Projet.



➤ **La Halle des sports :**

La Halle des sports se situe dans un cœur d'îlot, au sud du cours du Lizard. Elle est accessible depuis l'allée Saint-Simon. Inaccessible depuis le parking, elle se trouve enfermée dans l'ensemble d'habitation, et isolée du cours des Roches.



Malgré la concentration de ces équipements dans un même lieu, le retournement et la discrétion de leur accès, souvent en contre-bas de l'espace public, ne participe pas de la création d'un lieu fédérateur.

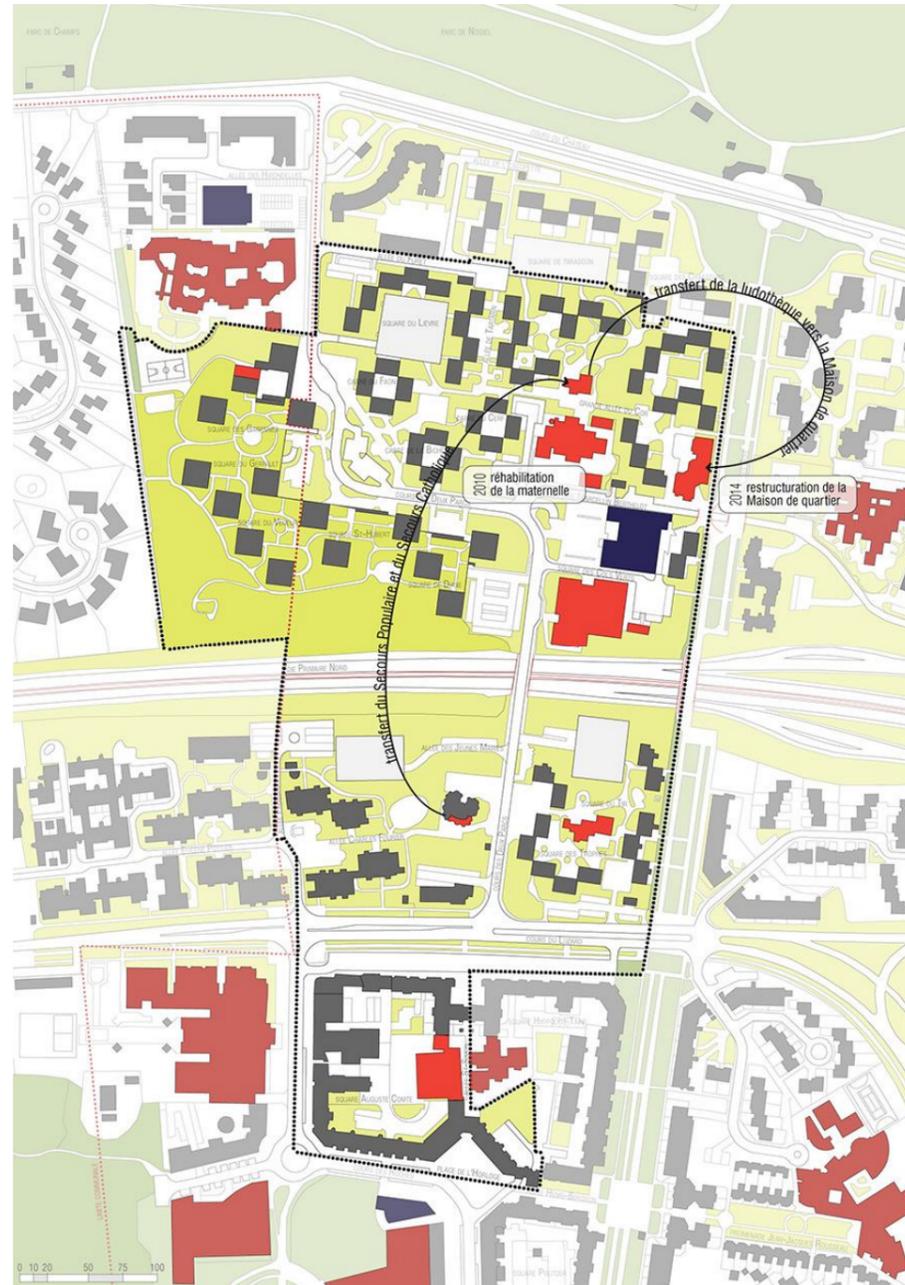


Figure 66 : Les mouvements des équipements des Deux Parcs Luzard (La Fabrique Urbaine – 2014)

4.4.2. Une offre commerciale spécialisée dans un cadre très dégradé

Le quartier des Deux Parcs-Luzard ne présente que peu de commerces et un manque de commerces de proximité. Seul le centre commercial constitue une pièce maîtresse dans l'affirmation d'un cœur de quartier.

Il s'agit d'une copropriété entre le bailleur TMH, qui possède un parking dégradé sous le centre commercial, et les commerçants.

Le centre commercial n'accueille plus qu'un supermarché asiatique, Tang Frères, qui se développe sur presque 1000m², un restaurant asiatique et une galerie commerçante dans laquelle se côtoient un tabac, un coiffeur, une pharmacie, une laverie.

Les cellules, relativement petites - environ 50m² chacune, sont peu entretenues.

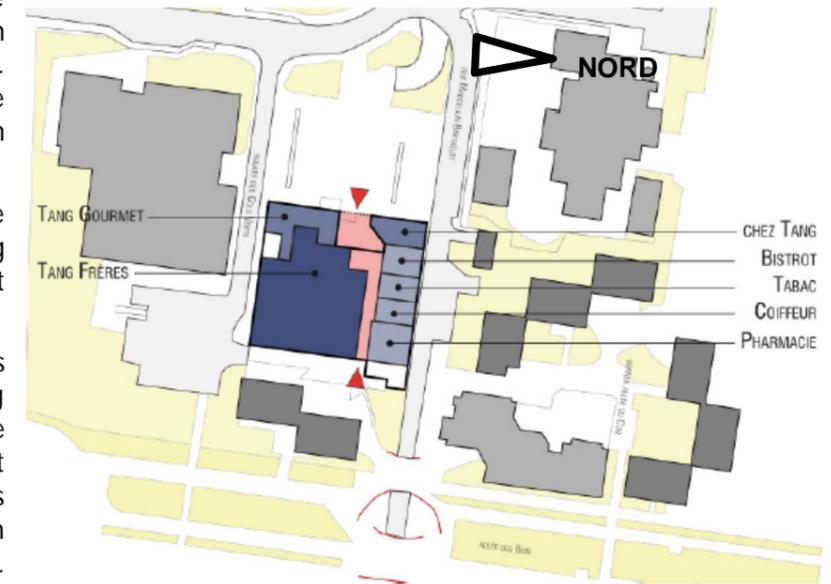


Figure 67 : Plan du centre commercial des Deux Parcs (La Fabrique Urbaine – 2014)

De plus, la galerie traversante est un lieu de prédilection pour certains groupes qui en ont fait leur territoire, y exercent des activités illicites, avec un effet répulsif pour les habitants. Ce « squat » renforce un sentiment d'insécurité déjà présent.

Le parking aérien en très mauvais état et régulièrement dégradé, nuit à l'image du quartier et à l'attractivité potentielle du centre. Initialement prévu pour les clients du centre commercial, le parking est aujourd'hui utilisé pour d'autres usages (stationnement résidentiel notamment).

Son accessibilité ne se fait que du côté du cours des Cols Verts. Il est fermé côté rue Marcellin Berthelot. Le parking arrière est quant à lui enfermé entre l'allée des Bois, le centre commercial et le gymnase sans aucun autre accès que ce même cour.



Figure 68 : Le parking du centre commercial (La Fabrique Urbaine – 2014)

Le centre commercial des Deux Parcs s'inscrit dans un environnement commercial dense dans un rayon de 15 min en voiture du quartier (le Lidl pouvant être considéré comme une offre complémentaire et non comme une offre concurrente).

La présence d'enseignes alimentaires dans un environnement proche est susceptible de limiter l'attractivité des commerces du quartier :

- Enseignes Lidl, Carrefour City, Super U et Tang Frères recensées à moins de 5 min en voiture les uns des autres.

Cependant, ces enseignes alimentaires répondent à des besoins commerciaux différents et peuvent ainsi satisfaire l'ensemble des demandes :

- Lidl : hard discount alimentaire,
- Super U : enseigne généraliste,
- Tang Frères : offre alimentaire asiatique et généraliste.

Il faut également noter la présence des commerces du quartier du Lizard, commerces toutefois aujourd'hui assez fragiles pour la plupart.

Le quartier des Deux Parcs-Lizard ne présente finalement que deux centres commerciaux à proprement parlé: Tang Frères et Lidl (bien que hors périmètre).

Le centre commercial des Deux Parcs, qui devrait porter l'animation du quartier et être l'endroit du « lien social », est en fait un des lieux les plus dégradés et répulsifs. Il donne ainsi une très mauvaise image du quartier.

Le cadre actuel dans lequel s'insèrent les commerces (enclavement, très mauvais état du parking, squat...) ne permet pas d'envisager un renouvellement des cellules commerciales vacantes.

CHAPITRE 2 : Présentation générale de la stratégie et des objectifs du projet

1. RAPPEL DES ENJEUX IDENTIFIES DANS LE PROTOCOLE

Les grands enjeux identifiés dans le protocole pour les 15 prochaines années sont rappelées ci-après⁷. Ils figurent pour mémoire dans le document de définition des grands enjeux de renouvellement urbain du quartier des Deux Parcs (La Fabrique Urbaine – Février 2015)

1.1. AGIR SUR LES LOGEMENTS – REHABILITER, DIVERSIFIER, DENSIFIER

- Réhabiliter le patrimoine bâti, en visant l'efficacité énergétique, dans la continuité de la réhabilitation ambitieuse de la Tour des Jeunes Mariés : isolations, chauffage, façade...etc.,
- Adapter le parc social à l'accueil des personnes à mobilité réduite,
- Interroger la diversification et la densification de l'offre de logements :
 - De nouveaux statuts de logements pour proposer des parcours résidentiels valorisants aux habitants du quartier et permettre l'arrivée de nouveaux habitants,
 - De nouvelles typologies de logements en faveur d'un rééquilibrage de l'offre.

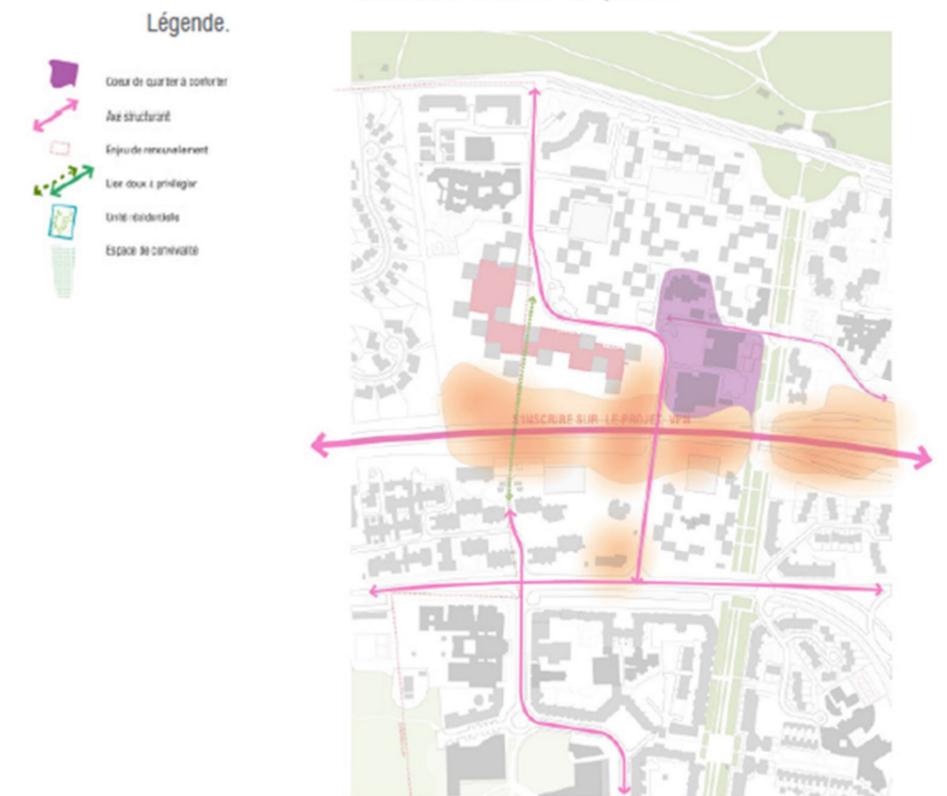
Agir sur les logements /réhabiliter, diversifier et densifier



1.2. REINVENTER LE CŒUR DE QUARTIER

- Créer un nouveau cœur de quartier intégrant une mixité de fonctions invitant les habitants à s'y retrouver,
- Valoriser les fonctions commerciales, agir sur le centre commercial pour qu'il réponde aux attentes des habitants - diversifier et développer pour ainsi dire le commerce de proximité en complémentarité des supermarchés existants,
- Mieux adresser les équipements et services de quartier.

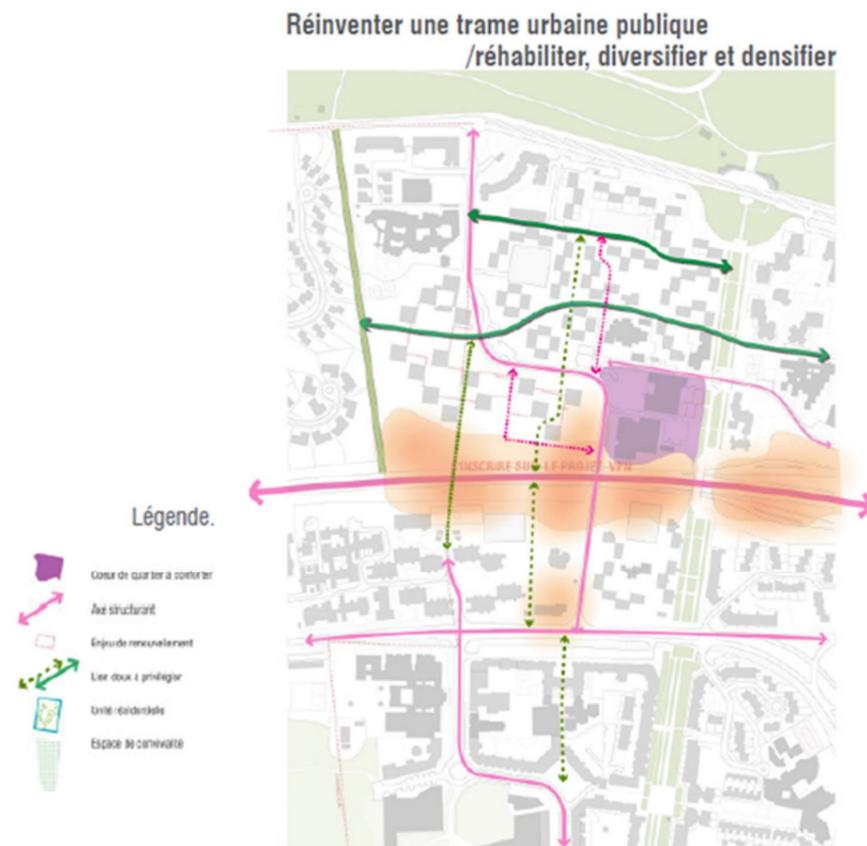
Réinventer le coeur de quartier



⁷ A noter que les quatre schémas présentés ci-après datent de 2015, soit avant la définition du projet de renouvellement urbain finalement retenu. Il s'agit donc de schémas de principes, pour lesquels toutes les orientations présentées n'ont pas été totalement retenues à l'issue de la phase de préfiguration (traversée viaire de la dalle des Pommiers, liaison cours des Deux Parcs-allée Proudhon, urbanisation des franges de la VPN... notamment).

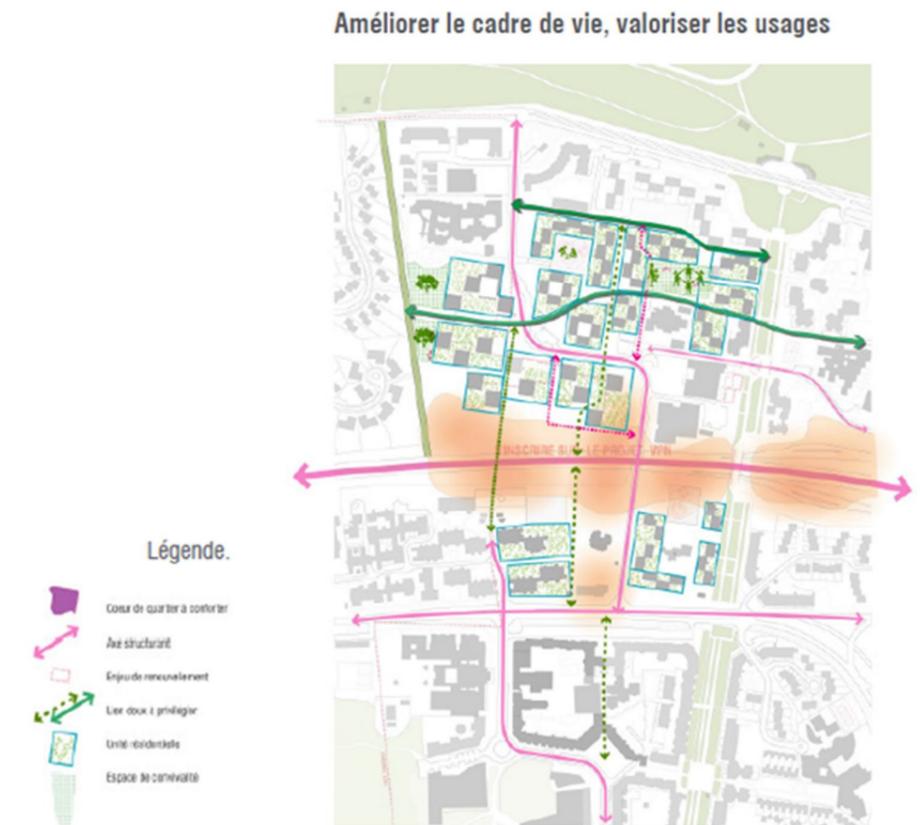
1.3. REINVENTER UNE TRAME URBAINE PUBLIQUE

- Désenclaver le quartier et inscrire les unités d'habitation dans un projet urbain d'ensemble,
- Se servir du maillage comme outil, en intégrant une réflexion sur sa clarification et sa hiérarchie :
 - Le maillage inter-quartier pour créer des échanges,
 - Le maillage secondaire pour faciliter le fonctionnement résidentiel (livraison, pompier, ramassage des déchets...),
 - La clarification des cheminements doux (piétons et cycles) et accès aux logements ;
- Réorganiser le fonctionnement et l'offre de stationnement (résidentiel, lié aux commerces et aux équipements...),
- Interroger le statut et le devenir de la dalle des Pommiers.



1.4. AMELIORER LE CADRE DE VIE, VALORISER LES USAGES

- Intégrer un espace public majeur permettant de créer un cœur de quartier partagé en lien avec l'école maternelle de l'allée des Bois,
- Favoriser l'appropriation d'un « chez soi » par une valorisation du paysage en pied d'immeuble et une identification des accès (gestion des espaces collectifs...),
- Clarifier et hiérarchiser les unités de vie des résidences,
- Installer le tri sélectif là où il n'existe pas actuellement et régler les questions d'encombrants.



2. L'APPORT DU PROGRAMME D'ETUDE DU PROTOCOLE

Les différentes études menées dans le cadre du protocole de préfiguration ont confirmé les grandes orientations du projet et permis de préciser certains aspects.

2.1. LES ETUDES COMMERCIALES ET JURIDICO-FONCIERES

Ces études, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPARECA ont permis de préciser les forces et faiblesses du centre commercial des Deux Parcs et de son environnement, et notamment de souligner les points suivants :

- Une mauvaise visibilité de la polarité (front bâti en retrait), des enseignes et vitrines (galerie couverte et traversante),
- Une architecture et des aménagements extérieurs vieillissants, désuets et fortement dégradés,
- Un sentiment d'insécurité prégnant, frein à la fréquentation du centre commercial,
- Le réel atout constitué par Tang Frères, véritable locomotive du centre commercial (75% du chiffre d'affaires total), et attractif de par sa spécificité (commerce asiatique).

2.2. L'ETUDE STATIONNEMENT

Réalisée par Axurban, cette étude a mis en lumière le déficit d'environ 600 places privatives sur le quartier, ainsi que la mauvaise gestion des parkings privés en surface (libres d'accès). A l'inverse, l'étude a permis de souligner la sous-occupation du stationnement en sous-sol, liée à un sentiment d'insécurité, une accessibilité défailante et au coût des places.

Concernant le stationnement public, l'étude a mis en lumière le manque de lisibilité de l'offre de stationnement en surface, ainsi que la forte saturation en journée (115% en milieu de journée, avec un nombre important de véhicules en stationnement illégal, principalement sur voirie).

L'étude a permis de dresser les préconisations suivantes :

- Rendre les parkings souterrains plus attractifs pour les résidents,
- Réduire la saturation de l'offre de surface,
- Matérialiser plus lisiblement l'offre, notamment sur voirie,
- Aménager une offre « réservée » aux visiteurs et clients des commerces (parking de surface du centre commercial),
- Réhabiliter (peinture, éclairage, sonorisation, etc...) et sécuriser (télésurveillance, contrôle d'accès sur les accès piétons, reconnaissance des plaques minéralogiques pour un accès plus rapide, etc...) des parkings souterrains,
- Réhabiliter les places du parking d'OPH77,
- Mutualiser les parkings souterrains pour accueillir en journée les actifs du quartier à un tarif attractif,
- Travailler la signalétique de l'offre de stationnement,
- Mettre en place une réglementation (zone bleue, contrôle d'accès avec période de gratuité...).

2.3. L'ETUDE SUR L'OCCUPATION SOCIALE

Réalisée par Orgeco, cette étude a permis de compléter le diagnostic social du quartier, notamment concernant le parc social et les ménages :

- Majoritairement des logements de taille moyenne - 65% de T3-T4,
- Certaines typologies non adaptées - taille / superficie / configuration,
- Un parc qui ne facilite pas le parcours résidentiel des ménages,
- Un parc pas toujours adapté - 11 et 14% du parc sont respectivement sur-occupés et sous-occupés (TMH et OPH77 dalle des pommiers),
- La mixité intergénérationnelle, atout majeur pour le quartier,
- Des ménages fragiles - 27% de personnes seules – et précaires - 62% ont des revenus inférieurs à 60% du plafond HLM,
- Nuisances pour les populations du square des Cols Verts et dans une moindre mesure de la résidence des Pommiers.

L'étude a permis de préciser les grands enjeux en matière d'occupation sociale :

- Rééquilibrer la représentation des actifs pour diversifier le peuplement du quartier,
- Améliorer l'offre de logement existante,
- Redonner de l'attractivité au quartier (création d'un cœur de quartier, offre commerciale...),
- Proposer des programmes de logement en accession libre et/ou sociale,
- Restructurer une partie du parc social devenue inadaptée pour diversifier l'offre (démolition, vente du patrimoine...),
- Réhabiliter les logements pour améliorer le confort des ménages et réduire la facture énergétique des locataires,
- Anticiper les besoins des ménages (décohabitation, vieillissement à domicile...).

2.4. L'ETUDE SOCIOLOGIQUE SUR LES USAGES DES LIEUX

Réalisée par REP, elle a permis de dresser les enjeux et leviers de réponses suivants, et notamment la nécessité de tendre vers :

- Une approche intégrée des points noirs du centre commercial des Deux Parcs et de la dalle des Pommiers côté Noisiel,
- Une gestion transversale de l'ensemble des dysfonctionnements dans le cadre d'une démarche Gestion Urbaine de Proximité et/ou d'une démarche Projet,
- Un arbitrage sur la vocation des espaces ouverts des patrimoines des bailleurs, entre zones de tranquillité, zones de convivialité et zones d'animation,
- Une clarification en termes de modes de gestion,
- Un aménagement des espaces en fonction de la vocation des lieux,
- Une réflexion sur l'offre d'animation socio-culturelle,
- Une adaptation de l'offre d'animation, d'activités et d'accompagnement individuel (notamment dans le domaine économique) aux spécificités et aux attentes du public des Deux Parcs-Luzard,

- Un travail en partenariat entre les acteurs de Champs-sur-Marne et de Noisiel pour construire une action territoriale transfrontalière, intégrant les bailleurs,
- Une meilleure visibilité du fonctionnement en complémentarité des structures socio-culturelles et sportives : MJC du Lizard / Maison de quartier des Deux Parcs, COSEC/Halle des Sports/COSOM,
- Une restructuration des locaux associatifs ou à disposition des habitants au sein du patrimoine des bailleurs,
- Le rayonnement des structures sur le quartier, par leur débordement hors les murs : aménagement et utilisation d'un parvis et actions extérieures,
- La préservation de l'ouverture des domaines des bailleurs et du maillage piéton,
- L'affirmation de lieux et de temps communs à toute la population des Deux Parcs-Lizard,
- Un développement de l'offre d'animation à destination de tous les publics des Deux Parcs, de Champs-sur-Marne et de Noisiel,
- Une intensification en termes d'usages et d'animations du principal lieu de vie du quartier autour du centre commercial des Deux Parcs, intégrant l'allée des Bois : le cœur de quartier.

2.5. LES ETUDES TECHNIQUES LIEES A LA DALLE

Elles ont été réalisées par le bureau d'étude OTE Ingénierie, intégré à l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine de La Fabrique Urbaine. Il s'agit d'un diagnostic visuel établi à partir de visites de site du rez-de-dalle, rez-de-chaussée et sous-sol. Il a permis d'établir les conclusions suivantes :

- Une autonomie constructive de la dalle vis-à-vis des bâtiments d'habitation constatée par la présence de joints de fractionnement désolidarisant l'une et les autres,
- Une hétérogénéité des systèmes constructifs de la dalle (dalles sur nervures, dalles massives, dalles alvéolaires),
- Une implication de la dalle dans le maintien du talus de la VPN. Le mur périphérique du rez-de-chaussée est partiellement enterré et supporte les poussées des terres,
- Un état général intérieur correct n'affichant pas de dégradation pouvant mettre en cause la stabilité générale des ouvrages. Localement, des foyers d'incendie ont provoqué des désordres ponctuels (éclatements de béton, armatures à nu). Des infiltrations d'eau sont constatées, manifestant d'un défaut probable de l'étanchéité des toitures terrasse,
- Un état général extérieur vieillissant. Des éclatements de béton sont identifiés,
- La défense au feu est assurée par des colonnes sèches et des hydrants accessibles depuis le cours des Deux Parcs. Pas d'accès à niveau vers la dalle,
- Chaudière gaz localisée au niveau du square de Diane, production chauffage et eau chaude. Passage des réseaux en sous face de la dalle (à dévoyer, si démolition),
- Eclairage des parkings sous dalle et sur rue insuffisant,
- Cheminements sur dalle hétérogènes et vétustes. Accès piétons par des escaliers et des rampes non conformes aux règles d'accessibilité (pente supérieure à 10%, pas d'éclairage, pas de main courante),
- Présence d'amiante dans quelques locaux poubelles et vides sanitaires.

3. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Au fil des années, le quartier des Deux Parcs-Lizard a endossé un rôle spécialisé d'accueil de population en difficulté et souffre d'une dévalorisation de ses fonctions notamment commerciales et de circulation.

Le quartier demeure enclavé et dégradé. Il est sujet au stationnement sauvage.

L'absence de cœur de quartier et le peu de lisibilité des équipements sont des obstacles à la création de liens sociaux pour les résidents, par manque de lieux fédérateurs. Le centre commercial a vieilli et son état actuel est très dégradé.

Les habitants sont cependant attachés à leur quartier. Le maillage local, associatif et institutionnel, constitue un atout des Deux Parcs-Lizard.

Ces différents éléments de diagnostic mettent en exergue un enjeu de cohésion sociale et urbaine fort sur ce quartier. Les communes de Champs-sur-Marne et Noisiel, la Communauté d'Agglomération et les organismes HLM ont décidé de mettre en place une stratégie visant à renverser la tendance actuelle en cassant la spirale de dépréciation et de spécialisation des Deux Parcs-Lizard. Il s'agit de renverser l'image du quartier de façon à lui redonner un rôle de territoire urbain dans toutes ses dimensions, accueillant, sécurisé, ouvert sur son environnement et disposant de toutes les fonctions nécessaires à la vie sociale et urbaine de ses habitants.

Fort de ce constat, et considérant que seul un traitement structurel lourd des problématiques urbaines et sociales du territoire peut stopper cette spirale de dégradation continue, les communes ont initié dès juillet 2014 une démarche visant à inscrire le quartier au NPNRU.

Cette démarche s'appuie depuis le début sur une vision politique forte des axes devant obligatoirement structurer le projet de renouvellement urbain du quartier, à savoir :

3.1. INTRODUIRE DE LA MIXITE SOCIALE DANS LE QUARTIER

Le quartier des Deux Parcs Lizard connaît une véritable spécialisation avec 85% de logements sociaux. Cette spécialisation dans le résidentiel social aboutit à une forte concentration de populations précarisées ayant pour conséquence une stigmatisation du quartier par rapport au reste du territoire. Cette situation est amplifiée par les politiques nationales du logement visant à réserver le logement locatif social aux seuls ménages les plus précaires. Il s'agit donc de procéder à un rééquilibrage social du quartier, même limité, qui permettra à moyen terme de conforter le travail entrepris sur la redynamisation du cœur de quartier, et notamment de ses fonctions commerciales, et d'offrir une nouvelle attractivité à ce territoire.

3.2. ASSEoir LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU QUARTIER

Les communes de Noisiel et Champs-sur-Marne sont composées de très nombreux espaces verts et attachent donc une importance particulière à la question du développement durable. Cette dimension doit irriguer l'ensemble du projet de renouvellement urbain en valorisant les nombreux espaces verts structurant le quartier et en attachant une attention particulière à la question de la réhabilitation thermique du bâti.

3.3. DESENCLAVER LE QUARTIER

Les communes de Noisiel et Champs-sur-Marne disposent d'un patrimoine exceptionnel. En raison de son aspect excentré et de sa pénétration par un seul axe structurant, le quartier donne le sentiment de ne pas faire corps avec le reste du tissu urbain. Il s'agira donc de retisser le lien avec les autres quartiers en insistant particulièrement sur le lien à renforcer avec le quartier du Lizard, objet d'un projet de requalification, tout en valorisant le caractère piéton. La refonte du maillage inter-quartier aura pour objectif de favoriser la mobilité des habitants et de leur permettre de s'approprier le patrimoine de la commune. Le projet devra notamment retravailler la signalétique des équipements présents, créer de nouveaux lieux fédérateurs, requalifier les voies structurantes pour assurer un meilleur maillage inter-quartiers, et permettre une meilleure lisibilité des espaces publics et privés.

3.4. FAIRE DES HABITANTS DES ACTEURS DU CHANGEMENT

Les Communes placent l'habitant au cœur de leur politique et disposent d'une longue expérience dans le domaine de la concertation. A ce titre, le projet de renouvellement urbain se fera naturellement en co-construction avec les habitants du quartier, notamment grâce au travail avec le Conseil Citoyen. Plus globalement, et conformément à leur politique de renforcement du vivre ensemble, les Communes ont souhaité que le projet de renouvellement urbain s'accompagne d'un travail de développement social urbain qui aura pour objectif d'œuvrer concrètement au renforcement du lien social et du tissu associatif sur le quartier, et de pérenniser le projet.

Cette vision est la concrétisation d'une réflexion approfondie des Communes et de l'intercommunalité avec l'ensemble des partenaires du quartier. Elle sous-tend l'ensemble du projet urbain et social pour le quartier et justifie pleinement d'un soutien fort de l'ANRU.

4. LE SUIVI DES OBJECTIFS

Le périmètre de suivi des objectifs sera celui du QPV élargi.

Les objectifs urbains poursuivis, compte tenu des dysfonctionnements observés, se rapportent aux objectifs incontournables suivants du NPNRU :

1. Améliorer l'habitat et le cadre de vie,
2. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition énergétique des quartiers,
3. Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants,
4. Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité,
5. Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique (notamment le commerce),
6. Augmenter la diversité de l'habitat et adapter la densité du quartier.

Tableau des indicateurs :

| Objectifs urbains recherchés | Objectifs incontournables associés | N° indicateur | Nom de l'indicateur | Echéance de suivi | | | |
|--|--|---------------|--|---|---|---|--|
| | | | | Valeur initiale | Valeurs cibles à 5 ans | Valeurs cibles à échéance du projet | Valeurs cibles à long terme |
| Favoriser une meilleure appropriation du quartier facilitant sa gestion quotidienne | Améliorer l'habitat et le cadre de vie (1) | 1 | Part des logements résidentialisés et rénovés énergétiquement | OPH : 0% TMH : 0% | OPH : 96% TMH : 100% | OPH : 96% TMH : 100% | OPH : 100% TMH : 100% |
| | | | Part des stationnements loués par les résidents de logements locatifs sociaux | OPH : 20% TMH : 75% | OPH : 75% TMH : maintien | OPH : 100% TMH : 100% | OPH : 100% TMH : 100% |
| Une intervention lourde en matière de réhabilitation sur le parc existant avec une attention particulière aux enjeux énergétiques. | Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition énergétique des quartiers (2) | 2 | Consommation énergétique des logements locatifs sociaux du quartier Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements locatifs sociaux du quartier. (source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU) | OPH : D TMH : E | OPH : B TMH : C | OPH : B TMH : C | OPH : B TMH : B |
| | | 3 | Adaptation au changement climatique Part des surfaces imperméabilisées par rapport à la surface totale du quartier ou Surface réservée aux espaces de nature en pleine terre rapportée à la surface totale du quartier. (source: quantitatifs état actuel et état futur) | Imperméabilisé : 66% Imperméabilisé, végétalisé : 5% Pleine terre : 29% | Imperméabilisé : 64% Imperméabilisé, végétalisé : 5% Pleine terre : 31% | Imperméabilisé : 62% Imperméabilisé, végétalisé : 6% Pleine terre : 32% | Imperméabilisé : 58% Imperméabilisé, végétalisé : 10% Pleine terre : 32% |
| Une reconquête des espaces publics et un nouveau maillage qui répondent en particulier à la question des continuités urbaines avec les quartiers environnants, | Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants (3) | 4 | Desserte du quartier en transports collectifs Part des logements du quartier, situés à moins de 500 m d'un transport en commun (bus dans le cas présent). (source: INSEE - RGP, données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU) | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | | 5 | Qualité de la desserte du quartier en transports collectifs Nombre d'arrêts marqués par les bus au sein du quartier en 24h, fréquence et régularité (source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU) | Ligne de bus 220 du réseau RATP reliant Bry-sur-Marne à Torcy. 3 composent le quartier : « Le Carré des Faons », « Square de Diane » et « Commissariat ». 213 Chelles-Gournay RER-Lognes le village 211 Chelles-Terre Ciel-Torcy RER | maintien | maintien | maintien |

| | | | | | | | |
|---|--|----|--|--|---|--|--|
| | | 6 | Diversité des modes de transport Longueur de voies vertes, pistes cyclables, trottoirs partagés rapportée à la longueur totale de voiries du quartier (en mètre linéaire) | 440ml de voie verte (Allée des Bois) 750ml de voirie | Idem voie verte Idem voirie | Idem voie verte 50% trottoirs partagés | Idem voie verte 50% trottoirs partagés |
| | Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité. (4) | 7 | Rationalisation du stationnement dans le quartier Nombre total de places de stationnement d'usage privé / privé rapporté au nombre total de logements du quartier | 398 | Programme Lot 1 + Lot 2a parking centre commercial = 103 places (58 + 45 places). Programme lot commissariat = 58 places (55 logements) Programme Action Logement = 40 places (60 logements) Soit 201 places | 754 | 754 |
| De nouvelles surfaces commerciales susceptibles de relancer un pôle commercial de proximité | Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique (notamment le commerce) (5) | 8 | Diversité de l'offre commerciale dans le quartier Part des logements du quartier, situés à moins de 500 m d'au moins 3 commerces de proximité dont 1 alimentaire <i>(source: Epareca - Etat des lieux 2015 page 14 pour les quartiers d'intérêt national, données renseignées localement selon la méthode établie par Epareca et l'ANRU pour les quartiers d'intérêt régional et pour le suivi de l'indicateur)</i> | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Une programmation en surfaces d'activités qui réponde à une nécessaire mixité fonctionnelle | | 9 | Fonction commerciale du quartier Surface de plancher du quartier, dédiée à l'activité commerciale <i>(Sources : données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU) (SEGAT EPARECA : étude juridique et foncière du centre commercial des 2 parcs 2016)</i> | 1531 m ² | 1094 m ² | 1535 m ² | 1535 m ² |
| Un projet qui, par l'association des habitants et le réseau d'équipements de proximité, en particulier scolaires et culturels, génère de nouvelles dynamiques sociales. | | 10 | Offre d'équipements dans le quartier Part des logements du quartier, situés à moins de 500 m d'un équipement ou service de proximité (crèche, groupe scolaire, gymnase, médiathèque...) <i>(source: INSEE - Base Permanente des Equipements (BPE), INSEE - RGP)</i> | 100% • Groupe scolaire • Gymnase | 100% Maintien des équipements | 100% Maintien des équipements | 100% Maintien des équipements |
| Une recomposition urbaine qui, avec un strict minimum de logements démolis, mette fin à un fonctionnement obsolète | | 11 | Diversité des statuts de logement : part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier Part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier <i>(source : INSEE – RGP ; RPLS QPV)</i> | 85% | 78% | 72% | 70% |
| | Augmenter la diversité de l'habitat et adapter la densité du quartier (6) | 12 | Diversité des statuts de logement : part des logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier Part de logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier <i>(source : INSEE – RGP ; RPLS QPV)</i> | 0,8% | 13% | 21% | 21% |
| Des démolitions / déplacements d'équipements qui génèrent une offre foncière susceptible d'accueillir de nouveaux logements garants d'une réelle mixité sociale | | 13 | Offre locative abordable dans le quartier Part des logements locatifs sociaux du quartier dont les loyers sont inférieurs aux plafonds PLAI <i>(source: Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS))</i> | 100 % | Maintien | Maintien | Maintien |
| | | 14 | Densité de logements du quartier Nombre de logements à l'hectare dans le quartier <i>(source: INSEE – RGP / service SIGU CAPVM)</i> | 1166 LLS représentant 85% du parc de logement pour une surface de 18,6 ha QPV soit environ 62,6 logements/ha | 1142 logements après démolition 24 logements : 61,3 logements/ha | 1473 logements (1142 LLS + 331 accession) pour 79 logements/ha | 1473 logements (1142 LLS + 331 accession) pour 79 logements/ha |

5. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET DE PROGRAMMATION TERRITORIALE

5.1. A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION :

5.1.1. Le projet de territoire

L'Agglomération Paris – Vallée de la Marne a décidé en 2016 de lancer une démarche d'élaboration de son projet de territoire afin de définir, structurer et décliner les politiques publiques sur le territoire.

Le Projet de Territoire est un document par lequel une collectivité définit son avenir en matière de développement et de cohésion sociale, d'aménagement et d'urbanisme, de transport et de logement, de Politique de la Ville, de politique de l'environnement et de gestion des ressources. Il détermine les actions qui permettront d'assurer le développement et l'aménagement homogène du territoire, partagées par l'ensemble des communes appartenant à la Communauté d'Agglomération.

Les enjeux de cette démarche sont :

- Co-construire le récit du projet de territoire Paris – Vallée de la Marne,
- Établir la carte d'identité du territoire dans le respect de son histoire, de ses caractéristiques et des engagements pris par les communes,
- Offrir les moyens à toutes les forces vives (habitant, entreprises, associations, commerçants...) de se projeter et de s'ancrer durablement au sein de l'Agglomération.

5.1.2. Le PLH en cours d'élaboration de la CAPVM

L'élaboration du nouveau PLH à l'échelle de la CAPVM est en cours et a été notifiée au cabinet GTC en 2017. Le démarrage des études a commencé et des ateliers thématiques se sont déroulés en avril 2019. L'arrêt du PLH est prévu pour fin 2019.

Conformément à l'article R. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), la mission consiste en la réalisation d'une étude et d'une animation du réseau partenarial en vue de l'élaboration des 3 documents qui constitueront le prochain PLH :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique. Définition des enjeux qui en découlent en matière d'habitat ;
- Un document d'orientations comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;
- Un programme d'actions, détaillé, pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci. »

Pour mener à bien la mission, le titulaire du marché doit veiller à construire une vision croisée et synthétique de l'ensemble des politiques et démarches sectorielles conduites sur le territoire et à montrer leur impact sur l'habitat.

La mission est en cours et la validation du programme d'action est prévue pour fin 2019.

A titre d'information, les trois ex-Agglomérations ont lancé des démarches d'élaboration de Programmes Locaux de l'Habitat qui ont connu un avancement différent selon les secteurs. Ceux qui existaient ne s'appliquent plus depuis le 1er janvier 2018.

- L'ex- Communauté d'Agglomération du Val Maubuée a adopté son second PLH 2015-2020 en décembre 2015 et celui-ci a été rendu exécutoire le 18 février 2016 sur le périmètre de l'ancienne Agglomération.
- A la suite d'un premier PLH, l'ex- Communauté d'Agglomération Marne et Chantereine a arrêté un projet de PLH par délibération du Conseil Communautaire en décembre 2015. Celui-ci n'a pas été rendu exécutoire par l'Etat. Ce secteur dispose cependant d'un diagnostic, d'orientations stratégiques et d'un programme d'actions.
- L'ex- Communauté d'Agglomération La Brie Francilienne a lancé une procédure d'élaboration de son PLH en 2015 dans le contexte de sa fusion prochaine avec les deux autres Agglomérations. Elle a souhaité franchir seulement les 2 premières étapes et a ainsi validé un diagnostic et des orientations stratégiques en décembre 2015.

5.1.3. PLH de l'ex Val Maubuée

Le PLH 2015-2020 de l'ex-Val Maubuée a été adopté en décembre 2015.

Le Val Maubuée fait figure de territoire stratégique de par son positionnement géographique au cœur de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée avec une attractivité économique qui perdure (en témoigne notamment son inscription dans les grands projets régionaux franciliens depuis la création de la Ville Nouvelle jusqu'à l'actuel projet du Grand Paris). Ce caractère stratégique impacte aussi bien la demande de logements qui s'exprime sur le territoire que l'offre de logements, existante comme à venir.

Tout l'enjeu du PLH de l'ex-Val Maubuée est donc de trouver comment combiner les ambitions régionales pour ce territoire avec ses dynamiques, ses besoins, ses contraintes et ses projets.

Le Val Maubuée constitue désormais un véritable bassin de vie aux problématiques d'aménagement, et plus particulièrement de logements, nouvelles. Cela se traduit par la part importante, en 2008, des habitants du Val Maubuée qui résidaient déjà sur le territoire 5 ans auparavant (77%), mais aussi par une attractivité du territoire à l'égard des accédants.

Le Val Maubuée est aujourd'hui confronté à deux problématiques majeures :

- L'organisation de l'urbanisation à venir afin que celle-ci aille dans le sens d'une résorption des dysfonctionnements urbains actuels et permette de revoir la logique urbaine afin d'améliorer le cadre de vie ;
- La gestion et l'entretien du parc existant dont la construction simultanée entraîne une concomitance des problématiques de réhabilitation. Cette problématique concerne plus particulièrement le parc privé, notamment les copropriétés.

Les tensions qui existent sur le territoire en matière de logements résultent pour partie du volume et de la typologie de l'offre proposée. Des inadéquations existent entre le volume de l'offre et le volume des ménages correspondants :

- Déficit de petites typologies alors que le poids et le nombre de petits ménages ne cessent de croître ;
- Persistance de besoins importants en termes de logement social ;
- Faiblesse du parc locatif privé alors que les jeunes ménages représentent une part importante de la population et que l'accession leur est de plus en plus fermée ;
- Risque d'une pénurie de grands logements ;
- Faible rotation dans le parc social et donc difficulté de poursuite du parcours résidentiel dans le parc HLM.

A ces explications « structurelles » s'ajoutent des explications plus conjoncturelles : la progression des prix immobiliers, le durcissement des conditions de crédit, des conditions d'emplois, les conséquences de la crise économique de 2008, la fin de certains dispositifs d'aide sont autant d'éléments qui contribuent à fragiliser la solvabilité des ménages. Ces inadéquations entre le revenu des ménages et les prix de l'immobilier concernent l'ensemble de la population mais touchent plus particulièrement les plus jeunes et les plus âgés.

Les orientations stratégiques retenues sont les suivantes :

- Atteindre les objectifs de développement tout en veillant à un aménagement durable du territoire,
- Fluidifier les parcours résidentiels pour permettre de maintenir la population et d'attirer de nouveaux habitants,
- Intervenir en faveur de la limitation du coût global du logement pour les ménages,
- Conforter les outils d'observation de la politique de l'habitat pour mieux intervenir,
- Poursuivre l'animation du PLH.

L'objectif de production retenu par les élus de l'ex- CA Val Maubuée est de 752 logements par an.

5.1.4. Le Projet de PLH de l'ex Marne et Chantereine

Les principaux éléments de diagnostic et d'enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic sont les suivants :

- Une croissance de la population supérieure aux objectifs du premier PLH à l'échelle de l'Agglomération portée par un niveau de construction soutenu. La population totale de la Communauté d'Agglomération Marne et Chantereine est passée de 67 446 habitants en 1999 à 75 482 habitants en 2010 (données INSEE 2010),
- Des marchés immobiliers dynamiques et attractifs mais de moins en moins compatibles avec la solvabilité des ménages,
- Un renforcement de la vocation résidentielle de l'Agglomération avec un creusement du déficit emplois-habitat lié à la bonne desserte du territoire en transports en commun. L'indice de concentration de l'emploi qui correspond au rapport entre le nombre d'emplois sur le territoire et le nombre d'actifs occupés y résidant est passé de 0,54 à 0,50 entre 1999 et 2010 (données INSEE 2010),
- Une attractivité pour les jeunes ménages, les actifs et les familles venant de 1^{ère} couronne mais des départs de familles plus à l'Est (le solde migratoire a très fortement augmenté entre 1999 et 2009 pour ces populations),
- Une présence de logements « indignes » signalée,
- Des besoins en réhabilitation importants pour le parc privé et le parc public,
- Des outils communautaires développés pour l'amélioration du parc privé : le PIG « Atout rénovation » mis en place pour 5 ans, de 2012 à 2017, avec un objectif de 53 logements par an,
- Une fragilisation de l'occupation de certains ensembles locatifs sociaux (Paul Algis à Vaires-sur-Marne, la Noue Brossard, Schweitzer-Laennec, Turgot et Grande Prairie à Chelles),
- Un potentiel foncier existant mais encore difficile à mobiliser (73 172 m² acquis par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur l'Agglomération au 01/01/2011 sur 252 989 m² à acquérir).

Les orientations stratégiques retenues sont les suivantes :

- Assurer un développement intégré du territoire en recherchant l'équilibre habitat/activité économique/équipement,
- Faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins dans leur diversité,
- Renforcer les actions d'amélioration du parc privé existant pour prévenir sa fragilisation,
- Veiller aux évolutions du parc social existant tant sur le plan du bâti que de l'occupation,
- Mettre en place un schéma de gouvernance de la politique de l'habitat assise sur une observation confortée.

L'objectif de production annuelle retenu par les élus de l'ex- CA Marne et Chantereine est de 445 logements par an. L'objectif fixé par la TOL était de 540 logements par an.

5.1.5. Le projet de PLH de l'ex Brie Francilienne

Les principales conclusions du diagnostic réalisé sont les suivantes :

- L'Agglomération a connu une accélération de la croissance démographique soutenue par un solde naturel très positif et une accélération de l'attractivité du territoire pour les familles avec enfants. Sur Roissy-en-Brie cependant, la dynamique migratoire s'est renversée sur la période la plus récente,
- Le rythme de construction des logements a fortement ralenti ces dernières années avec un nombre d'autorisations d'urbanisme plus faible. Toutefois, des projets ont été définis dans les deux communes. Certains secteurs géographiques apparaissent comme étant à privilégier en termes de renouvellement urbain à Pontault-Combault et Roissy-en-Brie,
- Le territoire a une vocation résidentielle accueillant des ménages aux revenus moyens, plutôt homogènes. L'indice de concentration de l'emploi est stable et le développement économique modeste. Au sein du territoire, des secteurs apparaissent très précarisés,
- Le parc de logements est plutôt diversifié avec une part relativement importante de grands logements. L'occupation est plutôt équilibrée avec 60% de propriétaires occupants. La part de logements locatifs sociaux reste inférieure aux obligations de 25%. Des déséquilibres de peuplement ont été constatés au sein de certains programmes,
- Aux franges de la petite couronne, le marché immobilier est porté, dans le neuf, par le logement collectif (en particulier sur la ville de Pontault-Combault). Des difficultés de commercialisation et une forte progression des prix de vente (supérieurs à 4000€/m²) ont été constatées pour certains programmes neufs. Dans l'ancien, le volume des transactions se maintient. Pour certains ménages, le marché devient inaccessible, notamment dans le neuf.

Les orientations stratégiques validées sont les suivantes :

- Améliorer la réponse aux besoins en logement de la population locale tout en veillant à accueillir de nouveaux habitants,
- Veiller à l'évolution du parc social existant tant sur le patrimoine que sur les équilibres sociaux,
- Accompagner et suivre l'évolution du parc privé existant.

Répondant à la TOL, l'objectif de production est de 345 logements par an avec une répartition au prorata de la population de chaque commune (216 à Pontault-Combault et 129 à Roissy-en-Brie).

A l'échelle de la nouvelle Agglomération, les objectifs de production annuelle additionnés correspondraient à 1 542 logements par an.

5.2. LE CONTRAT DE VILLE

Le Contrat de Ville nouvelle génération du territoire centre (ex Val Maubuée) de Paris-Vallée de la Marne 2015-2020, signé le 10 septembre 2015, a mis en avant la volonté de favoriser la cohésion sociale et territoriale, en s'appuyant sur 3 ambitions majeures :

- Réduire les écarts de situation entre les quartiers prioritaires et le reste de l'Agglomération à travers une stratégie intercommunale en faveur des habitants des quartiers, en conservant une vigilance sur l'ensemble du territoire ?
- Préparer et soutenir la dynamique de renouvellement urbain engagée dans plusieurs quartiers prioritaires ?
- Faire de la mixité sociale un enjeu fort pour enrayer le phénomène de spécialisation territoriale.

Le Contrat de Ville nouvelle génération insiste donc sur la nécessité de soutien et d'appui aux quartiers défavorisés et en difficulté, les plus vulnérables, en proie à la précarité. Ces nouveaux quartiers prioritaires de la Politique de la Ville sont au nombre de 3 sur le territoire centre (ex Val Maubuée) de Paris-Vallée de la Marne et totalisent 10 170 habitants :

| | | | | |
|----------|----|-----------------------|---------------------------|----------|
| P077005 | 77 | Les Deux Parcs-Luzard | Noisiel, Champs-sur-Marne | 3240 hab |
| QP077006 | 77 | L'Arche Guédon | Torcy | 2710 hab |
| QP077007 | 77 | Le Mail | Torcy | 4240 hab |

Il a pour priorités le renforcement de l'action culturelle pour favoriser le lien social dans les quartiers et au-delà, l'accès à la santé pour tous, la jeunesse et l'éducation et notamment la réussite des parcours scolaires et éducatifs de tous les enfants et les jeunes, l'emploi et la formation en tirant parti du dynamisme économique du pôle d'excellence de l'ex-territoire de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée pour l'emploi local, le cadre de vie, le renouvellement urbain et la mobilité en accompagnant les populations dans les changements urbains, ainsi que la participation citoyenne.

Il s'articule autour de plusieurs grandes orientations ou axes stratégiques : accompagner les parcours et prévenir les ruptures ; le vivre ensemble à l'échelle de la ville et ses quartiers ; lutter contre toutes les formes de discriminations et prévenir les radicalisations, dynamiser les quartiers en brisant le cercle vicieux de l'enfermement, du communautarisme, du chômage et de l'économie souterraine.

Ces axes sont déclinés en objectifs et en fiches actions qui récapitulent les contributions et les engagements de l'ensemble des signataires.

Si la Ville Nouvelle planifiée reposait sur le principe d'équilibre et d'intégration des fonctions urbaines, de mixité des usages et de peuplement, plus particulièrement entre logements collectifs et individuels et entre parc social et logements en accession à la propriété, force est de constater qu'au terme de ce modèle de développement,

couplé avec trente ans de Politique de la Ville, l'exercice trouve ses limites. Les effets de la crise et de la précarisation de certains secteurs du territoire ont rompu cet équilibre.

Mais les fragilités socio-économiques urbaines et environnementales, identifiées lors du diagnostic du Contrat de Ville, nécessitent une mobilisation accrue et en continu pour les quartiers et les zones les plus vulnérables qui accumulent des difficultés sociales, économiques et environnementales. Cette mobilisation s'appuie nécessairement sur l'effet levier de la dynamique du territoire dans sa totalité, à l'échelle des communes et de la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne pour tirer vers le haut les différents quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

Issue du diagnostic partagé avec les acteurs du territoire, l'objectif de rénovation urbaine implique deux défis pour le chantier « mieux habiter » les quartiers prioritaires.

- Une intervention conjointe des acteurs privés et publics du territoire sur l'espace et le bâti afin d'améliorer la vie de quartier et l'attractivité des quartiers ?
- Des actions d'accompagnement des publics précaires ou en cours de précarisation (jeunes, familles monoparentales, personnes âgées, etc.) identifiés par les acteurs locaux.

Tableau 3 : Synthèse des axes stratégiques du Contrat de Ville 2015-2020 de l'ex Val Maubuée

| | Pilier Développement économique et Emploi | Pilier Habitat et cadre de vie | Pilier Cohésion sociale |
|--------------------------------|---|--|---|
| Chantiers | > Tirer parti du dynamisme économique du Val Maubuée pour l'emploi local | > Accompagner les populations dans les changements urbains – Bien habiter et vivre ensemble dans les quartiers | > Renforcer l'action culturelle pour favoriser le lien social dans les quartiers et au-delà |
| Enjeux partenariaux | | > La mixité sociale et le peuplement sur le territoire | > La réussite éducative de tous les enfants et les jeunes > L'accès à la santé pour tous > La prévention et la sécurité sur le territoire intercommunal |
| Priorités transversales | > La jeunesse > L'égalité Homme-femme > La lutte contre les discriminations | | |

5.3. A L'ECHELLE DE LA COMMUNE DE CHAMPS-SUR-MARNE

5.3.1. Le PLU

Le PLU de Champs-sur-Marne a été approuvé le 27 février 2017 et a été modifié 2 fois. La Modification n°2 du PLU de Champs sur Marne est en cours d'enquête publique en mai-juin 2019. Elle concerne notamment la création d'Espaces Verts à Protéger (EVP) sur le périmètre du NPNRU en cohérence avec le présent projet.

5.3.2. Le PADD

Trois grands enjeux ont été dégagés par la municipalité pour le développement à venir de la commune :

- Assurer un développement urbain équilibré,
- Préserver l'environnement et le cadre de vie,
- Atténuer les coupures urbaines en créant des liens physiques entre les quartiers.

L'expression de ces enjeux participe d'une vision globale du développement durable qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

En matière d'habitat, les orientations du PLU sont les suivantes :

- Assurer le maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle en offrant un parc de logements et des équipements adaptés aux besoins, et diversifiés sur l'ensemble du territoire,
- Améliorer l'organisation urbaine,
- Promouvoir un bâti durable et une approche environnementale exemplaire pour toute nouvelle opération,
- Orienter les évolutions des tissus urbains existants :
 - o Poursuivre la revitalisation urbaine et commerciale du centre-ville,
 - o Renforcer l'attractivité des quartiers du Ru de Nesles, du Bois de Grâce et de Pablo Picasso,
 - o Maîtriser la densification urbaine des quartiers du Lotissement, de la Calotte et du Lizard,
 - o Intégrer la Cité Descartes dans le fonctionnement campésien.
- Développer de nouveaux quartiers en lien avec la gare Grand Paris Express :

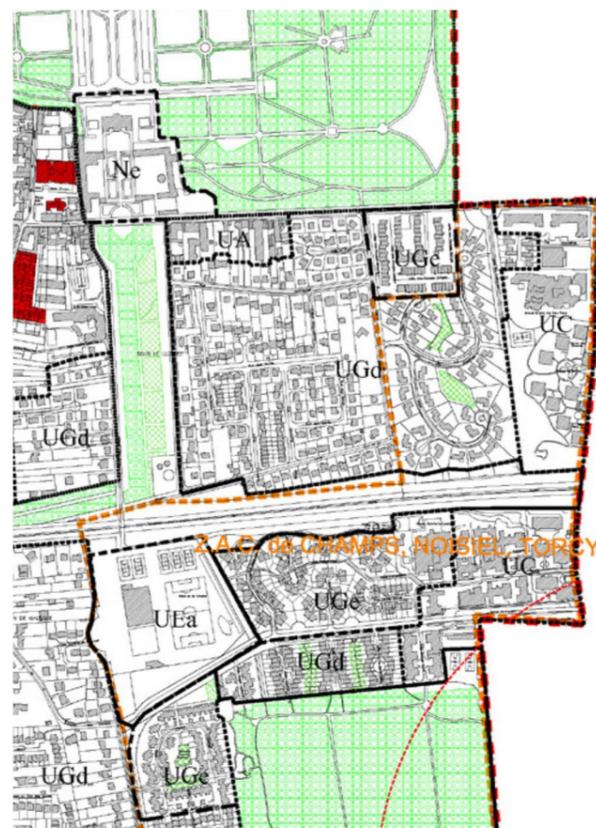


Figure 69 : Extrait du plan de zonage du PLU de Champs-sur-Marne

- o Développer le quartier de gare, une nouvelle polarité mixte,
- o Développer le quartier du boulevard du Ru de Nesles à dominante de logement à l'interface des quartiers existants,
- o Accompagner la reconfiguration de la RD199 par diversification de l'offre de logements.

Il n'y a pas d'OAP couvrant ce secteur.

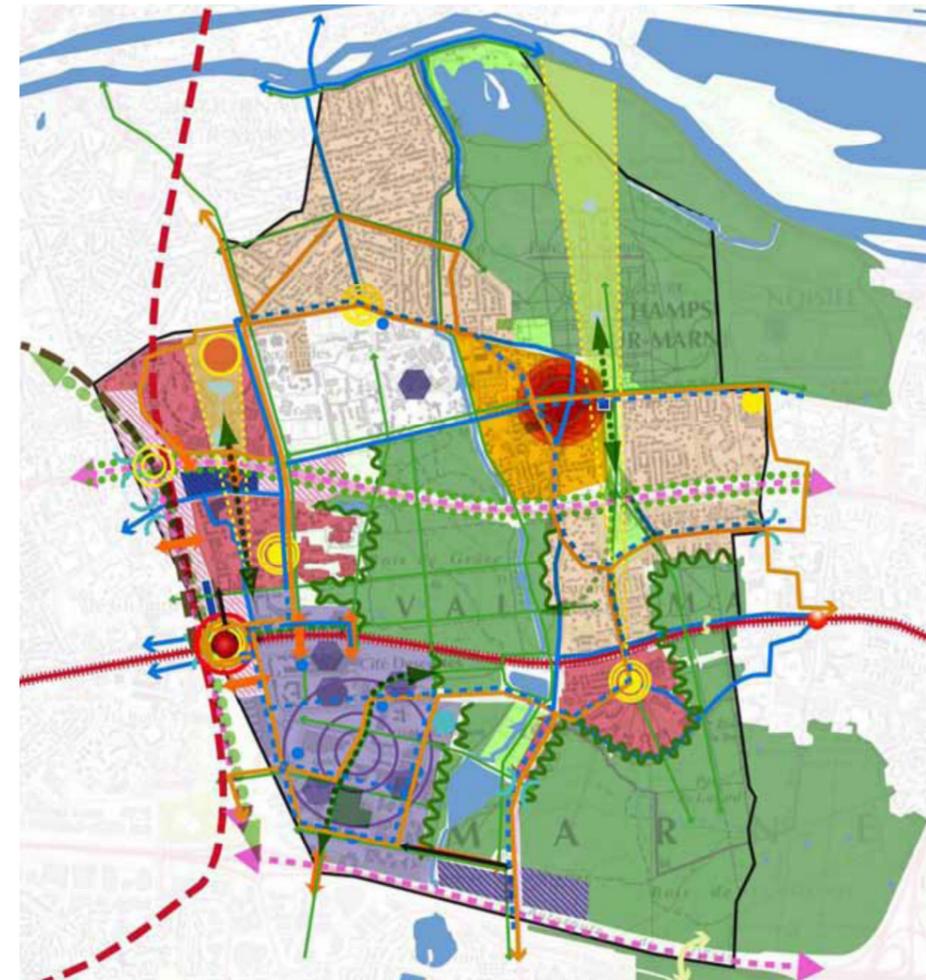


Figure 70 : Carte extraite du PADD ville de Champs-sur-Marne



5.3.3. Le règlement

La partie campésienne du quartier des Deux Parcs est classée en intégralité en zone UC. La zone UC regroupe les quartiers d'habitat collectif construits dans le cadre de la ville nouvelle.

Le règlement permet des constructions pouvant atteindre 18m de haut et une emprise maximale au sol de 45%. Il s'agit donc de règles adaptées à un tissu urbain dense.

5.4. A L'ECHELLE DE LA COMMUNE DE NOISIEL

5.4.1. Le PLU

La commune de Noisiel a approuvé son PLU le 8 février 2019. Ce PLU a été élaboré en simultanément avec les études du NPNRU, ce qui a permis d'assurer une bonne prise en compte du projet dans le document d'urbanisme, le rendant ainsi opérationnel pour réaliser le projet.

Le PADD arrêté fixe notamment les enjeux suivants :

- Conforter la diversité de l'habitat pour maintenir la mixité sociale et générationnelle et favoriser le parcours résidentiel des noisiéliens,
- Conforter et dynamiser le tissu économique local et l'emploi en favorisant l'attractivité du territoire, l'intégration des salariés en ville et en créant des synergies de développement avec la Cité Descartes,
- Préserver, mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager, et renforcer les continuités écologiques (...),
- Conforter et adapter l'offre de services publics et/ou de proximité dans tous les quartiers,
- Permettre et encourager le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle dans un objectif de meilleure desserte du territoire,
- Mettre en œuvre les grands projets du territoire, parmi lesquels le projet des Deux Parcs Lizard.

A ce titre, le PADD stipule pour le quartier, les orientations suivantes :

- Développer le logement sur les sites identifiés, afin de participer à la requalification de certains quartiers (Le Lizard, les Deux parcs...) ou à la réappropriation par les habitants de certains espaces du territoire (abords de la VPN et de la VPO...)
- Permettre la réalisation des opérations de renouvellement et restructuration urbains prévues sur le quartier des Deux Parcs,
- Réorganiser le pôle commercial et les équipements afin d'améliorer le fonctionnement du quartier :
 - o Déplacement de l'école maternelle de l'Allée des Bois à côté de l'école élémentaire de l'Allée des Bois,
 - o Déplacement du centre commercial sur le site libéré par l'école maternelle,
 - o Réalisation de logements sur le site libéré par le centre commercial,
- Répondre aux besoins d'évolution des équipements scolaires existants (et notamment la relocalisation de l'école maternelle de l'allée des Bois)
- Réaliser un programme de logements sur le site de l'actuel commissariat de police, après son déménagement.

Concernant la VPN (voie rapide qui passe au cœur du quartier des Deux Parcs Lizard), le PADD stipule notamment :

- A plus long terme, reconquérir les emprises de la VPN/VPO pour y réaliser du logement, des espaces publics, des équipements et/ou des activités économiques en fonction du projet, mais également améliorer le maillage entre les différents quartiers de la ville.

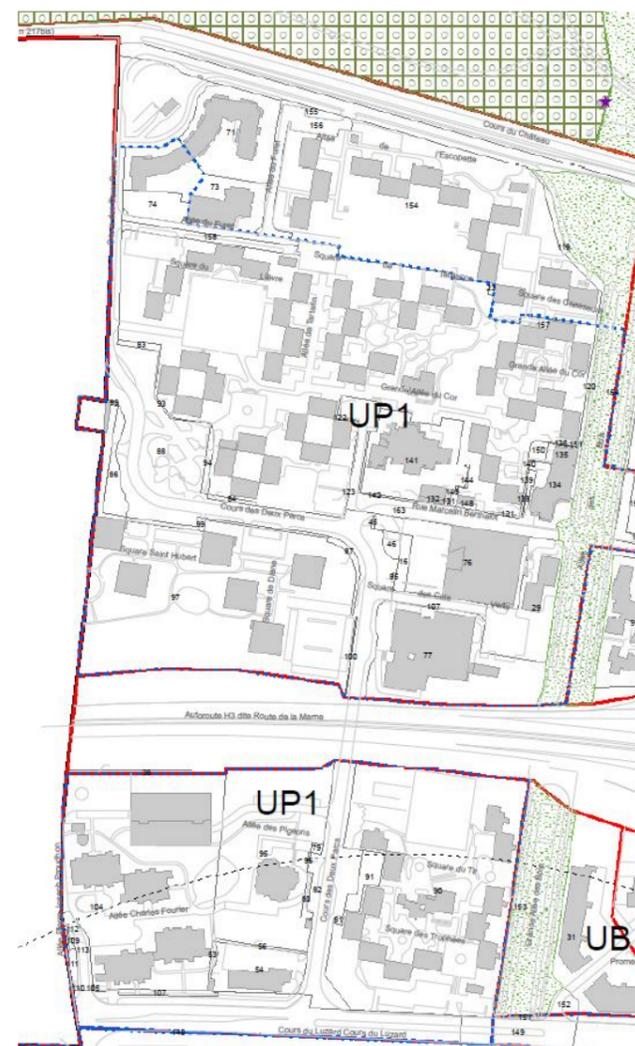


Figure 72 : Extrait plan de zonage PLU février 2019 de Noisiel



- Valoriser l'entrée de ville principale, celle de la gare RER, pour offrir une vitrine attractive à la ville de Noisiel
- Maintenir et développer les espaces naturels
- Pérenniser et dynamiser les polarités commerciales du territoire, en évitant la dispersion de l'offre et en améliorant l'offre et la visibilité commerciale
- Préserver les quartiers en limitant leur densification, tout en répondant à leurs problématiques (stationnements, circulation, efficacité énergétique)
- Poursuivre le développement d'infrastructures structurantes pour les déplacements « actifs » (piétons, vélos)
- Poursuivre la requalification des quartiers du Lizard et des Deux Parcs
- Maintenir les parcours et les liens entre les principaux espaces naturels
- Réfléchir à la requalification des emprises de la VPN/VPO afin d'en permettre la reconquête urbaine
- Engager le développement d'une réelle mixité sociale tout en répondant aux besoins en logements des Noisiéliens
- Assurer une offre en services et équipements en adéquation avec les besoins des habitants

Figure 71 : Extrait PADD février 2019 de Noisiel

5.4.2. Les OAP

Le PLU de Noisiel comprend plusieurs Orientations d'Aménagement et d'Urbanisme (OAP) qui concernent le projet :

➤ **OAP n°1 : Lizard-Gare et Nœud routier**

Cette OAP a notamment pour objectif la mise en œuvre de renouvellement urbain (dans le cadre du NPNRU) des quartiers des Deux Parcs et du Lizard. Elle vise à valoriser les fonctions urbaines aux abords du pôle gare (équipements, commerces, mobilité-stationnement etc.). Les orientations et projets listés dans cette OAP et qui concernent le secteur NPNRU sont plus particulièrement :

- La requalification du Cours des Roches,
- Le traitement plus urbain des axes structurants du territoire et notamment le Cours du Lizard.

➤ **OAP n°2 : Deux Parcs,**

Cette OAP a notamment pour objectif la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain (dans le cadre du NPNRU) des quartiers des Deux Parcs et du Lizard. Il précise en particulier le principe de relocalisation et de phasage ainsi que les gabarits (hauteur spécifique) pour les lots où sont envisagées de nouvelles constructions. Les actions suivantes sont notamment reportées :

- La localisation où sera relocalisée l'école maternelle (secteur A),
- Le nouveau cœur de quartier avec la programmation commerciale (secteur B),
- Le projet en lieu et place de l'antenne de police (secteur C),
- Le projet à dominante de logements sur le secteur D,
- La restructuration des espaces publics et les circulations douces,

➤ **OAP n°4 : Trame Verte et bleue :**

Cette OAP a pour but de mettre en cohérence les protections d'espaces naturels à l'échelle du territoire communal et de renforcer la protection de la biodiversité. On repère notamment :

- Maintenir les espaces verts urbains (allée des bois notamment),
- Conforter l'allée des Bois et maintenir les liens entre les principaux espaces naturels.

5.4.3. Le règlement

Le secteur des Deux Parcs Luzards est couvert par 2 zonages : la zone UP1 au nord du Cours du Lizard et la zone UP 2 au sud de celui-ci. La zone UP concerne les quartiers de renouvellement urbain, ces secteurs portent un enjeu de requalification important et doivent parfois pouvoir évoluer vers une autre organisation urbaine. Ces secteurs faisant l'objet d'OAP définies ce-avant peuvent intégrer un règlement plus souple. Les actions du projet NPNRU étant relativement limitées en terme de constructions, au sud du Cours du Lizard, la zone UP 1 sera ici davantage précisée.

La zone UP1 permet de développer des constructions d'un gabarit minimal de R+3 pouvant aller jusqu'en R+6 pour certains secteurs en OAP. Il permet la réalisation de formes urbaines denses et compactes.

5.5. LA ZAC CNT (CHAMPS-NOISY-TORCY)

Cette ZAC a été créée par arrêté n°75 MEL/ZAC 198 par le Préfet de Seine et Marne, le 28 juillet 1975. Aujourd'hui, l'EPA Marne prépare actuellement la suppression de cette ZAC, qui devrait intervenir courant 2020. La quasi-totalité des constructions et des équipements ont en effet été réalisés dans ce secteur.

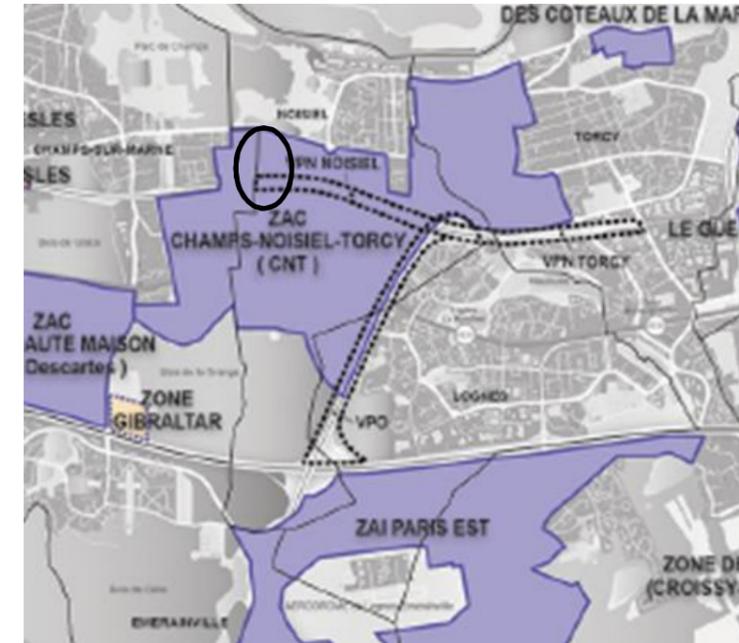


Figure 73 : Localisation de la ZAC CNT et du périmètre Deux Parcs Lizard

CHAPITRE 3 : Facteurs clés de succès et objectifs d'excellence du projet

1. PREAMBULE

Le diagnostic territorial élaboré dans le cadre du Contrat de Ville nouvelle génération, à l'échelle des communes de Champs-sur-Marne et de Noisiel, et de l'ensemble des territoires communautaires en Politique de la Ville montre combien l'effet levier du renouvellement urbain et les enjeux qu'il met en avant sur le plan économique, social et environnemental sont à construire et à renforcer en tant qu'assise et moteur de développement pour accompagner l'évolution vertueuse des quartiers et notamment les quartiers défavorisés.

C'est dans cette mobilisation et cette sensibilisation en faveur de la réduction des inégalités et du dynamisme des quartiers qu'a été élaboré le Contrat de Ville 2015-2020 et sa mise en œuvre opérationnelle depuis 2015, à travers les dispositifs d'aide et d'appui aux porteurs de projets, notamment les appels à projet Etat, Région ainsi que les dispositifs d'aide et de subvention de droit commun.

Le quartier des Deux Parcs Lizard doit pouvoir, à terme, exercer un rôle de territoire urbain dans toutes ses dimensions, accueillant, sécurisé, ouvert sur son environnement et disposant de toutes les fonctions nécessaires à la vie sociale et urbaine de ses habitants. Pour ce faire, le projet de renouvellement urbain du quartier doit pouvoir bénéficier notamment du rayonnement de la future gare Grand Paris Express de Noisy-Champs, qui représente un facteur d'attractivité important pour le territoire.

2. L'HABITAT

L'habitat constitue un fort enjeu pour le territoire. Entre attractivité et précarisation, l'Agglomération doit relever un certain nombre d'enjeux, notamment dans les quartiers prioritaires. Le vieillissement du parc de logements et les dysfonctionnements urbains que connaissent certains quartiers exigent de nouvelles perspectives de rénovation, déjà en grande partie engagées. La coordination des interventions sociales et urbaines apparaît ainsi essentielle, en particulier dans les quartiers prioritaires, confrontés à de forts enjeux de rénovation urbaine et d'amélioration du cadre de vie. La précarisation de la population mais également l'insuffisance « vie de quartier » nécessitent de reconsidérer la dimension sociale de la vie urbaine et de lui donner une teneur au sein du Contrat de Ville.

En matière d'habitat, le PRU des Deux Parcs-Lizard doit pouvoir s'appuyer sur les orientations stratégiques suivantes :

- Améliorer les conditions de vie des locataires et anticiper l'évolution de leurs besoins,
- Favoriser la mixité sociale et ouvrir le quartier à d'autres publics,
- Améliorer le parc existant et redonner de l'attractivité au quartier,
- Poursuivre le travail collaboratif initié avec l'ensemble des acteurs du quartier.

2.1. AMELIORER LES CONDITIONS DE VIE DES LOCATAIRES ET ANTICIPER L'EVOLUTION DE LEURS BESOINS

➤ Les principales problématiques relevées sont les suivantes :

- Une mixité intergénérationnelle existant à l'échelle du quartier avec une majorité de locataires en titre âgés de plus de 50 ans et un poids important de jeunes de moins de 25 ans habitants le quartier.
- Des situations de sur-occupation et de sous-occupation sont observées.

➤ Les orientations suivantes sont proposées :

- Favoriser le rapprochement entre l'offre existante en petits logements (Tour des Jeunes Mariés notamment) et la demande, par un travail inter-bailleur,
- Mettre en œuvre des actions sociales d'accompagnement visant notamment les personnes âgées, les jeunes ménages décohabitants...
- Proposer un habitat permettant le vieillissement à domicile (travaux de mise en accessibilité),
- Mettre en place des échanges inter-bailleurs pour rapprocher l'offre et la demande en logements adaptés au vieillissement et au handicap,
- Prioriser les échanges lors des libérations de logements pour traiter les situations d'occupation inadaptée (sous-occupation, sur-occupation...). Dans le cadre de ces actions, la question des niveaux de loyers devra être travaillée pour ne pas pénaliser les locataires ayant des baux anciens avec des loyers relativement bas.

2.2. FAVORISER LA MIXITE SOCIALE ET OUVRIR LE QUARTIER A D'AUTRES PUBLICS

➤ Les principales problématiques relevées sont les suivantes :

- Le périmètre du NPNRU des Deux Parcs-Lizard se caractérise par une prédominance du parc locatif social,
- A une échelle plus large incluant le secteur limitrophe du Lizard, l'offre de logement de ce quartier vécu tend à être diversifiée notamment par le développement de programmes en accession,
- Au sein du quartier des Deux Parcs – Lizard, on constate une précarisation des situations socio-économiques et la présence forte de ménages fragiles,
- Ces ménages sont captifs de leurs logements mais l'étude sur le fonctionnement social urbain a révélé leur attachement au quartier,
- L'offre existante à l'échelle du quartier ne permet pas la réalisation des parcours résidentiels des habitants.

➤ Les orientations suivantes sont proposées :

- Accroître la représentation des locataires issus du contingent d'Action Logement via les contreparties de contingent accordées au sein du QPV, suite au financement des opérations de réhabilitation,
- Diversifier l'offre de produits logements. Une offre de logements plus diversifiée permettra d'attirer de nouveaux profils d'habitants et de favoriser le maintien dans le quartier des ménages stabilisants. Il conviendra d'être vigilant quant aux formes urbaines développées dans les nouveaux programmes en accession qui seront réalisés dans le quartier et alentour afin d'éviter un repli sur soi qui serait contraire à l'enjeu de développement de la mixité sociale à l'échelle du quartier.

Cette diversification pourra se faire notamment via :

- La production d'une offre locative libre ou intermédiaire (Action Logement),
- Le développement d'une offre en accession libre,

2.3. AMÉLIORER LE PARC EXISTANT ET REDONNER DE L'ATTRACTIVITÉ AU QUARTIER

➤ Les principales problématiques relevées sont les suivantes :

- Le parc locatif social du quartier est relativement ancien et présente des besoins importants en réhabilitation. Pour les ménages n'habitant pas le quartier des Deux Parcs-Luzard, l'image de celui-ci est relativement négative.

➤ Les orientations suivantes sont proposées :

- Réhabiliter le parc existant pour améliorer le confort des ménages et réduire la facture énergétique des locataires,
- Améliorer les conditions de vie des habitants au sein du quartier par la réalisation d'un projet de requalification urbaine. Ce projet permettra également d'agir sur l'attractivité du quartier, favorable à la réalisation d'opérations d'accession,
- Prendre en compte les usages des lieux, facteurs d'attachement des habitants et de pérennisation des investissements réalisés dans le cadre des requalifications envisagées,
- Traiter les dysfonctionnements perturbant la vie sociale du quartier et rendant la gestion des lieux complexe pour les acteurs de proximité.

2.4. POURSUIVRE LE TRAVAIL COLLABORATIF INITIÉ AVEC L'ENSEMBLE DES ACTEURS DU QUARTIER

Tant en matière de peuplement que de gestion sociale et urbaine de proximité, le succès des actions à mettre en œuvre et surtout leur pérennisation repose en grande partie sur le développement d'échanges inter-acteurs. Il s'agira de rationaliser les échanges en tirant parti des instances déjà existantes dont les contours et les ordres du jour peuvent être adaptés pour tenir compte des spécificités du QPV.

➤ Les orientations suivantes sont proposées :

- La Conférence Intercommunale du Logement (CIL), rendue obligatoire par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, sera mise en place à l'échelle intercommunale. Elle définira notamment les orientations stratégiques en matière d'équilibre de peuplement et d'attribution, en concertation avec les communes et les bailleurs sociaux. La CIL élaborera la Convention Intercommunale d'Attribution à annexer au dossier ANRU. Cette instance sera le lieu d'échanges privilégié pour l'ensemble des acteurs du parc social. Les bailleurs présents dans le quartier des Deux Parcs Luzard sont invités à s'impliquer dans la CIL et dans les groupes de travail à mettre en place,
- Mettre en place une commission inter-bailleur de pré-instruction à l'échelle du QPV des Deux Parcs-Luzard, conformément aux nouvelles dispositions introduites par la loi Egalité et Citoyenneté. Cette commission devra faciliter les mutations pour traiter les cas d'occupations inadaptées et favoriser le rapprochement entre l'offre et la demande pour les populations spécifiques (jeunes, personnes âgées ou en situation de handicap...)
- Développer une instance inter-acteurs pour traiter les problématiques de proximité (GUP, sécurité, tranquillité...). Cette instance pourrait se réunir assez fréquemment et mobiliser notamment les

Conseils Citoyens. Celle-ci devra être en lien avec les instances de pilotage de la Politique de la Ville et articulée notamment avec les actions menées dans le cadre de l'abattement de TFPB8,

- En matière d'impayés, les questions seront traitées via les Commissions de Prévention des Impayés de Loyers organisées avec le Département de Seine-et-Marne, à l'échelle communale,
- En cas de démolitions de logements, un protocole de relogement pourra être mis en place. Cette démarche mobilisera notamment la commune de Noisiel et l'ensemble des bailleurs présents sur le territoire intercommunal ayant souhaité prendre part à cette démarche déjà expérimentée pour le quartier de l'Arche Guédon à Torcy,
- De façon générale, assurer la coordination avec le Comité de Pilotage du Contrat de Ville du secteur Centre de la CA PVM.

3. LE SOUTIEN AUX ESH⁹

Sur l'ensemble du territoire intercommunal, la Communauté d'Agglomération subventionne **des travaux de réhabilitation des façades des bâtiments HLM, les espaces extérieurs et les parties communes.**

➤ Objet de l'aide : Soutenir la réhabilitation et l'amélioration du parc locatif social

➤ Bénéficiaires : Organismes HLM (ESH et OPH)

➤ Nature de l'aide et modalités de versement :

- Garantie d'emprunts à laquelle s'ajoute une aide de 10 % maximum du montant des travaux. Le montant de l'aide est plafonné entre 1 000 € et 1 500 € par logement selon les travaux réalisés et l'impact sur les charges des locataires. Le nombre de logements financés est limité à 150 logements par opération,
- Versement en deux fois : 50 % au démarrage des travaux et 50 % à la livraison.

➤ Conditions d'éligibilité :

- Les opérations soutenues doivent permettre une amélioration des performances énergétiques des bâtiments,
- Les projets devront être élaborés par l'organisme HLM en concertation avec la Communauté d'agglomération et la commune concernée,
- L'opération devra garantir une maîtrise de la quittance,
- Les opérateurs devront travailler sur les modalités de gestion urbaine de proximité,
- Les logements PLAI, PLUS ou équivalents sont prioritairement aidés,
- La mise en place d'une clause d'insertion dans le marché de travaux sera demandée.

La CAPVM subventionne **aussi la construction de logements locatifs sociaux et les opérations d'acquisition-amélioration.**

➤ Objet de l'aide : Développer l'offre locative sociale

➤ Bénéficiaires : Organismes HLM (ESH et OPH)

⁸ Taxe foncière sur les propriétés bâties

⁹ Entreprises Sociales pour l'Habitat

➤ Nature de l'aide et modalités de versement :

- Aide forfaitaire par logement de 20 ou 30 € par m² de surface utile, dans la limite de 3 000 m² financés par opération,
- Versement en deux fois : 50 % au démarrage des travaux et 50 % à la livraison.

➤ Conditions d'éligibilité :

- Opérations situées dans les secteurs anciens du Val Maubuée,
- Une charge foncière élevée justifiée par des contraintes spécifiques, nécessitant l'effet levier de l'aide à la surcharge foncière de la Communauté d'Agglomération,
- Opération située en secteur à faible mixité sociale, localisée à proximité des pôles de transports ou réalisée dans le cadre d'un projet urbain structurant pour la commune,
- Les logements PLAI, PLUS ou équivalents seront prioritairement aidés,
- Les projets devront être élaborés par l'organisme HLM en concertation avec la Communauté d'Agglomération et la commune concernée,
- La mise en place d'une clause d'insertion dans le marché de travaux sera demandée.

Les aides ci-dessus décrites, sont celles qui ont été adoptées par les élus communautaires lors du Conseil Communautaire du 29 juin 2017.

La Communauté d'Agglomération accorde également aux organismes HLM sa garantie pour les emprunts contractés pour la réalisation d'opérations de construction neuve, d'acquisition en VEFA, d'acquisition-amélioration et de réhabilitation. Les modalités d'octroi des garanties d'emprunts ont été mises à jour par délibération du Conseil Communautaire du 4 avril 2017.

La réhabilitation du patrimoine social vieillissant, la poursuite des actions de requalification des quartiers prioritaires et de veille et la mise aux normes des logements anciens constituent une condition de la qualité de vie et du maintien de l'attractivité du parc de logements sur le territoire. L'articulation entre développement urbain et préservation de la qualité de vie constitue une ambition forte du projet.

4. LE DEPLOIEMENT DE LA GEOTHERMIE

Dans le cadre d'un contexte énergétique qui se tend et de l'augmentation des coûts de l'énergie, la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne travaille à valoriser les énergies renouvelables présentes sur son territoire. Le développement de réseaux de chaleur alimentés par des géothermies profondes constitue l'un des axes majeurs de cette réflexion.

Cette volonté s'est déjà traduite par la mise en place d'une géothermie profonde en 2012, qui alimente le réseau de chaleur du Val Maubuée (présent sur les communes de Lognes et de Torcy), et la décision, lors du conseil du 18 février 2016, d'étendre ce réseau pour raccorder le quartier de l'Arche Guédon, suite au schéma directeur mené en 2014.

La Communauté d'Agglomération a poursuivi cet engagement par la réalisation d'une étude de faisabilité du déploiement d'une géothermie profonde et du réseau de chaleur associé sur le territoire des communes de Champs-sur-Marne et de Noisiel. L'étude a permis de démontrer l'importance des besoins présents sur ce territoire. L'intérêt de la mise en place d'une géothermie sur ce périmètre se justifie donc pleinement. Cet intérêt est partagé par les communes de Champs sur Marne et de Noisiel, ainsi que par l'EPAMARNE.

Le scénario retenu dans le cadre de cette étude est le suivant :

Tableau 4 : Le scénario retenu

| HORIZON 2030 | Scénario 4 |
|---------------------------------------|---|
| Périmètre | Bois de Grâce Descartes Nesles Picasso Centre Ville |
| Quartiers de Champs-sur-Marne | |
| Quartiers de Noisiel | Front Populaire Luzard Ferme du Buisson 2 Parcs |
| Doublet de Géothermie | Descartes (Nobel) |
| Température exhaure considérée | 69°C |
| Débit | 300 m ³ /h |
| Equipements particuliers | avec centre aquatique avec CSTB |

| | |
|-----------------------------|------------|
| Nombre de prospect | 73 |
| Eq-logt | 8 424 |
| Besoins énergétiques | 66,9 GWh u |
| Linéaire réseau | 18 km |
| Nb de sous-stations | 103 |

Répartition énergétique (horizon 2030)

| | |
|------------------------|-------|
| % Géothermie | 74,3% |
| % Gaz (appoint) | 25,7% |

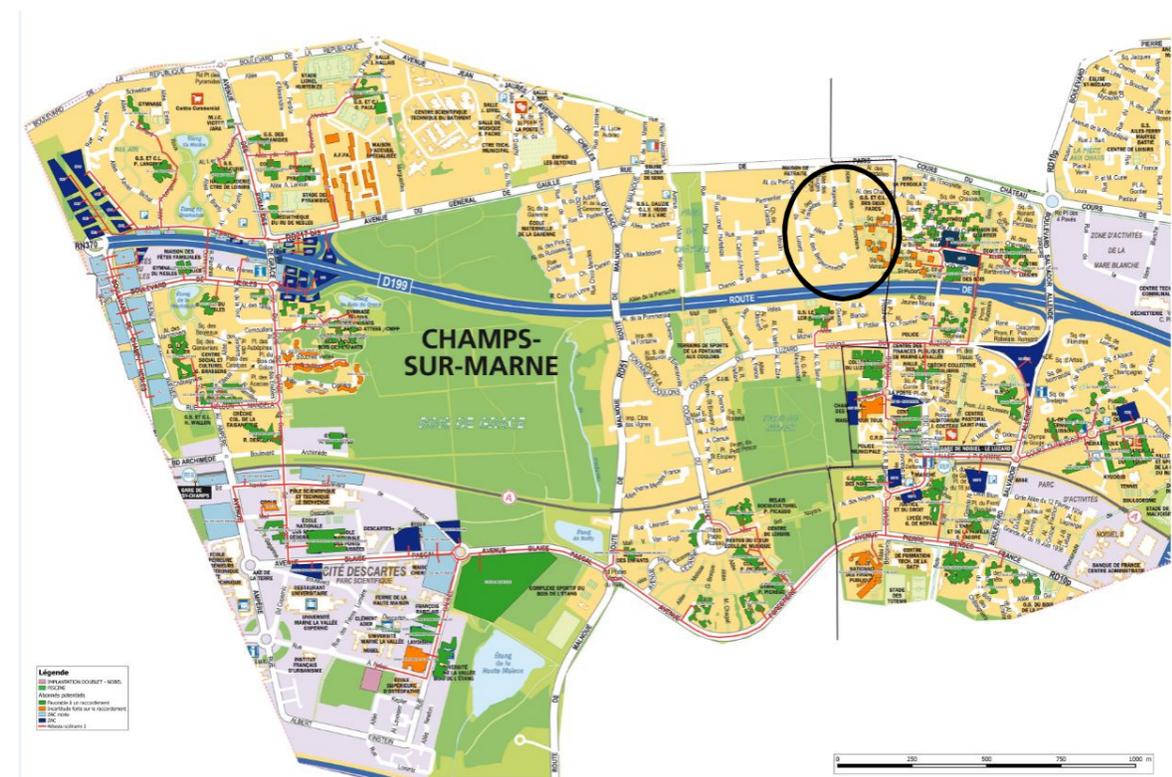


Figure 74 : Le scénario retenu, à l'échelle de l'ensemble du réseau – Sermet, 2017

PHASE 3 – Analyse de l'adéquation besoins / ressource

Planning prévisionnel – cas d'une DSP type Concession sur 30 ans

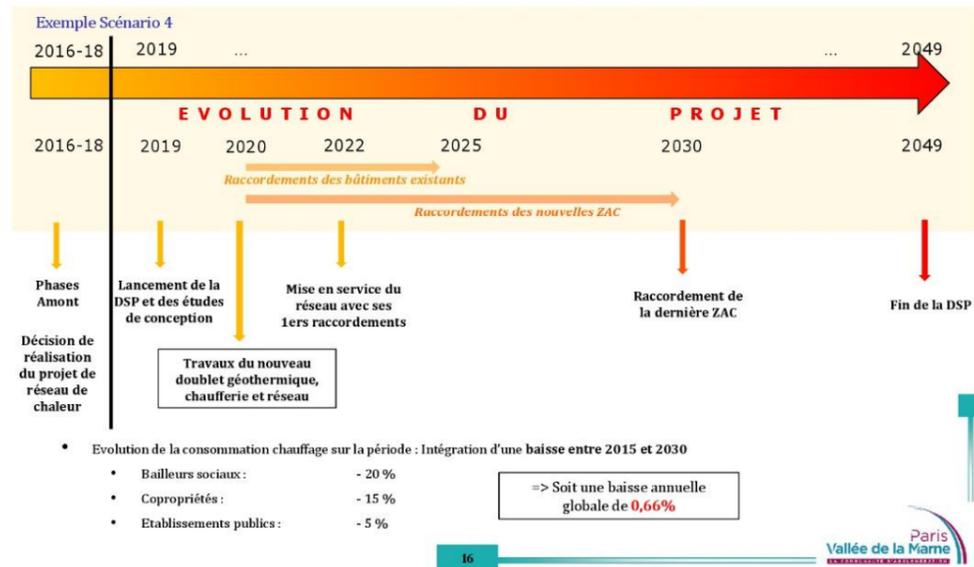


Figure 75 : Planning prévisionnel envisagé



Figure 76 : Le scénario retenu, à l'échelle du QPV des Deux Parcs Lizard – Sermet, 2017

Le détail des coûts d'investissements dans le cadre de ce scénario est le suivant :

| Détail des coûts des investissements en € HT | |
|---|------------------|
| SOUS-TOTAL INVESTISSEMENT FORAGES ET CENTRALE GEOTHERMALE | 12 599 k€ |
| SOUS-TOTAL INVESTISSEMENT CHAUFFERIE APPOINT SECOURS | 3 200 k€ |
| SOUS-TOTAL INVESTISSEMENT RESEAU DE DISTRIBUTION | 22 622 k€ |
| TOTAL GENERAL PROJET | 38 421 k€ |

La Délégation de Service Public (DSP) a été confiée en avril 2019 à ENGIE Réseau. La mise en service de la géothermie et du réseau associé est prévue en septembre 2021, en cohérence avec le planning envisagé antérieurement. Le secteur des Deux Parcs devrait être desservi durant cette période.

Le raccordement à un réseau de chaleur alimenté par une géothermie profonde permet, d'une part, de valoriser une ressource renouvelable, et, d'autre part, de garantir une stabilité des prix.

En effet, le montant des charges de chauffage se décompose en deux principaux postes : la production de chaleur (proportionnel à la consommation) et les charges d'exploitation (charge fixe).

Les charges fixes sont constantes et stable dans le temps. Elle permet de couvrir les frais de personnel, l'entretien courant, etc.

Les charges de production de chaleur sont liées à la consommation d'énergie. Pour une géothermie profonde, une grande partie de cette énergie provient du sous-sol, et n'est donc pas dépendante de l'évolution du cours du pétrole.

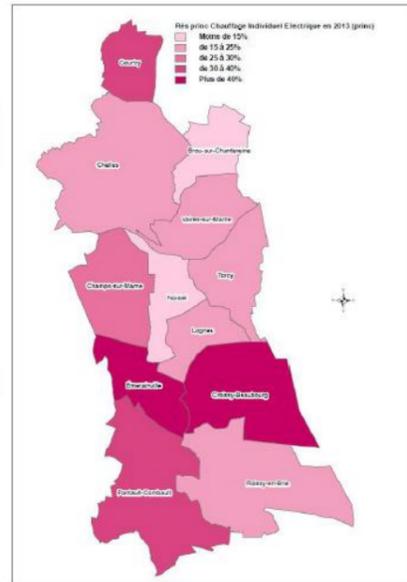
Par ailleurs, le réseau de chaleur permet de garantir l'alimentation en chaleur du fait de ressource énergétiques sécurisé et d'équipe à demeure mobilisable en permanence.

Enfin, le réseau de chaleur assure l'exploitation jusqu'aux échangeurs des sous-stations, permettant de réduire le coût d'exploitation "secondaire" lié à chaque bâtiment.

La période de déploiement effectif du réseau sur le secteur des Deux Parcs Lizard n'est pas encore connue pour le moment, elle dépend d'arbitrages entre ENGIE et la CAPVM. Néanmoins le projet de déploiement du réseau de chaleur et le programme des constructions du NPNRU seront articulés. En outre, des chaufferies collectives locales (comme celle de d'Habitat 77) pourraient être intégrées à ce réseau, par convention.

Mode de chauffage des résidences principales : un quart des ménages avec des installations électriques.

| Libellé géographique | Résidences principales | % Rés princ Chauffage Central Collectif | % Rés princ Chauffage Central Individuel | % Rés princ Chauffage individuel Electrique | % Rés princ Chauffage autre pose cheminée... |
|------------------------------|------------------------|---|--|---|--|
| Brou-sur-Chantereine | 1 817 | 53% | 34% | 11% | 2% |
| Champs-sur-Marne | 9 967 | 38% | 34% | 26% | 2% |
| Chelles | 21 047 | 31% | 42% | 22% | 5% |
| Courcy | 2 213 | 1% | 53% | 38% | 10% |
| Croissy-Beaubourg | 782 | 1% | 34% | 57% | 0% |
| Émerainville | 2 656 | 8% | 39% | 47% | 5% |
| Lognes | 5 116 | 32% | 45% | 21% | 1% |
| Noisiel | 5 610 | 34% | 51% | 14% | 0% |
| Pontault-Combault | 14 128 | 14% | 51% | 31% | 5% |
| Roissy-en-Brie | 7 897 | 26% | 47% | 22% | 5% |
| Torcy | 8 629 | 43% | 33% | 23% | 1% |
| Vaires-sur-Marne | 5 297 | 37% | 42% | 19% | 1% |
| Paris-Vallée de Marne | 85 138 | 29% | 43% | 25% | 4% |
| Seine-et-Marne | 527 429 | 17% | 44% | 30% | 9% |
| Ile-de-France | | | | | |



Communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne - Service information géographique et urbain - Août 2016

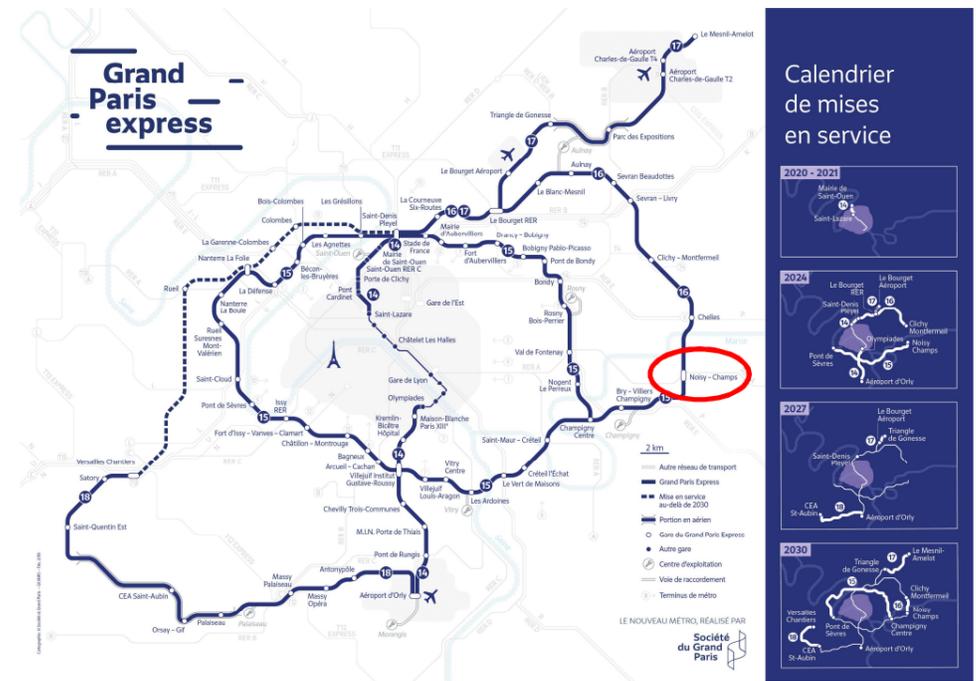


Figure 77 : Carte du Grand Paris Express (Source : <https://www.societedugrandparis.fr/carte>)

5. LA MOBILITE

5.1. LE RESEAU RER ET SGP

Pas moins de 8 gares et trois lignes de transports ferrés (RER A, RER e et Ligne P du Transilien) s'égrènent sur l'Agglomération et permettent de rejoindre des points centraux comme La Défense, les gares du Nord et de l'Est ou encore Châtelet-les-Halles en moins de 45 minutes. Une proximité de fait (25 km de Paris) qui profite chaque année à près de 31,5 millions de voyageurs, soit, en moyenne, 86 000 personnes transitant chaque jour par l'une des gares de l'Agglomération.

Ce réseau ferré dense, fortement utilisé, est appelé à se renforcer, améliorant encore la connexion avec les territoires environnants. Les usagers de la Ligne P ont déjà bénéficié d'améliorations de leurs conditions de transport avec un important renouvellement du matériel roulant ces dernières années.

Sur le RER A, une refonte de la grille horaire est en réflexion et devrait permettre, fin 2017, de renforcer la régularité de la ligne.

A ces améliorations et prolongations de l'existant s'ajoute l'arrivée prochaine d'un nouveau réseau, le Grand Paris Express.

Depuis fin 2016, les engins de chantier et de terrassement œuvrent autour des gares de Chelles-Gournay et de Noisy-Champs. Ces dernières sont appelées à devenir les têtes de pont à l'Est du futur réseau de métro automatique qui enserrera l'Agglomération parisienne pour mieux la desservir. Sur les six lignes créées ou prolongées par ce nouveau réseau, trois marqueront l'arrêt sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne.

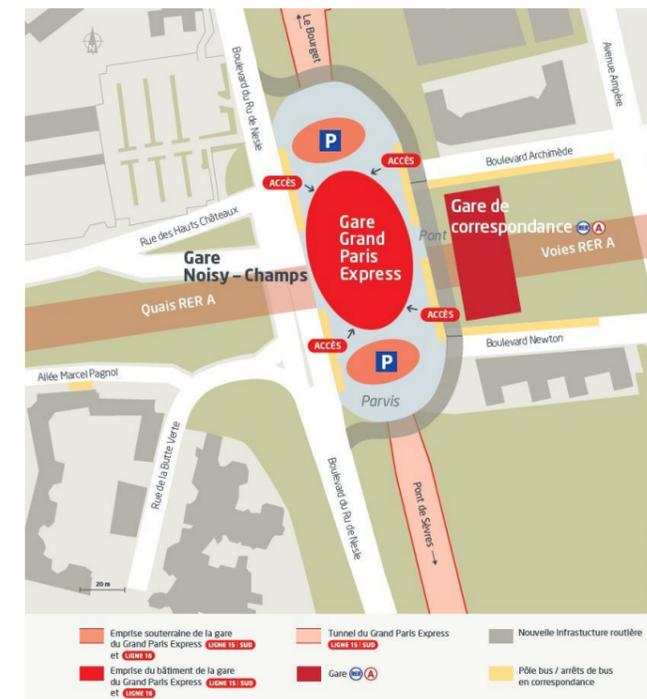


Figure 78 : Le futur pôle multimodal de Noisy-Champs

La gare de Noisy-Champs sera le terminus des lignes 15 et 16. Le calendrier de mise en service a évolué en 2018 (nouvelle feuille de route) avec un raccordement prévisionnel de la ligne 15 à Noisy-Champs en 2024 puis un raccordement de la ligne 16 en 2030. Ces lignes nouvellement créées, permettront de rejoindre directement le nord et le sud de la petite couronne.

Aussi, dans moins de dix ans, l'Agglomération sera devenue plus accessible et plus proche encore de nombreux lieux stratégiques de la métropole parisienne : Chelles sera à 35 minutes de La Défense (contre 56 minutes aujourd'hui), 38 minutes d'Orly (contre 1h18 aujourd'hui), 20 minutes du Parc des Expositions de Villepinte (contre 56 minutes aujourd'hui). De la gare de Noisy-Champs, il sera possible d'atteindre l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle en 28 minutes contre 1 heure aujourd'hui ou encore Saint-Denis en 26 minutes au lieu de 39 minutes aujourd'hui.

La gare de Noisy-Champs, située au cœur du Cluster Descartes, sera la principale gare multimodale de l'est parisien, en correspondance avec 3 lignes différentes : l'arc Grand Est vers Chelles, Clichy Montfermeil, Sevran et le Bourget ; l'arc Est vers Saint-Denis Pleyel et toute la Seine-Saint-Denis ; l'arc Sud vers le Val-de-Marne, notamment Champigny Créteil, localisée sur la frontière communale de Noisy-le-Grand et Champs-sur-Marne, sous le boulevard du Ru-de-Nesle.

Ce projet permettra un accès plus rapide aux bassins d'emplois de première couronne depuis Marne-la-Vallée, ainsi qu'aux aéroports, et ouvrira des perspectives importantes de développement pour le Cluster Descartes, pôle d'excellence du Grand Paris.

La gare en chiffres :

- 150 000 voyageurs fréquenteront à terme la gare Noisy-Champs chaque jour,
- Population à 1 000 m : 23 000 habitants,
- 22 m : c'est la profondeur à laquelle se trouvent les quais de la gare.

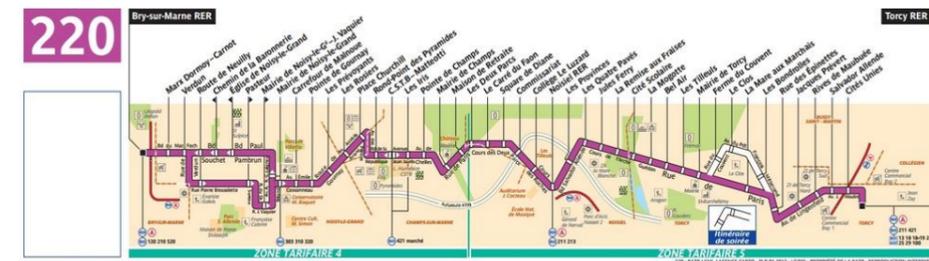
5.2. LE RESEAU DE BUS

A ce réseau ferré plein de perspectives s'ajoute un réseau de bus qui maille plus étroitement encore le territoire. En effet, qu'elles appartiennent aux réseaux RATP, Apolo 7, SIT'Bus, Pep's ou Seine-et-Marne Express, plus de 40 lignes de bus quadrillent et forment une alternative intéressante pour rejoindre l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle, Eurodisney, Créteil, Meaux ou Melun.

Plusieurs d'entre elles sont cofinancées par l'Agglomération et font l'objet de projets de restructuration en vue d'augmenter à la fois le cadencement des bus (et donc de diminuer le temps d'attente) et l'amplitude horaire de fonctionnement, d'optimiser les temps de parcours, d'éviter les boucles, etc...

Le quartier est traversé par la ligne de bus 220 qui relie Bry-sur-Marne RER à Torcy RER. Il transite par les points d'intérêt suivants : La mairie de Noisy-le-Grand, le pôle Descartes (CSTB), le château de Champs-sur-Marne, la gare RER de Noisiel... Cette ligne de bus circule tous les jours avec une fréquence de 10 minutes en heure de pointe, de 25 minutes en heure creuse. Le week-end, il circule à une fréquence allant de 30 minutes à une heure.

➤ Ligne de bus 220 traversant le quartier NPNRU



Horaires bus 220

Voici ci-dessous les principaux horaires du bus 220 au départ des terminus Bry-sur-Marne RER et Torcy RER. Busfacile.com vous propose la fréquence de passage des bus sur la ligne ratp 220 en minutes. Les horaires des bus sur la ligne 220 entre Bry-sur-Marne RER et Torcy RER peuvent éventuellement être modifiés par la circulation.

→ Horaires premier et dernier bus 220

| Horaires ligne 220 | Vers Torcy RER | Vers Bry-sur-Marne RER | Dimanche |
|--------------------|-----------------------|------------------------|-------------|
| Premier bus 220 | 5h25 (5h30 le samedi) | 5h05 | 6h50 / 6h30 |
| Dernier bus 220 | 1h00 | 0h00 | 1h00 / 0h00 |

→ Fréquence des horaires de passage du bus 220

| Horaires bus 220 | Combien de temps entre chaque bus sur la ligne 220 ? |
|----------------------|--|
| Horaires la journée | 10 à 23 minutes |
| Horaires en soirée | 20 à 60 minutes |
| Horaires le samedi | 23 à 60 minutes |
| Horaires le dimanche | 30 à 60 minutes |

5.3. LES PISTES CYCLABLES

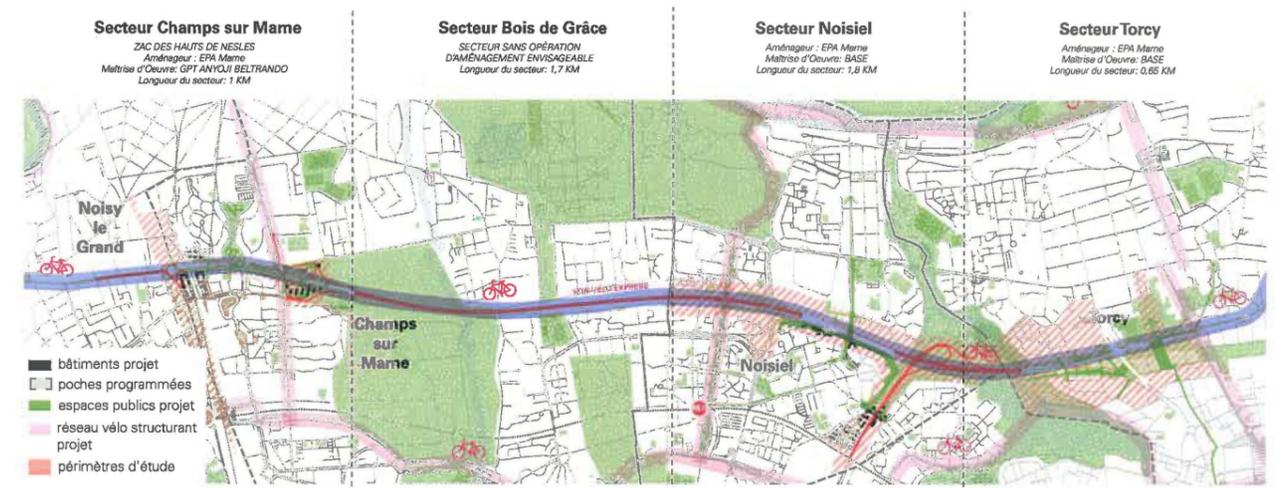
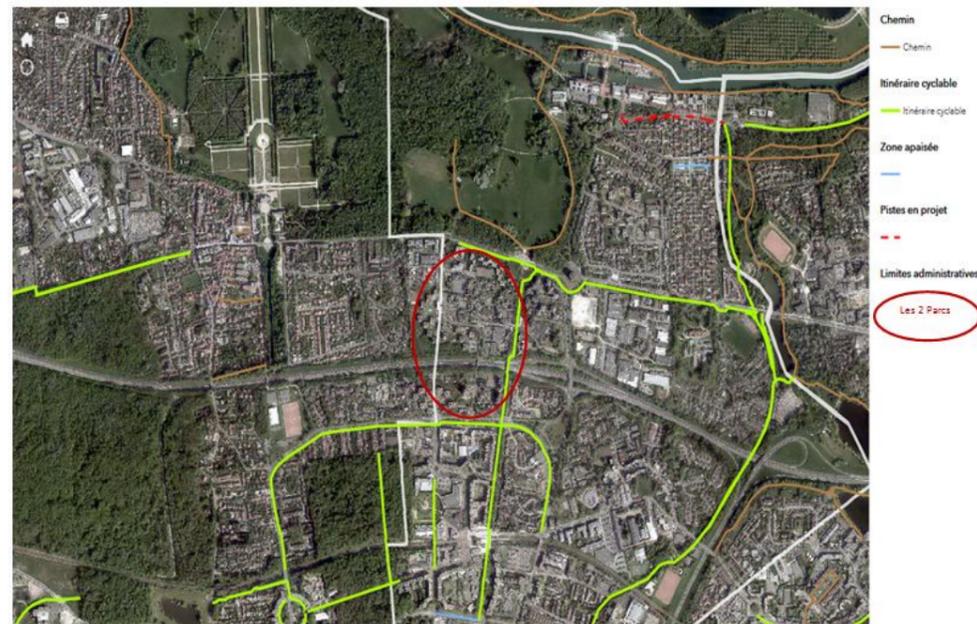


Figure 79 : Tracé de la VPN (RD 199) et le projet d'implantation d'une piste vélo-express (Comité de pilotage 10/05/2019)

L'allée de bois, proche du site est accessible pour les cycles. Le projet de développer, sur l'axe de la VPN, aux abords immédiats du site, un axe vélo-express, permettra de faciliter la liaison du quartier avec d'autres pôles le long de cette VPN (zones d'activité, équipements etc.).



Source: SIG CA PVM – juin 2019

Figure 80 : Tracés actuels des voies et pistes cyclables

3. LA SECURITE ET TRANQUILITE PUBLIQUE ET LA VIE DE QUARTIER

L'étude sociologique et d'occupation sociale menée en 2016 fait ressortir les éléments de diagnostic suivants sur le quartier :

- Enclavement physique mais non vécu (ni dans la pratique ni dans les esprits)
- Pratique de l'espace à plusieurs échelles : les résidences ne constituent pas des îlots de vie sociale
- Hiérarchie des espaces ouverts : espaces résidentiels de tranquillité, de convivialité et espaces publics sont présents.

Les points forts soulevés sont liés au caractère piéton et paysager et à la présence d'itinéraires d'agrément (exception faite de la dalle des pommiers).

Le point faible majeur réside dans les problèmes liés au trafic illicite (situés dans le centre commercial)

La ville de Champs-sur-Marne travaille aussi fortement la thématique du lien social et de la citoyenneté. A cet effet, elle a mis en œuvre un chantier d'insertion sur la période 2008/2012 qui a conduit à la création de jardins partagés et pédagogiques aujourd'hui appropriés par les habitants et écoles/centres de loisirs. De même, des plantations de haies au droit des bâtiments ont permis d'éloigner des fenêtres des locataires des personnes qui s'y rassemblaient en soirée, générant des nuisances sonores.

Ces équipements, appréciés dans le quartier, permettent ainsi de dynamiser la vie de quartier et de mener des actions pédagogiques avec les enfants.

Est aussi affectée à ce quartier une médiatrice de quartier dont la mission est double : accompagner les familles dans leurs démarches administratives ou revendicatives vis-à-vis de leur bailleur, et faire remonter les dysfonctionnements urbains pour traitement par les services compétents.

Les ASVP chargés de faire respecter les règles de stationnement et environnementales sont aussi régulièrement missionnés sur ce quartier.

Le commissariat de Noisiel devrait déménager à l'horizon 2022 au sein du nouveau commissariat Districtal de Torcy. Néanmoins, la commune de Noisiel est actuellement en cours de discussion avec la Direction Départementale de la Sécurité Publique (DDSP) pour conserver une antenne locale.

La Ville de Noisiel a fortement investi dans des dispositifs de sécurité pour assurer la tranquillité publique des Noisiéliens et préserver un cadre de vie privilégié.

Placée sous l'autorité du Maire, la Police Municipale détient des missions de police administrative et de police judiciaire. La Police Municipale s'est vue renforcée depuis 2018 par la création d'une brigade de nuit œuvrant jusqu'à 2h du matin. La Police Municipale est également investie de la gestion du Centre de Supervision Urbain.

La Commune de Noisiel a répondu favorablement au dispositif de Police de Sécurité du Quotidien visant à augmenter les renforts de Police dans la Zone de Sécurité Prioritaire de Noisiel-Torcy.

Une troisième tranche du plan de vidéoprotection pourrait voir le jour à moyen terme aux abords du centre commercial Tang Frères, puis en proximité des futurs rez-de-chaussée commerciaux après la démolition du magasin Tang Frères.

Depuis janvier 2018, le secteur est classé Quartier de Reconquête Républicaine (QRR) en lien avec l'arrivée de la police de sécurité du quotidien (PSQ), visant à « lutter contre le repli identitaire et l'amélioration de l'habitat » (Préfète de Seine-et-Marne). Une cellule de lutte contre les trafics, propre au QRR, a été créée le 4 juillet 2019 afin de coordonner les actions anti trafics. Par ailleurs, 9 nouvelles recrues sont arrivées au commissariat de Noisiel à la mi-juin 2019.

En parallèle, après le déménagement du Commissariat districtal de Police à Torcy, la Ville de Noisiel conservera une antenne locale de la Police nationale.

Deux médiateurs de quartier, l'un affecté au patrimoine de l'OPH77 (résidences des Pommiers et des Roches) et de France Habitation, et l'autre sur la résidence de Trois Moulins Habitat, effectuent un important travail de terrain auprès des habitants du quartier. Veille technique sur le parc social, interface entre les habitants et les bailleurs sociaux, accompagnement et orientation des habitants des Deux-Parcs-Luzard dans leurs démarches diverses, les médiateurs sociaux sont des acteurs-clés du quartier.

Depuis 2019, en partenariat avec l'État, la Commune a développé un dispositif de Fonds de Participation des Habitants, dont l'objectif est de permettre aux habitants du quartier des Deux-Parcs-Luzard de développer des micro-projets répondant aux besoins du quartier.

CHAPITRE 4 : Présentation du projet urbain proposé

1. LA COMPOSITION URBAINE



Figure 81 : Schéma des enjeux pour la restructuration du cours des Deux Parcs (CAPVM août 2019)

Le projet urbain a fait l'objet de nombreuses versions qui ont permis d'intégrer les contraintes et attentes de l'ensemble des partenaires (Communes, Communauté d'Agglomération, EPARECA, bailleurs, habitants). Le plan guide retenu propose un projet sobre, qui s'appuie fortement sur les qualités existantes du quartier soulignées à maintes reprises - un cadre paysager préservé et un bon niveau de service. Il s'applique à en souligner le meilleur pour améliorer les conditions de vie des habitants et son attractivité résidentielle et favoriser ses capacités d'évolution à long terme.

Le plan guide est construit autour de deux grands principes déclinés ci-après :

➤ Centralité et ouverture :

Le projet s'appuie sur des interventions durables sur le quartier au travers de gestes significatifs pour les habitants qui n'empêchent pas une transformation ultérieure plus profonde. Deux figures majeures de la composition urbaine du quartier sont plus particulièrement travaillées. Le cours des Deux Parcs et la « promenade du tour de quartier » deviennent ainsi les garants de la centralité et l'ouverture du quartier sur – et dans – la ville.

➤ Le cours des Deux Parcs, vecteur de centralité :

Axe majeur de l'organisation du quartier, le cours des Deux Parcs joue de fait un rôle structurant dans le quartier. Pourtant, sa composition actuelle et son écriture ne permettent pas d'en faire le vecteur de centralité qu'il pourrait être. Afin de répondre à ce manque, une série d'enjeux a été identifiée, auxquels répond le projet urbain :

- Épaissir et unifier le cours des Deux Parcs pour permettre d'intensifier ses usages,
- Permettre des traversées aisées vers les résidences (articulation à la trame piétonne),
- Adoucir la séquence de la dalle, clarifier et améliorer ses accès,
- Réinstaller les commerces en vitrine,
- Mettre en valeur les équipements existants,
- Construire sur les parcelles disponibles.

Les actions à porter plus particulièrement sur le cours des Deux Parcs se décomposent autour de trois lieux emblématiques du quartier :

- ❖ **Le « Corner Ouest »** : entrée dans la pièce centrale du quartier, ce lieu concentre un nombre important de fonctions servantes et structurantes pour les habitants (articulation à la « promenade du tour de quartier », équipements de la Ville de Champs-sur-Marne, antenne OPH77, entrées vers les parkings résidentiels, accès aux résidences...).

Enclavé et déqualifié par les nombreux dispositifs d'aménagement en place, il segmente l'espace et favorise les incivilités. Le projet vise à simplifier l'espace pour le rendre clair, lisible et accessible ; il permettra ainsi de valoriser la présence des équipements et services existants, donner une place plus confortable aux piétons et modes doux et supprimer les usages déviants de l'espace public.

La démolition de l'immeuble Square des Garennes permettra d'ouvrir davantage le quartier sur l'espace public et l'école.

La création d'un square, complété par une aire de jeux permettra de favoriser les échanges sociaux.



Figure 82 : Diagnostic état actuel du « Corner Ouest » (La Fabrique Urbaine - avril 2017)



Figure 83 : Plan guide état projeté du « Corner Ouest » (CAPVM 2019)

❖ La « pièce centrale » : elle est le lieu où la présence de la dalle se fait le plus fortement sentir comme une rupture aujourd'hui. Le projet vise à créer une nouvelle façade urbaine accueillante et confortable pour les résidents et un espace public fluide et lisible. Ainsi, des aménagements sont proposés pour contenir la place de la voiture et augmenter le confort des piétons et modes doux.

Côté Sud, des résidentialisations douces des logements et parkings permettent de créer un paysage plus riche. Enfin, des interventions sur la résidence des Pommiers sont projetées pour transformer à la fois sa façade et ses accès vers les logements et vers la dalle.

De nouveaux accès vers les parkings sont également prévus. L'ensemble de ces actions sont l'occasion de créer un nouveau paysage urbain plus qualitatif et plus attractif.

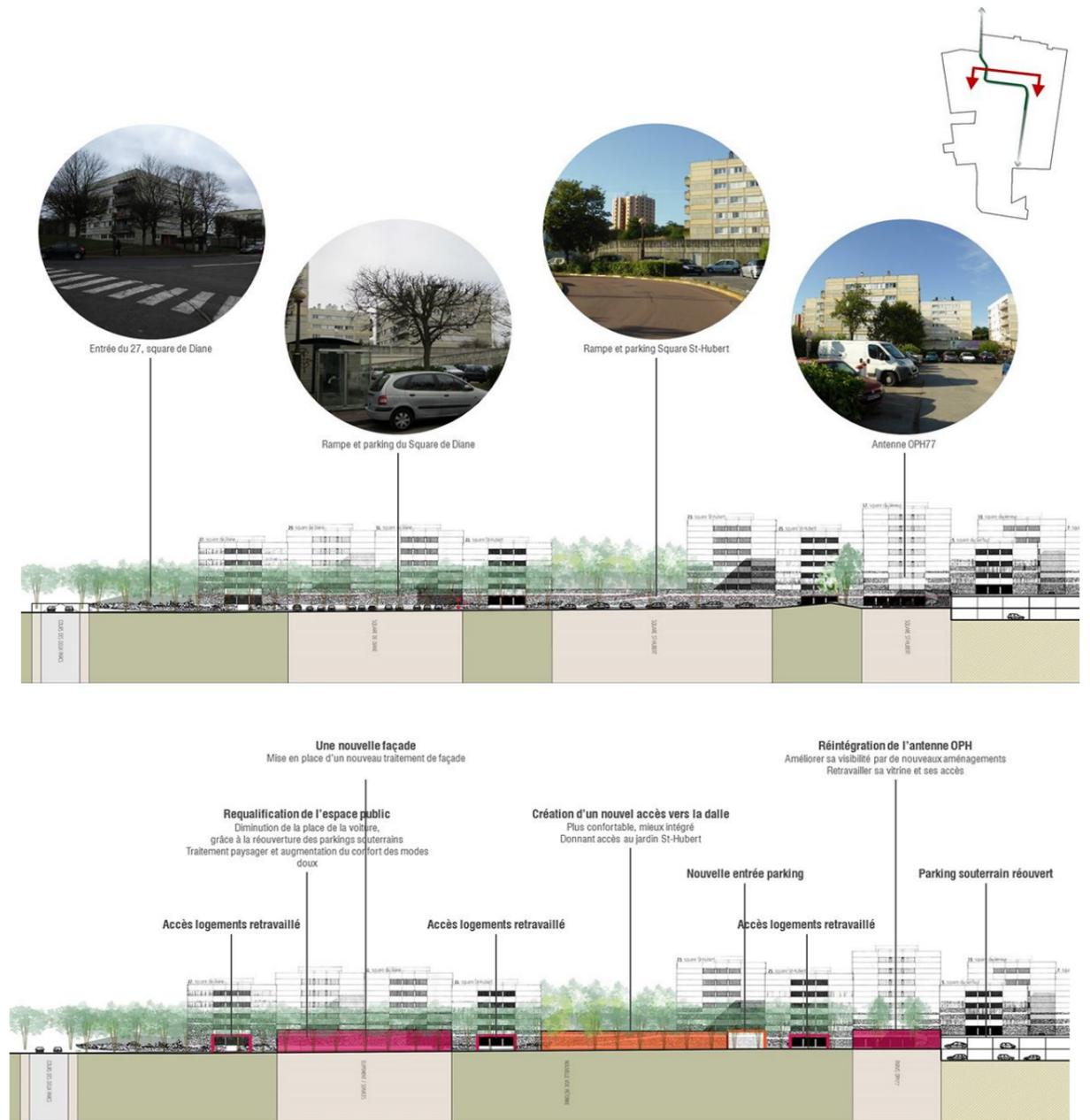


Figure 84 : Façade de la dalle des Pommiers avant-après (La Fabrique Urbaine - avril 2017)

- ❖ **Le « Corner Est »** : aujourd'hui identifié comme le cœur de quartier grâce à la présence de plusieurs équipements de la Ville de Noisiel et du centre commercial des Deux Parcs, ce lieu est également l'un des points durs du fonctionnement du quartier. Il cumule ruptures topographiques, aménagements enclavants, illisibilité du statut des espaces, stationnement sauvage, ce qui génère dérives comportementales et nuisances liées à des appropriations abusives.

Le projet propose une réorganisation complète de l'offre commerciale en la rapprochant le plus possible de l'espace public et des rues ; il accompagne également ce travail par une intervention forte sur les espaces extérieurs publics et privés : aménagement des parkings, traitement des limites, renforcement des continuités piétonnes vers la grande allée du Cor et l'allée des Bois.

Le projet offre en effet la possibilité de restructurer les franges de la rue Marcelin Berthelot et ouvrir un lien piéton entre le quartier et cet axe structurant du territoire.



Figure 85 : Diagnostic état actuel du « Corner Est » (La Fabrique Urbaine - avril 2017)

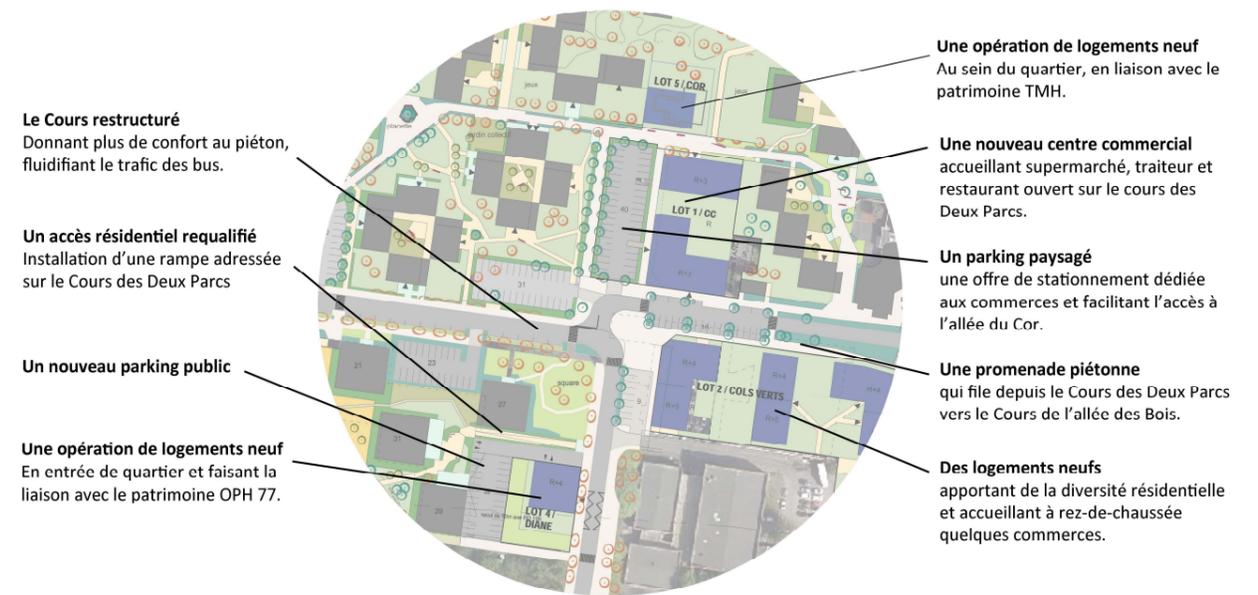


Figure 86 : Plan guide état projeté du « Corner Est » (CAPVM août 2019)

Le projet urbain compose avec le projet noisiélien de délocalisation de l'école maternelle de l'allée des Bois. L'emprise ainsi libérée permet l'organisation d'une opération tirant au profit de la réorganisation de l'offre commerciale et de nouveaux programmes de logements.

➤ **La « promenade du tour de quartier », atout majeur du quartier :**

Si la restructuration du cours des Deux Parcs est essentielle du point de vue de l'ouverture du quartier et de l'image qu'il renvoie dans le territoire, la promenade dite du 'tour de quartier' et son articulation à la trame de liens doux est certainement la pièce maîtresse du fonctionnement interne du quartier.

Elle émerge du réseau de cheminements piétons existants pour s'en extraire afin de proposer un axe fort et identitaire au sein du quartier. Il s'agira notamment de :

- Affirmer le caractère piéton du quartier en créant une trame de cheminements doux publics,
- Clarifier le fonctionnement et la gestion des espaces extérieurs,
- Garantir des cheminements accessibles et équipés,
- Desservir et mettre en valeur les équipements,
- Améliorer l'adressage des résidences,
- Permettre une desserte de secours pour les pompiers,
- Faciliter les déménagements, emménagements...

Cette grande promenade s'appuie sur la trame existante pour en faire ressortir les tracés les plus structurants, identifiés comme la grande allée du Cor, le sentier longeant le talus de la VPN ou l'axe Est-Ouest prolongeant l'allée Eugène Pottier au Sud. Ces cheminements, connectés les uns aux autres, articulent le cœur du quartier avec les grands liens territoriaux qui le bordent : allée des Bois et allée des Pommiers en premier lieu.

Cette grande promenade complète la trame viaire en termes de desserte locale et d'adressage. Elle ouvre ainsi sur les résidences, équipements et espaces ouverts du quartier et met ainsi en réseau la maison de quartier des Deux Parcs à Noisiel, les squares de Tarascon et du Lièvre réaménagés, le LCR des Deux Parcs à Champs-sur-Marne, les jardins du Gerfault et St-Hubert sur la dalle des Pommiers, le LCR des Trophées, etc.

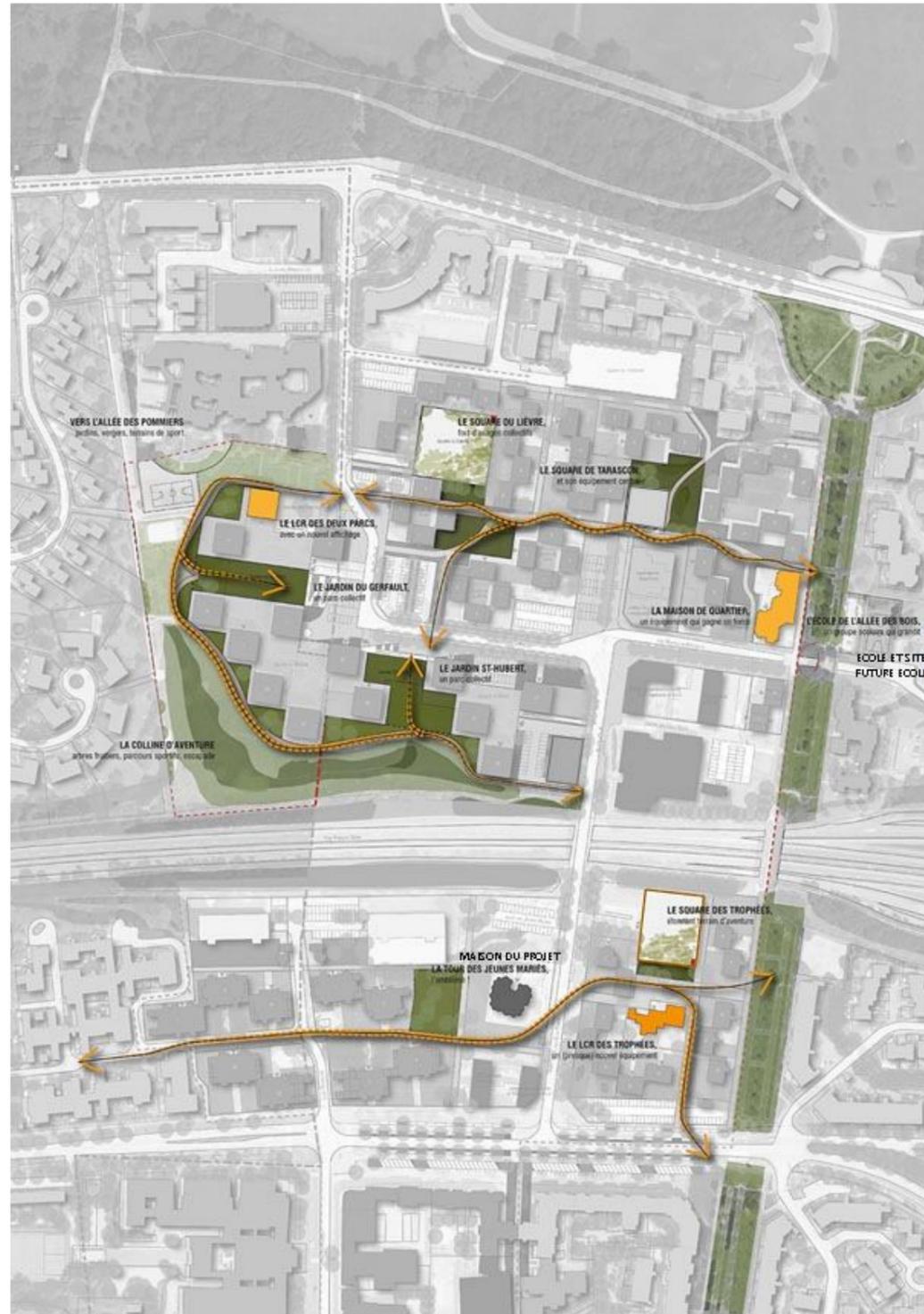


Figure 87 : Grandes orientations pour la trame piétonne du quartier (CAPVM - août 2019)

2. L'HABITAT ET LE FONCTIONNEMENT RESIDENTIEL :

Le quartier accueille aujourd'hui presque exclusivement des logements sociaux répartis entre quatre bailleurs : l'OPH77, TMH, France Habitation et 1001 Vies Habitat. Ceux-ci sont propriétaires des bâtiments et d'une grande part des espaces extérieurs attenants. Le quartier des Deux Parcs Lizard est donc constitué de quatre grandes résidences au sein desquelles peu de hiérarchie existe.

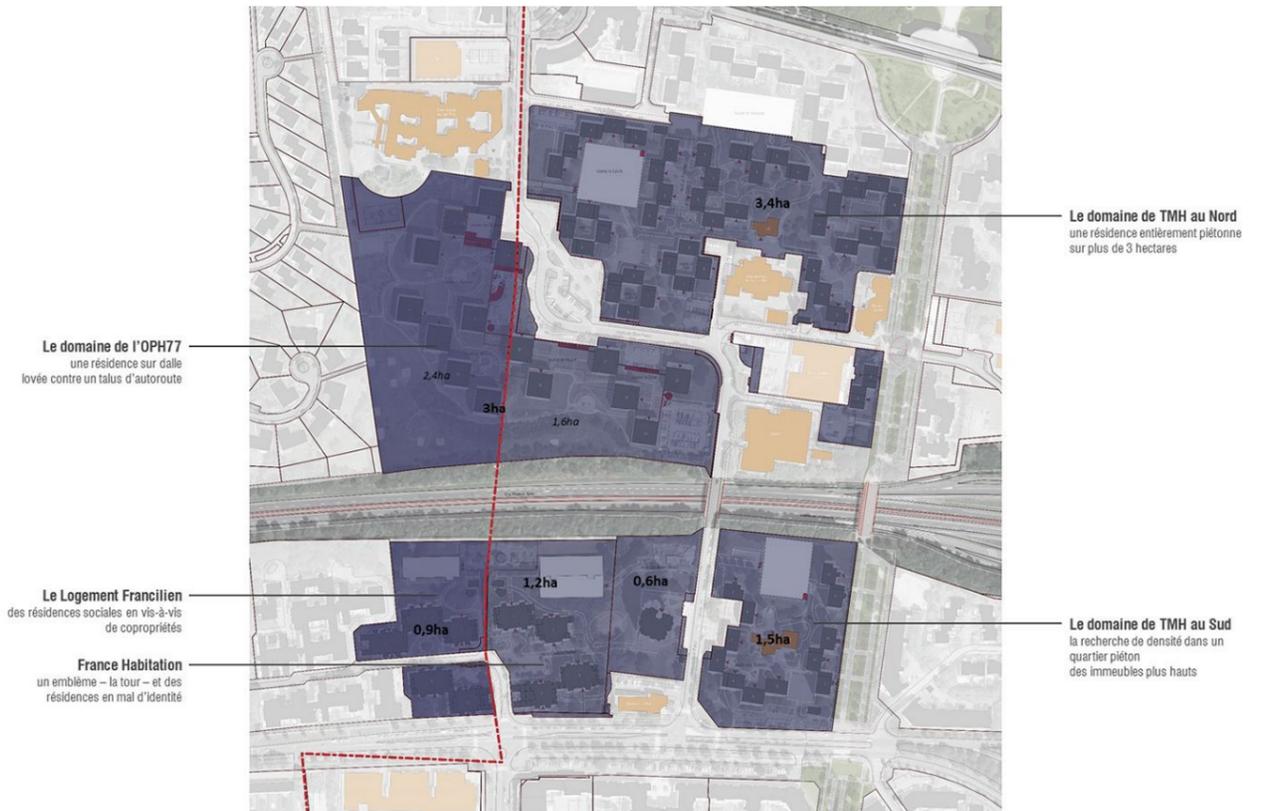


Figure 88 : Les résidences sociales aujourd'hui (La Fabrique Urbaine - mars 2017)

En s'appuyant sur la proposition de nouvelle trame détaillée ci-avant, le projet urbain vise à faciliter sa mutation à long terme et renforcer son attractivité résidentielle à plus court terme.

➤ Unités résidentielles et ilotage

L'objectif central du projet urbain est de créer les conditions de renouvellement du quartier. Il s'agit de mettre en place les lignes directrices qui permettront de faciliter sa transformation spontanée et durable. Ce qui est mis en place aujourd'hui doit non seulement répondre aux attentes des habitants à court terme mais également préfigurer d'une ambition plus profonde à long terme.

Dans le projet urbain, cela passe par le dessin de la trame de cheminements et la mise en place d'une forme « d'ilotage » par un travail de résidentialisation. Celui-ci, sur le simple plan de composition urbaine permet notamment de proposer un nouveau découpage et d'anticiper une éventuelle mutation progressive du tissu.



Figure 89 : Proposition de résidentialisations (CAPVM - juin 2019)

➤ **Attractivité résidentielle :**

La mise en œuvre du projet doit permettre l'amélioration sensible du fonctionnement résidentiel du quartier et son attractivité. Plusieurs leviers sont abordés dans le cadre du projet urbain.

Le **traitement des limites** permet la mise en évidence de la nouvelle trame urbaine et la hiérarchie des espaces. Ainsi, on pourra à minima distinguer trois types d'espaces extérieurs :

- Les espaces strictement résidentiels autour des immeubles ; ils définissent les unités résidentielles au sein desquelles l'appropriation habitante est la plus forte,
- Les espaces collectifs ouverts au public ; ces lieux participent de l'identité du quartier par leur caractère piétonnier et paysager. Ils jouent un rôle dans l'armature urbaine par la desserte et l'adressage qu'ils offrent aux unités résidentielles notamment,
- Les espaces publics.

A ces trois types d'espaces correspondent plusieurs manières de traiter les limites. Une continuité forte sera recherchée entre les espaces publics et les espaces collectifs notamment en termes de matériaux et signalétique. Les espaces résidentiels seront quant à eux identifiés par des systèmes plus ou moins fermés, ménageant une large part au végétal.

➤ **Gestion du stationnement :**

Actuellement, le secteur connaît des difficultés de stationnement identifiées dans le cadre de l'étude AXURBAN notamment. La **gestion du stationnement** est repensée à l'échelle du quartier de manière notamment à clarifier les stationnements publics et ceux affectés aux commerces et aux logements. L'offre de stationnement public sur rue est réorganisée pour être plus lisible tandis que l'offre de stationnement résidentiel est largement développée. Les parkings souterrains – hormis le parking de TMH sous le centre-commercial démolit dans le cadre de l'opération de valorisation – sont réhabilités et ouverts aux résidents. Les parkings aériens sont également redessinés pour permettre leur privatisation. Ces deux actions coordonnées permettent d'obtenir un ratio d'environ une place attribuable par logement. La réouverture et la création de l'ensemble de ces parkings résidentiels permettront de réduire la pression du stationnement sur l'espace public et faciliteront sa requalification.

➤ **La collecte des déchets :**

La **collecte des déchets** est également réorganisée dans le cadre du projet urbain. L'objectif est de réduire son impact dans le paysage urbain et simplifier la présentation pour les personnels des résidences et la collecte pour les services gestionnaires (SIETREM). Le principe de fonctionnement est construit en deux temps : des points d'apports collectifs au sein de chaque unité résidentielle et des aires de présentation sur l'espace public. Cette proposition permet un confort d'usage pour les résidents tout en laissant la possibilité de démultiplier les points de collecte sur rue. Ce dernier point sera un gage de confort et qualité des espaces publics.

A travers ces nouvelles limites résidentielles, c'est bien le tissu urbain qu'il s'agit de réordonner. Chaque unité résidentielle devient donc autonome l'une par rapport à l'autre. C'est donc en créant une nouvelle forme de hiérarchie au sein même des domaines de chaque bailleur que le projet urbain propose de travailler. Chacun des quatre grands îlots qui composent aujourd'hui le quartier est détaillé en plusieurs unités résidentielles et espaces ouverts collectifs qui préfigurent d'une possible mutation du quartier à plus long terme.

Ces leviers urbains seront accompagnés d'intervention sur les bâtiments et les logements eux-mêmes. Selon leur capacité à muter à plus ou moins long terme, des niveaux d'intervention différents seront adoptés.

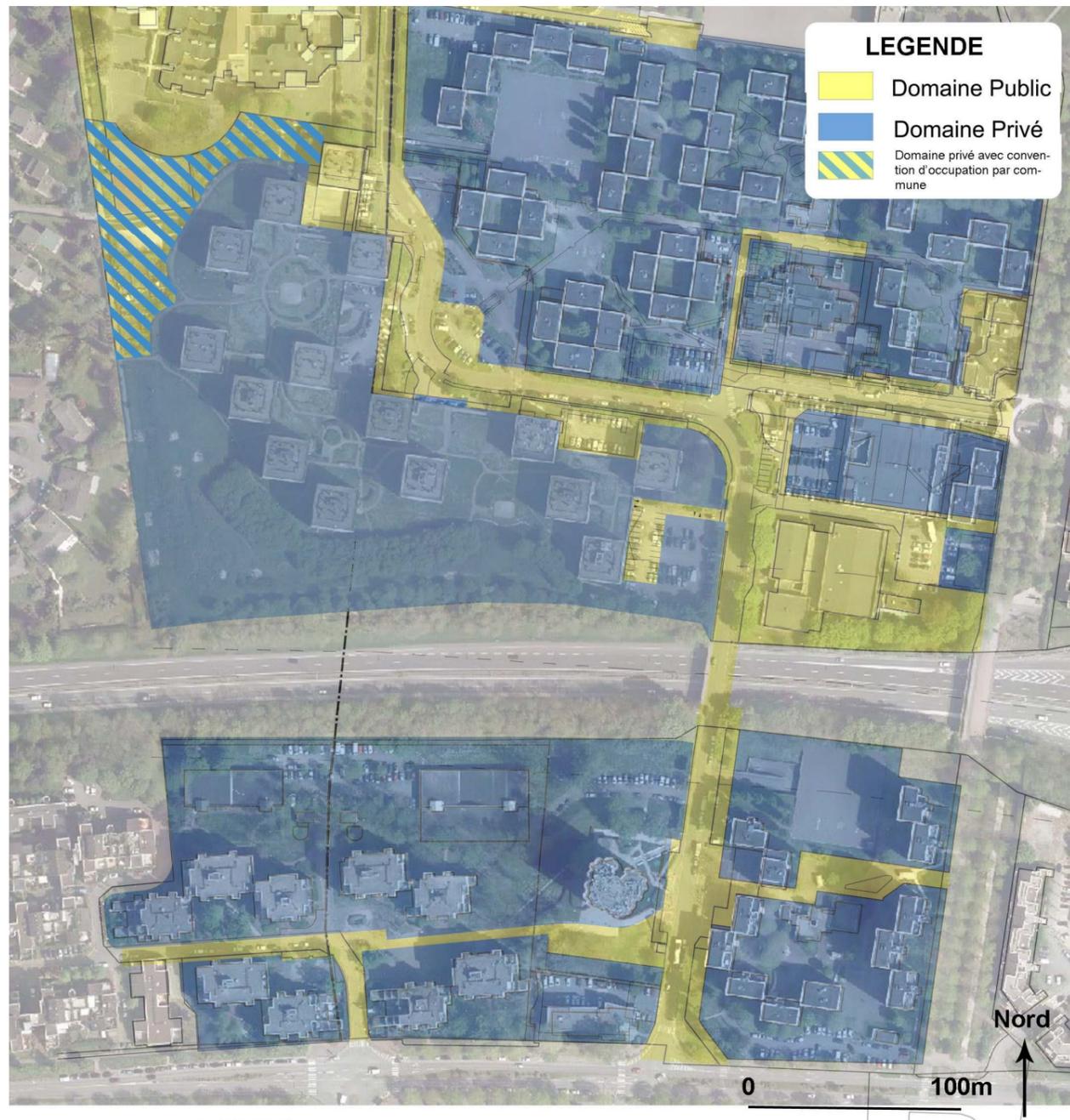


Figure 90 : Répartition entre espace public et privé après projet CAPVM)

3. LES ELEMENTS PROGRAMMATIQUES

3.1. LES DEMOLITIONS

Plusieurs démolitions de bâti sont prévues dans le cadre du NPNRU/

➤ Les démolitions de logements sociaux

- Les 12 logements du square des Col Verts (patrimoine TMH),
- Les 12 logements du 3 square des Garennes (patrimoine OPH77),

➤ Les autres démolitions :

- L'école maternelle de l'allée des Bois (propriété de la Ville de Noisiel),
- Le centre commercial des Deux Parcs et son parking souterrain (copropriété privée),
- Le Local Commun Résidentiel de l'Allée du Cor (ex-Ludothèque)
- L'hôtel de police (propriété de la CA PVM).

Ces démolitions répondent à des enjeux de renouvellement des équipements concernés et des opportunités de diversification au sein du quartier des Deux Parcs et, pour le bâtiment 3 square des Garennes, pour des raisons structurelles.

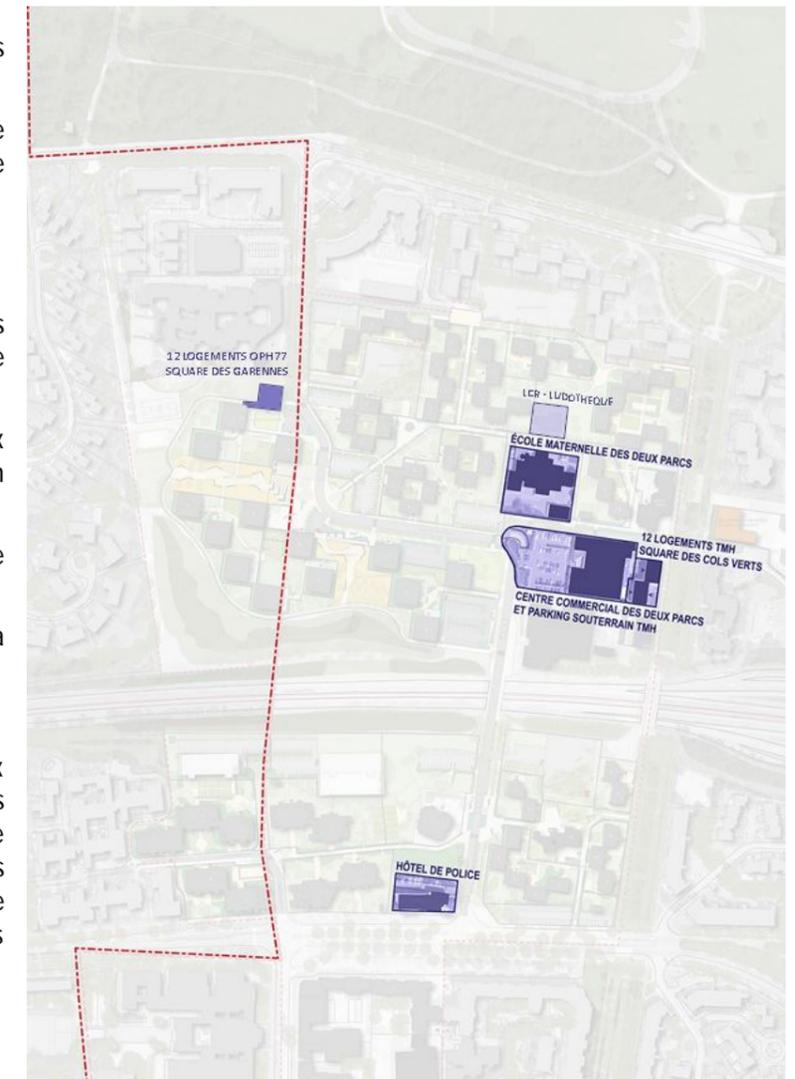


Figure 91 : Plan des démolitions (CAPVM - août 2019)

3.2. LES CONSTRUCTIONS

Quatre lots sont identifiés dans le plan guide pour faire de nouvelles opérations. Deux d'entre eux sont à proximité du cœur de quartier et permettront la réorganisation de la centralité commerciale. Le troisième est en lisière du quartier et pourra jouer le rôle d'accroche depuis le cours du Lizard, le 4^e est aux abords de la Voie Primaire Nord (VPN).

3.2.1. La réorganisation du cœur de quartier (lots 1 et 2) :

Le projet vise à renouveler la place du commerce au sein du quartier à travers un meilleur adressage et une inscription plus fine. Cela se traduit par :

- La création d'une nouvelle polarité commerciale adressée sur le cours des Deux Parcs,
- L'intégration de la composante commerciale dans des opérations mixtes,
- Un travail de requalification des espaces publics visant à clarifier le statut des espaces – notamment du stationnement - et conforter la place du piéton.



Figure 93 : Modélisation des lots 1 et 2 (LogiH - Equerre Bleue - juin 2019)

Le projet propose le déploiement des programmes commerciaux projetés dans deux opérations en vis-à-vis l'une de l'autre. Il intègre la possibilité de travailler des opérations tiroirs évitant aux commerces existants d'interrompre leur activité.

Le Lot 1, au Nord, s'implante à l'emplacement de l'actuelle école maternelle. Il s'aligne sur la rue Marcelin Berthelot et sur un nouvel axe piéton Nord-Sud dans le prolongement du cours des Deux Parcs.

Au rez-de-chaussée de l'opération s'implantent deux programmes commerciaux : une surface alimentaire et un traiteur. Le linéaire de vitrine se développe autour de l'angle Marcelin-Berthelot / Deux Parcs / voie piétonne.

Un petit parking de surface d'une quarantaine de places lui fait face. Il est privilégié que ce parking soit totalement dédié pour la clientèle commerciale. Un autre petit parking de 5 places pourra répondre aux besoins spécifiques du commerce (livraison, stationnement gérants et salariés).

A l'étage, des programmes de logement complètent l'opération. A ce stade et en conformité avec le PADD, le projet comporterait deux corps de bâtiments de trois étages chacun. Les entrées des logements se font via des halls distincts si bien que les commerces et les logements sont indépendant en fonctionnement.

Figure 92 : Plan des nouvelles opérations (CAPVM – aout 2019)

Le plan directeur propose, pour le Lot 2, au Sud, l'implantation de quatre bâtiments. Le premier, à l'angle entre le cours des Deux Parcs et la rue Marcelin Berthelot accueille une programmation mixte. Ses rez-de-chaussée accueillent des commerces et des activités qui répondent à ceux du lot 1 et créent la polarité.

A l'étage, et dans les bâtiments plus à l'Est, sur des R+4 et R+5, se développent des programmes de logements.

Le stationnement des résidents de TMH, existant actuellement au sous-sol du centre commercial, sera reconstitué en grande partie au sein d'un parking souterrain d'une des deux opérations, à priori plutôt le lot 1, après démolition du centre commercial

3.2.2. La nouvelle entrée de quartier (lot 3)

Le Lot 3 est localisé à l'angle du cours du Lizard et du cours des Deux Parcs. Le départ programmé de la Police Nationale libère cette emprise sur laquelle il est envisagé de réaliser une opération de logements.

Un bâtiment R+6 implanté avec un léger recul relativement à la limite de domaine public est possible. De cette manière, le recul avec la Tour des Jeunes Mariés sera optimisé. En outre, il formera un signal au niveau du carrefour et de l'entrée du quartier.

Il est prévu à rez-de-chaussée un local d'activité pouvant être dévolu à une antenne de police. Les négociations avec la Direction Départementale de la Sécurité Publique (DDSP) sont en cours. Le programme comportera en outre du stationnement souterrain, sur 2 niveaux probablement. Des études ont été réalisées par la CA Paris Vallée de la Marne.



Figure 94 : Modélisation et étude de capacité Lot 3 (CAPVM - avril 2019)

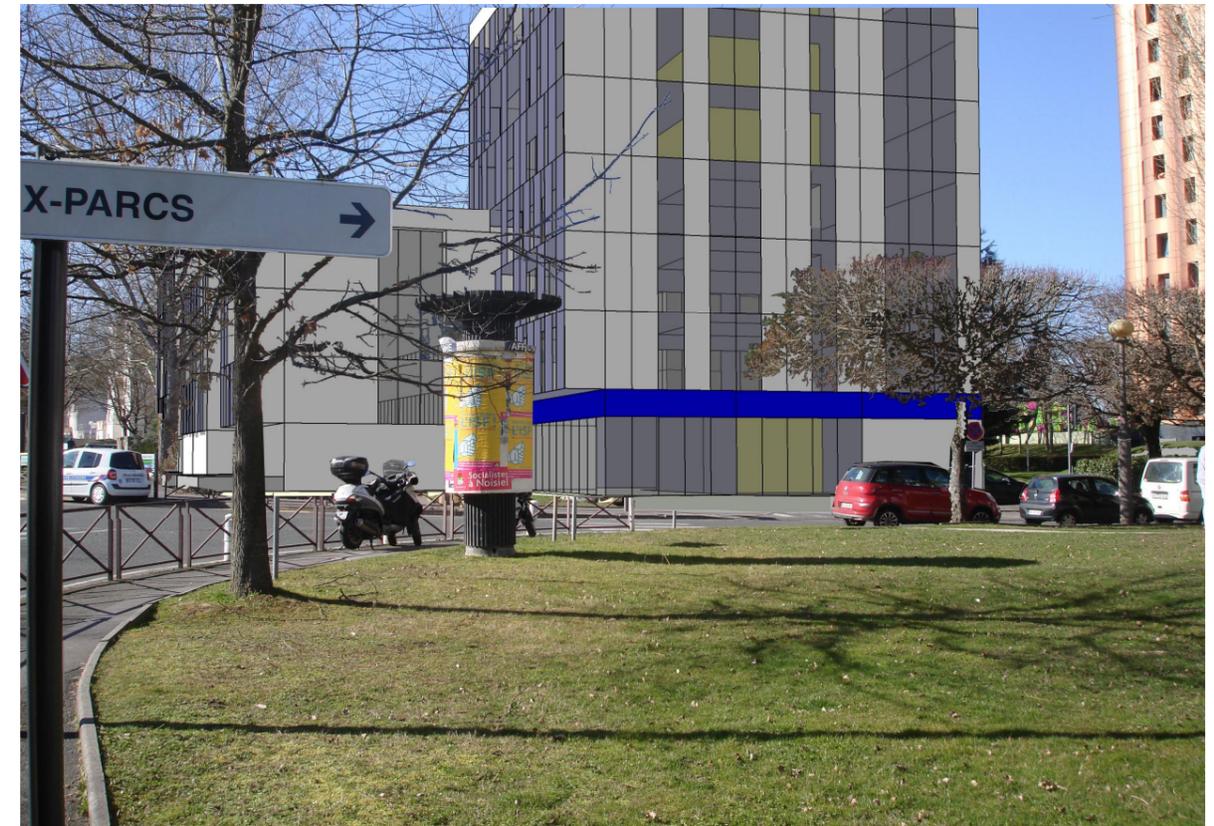


Figure 95 : Modélisation simulation Lot 3 (CAPVM - avril 2019)

3.2.3. L'opération Square de Diane (lot 4) :

Le Lot 4 est localisé sur le parking du Square de Diane (propriété OPH 77). Une opération de logement neuf en accession permet d'assurer une mixité avec le patrimoine d'OPH 77. Cette opération de logement, estimée à 15 à 20 logements en fonction des règles actuellement opposables du PLU de Noisiel (gabarit, recul relativement à la voie rapide...), pourrait voir sa capacité augmenter si ces règles du PLU évoluent.



Figure 96 : Site d'implantation possible et étude de capacité lot 4 (CAPVM mai 2019)

3.2.4. Opération sur l'ancien local commun résidentiel TMH (lot 5) :

En lieu et place d'un local associatif situé grande allée du Cor (parcelle AK157p), la réalisation d'un programme d'environ 20 logements (1 150 m² SdP) est programmée. Ce programme permettra de compléter le cœur de quartier (Lots 1 et 2).

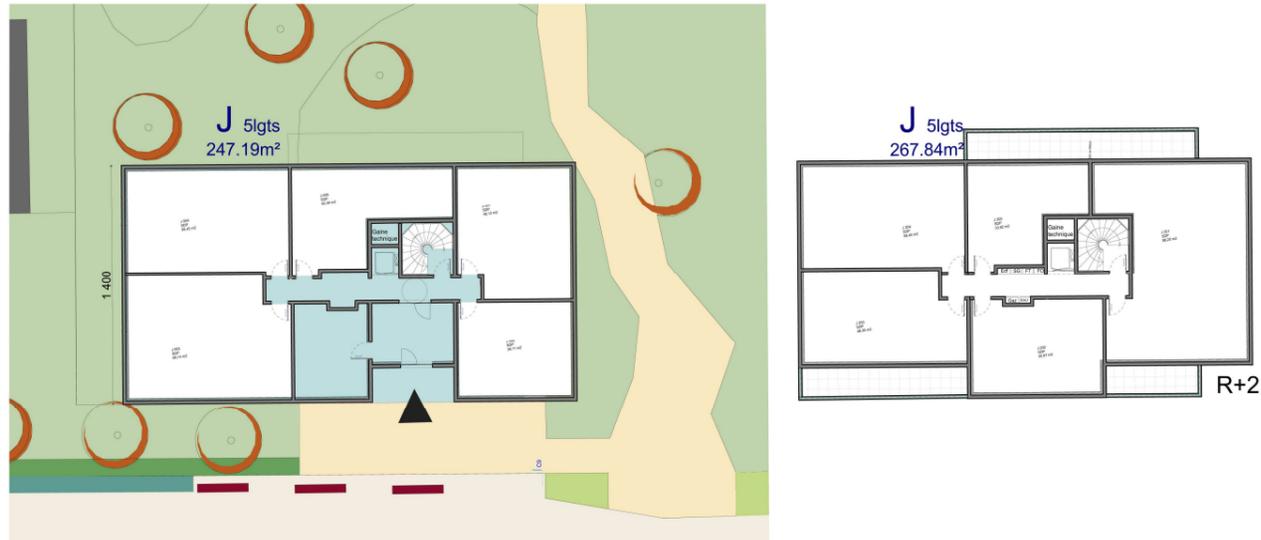


Figure 97 : Extrait du plan du bâtiment J (lot 5) (LogiH / Equerre Bleue - juillet 2019)

3.3. LES REHABILITATIONS ET RESIDENTIALISATIONS

Le projet urbain propose la mise en place de deux niveaux d'intervention sur les espaces extérieurs privés :

- Une résidentialisation « dense » autour des immeubles qui permet la mise en place d'unités résidentielles,
- Des aménagements d'espaces collectifs ouverts qui participent du cadre résidentiel et paysager du quartier.

Pour chaque ensemble sont déclinés ces principes. Ils permettent une gradation depuis l'espace public vers le logement, du plus collectif à l'intime.

3.3.1. La requalification du patrimoine de l'OPH 77

L'opération vise en la réhabilitation énergétique de 14 bâtiments (270 logements dont 79% de T4/T5) livrés en 1975 situés à :

- Champs sur Marne :
 - o 5 à 15 square du Gerfaut,
 - o 17 et 19 square du Veneur,
- Noisiel :
 - o 21-23-25, Square Saint-Hubert,
 - o 27-29-31, Square de Diane,



Figure 98 : Extrait du plan cadre – résidences OPH77 (CAPVM - juin 2019)

Le programme global d'intervention est le suivant :

➤ Pour le volet réhabilitation :

- Requalification du parking souterrain, réouverture et commercialisation,
- Réhabilitation énergétique – isolation par l'extérieur,
Actuellement, étiqueté D au titre d'une consommation Cep à 174 kWh/m².an, le programme demande l'obtention du gain énergétique maximal et au minima d'une étiquette B inférieure à 90 kWh/m².an
- Mise en œuvre d'une VMC

➤ Pour le volet résidentialisation :

- Résidentialisation des pieds d'immeubles
- Entrées d'immeubles et abords rénovés et sécurisés,
- Locaux et accès collecte OM rénovés,
- Accès secours en pieds de bâtiments (dont voie pompier de pourtour),

- Dispositifs d'effacement de la dalle (talus, végétalisation).

Un cahier des charges est en cours de formalisation afin de désigner un maître d'œuvre global sur le projet de réhabilitation et résidentialisation

3.3.2. La requalification du patrimoine de Trois Moulins Habitat

Suite aux échanges avec la DDT, la pérennisation de ces logements à long terme est incertaine. Cette incertitude impacte le projet de valorisation de Trois Moulins Habitat sur deux aspects :

- L'absence de raccordement au réseau de chaleur en projet,
- Le maintien, dans le domaine privé du bailleur, des axes de circulation, même s'ils seront ouverts au public.

Trois Moulins Habitat étudie actuellement la réhabilitation et la résidentialisation de son patrimoine en deux phases : phase 1 au Nord en 2021 et phase 2 au sud. A chaque fois, les travaux de réhabilitation seront menés avant les travaux de résidentialisation.

Pour les travaux de réhabilitation, assurés sans soutien des crédits ANRU, la maîtrise d'œuvre est assurée par les cabinets ARCANNE et ALTEREA

Les logements continueront de fonctionner au chauffage collectif électrique. En conséquent, le bailleur n'a pas jugé pertinent de se raccorder au réseau de chauffage urbain en cours de développement mais de concentrer ses investissements sur la performance énergétique.

(1) Le programme global d'interventions

➤ Pour le volet réhabilitation :

- Isolation thermique par l'extérieur (ITE) sur l'ensemble des logements,
- Réfection des toitures-terrasses y compris isolation,
- Remplacement des menuiseries extérieures et des occultations et fermeture des loggias.
- Isolation thermique et acoustique des porches d'entrée et des portes palières,
- Réfection des parties communes,
- Mise en sécurité des installations électriques des logements et parties communes,
- Pose de Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) de type Hygro A,
- Accessibilité PMR (Personnes à Mobilité Réduite) de la majorité des immeubles.
- Rénovation du système de télégestion du chauffage et réparation des trames hors service.

Indépendamment de ces travaux concernant le parc de logement de Noisiel, TMH a un programme général de rénovation des pièces humides sur l'ensemble de son patrimoine. Le patrimoine de Noisiel bénéficiera donc également de ces travaux d'amélioration.

➤ Pour le volet résidentialisation (Maîtrise d'œuvre : cabinet CERAMO et Agence pour la Terre)

- Reprise de l'éclairage extérieur et des serrureries
- Réaménagement des espaces verts.

- Isolation thermique et acoustique des porches d'entrée
- Refonte des voiries lourdes et légères sur le périmètre restant propriété de TMH
- Aménagement de rampes PMR,
- Travaux paysagers d'accompagnement pour le secteur Nord
- Travaux de valorisation paysagère pour le secteur Sud
- Réaménagement du stationnement en surface
- Réfection des réseaux
- Réaménagement des halls d'entrées avec contrôle d'accès et amélioration de l'accessibilité

(2) Le détail des interventions par secteur

➤ Secteur nord de la VPN

- Réaménagement de la grande allée du Cor,
- Aménagement du square autour du LCR,
- Réaménagement / résidentialisation des parkings aériens,
- Résidentialisations douces autour des unités résidentielles,



Figure 99 : Extrait du plan cadre – résidences TMH Nord (CAPVM - août 2019)



Figure 100 : Cœur d'îlot allée du Cor et Cours des Deux parcs Sud (TMH – Arcane)

Ce secteur fera l'objet d'un plus fort investissement en termes d'aménagement paysager.



Figure 102 : Cours du Lizard et Allée des bois Sud (TMH – Arcane)

➤ Secteur sud de la VPN



Figure 101 : Extrait du plan cadre – résidences TMH Sud (CAPVM juin 2019)

Les interventions sont programmées sur les secteurs suivants :

- Traitement de la dalle square du Tir,
- Réaménagement / résidentialisation des parkings aériens,
- Résidentialisations douces autour des unités résidentielles,
- Réhabilitation des bâtiments.

3.3.3. La requalification du patrimoine de France Habitation



Figure 103 : Extrait du plan cadre – résidences 1001 Vies Habitat et France Habitation (CAPVM - juin 2019)

Trois Moulins Habitat envisage la réalisation des travaux en seconde phase, en commençant toujours par les travaux de réhabilitation puis ensuite par les travaux de résidentialisation. Le programme de travaux est équivalent à ce qui sera réalisé au Nord de la VPN, avec néanmoins un investissement moins important sur les travaux de paysagement, ce secteur bénéficiant d'un cadre déjà plus verdoyant que le secteur nord.



Figure 104 : Illustration du projet de réhabilitation de France Habitation – source : DP 077 337 18 0004

France habitation a déposé une Déclaration préalable (DP 077 337 18 0004) en juin 2018 pour la revalorisation des 168 logements de son patrimoine Allée Charles Fourier à Noisiel. La Maîtrise d'œuvre est assurée par le cabinet d'architecture Lair et Roynette. Ces travaux concernent principalement :

- La rénovation énergétique des façades avec une Isolation Thermique par l'Extérieure (ITE) avec une cible de performance énergétique en label HPE

- Le remplacement des menuiseries,
- La rehausse des acrotères pour masquer les garde-corps de sécurité,
- La mise en place de grilles de sécurisations pour les loggias du rez-de-chaussée,

Le projet de résidentialisation des espaces extérieurs est en cours d'étude (phase APS), des demandes de précisions sur les travaux envisagés ont été faites mais n'ont pas eu de réponses jusqu'à maintenant.

3.3.4. La requalification du patrimoine de 1001 Vies Habitat (ex Logement Francilien)

1001 Vies Habitat a indiqué par lettre du 23 avril 2019 qu'il avait pris acte que leur patrimoine ne bénéficierait pas du soutien des crédits de l'ANRU. En conséquent, ce bailleur étudie actuellement d'autres modalités de financement de valorisation de son patrimoine mais il est probable que cette opération de résidentialisation ne puisse se réaliser dans le temps du NPNRU.

3.4. LES AMENAGEMENTS ET EQUIPEMENTS

3.4.1. Les aménagements VRD

Le projet d'aménagement s'appuie sur la requalification d'espaces publics et d'espaces privés à usage collectif.

C'est l'action coordonnée de ces deux niveaux d'intervention qui permettra la mise en place d'une trame complète. Les directives de quartier détaillées dans le plan cadre de référence permettent d'en garantir la continuité.

Les interventions prévues sur le domaine public visent plus particulièrement à :

- Clarifier le statut des espaces,
- Apaiser les usages sur l'espace public et garantir sa sécurisation,
- Augmenter le confort d'usage des piétons,
- Faciliter la gestion du stationnement,
- Améliorer l'adressage et la visibilité des fonctions du quartier,
- Appuyer le développement économique du cœur de quartier.

Elles se traduiront par des aménagements simples et lisibles, démonstrateurs d'une ville ouverte et apaisée. Ils seront menés en articulation avec les travaux de déploiement du réseau de chaleur et de renforcement des réseaux d'assainissement, et de manière générale après la période de travaux des bailleurs et des opérations de construction.

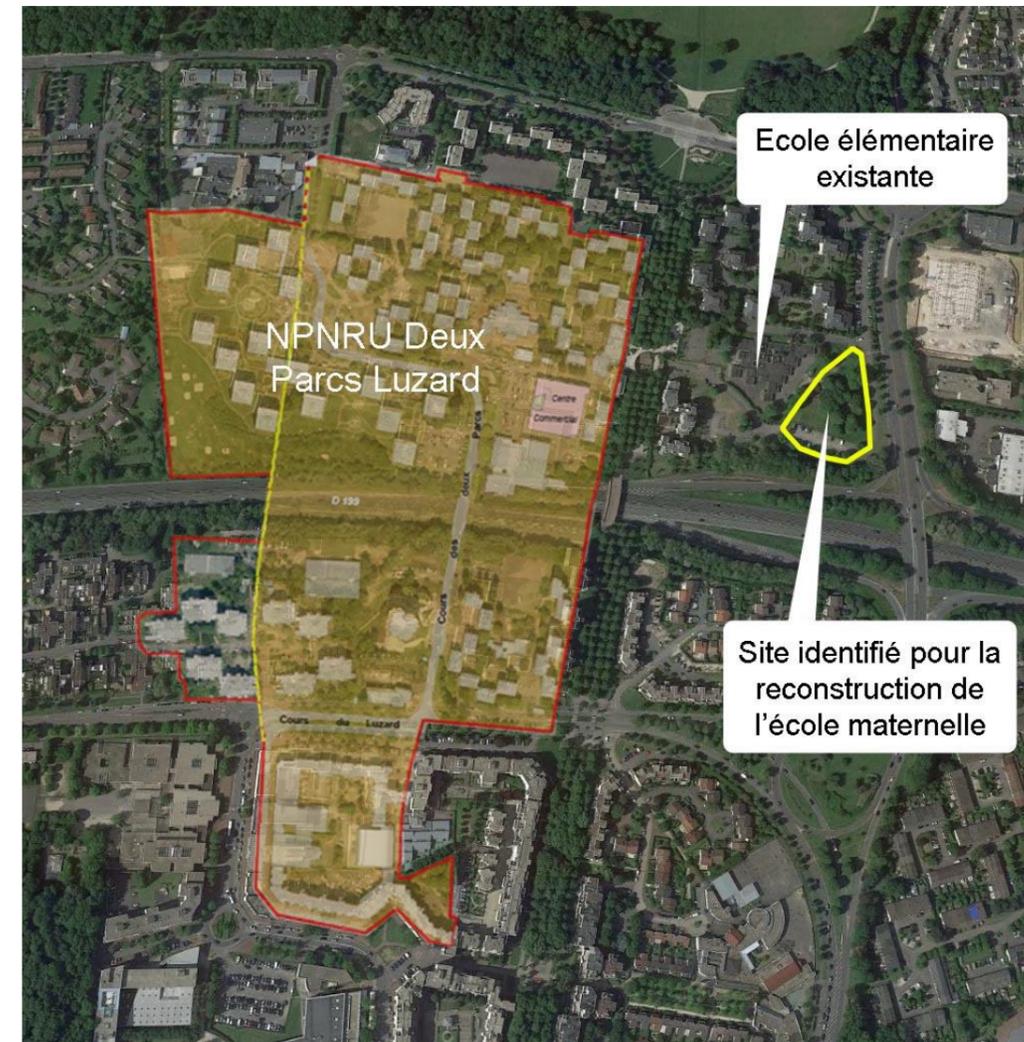


Figure 106 : Localisation future des équipements scolaires (CAPVM - juin 2019)

Le programme prévoit une école de 7 classes, 2 dortoirs pour 50 enfants, salle de motricité, restaurant mutualisé (maternelle et élémentaire).

Figure 105 : Aménagements accessibles au public dans le périmètre NPNRU (CAPVM - août 2019)

3.4.2. Le projet de nouvelle école maternelle

Le projet nécessite la relocalisation de l'école maternelle de l'allée des Bois sur un site à 200m du quartier NPNRU, sur un terrain appartenant à l'EPA Marne. La réalisation préalable de cet équipement permet de développer les différents programmes du cœur de quartier.

Cette école bénéficiera d'un site plus ouvert sur la ville et dans un environnement comportant une plus grande mixité. La nouvelle école maternelle intégrera également une réserve de capacité pour accueillir les enfants générés par les nouveaux programmes de logement.

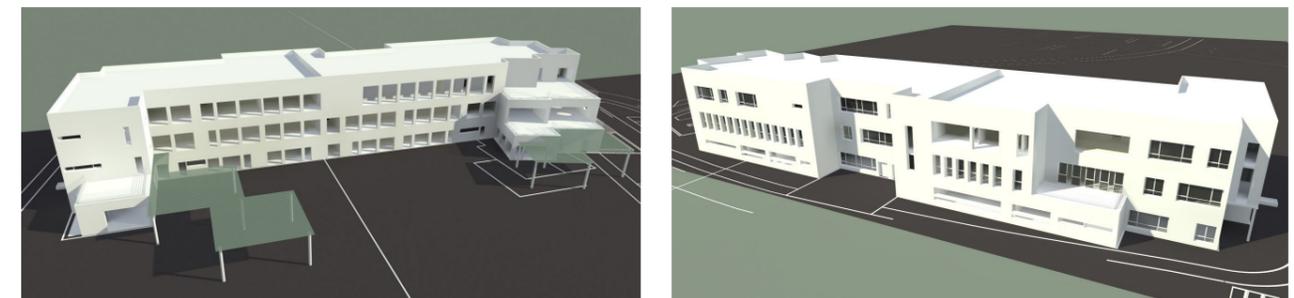


Figure 107 : Elevations de principe du projet d'école définitive (CAPVM - octobre 2018)

La Commune privilégie dans un premier temps (2021-2028) une solution de construction modulaire pour sa nouvelle école.

En effet, la capacité d'investissement de la Commune a été largement contrainte par la construction inopinée de l'école élémentaire Jules-Ferry dans le quartier de la Pièce-aux-Chats.

La location de locaux modulaires pour l'école maternelle de l'Allée des Bois présente l'avantage de faire porter les dépenses sur la section de fonctionnement du budget communal, afin de permettre à la Commune de reconstituer sa capacité d'autofinancement.



Figure 108 : Vue d'une des salles de l'école Jules Ferry (commune de Noisiel - aout 2019)

L'école modulaire choisie, qui s'inscrit dans la réglementation thermique 2005, respecte le règlement de sécurité contre les risques d'incendie pour les établissements recevant du public, et est accessible aux personnes à mobilité réduite. Les classes sont dotées de tableaux numériques interactifs et d'un système de chauffage/climatisation.

Depuis la mise en place en juin 2017 de locaux modulaires en remplacement de l'école Jules-Ferry, située dans le quartier le plus attractif de la Ville, la Commune n'a eu à déplorer aucune remontée négative, tant de la part des parents d'élèves que du corps enseignant.

La construction de l'école en dur est prévue pour 2027.

3.4.3. Le projet commercial

Le centre commercial développe environ 1 530m² de surface de vente.

Les études menées par l'EPARECA, les échanges avec les élus et avec TANG, locomotive commerciale du site ont permis de préciser la programmation commerciale du projet. Ce programme commercial reprend pour partie les commerces existant actuellement dans le centre commercial en y ajoutant le cas échéant certaines composantes qui pourront être réintégrées dans les lots 1 et 2.

DONNÉES CLÉS DE L'EXISTANT

| | |
|---|---------------------|
| restaurant Chez Tang (location gérance) | - 110m ² |
| café des Deux Parcs | - 165m ² |
| supermarché Tang Frères | - 800m ² |
| Tang Gourmet | - 250m ² |
| pharmacie | - 130m ² |
| laverie automatique | - 33m ² |
| coiffeur | - 43m ² |

Ces commerces seront installés dans les rez-de-chaussée d'immeubles de logements des lots 1 et 2 et seront organisés de manière à bénéficier d'une bonne visibilité, et de créer, de part et d'autre de la rue Marcellin Berthelot, un pôle occupant chaque côté de la rue. Ils bénéficieront du cadre amélioré des espaces publics et d'une offre de stationnement à proximité immédiate.



Figure 109 : Extrait du plan cadre – lot 1 et 2 (CAPVM – LogiH / Equerre Bleue - juin 2019)

Le projet comportera deux secteurs :

- Une relocalisation du supermarché TANG Frères et de TANG Gourmet au sein du lot 1, sur 1 094m²
- Une relocalisation de la pharmacie et l'apport d'un nouveau commerce sur le lot 2, sur 441 m².

Le projet se développera en trois phases. Celles-ci permettront à la fois de conserver une activité commerciale sur le site pendant toute la durée du projet mais également de préparer progressivement les acquisitions et relocalisations. Le préalable est la création de la nouvelle école maternelle de manière à déconstruire l'école maternelle actuelle et libérer le site.

- **PHASE 1** : cette phase est relativement équivalente au fonctionnement actuel. Il s'agit de la période durant laquelle un nouvel immeuble sera construit sur le lot 1 en lieu et place de l'école maternelle, précédemment démolie, et qui aura pour but notamment d'accueillir TANG Frères et TANG Gourmet.

- **PHASE 2** : déménagement de TANG Frères et TANG Gourmet au rez-de-chaussée du le lot 1. Les autres commerces du centre commercial continuent de fonctionner ou ont été acquis. Un premier immeuble est construit sur le lot 2 en lieu et place des stationnements commerces et d'une part des stationnements de TMH.
- **PHASE 3** : Déménagement de la pharmacie et d'éventuels autres commerces au sein du premier immeuble du lot 2. Le reste du centre commercial peut être déconstruit pour la réalisation du reste des immeubles du lot 2, destinés à du logement.

Plusieurs échanges ont été menés avec la Direction de TANG de manière à préciser les modalités de relocalisation de leur enseigne.

| | Projet EPA RECA / LFU (2016-2017) | | Projet CAPVM juin 2019 | |
|-------------------------|-----------------------------------|--|---------------------------------|--------------------------------------|
| | Type | Surface | Type | Surface |
| Lot 1 centre commercial | Tang Frères Tang Gourmet | 800 m ² 250 m ² | Tang Frères Tang Gourmet | |
| Total lot 1 | | 1050 m² | | 1094 m² |
| Lot 2 | Restaurant Chez Tang Pharmacie | 110 m ² 200 m ² | Pharmacie Commerce à définir | <i>à définir</i> <i>à définir</i> |
| | Coiffeur, café Locaux médicaux | 180 m ² 120 m ² | Commerce à définir | <i>à définir</i> |
| Total lot 2 | | 610 m² | | 441 m² |

Tableau 5 : Evolution de la programmation commerciale

4. LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Le projet engendre la démolition de 24 logements locatifs sociaux (12 pour TMH et 12 pour l'OPH 77) pour lesquels une reconstitution de l'offre est prévue sur chacune des communes.

4.1. LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE TMH PAR MARNE-CHANTEREINE HABITAT.

Les 12 logements du Square des Cols verts, propriété de TMH et situés à Noisiel seront reconstitués au sein d'une opération de l'OPH Marne-Chantierine Habitat. Il s'agit d'un projet de 24 logements situés 1, allée de la Ferme à Noisiel, aux abords de la Ferme du Buisson, à 300m du périmètre NPNRU environ.

Le PC a été déposé en juin 2019, pour un début des travaux fin septembre 2019. Les travaux devraient durer 14 mois de travaux, avec une réception des travaux fin novembre 2020.

Les logements sont répartis de la manière suivante :

- En terme de financements : **12 PLS, 7 PLAI et 5 PLUS.**
- En terme de typologie : **8 T2, 9 T3 et 7 T4**

Le projet est synthétisé dans le tableau ci-après :

| CARACTERISTIQUES PRINCIPALES | |
|--|----|
| Nbre de niveaux en superstructure | 4 |
| Nbre de niveaux en infrastructure | 1 |
| Nombre total de logements | 24 |
| Nbre de cages d'escaliers | 1 |
| Nbre de stationnements extérieurs | 0 |
| Nbre de stationnements en infrastructure | 45 |
| Nbre Total de places de stationnement | 45 |



Figure 110 : Carte de localisation des projets permettant la reconstitution de l'Offre.

4.2. LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE L'OPH 77.

Les 12 logements du Square des Garennes, propriété de l'OPH 77 et situés à Champs sur Marne seront reconstitués au sein d'un programme de construction neuve (114 logements) réalisée par le promoteur Edouard Denis et dans le cadre d'une VEFA.

Cette opération est située boulevard de la République à Champs-sur-Marne, à environ 2km du site NPNRU (hors QPV).

Le lancement de l'opération est prévu au 2^e semestre 2019 pour une livraison à partir du 1^{er} semestre 2021.

Les logements fléchés pour la reconstitution de l'offre sont répartis de la manière suivante :

- En terme de financements : **7 PLAI et 5 PLUS.**
- En terme de typologie : **3 T2, 5T3 et 4 T4**

CHAPITRE 5 : La stratégie de diversification résidentielle et les apports d'Action Logement

1. LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE DE DIVERSIFICATION RESIDENTIELLE

Le périmètre NPNRU du quartier des Deux Parcs-Luzard se caractérise par une prédominance du parc locatif social, par une précarisation des situations socio-économiques et la présence forte de ménages fragiles. Pour autant, ces ménages sont globalement attachés à leur quartier. L'enjeu, pour le PRU des Deux Parcs-Luzard, est donc de mettre en œuvre une stratégie de diversification résidentielle permettant à la fois d'introduire de la mixité sociale dans un quartier où celle-ci fait défaut¹⁰, tout en veillant à répondre à l'attachement résidentiel exprimé par la population, en envisageant une démolition limitée de logements sociaux.

La stratégie de diversification résidentielle repose notamment sur les grandes orientations suivantes :

- Accroître la représentation des locataires issus du contingent d'Action Logement via les contreparties de contingent accordées au sein du QPV, suite au financement des opérations de réhabilitation,
- Diversifier l'offre de produits logements. Une offre de logements plus diversifiée permettra d'attirer de nouveaux profils d'habitants et de favoriser le maintien dans le quartier des ménages présents. Il conviendra d'être vigilant quant aux formes urbaines développées dans les nouveaux programmes en accession qui seront réalisés dans le quartier et alentour afin d'éviter un repli sur soi qui serait contraire à l'enjeu de développement de la mixité sociale à l'échelle du quartier.

1.1. LA STRATEGIE DU PROJET

Le projet vise ainsi à diversifier l'offre résidentielle à travers trois leviers :

- En produisant une offre en accession à la propriété (voire ponctuellement en accession sociale),
- En rééquilibrant la représentation des actifs pour diversifier le peuplement du quartier,
- En restructurant une partie du parc social devenue inadaptée par le biais de démolitions ponctuelles, pour diversifier l'offre locative.

Lors du diagnostic établi dans le cadre de l'étude sur l'occupation sociale, seul le patrimoine des « cols verts » avait été identifié comme étant particulièrement dégradé et connaissant des difficultés de location. Pour ce plot, une opération de démolition des 12 logements en question est prévue. Pour le reste du patrimoine, la démolition de logements sociaux n'a pas fait partie des leviers recommandés à mettre en place pour tendre vers une diversification résidentielle. En effet, si le parc est relativement ancien et en partie dégradé, ce qui nécessite un effort de rénovation conséquent, de nombreux témoignages d'habitants attestent d'un réel attachement résidentiel, qu'il convient également de prendre en compte dans la définition du PRU des Deux Parcs Luzard.

Néanmoins, au cours du 2^{ème} semestre 2018, a émergé la nécessité pour le bailleur OPH77 d'exclure de son programme de réhabilitation l'immeuble sis 3, square des garennes en raison de désordres structurels mis en lumière par un diagnostic technique. Les 12 logements de cet immeuble ont ainsi été programmés en démolition.

Sur ces deux sites de démolitions de logements sociaux, seul celui du square des cols verts sera valorisé à la faveur d'une offre nouvelle en accession à la propriété s'inscrivant dans un projet immobilier mixte de diversification (logements + commerces) qui s'appuiera sur le recyclage foncier de l'emprise du centre commercial voisin et vouée à la démolition.

Dans la même optique la démolition de l'école maternelle actuelle combinée à sa relocalisation hors QPV va libérer un foncier qui sera également valorisé en accession à la propriété dans le cadre d'un projet de construction participant directement à « l'opération-tiroirs » du centre commercial.

Enfin, des constructions de petits programmes de taille humaine sont envisagées sur des « poches » de fonciers libres autant pour participer à l'équilibre financier du programme que renforcer l'ambition du projet en termes de diversification de l'offre en logement au sein du quartier prioritaire. Cet objectif global à l'échelle du quartier élargi se concrétise par ailleurs par d'autres projets de construction neuve de logements dans un environnement proche.

Outre la production d'une offre en accession à la propriété, un terrain sera cédé à Action Logement afin qu'une filiale de son groupe y développe une offre en logements locatifs libres favorisant elle aussi une forme de mixité sociale et l'apport d'une nouvelle population sur le quartier.

1.2. LES PROGRAMMES EN ACCESSION A LA PROPRIETE

1.2.1. A l'échelle du QPV

Le PRU du quartier des Deux Parcs-Luzard doit permettre de répondre aux objectifs stratégiques de diversification de l'habitat exposés dans le Contrat de Ville et rappelés ci-dessus. En termes de logement, la programmation envisagée est la suivante :

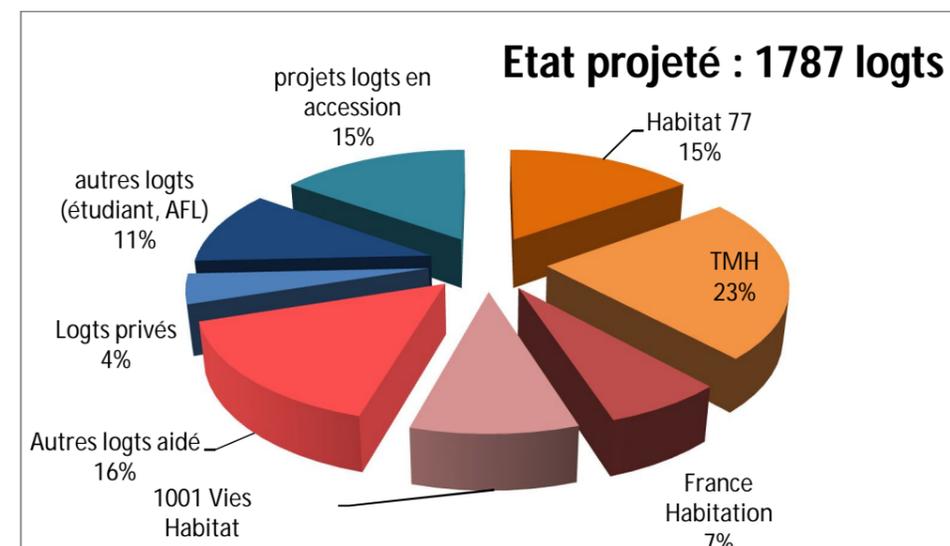
- Sur le **lot 1**, au-dessus des principales cellules commerciales relocalisées¹¹, est prévue la construction de près de **40** logements (opérateur pressenti LogiH) ;
- Sur le **lot 2**, à l'emplacement de l'actuel centre commercial et des 12 logements du Square des Cols Verts qui seront démolis par TMH, environ **139** nouveaux logements sont programmés (opérateur pressenti LogiH) ;
- Le **lot 3**, accueillera en lieu et place de l'actuel commissariat une opération d'environ **55** logements, avec le maintien d'une antenne de Police au rez-de-chaussée.
- Sur le **square de Diane (lot 4)**, l'OPH envisage de réaliser une opération d'environ **17** logements (15 à 20) en accession à la propriété, et ce conformément au PLU. Pour autant, le bailleur a étudié une solution avec 30 logements, réalisables sous réserve d'une évolution du PLU.
- **A l'emplacement du local commun résidentiel situé grande allée du Cor (Lot 5)** TMH va démolir, LogiH envisage de réaliser un programme d'environ **20** logements (1 150 m² SdP)

Ainsi, ce sont près de 251 à 264 logements neufs en accession qui sont envisagés à terme dans ce secteur.

| | Occupation actuelle | Nbre de logts | Surface de plancher |
|---|---|------------------------|---|
| Lot 1 | Ecole maternelle actuelle | 40 | 2 298 m² |
| Lot 2 | Centre commercial actuel + 12 LLS démolis du square des verts | 139 | 7 806 m² |
| Lot 3 | Commissariat actuel | 55 | 3 550 m² |
| Lot 4 | Square de Diane | 17 (jusqu'à 30) | 1 300 m² (à 2294 m²) |
| Lot 5 | Allée du Cor – ex local commun Résidentiel | 20 | 1 150m² |
| TOTAL HORS AFL | | 271 | 16 104 m² |
| <i>Site de contrepartie Action Logement (opération AFL)</i> | | 45 à 60 | 4 200 m² |
| TOTAL avec AFL | | 316 à 331 | 20 304 m² |

¹⁰ A l'échelle du QPV, la part de logements sociaux représente plus de 85% du parc de logements.

¹¹ En l'occurrence Tang Frères et Tang Gourmet

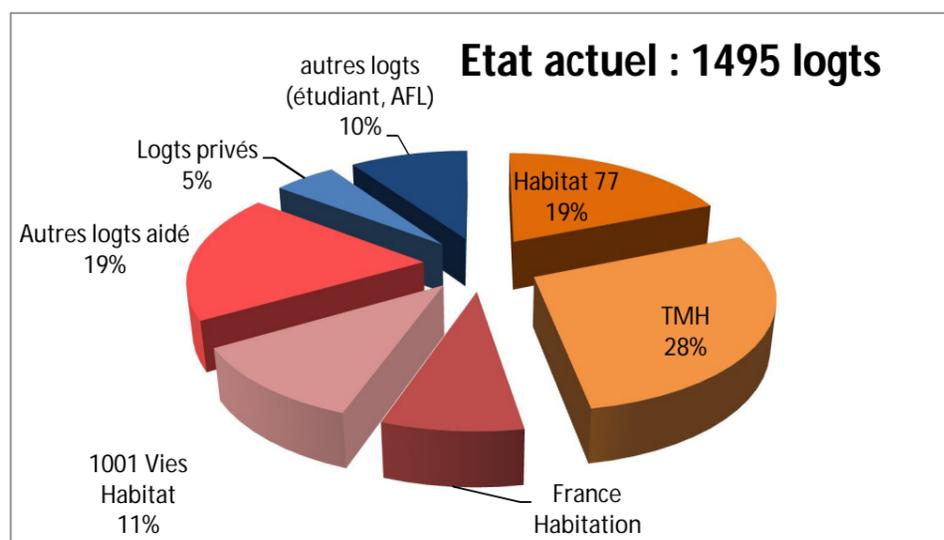


Les programmes en accession à la propriété qui sont prévues au sein du quartier prioritaire proposeront des prix de vente compris dans une fourchette allant de **3 250 € à 3 500 € TTC par m² de surface de vente (TVA réduite à 5,5%)**

Ces programmes seront par ailleurs livrés entre 2022/2023 et 2026/2027.

| Années de livraison | 2022/2023 | 2024 | 2025 | 2026/2027 | TOTAL |
|---------------------|------------------|-------|---------------|---------------|------------|
| Lots réalisés | (lots 1, 3 et 5) | Lot 4 | Lot 2 partiel | Lot 2 partiel | |
| Nombre de logements | 116 | 17 | 38 | 100 | 271 |

Figure 111 : Localisation des programmes de constructions neuves du PRU des Deux Parcs Lizard- CAPVM août 2019



1.2.2. A l'échelle du QPV et de son environnement immédiat

A une échelle plus large, incluant notamment le secteur limitrophe du quartier du Lizard (Commune de Noisiel), l'offre de logement dans une bande de 300 mètres du périmètre QPV, tend à être diversifiée notamment par le développement de programmes en accession.

➤ A court terme sont prévus (horizon 2022-2023) :

- La démolition des deux immeubles de bureaux ex CASDEN (60 et 91 cours des Roches) et la reconstruction de deux programmes pour un total de **200 logements** (Les Nouveaux Constructeurs – Opérations « Central Garden » de 87 logements et les jardins de Beauvoir » de 113 logements – Livraison Au 2ème semestre 2021) ;
- Un projet de reconquête du parking et de la gare RER de Noisiel permettant la réalisation d'une opération mixte comprenant un parking silo, **75 logements** et bureaux.,

- La restructuration de la Place du Marché, Place Gaston Deferre, consistant à la démolition de la halle existante afin d'y créer **80 logements**, des bureaux, des commerces et une nouvelle halle,
- En lieu et place du parking provisoire situé derrière le Cosom, une opération d'environ **80 logements** est prévue,
- La construction de **90 logements** en accession en limite immédiate Nord du QPV (LOGIH – Opération « Domaine du Parc » - Livraison au 4^{ème} trimestre 2020).

➤ **A terme (au-delà de 2024) :**

- La reconfiguration du carrefour, aujourd'hui très routier, entre le boulevard S. Allende et le Cours du Lizard doit pouvoir permettre la création d'environ **110 logements**,

Ces nouveaux programmes seront en accession à la propriété et privilégieront le développement de l'offre en T2 et T3. En effet, afin de répondre à la demande de décohabitation et pour renforcer la mixité intergénérationnelle du territoire, il s'agit, en proposant cette typologie de logement, de favoriser l'installation sur le territoire de jeunes ménages notamment.



Figure 112 : Les nouvelles opérations de logements en accession dans l'environnement immédiat du QPV (La Fabrique Urbaine- Octobre 2017)

1.3. LE BILAN QUANTITATIF DE L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Le PRU à travers son programme urbain va modifier sensiblement le poids du logement social à l'échelle du quartier les Deux Parcs - Lizard comme le démontre le tableau figurant ci-dessous :

➤ Parc social

- Démolitions de 24 logements ;

➤ Parc privé

- Construction de 45 à 60 logements locatifs libres par l'AFL (contreparties Foncière Logement) – *la valeur minimale de 45 logements est comptabilisée* ;
- Construction de 271 logements en accession libre.

| | Parc social | Parc privé | Autres (logts étudiants, AFL) | Total Logements | % LLS dans le quartier |
|---|--------------|------------|-------------------------------|-----------------|------------------------|
| Bilan avant mis en œuvre du PRU | 1 275 | 76 | 144 | 1 495 | 85% |
| Bilan après mise en œuvre du PRU | 1 251 | 347 | 189 | 1 787 | 70% |

- Une aire de jeux d'enfants : par délibération du 20 juin 2019, la CA Paris Vallée de la Marne a validé le principe de cession de 679m² de terrains pour 1€ à la commune de Noisiel. L'aire de jeux sera recréée sur l'allée des Bois, à proximité immédiate de sa localisation actuelle.
- Un terrain municipal actuellement occupé par une aire de sport. Ce terrain sera désaffecté suite à la création d'une nouvelle aire de jeu, voisine de la future école maternelle.



Figure 113 : Vue aérienne des terrains proposés au titre des contreparties

Les terrains proposés sont donc sous maîtrise publique et non bâtis.

Une constructibilité d'environ 4 200 m² de surface de plancher logements est estimée sur cette emprise foncière soit 45 à 60 logements.

Cette proposition de contrepartie a été présentée dès février 2019 à Action Logement et a fait l'objet d'un accord de principe lors du comité de pilotage du 13 juin 2019.

2. LES CONTREPARTIES FONCIERES (TERRAINS OU DROITS A CONSTRUIRE)

2.1. LA SURFACE DE PLANCHER DEVELOPPEE DANS LE CADRE DU PROJET (AU SEIN DU QPV)

| | SdP prévisionnelle |
|----------------------------|-----------------------------|
| Logements | 16 104 m² |
| Commerces | 1 535 m ² |
| Equipements publics | 0 m ² |
| TOTAL | 17 639 m² |

Le volume global retenu des droits à construire générés par le projet est de 17 639 m² SdP (hors école modulaire) ce qui, avec un taux de 25%, pourrait signifier un volume de contreparties à hauteur d'environ 4 400 m².

2.2. LA PROPOSITION DE CONTREPARTIES FONCIERES

Un terrain localisé en bordure immédiate du périmètre NPNRU (à moins de 100 m de la limite du quartier prioritaire) est identifié comme contrepartie foncière à Action Logement. Il comprend un terrain de 1 906 m² environ actuellement occupé par :

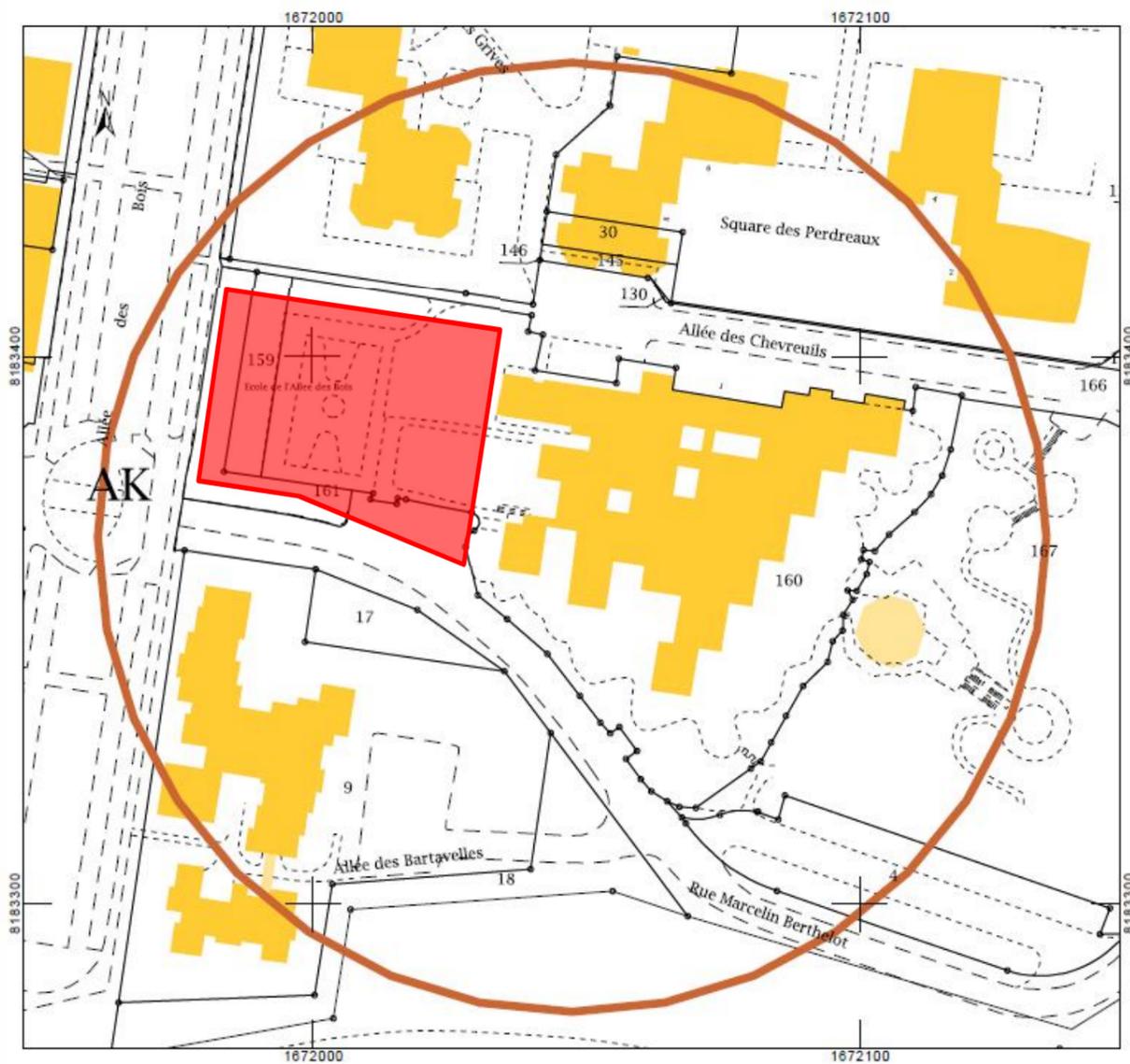


Figure 114 : Plan de situation cadastrale des terrains proposés au titre des contreparties (DGFiP, www.cadastre.gouv.fr)

2.3. LE DETAIL DES CONTREPARTIES FONCIERES PROPOSEES

Les contreparties foncières proposées sont constituées de 2 terrains contigus formant un seul et même site dont les caractéristiques sont les suivantes :

| | Site 1 |
|---|---|
| Adresse | Allée des Bois, allée des Chevreuils et rue Marcelin Berthelot à Noisiel |
| Nom du QPV (préciser national/régional) | Les Deux Parcs-Luzard (QIR) |
| Propriétaire(s) du terrain avant cession | Ville de Noisiel |
| Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession) | Aire de jeux, terrains de sport |
| État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation) | - |
| Surface du terrain (m ²) | 1 906 m ² |
| Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m ²) | 4 200 m ² |
| Nombre de logements prévus selon ces m ² de surface de plancher | 45 à 60 |
| Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année) | 2020 – 2021 |
| Références cadastrales (préciser si possible +joindre un plan au 1/1000) | AK 159, AK 160 et AK 161 |
| Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * : - Logements locatifs à loyer libre - Logements en accession à la propriété « libre », - Logements en accession sociale à la propriété | L'attributaire engagera une étude afin de déterminer, la programmation précise et la nature de l'opération développée |
| Nombre de logements individuels / collectifs * | |
| Viabilisation du terrain | CAPVM |
| Autres informations et contraintes spécifiques. | - |

3. LES DROITS DE RESERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Au total, les contreparties cédées représentent **50 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 17 %** du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle **(294 logements)**.

Ces droits se répartissent en :

- **3 droits de réservation correspondant à 12,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV (24 logements),**
- **47 droits de réservation correspondant à 17,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV (270 logements réhabilités par l'OPH 77),**
- 0 droits de réservation correspondant à 0% du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45 000 € par logement.

CHAPITRE 6 : Stratégie de relogement et d'attributions

1. LES PRINCIPES DE LA STRATEGIE DE RELOGEMENT

1.1. LES RELOGEMENTS DANS LE CADRE DU PRU : ORGANISATION DES PARTENAIRES

Les porteurs de projets et les organismes HLM conventionnant avec l'ANRU doivent s'engager à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages.

Il s'agit d'offrir des parcours résidentiels aux ménages relogés dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Dans cette optique, un protocole de relogement est en cours de finalisation. Il définit l'organisation qui sera mise en place pour assurer les relogements et les engagements des partenaires.

Les bailleurs sociaux impliqués dans le relogement des locataires concernés par les démolitions s'engagent à rechercher les solutions les plus respectueuses possibles des souhaits des habitants.

Les principes des relogements sont les suivants :

- o Effectuer prioritairement les relogements :
 - Dans le parc locatif neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans disponible,
 - Le cas échéant dans d'autres programmes hors QPV,
 - A proximité des zones desservies en transports en commun,
 - A proximité des zones d'emploi,
 - Dans le parc social existant réhabilité.
- o Rencontrer individuellement les ménages pour définir leurs besoins de relogement (enquête sociale préalable).
- o Prendre en compte des choix des locataires en termes de localisation géographique, de typologie adaptée à la composition familiale et selon les capacités financières des ménages.
- o Formuler par écrit trois propositions maximum aux titulaires de baux, sur l'ensemble des contingents des réservataires, en mentionnant un délai maximal à l'issue duquel toute absence de réponse sera considérée comme un refus.
- o Faire visiter les logements aux locataires avant que ces derniers fassent connaître leur réponse par courrier (en cas de refus, ils devront expliciter leur motif par écrit).
- o Prendre en charge le déménagement des locataires et les aider à s'installer via une entreprise de déménagement ou une association (et notamment en favorisant les entreprises et associations locales impliquées dans le champ de l'insertion professionnelle).
- o Maintenir à niveau constant les restes à charge.
- o Faciliter les décohabitations.

Il est prévu qu'un bilan de la démarche de relogement, réalisé avec l'appui de la Communauté d'Agglomération - Paris Vallée de la Marne, soit régulièrement transmis au Comité de pilotage du PRU des Deux parcs-Luzard. Ainsi les orientations du document-cadre s'articuleront avec la démarche de relogement qui sera mise en œuvre sur le quartier.

Le suivi du relogement sera assuré par un comité technique de relogement, piloté par la Communauté d'Agglomération. Ce comité technique a pour mission d'anticiper les situations les plus complexes et de mobiliser toutes les ressources nécessaires au déblocage des situations.

A travers ce comité, les échanges entre bailleurs sociaux seront facilités et le lien entre les organismes HLM et les services de l'Etat sera assuré.

Enfin, les Commissions d'attributions de logements et d'examen de l'occupation des logements devront prendre en compte les décisions relatives aux dossiers traités par le comité technique de relogement, tout en demeurant les instances souveraines de la décision d'attribution.

Pour permettre la mise en œuvre de ces objectifs, les communes de Champs-sur-Marne et Noisiel, les bailleurs sociaux et les services de l'Etat s'engagent à mettre en place une organisation spécifique liée au relogement et à mobiliser les moyens humains nécessaires à la recherche de solutions de relogement et à l'accompagnement des familles relogées durant tout le processus, en interne ou en externe. Ils s'engagent également à désigner, au sein de leur organisme, une personne référente en charge de faciliter la mise en œuvre du protocole de relogement.

- Trois Moulins Habitat et l'OPH 77 s'efforceront de répondre prioritairement aux souhaits de relogement des locataires concernés par les démolitions dans le cadre de leur patrimoine respectif.

Toutefois afin d'optimiser la démarche, des possibilités de relogement dans le patrimoine des autres bailleurs présents sur le territoire intercommunal seront recherchées.

Ainsi :

- Les villes de Noisiel et de Champs-sur-Marne s'engagent à mettre à disposition leur contingent selon leurs disponibilités et à présenter tous les dossiers de candidature liés au relogement.
- La Préfecture de Seine-et-Marne s'engage à réserver la moitié des logements vacants disponibles sur son contingent sur les communes de Noisiel et Champs-sur-Marne (à l'exception des logements réservés "fonctionnaire", sauf ceux qui seraient remis pour faute d'attributions par BALAE et dans les mêmes proportions). En outre, elle s'engage à inscrire dans l'application SYPLO comme prioritaire de l'Etat, les ménages souhaitant une ou plusieurs communes de Seine-et-Marne autres que Noisiel et Champs-sur-Marne. De plus, afin de faciliter le relogement des publics "ANRU" dont les ressources sont à 50% des plafonds PLUS, les bailleurs concernés feront remonter au Bureau Logement de la DDCS77, l'annexe 2 de l'Accord Collectif Départemental 2017-2020 pour les labelliser comme tels.
- La volonté d'Action Logement est d'accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations de démolition menées. A ce titre, Action Logement donne son accord pour mobiliser son parc de droits de réservation situé sur le territoire de Noisiel et Champs-sur-Marne, afin de faciliter le relogement des salariés du secteur assujéti concernés par les projets de démolition du quartier des Deux Parcs - Luzard. Cependant, une part importante des logements financés par Action Logement ayant pu être réservée en droit de suite pour le compte d'entreprises adhérentes, l'engagement contractuel pris avec ces entreprises reste toujours d'actualité et ne peut être occulté. Un accord devra donc être obtenu préalablement de la part de l'entreprise concernée après consultation. Une mobilisation pour un public de non-salariés pourra également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord.
- Les bailleurs partenaires, bénéficiant de l'aide ANRU dans le cadre des opérations de renouvellement urbain menées sur la Communauté d'Agglomération Paris – Vallée de la Marne et les bailleurs présents sur le territoire de la CA, souhaitant s'impliquer dans la démarche de relogement, s'engagent solidairement à participer à l'offre de relogement nécessaire à la réussite du projet.

1.2. LES LOGEMENTS DEMOLIS

Le programme de démolition comprend 12 logements au Square des Cols Verts (Trois Moulins Habitat) et 12 autres logements Square des Garennes (Habitat 77).

2. LES ENJEUX DU TERRITOIRE EN MATIERE DE REEQUILIBRAGE SOCIALE

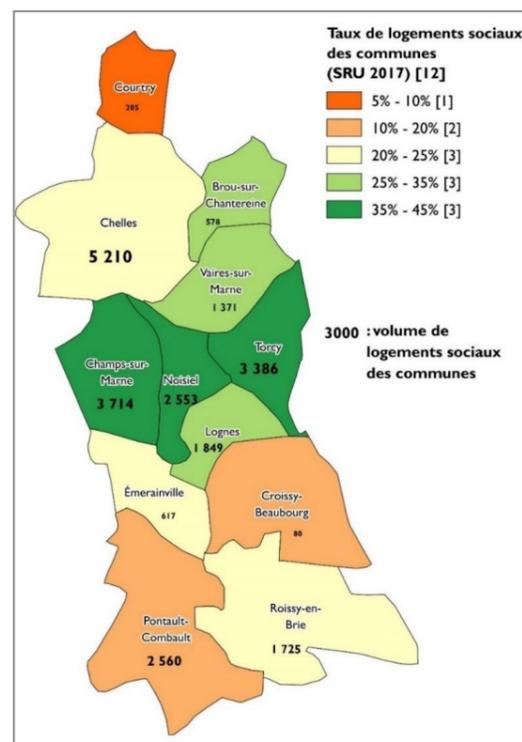
2.1. L'OCCUPATION SOCIALE DU PARC

Préalablement à la définition des orientations de Paris-Vallée de la Marne en matière d'attribution des logements locatifs sociaux, un diagnostic de l'occupation sociale du parc a été réalisé. Ce diagnostic a mis en évidence les caractéristiques dominantes ci-dessous :

➤ Un parc public développé mais inégalement réparti sur le territoire

Le parc public de la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne est constitué de 23 960 logements locatifs sociaux, soit un taux de 27% (décompte SRU janvier 2018, contre 17,5% en Seine-et-Marne et 23% en Ile-de-France en 2015).

Le parc public est particulièrement concentré (à 51%) sur les communes de Champs-sur-Marne, Chelles et Torcy, qui sont aussi parmi les plus peuplées du territoire.



C'est cependant à Noisiel que la concentration de logements locatifs sociaux est la plus forte puisqu'ils représentent 44% du parc de logement de la commune. A contrario, cinq communes soumises à la loi SRU sont déficitaires : Chelles (23%), Courtry (12%), Emerainville (23%), Pontault-Combault (18%) et Roissy-en-Brie (22%).

➤ Une forte tension sur la demande de logements locatifs sociaux

L'analyse de la demande en logement social met en évidence l'attractivité du territoire. Celle-ci se mesure à la fois via la hausse des demandes, constante depuis 2013 mais également via le rapport entre le volume des demandes et celui des attributions de logements.

On dénombre ainsi un peu moins de 7 demandes de logement social pour 1 attribution (2015, SNE) ce qui est plus important qu'au niveau départemental, mais plus faible qu'à l'échelle régionale.

En revanche, la tension s'exprime différemment selon les communes. Elle atteint 13 ou 9 demandes pour une attribution respectivement à Lognes ou Chelles. Une nuance doit toutefois être apportée puisque ces analyses concernent uniquement l'année 2015 et que les données sur la demande en logement social peuvent varier sensiblement d'une année à l'autre.

Pour les demandes de mutation, la tension mesurée en 2015 est plus forte que pour l'ensemble des demandes et s'élève à 7,7 demandes pour une attribution. Ces demandes représentent un tiers de la demande globale en 2015 et constituent par conséquent un levier important de rééquilibrage de l'occupation du parc public, soulevant l'enjeu d'offrir des parcours résidentiels aux ménages du parc public.

➤ Des niveaux de loyers variables dans le parc public

Les niveaux de loyers influent fortement sur la réalisation des objectifs d'attribution. On observe dans le territoire de la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne un niveau de loyer moyen plus élevé qu'à l'échelle départementale : 6,26€/m² contre 6€/m² (mais il est inférieur au niveau moyen régional : 6,6€/m²).

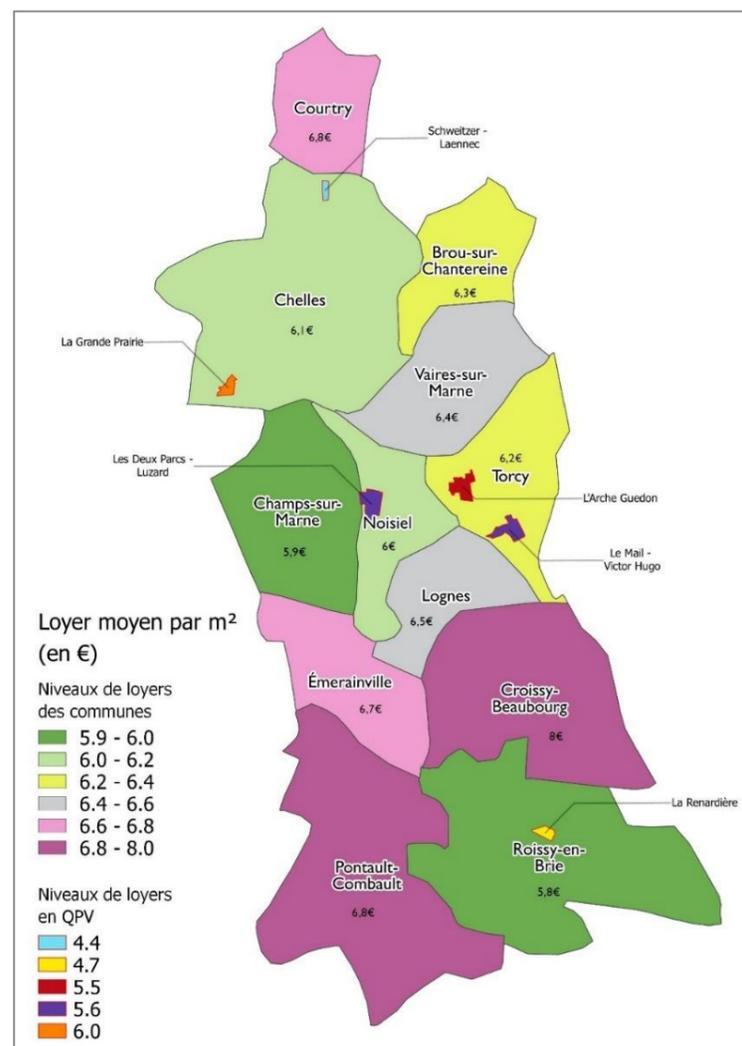


Figure 115 : Cartographie des loyers de la CAPVM (Source : RPLS 2017)

Plus particulièrement, les disparités de loyers sont marquées entre les communes et entre les secteurs infra-communaux. Les loyers sont plus bas dans les QPV (5,3€/m²) mais on observe entre eux de fortes disparités.

Bien que la majeure partie des logements soit issue de financements PLUS ou équivalents (à 91%, contre 3% de logements PLAI), cette catégorie présente des niveaux de loyers qui varient selon l'ancienneté des logements.

En particulier, les loyers des logements PLUS les plus anciens présentent des loyers assez bas et s'approchant des niveaux de loyers des logements PLAI, tandis que les loyers des logements PLUS les plus récents s'avèrent peu abordables pour les ménages les plus modestes.

| Parc Public à bas loyer – CA PVM (RPLS 2017) | |
|---|---|
| Volume du parc public intercommunal | 22 526 ¹² |
| Volume du parc à bas loyers et part dans le parc public intercommunal ¹³ | 5 222 / 25% |
| Répartition du parc à bas loyers en QPV | 1 359 : - Soit 39% des logements en QPV - Soit 26% des logements à bas loyers |
| Répartition du parc à bas loyers hors QPV | 3 863 : - Soit 23% des logements en QPV - Soit 74% des logements à bas loyers |

➤ Une part en hausse des ménages modestes dans le parc public

Les ménages ayant de faibles revenus (moins de 40% des plafonds PLUS, soit pour une personne seule, en 2017, 9 258 € par an environ¹⁴) représentent en 2014 plus du tiers des occupants du parc public (36%)¹⁵. Cette part prépondérante des ménages modestes est observée sur toute l'intercommunalité. Par ailleurs, il peut être observé une précarisation des occupants de logements sociaux, avec une part plus importante de ménages modestes parmi les emménagés récents. En effet, 41% des emménagés récents ont des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS alors que ces ménages ne représentent que 36% des occupants.

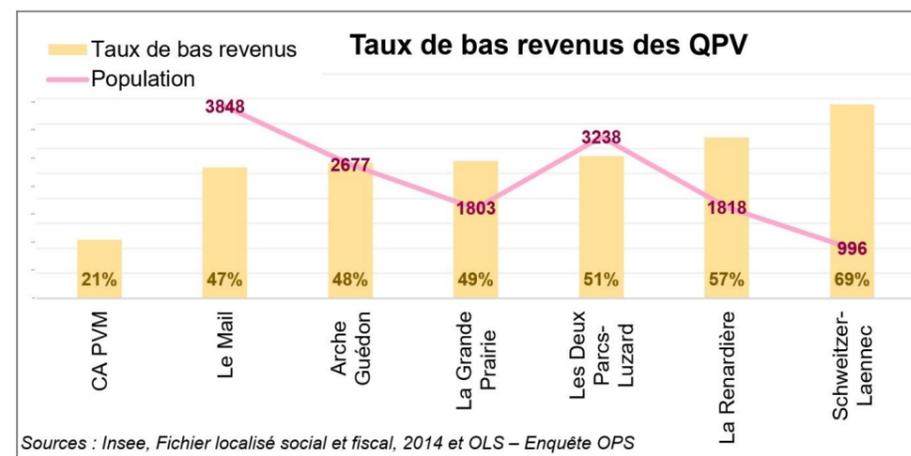
On observe également des disparités entre les QPV. Ainsi le taux de bas revenus atteint 69% à Schweitzer-Laennec et 47% au Mail. Ces variations s'expliquent notamment par les niveaux de loyers hétérogènes entre les quartiers.

¹² Les volumes de logements sociaux recensés dans RPLS et inclus dans le décompte SRU diffèrent en raison des critères différents retenus pour le recensement des logements dans ces deux bases. En particulier, le décompte SRU retient une définition plus large de logements sociaux en intégrant notamment les places en foyers et les logements sociaux vendus alors que le RPLS ne renseigne que les « logements ordinaires, conventionnés ou non à l'APL ».

¹³ L'analyse sur les logements à bas loyer a été réalisée sur les 20 528 logements occupés au sens du RPLS.

¹⁴ En 2017, le plafond de ressources PLUS était de 23 146€/an (revenus fiscaux de référence) pour une personne seule pour un logement situé en Ile-de-France – hors Paris et communes limitrophes.

¹⁵ OLS – enquête OPS 2014, un taux proche des valeurs observées aux échelles départementale : 39%, et régionale : 34%



Outre les QPV, plusieurs autres sous-secteurs présentent également des fragilités que les entretiens avec les acteurs de l'habitat (communes et bailleurs sociaux notamment) ont permis de mettre en évidence. Les fragilités repérées dans ces secteurs peuvent être d'ordre économique ou liées à des problématiques de fonctionnement. Ainsi, le rééquilibrage de l'occupation entre les QPV et le reste du territoire devra prendre en compte les spécificités de ces secteurs, afin de ne pas concourir à leur décrochage.

2.2. SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX ENJEUX

Du point de vue de l'offre en logements locatifs sociaux, le déséquilibre tend à être atténué au vu des récents agréments délivrés sur le territoire. Les communes de l'agglomération sont en effet dynamiques dans la construction de logements locatifs sociaux, ce qui amorce un rééquilibrage tant du point de vue des typologies que des modes de financement (avec une part en hausse de logements PLAI). Il s'agit d'une dynamique à poursuivre et renforcer, tout en conservant une attention particulière sur les niveaux de loyers, avec notamment, un enjeu de développement d'une offre accessible sur les petites typologies, hors T1.

La dynamique de construction est un élément de réponse pour contribuer au rééquilibrage de l'offre et à l'atteinte des objectifs légaux. Cependant, étant donné la forte tension constatée sur le parc public, l'enjeu de la mobilité interne au parc et des parcours résidentiels paraît lui aussi central.

Les divers déséquilibres expliquent en partie les capacités inégales des communes à accueillir une part en hausse de ménages modestes, et soulèvent l'enjeu de mobilisation du parc à bas loyers. De ce point de vue, l'approche partenariale du rééquilibrage à avoir dans le cadre de la CIL, couplée à l'analyse fine des équilibres aux échelles infra-communale et infra-quartier, permettra d'améliorer la réponse à la demande en logement locatif social de ces ménages.

Enfin, le projet de renouvellement urbain apportera lui aussi des améliorations du point de vue de la mixité sociale et de l'attractivité du quartier des Deux Parcs-Luzard. Pour autant, d'autres secteurs hors QPV présentent également des signes de fragilité. Le rééquilibrage souhaité en QPV ne devra donc pas contribuer à l'affaiblissement de ces secteurs mais s'appuyer sur la coordination de l'action de l'ensemble des partenaires.

3. LE DOCUMENT-CADRE D'ORIENTATIONS EN MATIERE D'ATTRIBUTIONS

Quatre lois successives ont précisé les contours et attendus de la réforme des attributions de logements sociaux : la loi Lamy (21 février 2014), la loi ALUR (26 mars 2014), la loi Egalité et Citoyenneté (27 janvier 2017) et la loi ELAN (23 novembre 2018).

Les objectifs visés sont :

- Réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines,
- Assurer une prise en compte plus efficace, équitable et transparente du demandeur de logement social,
- Décloisonner les politiques d'attributions et lutter contre les inégalités territoriales à la bonne échelle,
- Mieux répartir les logements sociaux dans les territoires et accueillir les ménages en précarité en dehors des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville.

L'intercommunalité a en charge la mise en œuvre territoriale de ces objectifs. Pour cela, elle doit s'appuyer sur une instance partenariale, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), composée des acteurs de l'habitat du territoire (Etat, communes, département, bailleurs sociaux, associations) et élaborer des documents d'orientations mais également à visée opérationnelle.

La CIL de Paris-Vallée de la Marne a été installée le 2 juillet 2018. A l'issue d'une démarche partenariale associant l'ensemble de ses membres, elle a adopté son document-cadre.

Conformément à la loi, le document-cadre a ensuite été adopté par le conseil communautaire de Paris-Vallée de la Marne le 20 décembre 2018.

Le document cadre définit des orientations stratégiques visant à améliorer la mixité sociale dans le territoire et des objectifs quantifiés d'attribution. Ces objectifs quantifiés sont à appliquer lors des commissions d'attributions de logements et d'examen de l'occupation des logements des organismes HLM, qui restent néanmoins souveraines de la décision d'attribution.

Trois objectifs quantifiés issus du Code de la Construction et de l'Habitation sont inscrits dans le document-cadre :

- **1^{er} objectif** : hors QPV, consacrer au moins 25% des attributions au 1^{er} quartile des demandeurs les plus pauvres et à des ménages relogés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.
- **2^{ème} objectif** : au moins 50 % des attributions annuelles réalisées en QPV (et ex-ZUS jusqu'au 1er janvier 2021) sont consacrées à des ménages autres que ceux du 1er quartile. Cet objectif doit être décliné par bailleur.
- **3^{ème} objectif** : Obligation aux collectivités territoriales, à Action Logement, et aux bailleurs sociaux, de consacrer 25% de leurs attributions aux ménages prioritaires (ménages reconnu prioritaire au titre du DALO et ménages retenus dans le cadre de l'Accord Collectif Départemental).

Le diagnostic a fait apparaître que la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne accueille déjà largement des ménages modestes (du 1^{er} quartile) et fragiles (publics prioritaires).

Néanmoins, les informations disponibles portant sur les attributions correspondant aux trois objectifs réglementaires étant incomplètes et à fiabiliser, le document cadre ne comporte pas d'objectifs d'attribution quantifiés.

L'agglomération et les membres de la CIL ont souhaité toutefois assurer la pérennité de la dynamique actuelle et contribuer, dans l'esprit de la réforme, à l'amélioration des équilibres sociaux et à la réduction des écarts de pauvreté.

Partant de ce premier engagement, les orientations suivantes ont été élaborées par la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne et ses partenaires et visent à améliorer la mixité sociale au sein du territoire :

1. **Coordonner l'action des réservataires et des organismes HLM en s'appuyant sur des objectifs de mixité coconstruits et partagés,**
2. **Faciliter l'implication de l'ensemble des acteurs de l'habitat du territoire en amont des CAL,**
3. **Poursuivre l'effort de rééquilibrage territorial de l'offre en logements locatifs sociaux,**
4. **Améliorer la mobilisation du parc à bas loyer hors QPV pouvant contribuer à l'accueil des ménages modestes et fragiles,**
5. **Favoriser l'accueil des ménages porteurs de mixité dans les QPV et travailler à leur attractivité,**
6. **Assurer une meilleure satisfaction des choix résidentiels des ménages du parc public,**
7. **Faire en sorte que les relogements dans le cadre du NPNRU accompagnent les stratégies de la CIL tout en tenant compte des choix des ménages,**
8. **Mettre en place un dispositif d'observation sur l'évolution de la répartition du parc et de son occupation.**

4. LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION (CIA)

L'article L441-1-6 du CCH décrit le contenu des Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA), dont l'objet est de décliner les orientations du document-cadre avec une visée opérationnelle, pour une durée 6 ans. Les CIA doivent comprendre :

- Les engagements annuels quantifiés et territorialisés d'attributions consacrées aux ménages issus du 1er quartile des revenus de la demande de logement social ;
- Les engagements annuels quantifiés pour chaque bailleur social et réservataire de logements sociaux sur le territoire pour les attributions consacrées au relogement de publics prioritaires ;
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social des ménages relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;
- Les engagements de chacun des signataires de la convention afin de contribuer à la mise en œuvre des actions permettant d'atteindre les objectifs définis ;
- Les conditions dans lesquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont présentées aux CAL (ou CALEOL) et les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

La CIA de Paris-Vallée de la Marne est en cours d'élaboration.

Le calendrier prévisionnel d'élaboration prévoit une adoption de la CIA en février 2020.

Celle-ci devra être évaluée annuellement et faire l'objet d'un bilan à mi-parcours qui sera présenté en Conférence Intercommunale du Logement.

Sont annexés à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain des Deux Parcs-Luzard à Noisiel et Champs-sur-Marne :

- **Le diagnostic d'occupation sociale du parc de logements intercommunal,**
- **Le document-cadre de la CIL,**
- **Le protocole de relogement du quartier des Deux Parcs-Luzard**

CHAPITRE 7 : Gouvernance et conduite de projet

1. ROLE DU PORTEUR DE PROJET

La Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne, de par ses compétences Aménagement et Politique de la Ville, est maître d'ouvrage du projet global. En ce sens, la Communauté d'Agglomération exerce le rôle de coordination du projet et d'interface avec les différents acteurs et partenaires.

2. PILOTAGE STRATEGIQUE

2.1. GOUVERNANCE D'ELABORATION ET DE MISE EN ŒUVRE DU CONTRAT DE VILLE

Le nouvel élan attendu pour la Politique de la Ville demande un ancrage de terrain fort, où les acteurs se coordonnent et se soutiennent de manière à apporter des réponses durables et de qualité. La réussite de la démarche repose sur une action investie à l'échelle de la proximité. Les problématiques de tranquillité publique, celle de la gestion sociale et urbaine trouvent ici le cadre pertinent de leur déploiement.

La mise en œuvre de réponses sociales actives et l'orientation vers des solutions adaptées (accompagnement vers l'emploi, réussite éducative, soutien à la parentalité, accès aux droits, parcours culturels, pratiques sportives ...) invitent à investir pleinement cet échelon.

Loin d'être obsolète, il est le premier maillon de la chaîne des réponses et il constitue une porte d'entrée pour initier la mobilisation indispensable des publics.

Autour des centres sociaux et des maisons sociales de proximité (ainsi qu'avec leurs antennes), pivots de l'action de terrain, des partenariats sont à poursuivre et à renforcer avec les institutions (bailleurs sociaux, CAF, Éducation Nationale...) et les ressources du territoire de manière à forger des réponses solides et partagées.

Cet investissement dans la proximité est un levier nécessaire pour redynamiser le lien social et conforter le mieux vivre ensemble. Il devra porter une attention aux problématiques qui peuvent être observées aux franges des quartiers de la géographie prioritaire, dans les espaces tout contre ces territoires. La démarche du Contrat de Ville s'attachera à ce que les difficultés ne restent pas placées dans l'oubli ou dans des zones de silence. Sous un autre registre, cet ancrage dans la proximité sera aussi l'occasion d'agir en direction de publics moins visibles, isolés, repliés ou qui ne participent pas à la vie sociale.

La conduite et la mise en œuvre opérationnelle des objectifs et du programme d'actions du Contrat de Ville est assurée par un comité de pilotage composé d'Élus de la CAPVM (le Président et le Conseiller délégué chargé de la politique de la ville) et des Villes de Chelles, Torcy, Champs-sur-Marne, Noisiel, Roissy-en-Brie, du Préfet de Seine et Marne et de ses représentants, le Sous-préfet d'arrondissement, la Sous-Préfète à la ville, la déléguée du Préfet en charge des Contrats de Ville, les conseils citoyens des QPV, les directions générales et les représentants technico-administratifs de institutions et organismes signataires du Contrat de Ville, notamment les bailleurs sociaux, la CAF, l'ARS, Pôle Emploi, la CDC.

2.2. GOUVERNANCE DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (PRU) DES DEUX PARCS LUZARD

➤ Comité de pilotage :

Le Comité de pilotage a pour mission de s'assurer que les interventions matérielles sont conformes aux ambitions politiques décrites dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Il est envisagé d'organiser a minima un comité de pilotage par semestre.

Il est composé par :

- La Préfète de Département ou ses représentants,
- Le représentant de l'ANAH,
- Le Président de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne, ou son représentant,
- Les Maires de Champs-sur-Marne et de Noisiel, ou leurs représentants,
- Le représentant de la Caisse des Dépôts,
- Les représentants d'OPH77, de Trois Moulins Habitat, de France Habitation, de 1001 Vies Habitat,
- Le représentant de l'EPARECA,
- Le représentant de l'EPAMARNE,
- Le représentant du Conseil Régional,
- Le représentant du Conseil Départemental,
- Le représentant d'Action Logement,
- Le représentant de la Foncière Logement
- Les représentants du Conseil Citoyen.

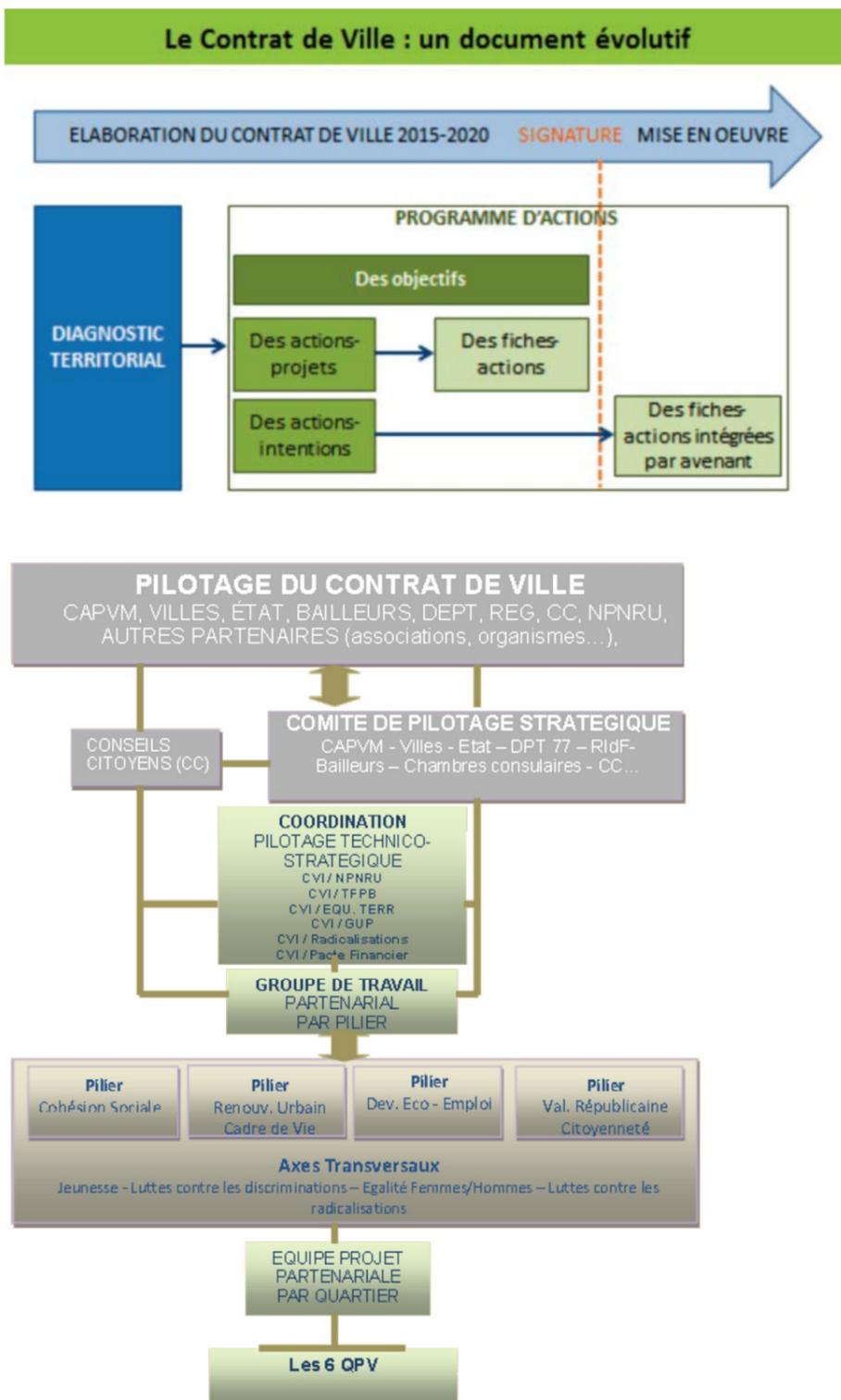
➤ Comité technique :

Le comité technique se réunit a minima une fois par trimestre. Il est composé des représentants techniques des membres du comité de pilotage :

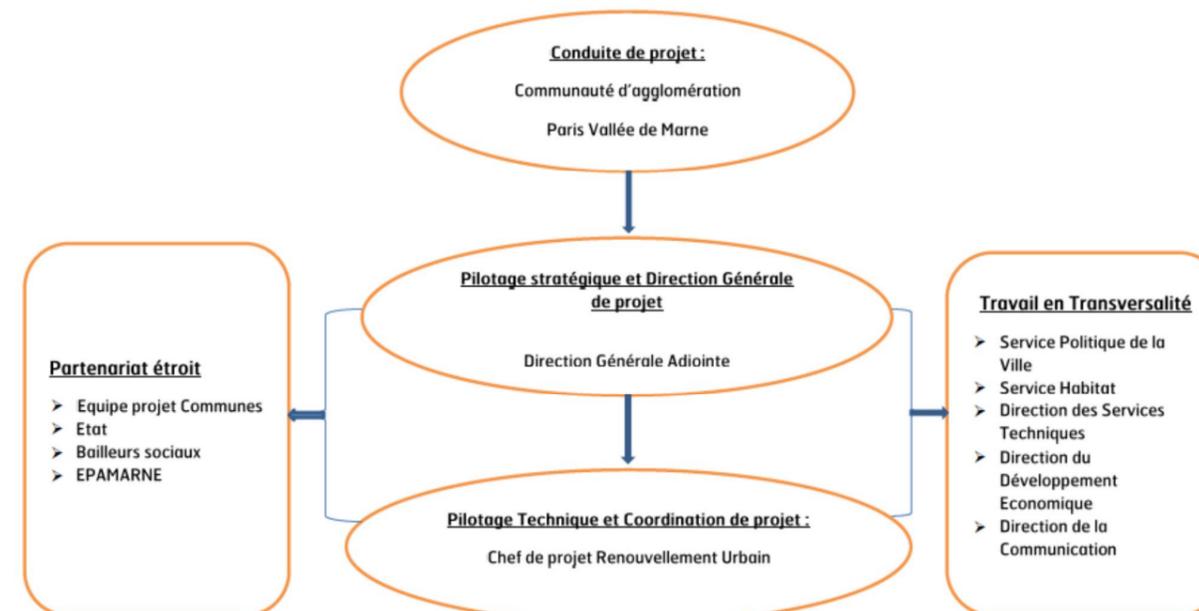
- La DDT, déléguée territorial de l'ANRU,
- L'ANAH,
- La Communauté d'Agglomération Paris – Vallée de la Marne,
- Les Communes de Champs-sur-Marne et de Noisiel,
- La Caisse des Dépôts,
- OPH77, Trois Moulins Habitat, France Habitation, 1001 Vies Habitat,
- L'EPARECA,
- L'EPAMARNE,
- Le Conseil Régional,
- Le Conseil Départemental,
- Action Logement,
- Foncière Logement.

3. PILOTAGE OPERATIONNEL

3.1. LE CONTRAT DE VILLE



3.2. LE NPRU DES DEUX PARCS LUZARD



4. OUTILS ET METHODES

Le Projet de Renouvellement Urbain (PRU) des Deux Parcs a été défini en partenariat avec les communes de Champs-sur-Marne et Noisiel, la DDT 77 et les bailleurs sociaux sous le pilotage de la CAPVM dans le cadre de sa compétence liée à la politique de la ville.

L'opération d'aménagement induit nécessite la mise en place d'outils spécifiques pour mener la requalification du quartier : négociation et portage foncier, transfert et évictions le cas échéant, aménagement d'espaces publics.

Pour ce faire, les collectivités ont sollicité l'intervention de l'EPA Marne en tant qu'aménageur public sur le périmètre des lots 1 et 2. Cet accompagnement sera contractualisé par l'élaboration d'un traité de concession d'aménagement (TCA) permettant ainsi de valider un bilan d'opération.

Juridiquement, l'EPA Marne devra au préalable supprimer la ZAC CNT dans laquelle se trouve le quartier NPNRU des 2 parcs pour la fin de l'année 2020 avant de formaliser par la suite un TCA bipartite avec la CAPVM. Une convention de participation au déficit sera annexée à ce TCA, fixant la participation de la ville de Noisiel à l'opération.

Des protocoles d'accords pourront être signés avec LogiH et Tang Frères pour définir les modalités de travail partenarial.

5. EVALUATION DU PROJET

Une mission de suivi et d'évaluation du projet devrait être mise en œuvre sur la période de réalisation des chantiers. Il s'agirait de :

- Piloter la programmation des actions et la suivre dans le temps,
- Définir les critères de suivi et d'évaluation des actions,
- Evaluer annuellement les actions et proposer des actions correctives.

6. CO-CONSTRUCTION ET CONCERTATION

La réussite du projet repose en grande partie sur l'appropriation du projet par les habitants, principaux usagers du territoire. La CA PVM et les communes de Champs-sur-Marne et de Noisiel ont donc souhaité associer les habitants dès la phase de préfiguration du projet en lançant un processus de concertation et de co-construction.

Une mission d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage animation, concertation a accompagné le projet durant toute la phase de préfiguration. Plusieurs objectifs étaient poursuivis :

- Informer les habitants sur le projet (état d'avancement, calendrier...),
- Leur faire part des arbitrages et difficultés rencontrées par la Maîtrise d'ouvrage et Maîtrise d'œuvre (délais, coûts, exigences techniques...),
- Co-élaborer avec les différents partenaires et acteurs du projet, la programmation des espaces d'hyper proximité.

La mission s'est largement appuyée sur le riche réseau associatif existant et a poursuivi le partenariat amorcé avec les diverses institutions (bailleurs sociaux, médiateurs de quartier, Conseil Citoyen...) dans la définition du projet urbain.

Dans cette phase de préfiguration, divers « ateliers projets » ont été organisés :

➤ Octobre/Novembre 2016 :

Le **18 Octobre 2016** a eu lieu la première rencontre de préparation de la concertation. L'objectif était de partager avec les habitants les grands principes du processus de la concertation à mettre en place en précisant les thèmes et les modes de communication dans l'optique d'élaborer pour toute la durée de la mission une feuille de route partagée par tous.

Celle-ci préconisait :

- L'organisation d'ateliers aux prémices du projet afin de partager avec les habitants les premiers éléments de diagnostic et de formuler des propositions à transmettre à La Fabrique Urbaine, architectes-urbanistes mandataires de la mission de maîtrise d'œuvre urbaine du quartier,
- De faire des permanences sur site, de poursuivre les échanges avec le Conseil Citoyen et le Bureau d'études en charge de la Concertation, lors de l'élaboration du Plan Guide par la Maîtrise d'œuvre,
- De prévoir des ateliers de co-construction avec les habitants des espaces de proximité pour alimenter le Plan Guide.

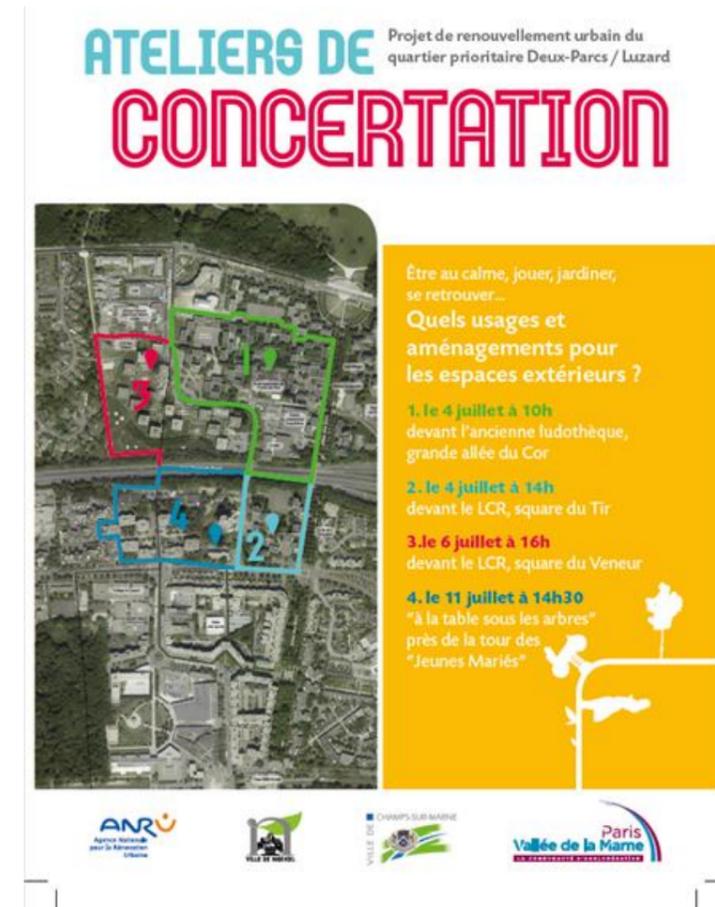


Figure 116 : Flyer distribué pour informer les habitants des ateliers de co-construction- juin 2017

L'atelier du **28 Novembre 2016** a permis la concertation pour l'élaboration du Plan Guide. Il s'agissait de partager avec les habitants les premiers éléments de diagnostic élaborés par la maîtrise d'œuvre et de formuler des propositions sur la trame urbaine/équipements et les espaces extérieurs/usages du quartier, à transmettre aux concepteurs du projet.

➤ Décembre/ fin Mai 2017 :

Des **rencontres** avec les membres du Conseil Citoyen ont eu lieu afin de communiquer les évolutions apportées au Plan Guide et de préparer le Comité de Pilotage du 3 Mars.

➤ Fin Mai/ Juillet 2017:

Quatre ateliers de co-construction par sous-secteurs (TMH nord, TMH sud, OPH, France Habitation/1001 Vies Habitat) ont eu lieu courant Juillet. L'objectif était d'alimenter et de co-élaborer avec la maîtrise d'œuvre des espaces de proximité du Plan Guide. La présence des partenaires techniques et institutionnels mais aussi de la MOE a été souhaitée pour faire au mieux le relais entre habitants et concepteurs.

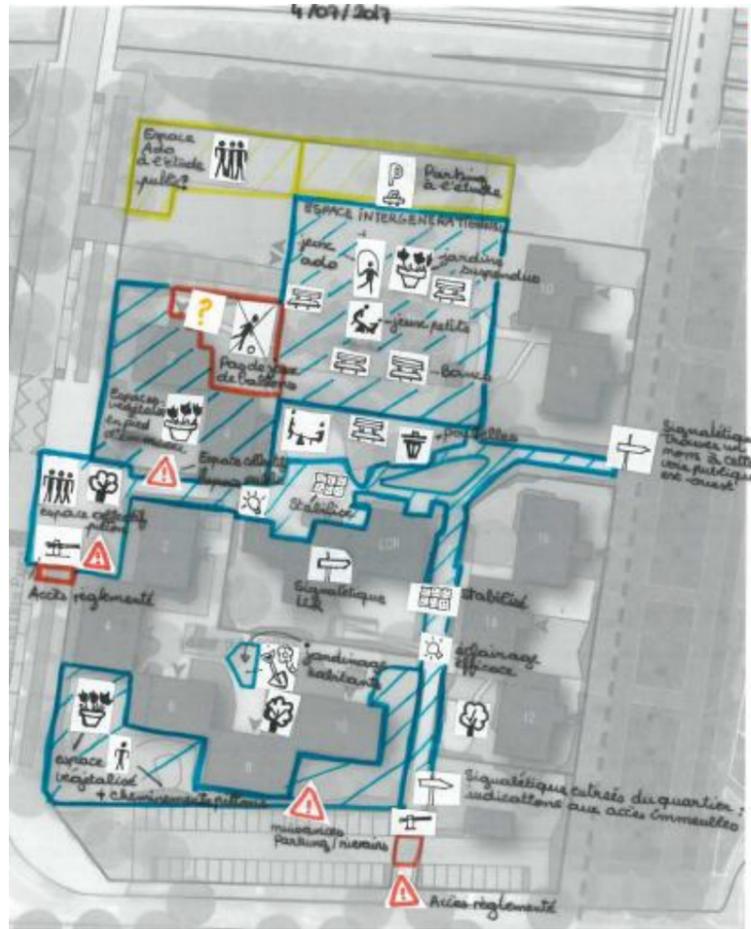


Figure 117 : Exemple d'un compte-rendu graphique synthétisant les demandes des habitants- secteur « TMH sud » - juillet 2017

Afin d'impliquer le plus grand nombre d'habitants possible, tous les ateliers ont nécessité au préalable des visites de terrain, distribution de flyers, affichages... Les participants ont reçu, à leur issue, un compte-rendu synthétique de chacune de ces rencontres.



Figure 118 : « Pourquoi ne pas lancer un concours « du plus beau bac », en mettant à disposition des volontaires, un bac et des outils pour jardiner. » - Extrait de l'Atelier du 6 Juillet 2017 – Secteur OPH



Figure 119 : « Il manque des aires de jeux en pieds d'immeubles ! » - Extrait de l'Atelier du 11 Juillet 2017 – Secteur 1001 Vies Habitat- France Habitation

En outre, la commune de Champs-sur-Marne et le bailleur OPH 77 ont organisé deux réunions de débat et de discussion autour du projet, le 28/03/2019 et 27/06/2019.

Pour la suite du projet, des outils de communication et de co-construction sont envisagés, notamment à travers la mise en place de la **Maison du Projet**, destinée à accueillir les habitants et ouvert aux opérateurs et partenaires du NPNRU, et ce durant toutes les phases du projet. La maison du projet est prévue au rez-de-chaussée de la Tour des Jeunes Mariés, à Noisiel.

Des permanences assurées par les différents partenaires, la GUSP, les membres du Conseil Citoyen... consentiront à cet équipement public d'être le lieu privilégié d'écoute pour les habitants, où ils pourront échanger et développer autour du projet de renouvellement urbain, des initiatives qui s'inscrivent dans une logique de partage par tous les acteurs du territoire.

Au-delà d'un équipement dédié à l'information, la Maison du Projet devra donc favoriser :

- Une appropriation du nouveau cadre de vie,
- De nouvelles pratiques face aux bâtiments neufs ou réhabilités,
- Le lien social, le voisinage, la solidarité,
- Le relais avec les différents interlocuteurs.

La Maison du Projet sera aussi le lieu privilégié d'information pour le projet et réorienter les habitants vers les opérateurs, services et institutions en fonction de leurs demandes.

A partir du 3^e trimestre 2019, à la suite de la réponse de l'ANRU pour le dossier des Deux Parcs Luzards, la concertation sera lancée pour le projet d'aménagement du cœur de site (site école maternelle, surface commerciale etc.).

CHAPITRE 8 : Accompagnement du changement

1. PROJET DE GESTION

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du Contrat de ville, les signataires s'engagent à mettre en place un projet de gestion partenarial, coconstruit avec les habitants et usagers des quartiers concernés, visant à améliorer la gestion urbaine des quartiers et à anticiper et accompagner les impacts du projet urbain sur leur fonctionnement.

2. GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ

L'amélioration des conditions de vie des habitants dans les quartiers nécessite la bonne articulation des dimensions sociale et urbaine que porte la politique de la ville. Les contrats de ville constituent le cadre adéquat pour concilier ces deux aspects complémentaires de la politique de la ville. C'est notamment au travers d'actions intégrées et multi-acteurs, que nécessitent les démarches de gestion urbaine de proximité (GUP), que les contrats de ville parviendront à articuler ces deux versants d'une même politique.

La GUP porte sur les enjeux de la propreté, de l'entretien et de la gestion des espaces publics et ouverts au public, d'accompagnement et de régulation des usages de ces différents espaces, mais également de mise à niveau de la qualité des services de proximité. Sa mise en œuvre opérationnelle repose également sur la mobilisation de divers opérateurs associatifs de proximité et des collectivités locales. Elle vise aussi à favoriser l'implication des habitants.

Des actions concrètes et visibles d'amélioration de l'entretien et de la tranquillité publique, permettent par ailleurs aux gestionnaires, notamment la ville et les bailleurs sociaux, de mieux se connaître et de prendre conscience de tout l'intérêt d'une gestion coordonnée des quartiers. Le retour d'expériences en la matière met en évidence la nécessité d'intégrer ces actions ponctuelles de GUP dans un projet stratégique de quartier, qui mobilise et implique davantage les échelons décisionnels des villes et des bailleurs sociaux, ainsi que les habitants et les associations.

Progressivement, la montée en charge des projets de rénovation urbaine, notamment dans le territoire centre de la CAPVM avec le grand projet NPNRU impliquant les trois communes Torcy, Noisiel et Champs-sur-Marne, donne à la future GUP une dimension stratégique forte. Les chantiers de la rénovation urbaine étant source d'inquiétudes et de nuisances (encombrements, perturbations des cheminements, la mobilité des habitants, les déchets et les désagréments des chantiers, etc.), il est important de renforcer l'attention portée à la sécurité et à la qualité du cadre de vie des habitants, pour maintenir leur confiance et renforcer leur adhésion au projet global.

La gestion urbaine de proximité se révèle ainsi comme une composante déterminante du projet de rénovation urbaine, un élément indispensable à la pérennisation des investissements réalisés et au changement durable d'image des territoires concernés. Dans cette perspective, elle rend obligatoire la signature d'une convention spécifique de gestion urbaine de proximité dans les six mois suivant la signature de la convention de rénovation urbaine. Elle constitue un document de référence au projet NPNRU, sorte de « feuille de route » pour l'ensemble des acteurs associés à la mise en œuvre opérationnelle de la démarche de rénovation urbaine.

Les collectivités, l'Etat, l'ANRU et les différents opérateurs associés au projet « réaffirment la place et le sens de la convention GUP, afin que celle-ci ne soit plus perçue dans son caractère formel, mais bien appréhendée comme un outil de formalisation des engagements ».

Le règlement général de l'ANRU met l'accent sur la nécessité d'accompagner le projet urbain par l'amélioration rapide de la GUP... « L'accompagnement du projet urbain par une amélioration sensible et immédiate de la gestion urbaine de proximité doit être prévu. Le traitement rapide et visible des aspects matériels les plus insatisfaisants de la vie quotidienne des habitants les incite à s'impliquer de façon positive dans le projet global à un horizon plus lointain.

Le projet contient la convention partenariale d'amélioration de la gestion urbaine de proximité, concertée avec les habitants, si elle existe, ou à défaut les engagements immédiats des divers partenaires (bailleurs, collectivités locales, propriétaires privés) sur la base d'un diagnostic spécifique ; ces mesures doivent intervenir dès la première phase du projet » et imposent la signature d'une convention GUP dans les six mois suivant la convention ANRU.

Dès à présent, un groupe de réflexion sera mis en place pour conduire la réflexion et la mise en œuvre d'une convention GUP avec un volet « gestion urbaine de proximité » dans les conventions cadre et territoriales.

Quatre enjeux seront ciblés pour l'élaboration de la démarche GUP dans le cadre du projet NPNRU

- La pérennisation des investissements,
- Le maintien de la qualité du cadre de vie pendant les chantiers,
- L'anticipation de la gestion et des usages dès la conception du projet et pour chacune des opérations (en particulier aménagements et résidentialisation),
- La prise en compte des habitants et des fonctionnements sociaux (concertation).

Quatre champs d'actions seront investis :

- La gestion locative et qualité de service (relations bailleurs/locataires),
- La propreté et la qualité des immeubles et des espaces urbains,
- La tranquillité et sécurité (rôle des gardiens, présence de la police, médiation),
- Les services aux habitants : maintenance des équipements, enlèvement des ordures ménagères, mise à disposition de locaux, l'entretien et la gestion des espaces publics (places, placettes, voirie, espaces verts.) ...

Afin de conduire au mieux l'élaboration cohérente de la convention GUP dans son contenu, un diagnostic partagé « en marchant » est nécessaire permettant de préciser concrètement les enjeux, les orientations sur la base d'un état des lieux des dysfonctionnements, des contraintes et des atouts des sites concernés. Sur la base du diagnostic, les thématiques suivantes qui composent la convention GUP seront revisitées collectivement :

- La propreté urbaine,
- Le cadre de vie,
- La clarification des domanialités,
- La sécurité et la tranquillité publique,
- Les équipements et services,
- Les démarches participatives et le développement du lien social,
- La gestion des chantiers,
- La conception des opérations.

Cinq volets de la contractualisation seront ainsi identifiés

- 1 Cadre général,
2. Axes d'interventions prioritaires retenus localement,
3. Programme d'actions précisant les actions à décliner, ainsi que leurs coûts, leurs modalités précises de gestion, et les opérateurs concernés,
4. Modalités de pilotage de la démarche GUP,
5. Outils de suivi et évaluation prévus.

3. DEMARCHE D'INSERTION PAR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

3.1. CONTEXTE

Avec plus de 225 000 habitants, la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne rayonne sur 12 communes et comptabilise plus de 78 000 emplois sur son territoire (plus de 15 000 entreprises – 30 zones d'activités). Elle se caractérise également par la présence sur le périmètre d'une université (Paris-Est Marne-la-Vallée) et 15 grandes écoles.

Le territoire concentre une diversité des opérateurs de formation notamment le GRETA, l'AFPA, plusieurs CFA mais aussi le CSTB dans la filière du bâtiment, ainsi que l'Institut du Bois de la Cité Descartes. Ces acteurs peuvent accompagner les besoins en formation des publics orientés sur le dispositif.

3.2. QUELQUES CHIFFRES LIES A L'EMPLOI ET PRESENTATION DES QPV DU TERRITOIRE

3.2.1. Une demande d'emploi importante

Malgré un tissu économique et social assez diversifié, Paris-Vallée de la Marne connaît une part importante de chômeurs sur son territoire avec 19 208 demandeurs d'emploi (source Pôle Emploi, décembre 2016), toutes catégories confondues, les publics les plus fragiles (jeunes, seniors, peu qualifiés etc.) étant les plus concernés. La population issue des 5 quartiers prioritaires de l'Agglomération s'élève à 14 380 habitants (source INSEE 2013) et 1729 d'entre eux sont en recherche d'emploi.

Paris-Vallée de la Marne comptabilise 6 quartiers en Politique de la Ville (QPV) sur son territoire, à savoir : le quartier de La Renardière à Roissy-en-Brie ; les quartiers de L'Arche Guédon et Le Mail à Torcy ; le quartier Les Deux Parcs-Luzard à Noisiel et Champs-sur-Marne ; les quartiers Schweitzer-Laennec et La Grande Prairie à Chelles.

3.2.2. Une forte représentation des jeunes issus des QPV

Sur les 1 848 jeunes accompagnés en 2016 par la mission locale de Marne la Vallée (Torcy), près de 20% d'entre eux habitent en QPV. Les chiffres de 2016 révèlent la répartition suivante :

- QPV ARCHE GUEDON : 152 jeunes
- QPV MAIL : 119 jeunes
- QPV DEUX PARCS-LUZARD, Noisiel: 108 jeunes
- QPV DEUX PARCS-LUZARD, Champs-sur-Marne : 21 jeunes.

3.2.3. Le secteur du bâtiment en tension

Le territoire connaît un fort potentiel en construction pour les prochaines années : on citera parmi ces projets la base olympique de Vaires-sur-Marne, le Grand Paris Express, les projets de rénovation urbaine tels que ICF la Sablière sur Chelles (50 M€), les projets ANRU de l'Arche Guédon et des Deux Parcs-Luzard, ou encore la ZAC des Coteaux à Torcy (près de 600 logements). Les statistiques livrées par Pôle emploi sur le territoire en 2016 ne laissent pas apparaître d'attrait des populations pour les métiers du BTP (ils ne figurent pas dans la liste des 20 domaines d'activités les plus souhaités). On estime que moins de 10 demandeurs d'emploi habitant en QPV pourraient être intéressés par un métier du bâtiment. Il est donc nécessaire d'ouvrir l'accès aux clauses

d'insertion initiées par l'ANRU pour moitié à d'autres publics en dehors des quartiers prioritaires mais aussi proposer un dispositif de découvertes de ces métiers afin de créer une émulation autour de ces métiers.

3.3. LES PARTENAIRES EMPLOI

La mise en œuvre des parcours d'insertion professionnelle dans le cadre des clauses d'insertion dans la commande publique s'appuie sur une ingénierie locale qui associe de nombreux partenaires, décrits ci-dessous.

3.3.1. II NO 77 (Ingénierie d'Insertion Nord-Ouest Seine-et-Marne)

L'association II NO 77, facilitateur local, anciennement Maison de l'emploi et de la formation du nord-ouest 77, mobilise actuellement deux facilitatrices (formées par Alliance Ville Emploi Niveau 1 pour l'une et Niveau 2 pour l'autre). Depuis 2010, c'est 329 877 heures d'insertion (206 ETP) qui ont été générées par ce service pour 715 participants à ce jour.

Leurs missions sont :

- L'accompagnement du donneur d'ordre, de l'entreprise dans la mise en œuvre des clauses sociales en s'appuyant sur le réseau des structures dédiées à l'emploi.
- La mise en œuvre des clauses dans les marchés nationaux de l'UGAP et de l'ONISEP.

A ce titre, IINO77 anime la clause sociale des chantiers du Grand Paris Express et sera présent pour suivre les clauses issues de l'ANRU.

3.3.2. Les agences Pôle Emploi

La CA-PVM comprend 3 agences Pôles Emploi sur son territoire, à savoir, l'agence Pôle Emploi de Chelles, ainsi que les agences de Pontault-Combault et de Torcy.

Leurs missions sont :

- Prospecter le marché du travail, développer une expertise sur l'évolution des emplois et des qualifications, procéder à la collecte des offres d'emploi, aider et conseiller les entreprises dans leur recrutement, assurer la mise en relation entre les offres et les demandes d'emploi et participer activement à la lutte contre les discriminations à l'embauche et pour l'égalité professionnelle.
- Accueillir, informer, orienter et accompagner les personnes, qu'elles disposent ou non d'un emploi, à la recherche d'un emploi, d'une formation ou d'un conseil professionnel, faciliter leur mobilité géographique et professionnelle et participer aux parcours d'insertion sociale et professionnelle.
- Procéder aux inscriptions sur la liste des demandeurs d'emploi, tenir celle-ci à jour, assurer le contrôle de la recherche d'emploi. Indemniser pour le compte de l'organisme gestionnaire du régime d'assurance chômage et pour le compte de l'État.
- Recueillir, traiter, diffuser et mettre à disposition les données relatives au marché du travail et à l'indemnisation des demandeurs d'emploi.
- Mettre en œuvre toutes les autres actions confiées par l'État, les collectivités territoriales et l'Unédic en relation avec sa mission.

3.3.3. Le réseau des Missions Locales

Le territoire de la CA-PVM comprend 3 Missions Locales pour l'Emploi sur son territoire, à savoir:

- La Mission Locale pour l'Emploi du Bassin Chellois
- La Mission Locale pour l'Emploi Marne-la-Vallée Val Maubuée
- La Mission locale pour l'Emploi du Plateau de Brie.

Leurs missions sont :

- Repérer, accueillir, informer et orienter les jeunes de 16 à 25 ans révolus,
- Accompagner les parcours d'insertion,
- Agir pour l'accès à l'emploi,
- Observer le territoire, apporter une expertise, développer une ingénierie et participer à l'animation du partenariat local.

3.3.4. Les services emploi communaux

Plusieurs communes, membres de la CAPVM, disposent de services emploi qui accueillent et accompagnent les publics les plus éloignés de l'emploi en vue de lutter contre les freins à l'embauche :

- Service Emploi-Formation-Logement de Champs-sur-Marne
- Service Emploi d'Emerainville
- Service Emploi de Lognes
- Service Emploi de Noisiel
- Service Pôle Social de Pontault-Combault
- Service Perspective Emploi de Roissy-en-Brie
- Service Emploi de Torcy
- SIE de la CAPV (Chelles et Roissy en Brie).

3.3.5. La M2IE (Maison Intercommunale de l'Insertion et de l'Emploi)

La M2IE est une structure associative dont les missions renvoient à l'amélioration et le développement des actions dans les domaines de l'insertion, de l'emploi et de la formation professionnelle en vue de répondre au mieux aux besoins de la population et des différents partenaires.

➤ Périmètre :

Historiquement, le périmètre d'implantation correspond aux 6 villes de l'ex Val Maubuée (Champs-sur-Marne ; Croissy-Beaubourg ; Emerainville ; Lognes ; Noisiel ; Torcy) et depuis 4 ans, intègre également un rayon d'actions sur le Nord-Est Seine-et-Marne.

➤ Offre de service :

Son offre de service se divise en 4 pôles :

- Pôle Accompagnement : accompagnement vers l'emploi des bénéficiaires du RSA,
- Pôle Formation : Avenir Jeunes est un dispositif pour les 16-25 ans qui propose un parcours en accompagnement d'environ 6 mois, dont 2 mois de stage en entreprises,
- Pôle IAE (Insertion par l'Activité Economique) : la M2IE porte actuellement sur le territoire deux chantiers d'insertion,
- Pôle Relations Entreprises : mise en place d'informations collectives, visites d'entreprises, etc.

➤ Autres offres de service :

- Espace Dynamique d'Insertion et d'Emploi : mise en place d'ateliers chaque semaine à destination de la population,
- La M2IE est Centre Associé Cité des Métiers.

D'autres acteurs et associations locales ont en outre été identifiées.

3.4. LE PLAN D'ACTION DES PARTENAIRES DE L'EMPLOI

L'émergence des chantiers sur notre territoire constitue un fort investissement de près de 200 millions d'euros, le Grand Paris Express s'ajoute à cette évaluation. L'ensemble de ces travaux permettrait de proposer près de 275 000 heures de travail dans les prochaines années essentiellement sur le secteur du bâtiment.

Les projections d'heures d'insertion sur le PRU des Deux Parcs :

Formule appliquée : 35% de taux de main d'œuvre, 30€ coût horaire chargé, 5 à 7% d'effort d'insertion.

Sur la base d'un effort de 5% : environ 17 000 heures d'insertion,

Sur la base d'un effort de 7% : environ 24 000 heures d'insertion,

Il s'agit là d'une estimation en première approche qui demeure très prévisionnelle. Le volume d'heures sera affiné en lien avec les maîtrises d'ouvrage concernées d'ici à la signature de la convention pluriannuelle ANRU afin d'aboutir à un engagement partenarial et à un objectif entériné dans la charte locale d'insertion.

De plus, il s'agit d'un calcul global qui ne tient pas compte des types de travaux. L'estimatif d'heures pourra évoluer en fonction des types de travaux et de métiers qui seront nécessaires pour les opérations à venir.

A titre d'exemple pour de la réhabilitation, en appliquant la formule le résultat abouti à certaines heures d'insertion conséquentes (6943 et 6517 pour effort à 7 %). Pour autant, les partenaires associatifs d'insertion indiquent qu'il sera difficile de trouver des candidats plombiers ou électriciens pour effectuer des heures d'insertion.

Egalement, au vu du nombre d'heures estimées, des postes en apprentissage pourraient être envisagés. Les entreprises ou bailleurs sociaux pourront recruter des « secrétaires », « agents de médiation réhabilitation » pour les travaux en logements occupés. L'insertion ne devant pas être réservée à des hommes pour des travaux dans le bâtiment, il s'agit de ne pas recruter que des manœuvres. Pour des travaux de résidentialisation s'il y a des espaces verts ou autres travaux, le taux de main d'œuvre peut varier selon la plus ou moins grande mécanisation.

4. VALORISATION DE LA MEMOIRE DES QUARTIERS

Dans un contexte de rénovation urbaine, le projet de devoir de mémoire est une occasion d'impliquer les habitants et les faire s'interroger sur leur ville, leur quartier et ses transformations. Les acteurs impliqués sont multiples : bailleurs sociaux, commerçants, habitants et agents du service public de proximité... Dans le cas particulier du quartier Deux Parcs-Luzard, réalisé au moment de la création de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, l'histoire du quartier est relativement récente (années 1970-1980). Il s'agit donc d'un atout particulier puisque cette histoire récente du quartier permettra probablement de recueillir des témoignages de personnes résidant depuis l'origine des constructions.

Ce projet vise plusieurs objectifs :

➤ Valoriser l'histoire des habitants du quartier

- Apporter des éléments de culture commune, de vécu commun, d'identité ;
- Profiter de la rénovation urbaine pour impliquer les habitants dans un travail d'histoire et de mémoire des quartiers.

➤ Valoriser la vie des habitants du quartier

- Travailler à l'appropriation du nouveau quartier par les habitants ;
- Initier des actions intergénérationnelles.

Afin de mettre à l'honneur le quartier, ses habitants et de créer du lien intergénérationnel, des rencontres individuelles et/ou collectives seront organisées. Elles permettront de recueillir des anecdotes, des témoignages ainsi que des photos d'hier et d'aujourd'hui sur la mémoire du quartier. Des mots des habitants viendront agrémenter le matériau recueilli.

Un reportage photo sera réalisé tout au long de l'événement participatif. En complément, un reportage des « figures » et des lieux emblématiques du quartier sera réalisé.

Le résultat prendra la forme d'un livret qui sera remis aux participants et mis à disposition pour les habitants qui le souhaitent. Il s'accompagnera d'une exposition au sein du quartier. Elle fera l'objet d'une inauguration en présence des acteurs du projet et sera visible en extérieur afin que les habitants n'ayant pas participé au projet puissent s'identifier et s'approprier le projet de rénovation.

Cette initiative pourra s'appuyer sur :

- L'Agglomération qui cadrera la manifestation, en collaboration avec les villes de Champs-sur-Marne et Noisiel

- Le conseil citoyen
- Les associations.

5. DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT DES HABITANTS

Comme rappelé dans le chapitre « Co-construction et concertation », une attention particulière est donnée, et ce depuis les prémices du projet, pour impliquer au même titre que les différents partenaires institutionnels, les habitants dans la définition et l'appropriation du PRU du quartier des Deux Parcs Luzard.

En phase d'élaboration du Plan Guide, six ateliers ont été organisés afin d'informer des phases d'avancement du projet et de co-élaborer avec la Maîtrise d'œuvre les espaces d'hyper proximité. La mise en place de la Maison du Projet permettra d'accompagner les habitants dans l'appropriation de leur nouveau cadre de vie, de les diriger vers les interlocuteurs adéquats pour répondre à leurs demandes, et de les informer. D'autres dispositifs d'informations (articles dans les journaux locaux, publications sur les sites internet des différentes collectivités...) seront régulièrement mis en place durant toute la phase d'élaboration du NPNRU.

L'ensemble des dispositifs d'accompagnement des habitants répondront aux enjeux soulevés lors de la première phase de concertation avec les habitants :

- Informer les habitants des étapes d'avancement du projet et des dates de démarrage de travaux,
- Expliciter tous les aspects concernant l'état des bâtiments, les contraintes techniques, les logiques d'urbanisme à l'échelle du quartier, les enjeux des différents acteurs (bailleurs, CAPVM, Villes, ANRU...), les modalités de financement... Les habitants doivent comprendre les arbitrages et être inclus dans les décisions qui sont/ seront prises,
- Faire suite aux premiers ateliers de concertation sur l'aménagement des espaces de proximité. Il convient de continuer le travail de concertation avec les riverains par micro-secteurs pour que ces espaces soient réellement appropriés, vivants et partagés harmonieusement par tous,
- Trouver des solutions innovantes avec les habitants en impliquant les associations existantes du territoire pour que les usages des dalles de parking (Logement Francilien, France Habitation, TMH sud, TMH nord au Square de Tarascon, Square du Lièvre) soient acceptés de tous. En effet, les contraintes techniques des dalles sont telles qu'elles ne permettent pas l'installation d'équipements lourds et leurs usages actuels sont source de nuisance pour les riverains (jeux de ballons, lieu de rencontre...). Il s'agit d'une « belle opportunité » permettant de mettre les habitants dans une réelle posture de création,
- Octroyer des moyens nécessaires pour que le réseau des acteurs locaux existant puisse jouer pleinement son rôle d'intermédiaire entre les habitants, les élus et les partenaires techniques du projet. Par exemple, le Conseil Citoyen est particulièrement dynamique et investi dans la vie du quartier s'il le souhaite (ou si une autre association le souhaite) il pourrait accompagner les habitants volontaires pour cultiver et entretenir de petits jardins selon les desideratas des riverains...
- Mettre en place des réflexions sur différents domaines d'actions (accès à l'emploi, sport...) pour ne pas s'enfermer uniquement dans une logique de quartier,

- Donner un rôle central à la GUSP (la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité). Elle a pour vocation de gérer au mieux la vie quotidienne dans le quartier et doit accompagner le projet dès son démarrage. Elle nécessite un travail partenarial entre les villes, les habitants, les bailleurs et les gestionnaires techniques du site. D'ores et déjà plusieurs pistes se dessinent : la gestion des déchets, du stationnement, des espaces de proximité/ des espaces de jeux réaménagés (en particulier les dalles de parking).



Figure 120 : Locaux de la future maison du projet (source : CAPVM - septembre 2019) – travaux de remise en état prévus pour début 2020.



Figure 121 : Vue du rez-de-chaussée de la tour des Jeunes Mariés : le local de la Maison du projet se situe sur la gauche. La disposition des ouvertures permettra d'afficher des informations sur le projet visibles de l'extérieur (CAPVM juillet 2019)

CHAPITRE 9 : Présentation financière et échéancier de réalisation

1. LE PLAN PREVISIONNEL DE FINANCEMENT DE L'ENSEMBLE DU PROGRAMME URBAIN

L'aide de l'ANRU sur le projet Deux Parcs Lizard représente près 11, 2M€ répartie entre des subventions (en rouges-rosés - 6,6M€ environ) et des prêts aidés (en bleus - 4,6M€ environ).

L'aide financière de l'ANRU se combine à d'autres investissements des bailleurs et à des aides des collectivités locales. Le coût global du projet de renouvellement urbain sur le secteur Deux Parcs Lizard **dépasse les 54M€.**

| Détail des coûts globaux | | |
|---|-------|---------------------|
| Reconstitution de l'offre de Logements Locatifs Sociaux | 8,3% | 4 533 093 € |
| Requalification de Logements Locatifs Sociaux | 43,4% | 23 725 250 € |
| Résidentialisation de Logements Locatifs Sociaux | 17,9% | 9 793 310 € |
| Équipement de proximité (école maternelle) | 5,5% | 3 020 913 € |
| Démolition de Logements Locatifs Sociaux | 1,6% | 850 973 € |
| Aménagement d'ensemble | 23,3% | 12 760 195 € |
| TOTAL | | 54 683 734 € |

Le détail de ces aides, en terme de chiffrage est reporté dans le tableau ci-après.

| Répartition de l'aide de l'ANRU | | |
|---|-------|---------------------|
| Subvention pour la Reconstitution offre de Logements Locatifs Sociaux | 2,2% | 243 600 € |
| Subvention pour la Requalification de Logements Locatifs Sociaux | 11,1% | 1 237 852 € |
| Subvention pour la Résidentialisation de Logements Locatifs Sociaux | 18,3% | 2 055 117 € |
| Subvention pour la Démolition de Logements Locatifs Sociaux | 4,6% | 514 973 € |
| Subvention pour l'Aménagement d'ensemble | 23,2% | 2 593 715 € |
| Prêt Reconstitution de l'offre de Logements Locatifs Sociaux | 5,2% | 585 200 € |
| Prêt Requalification de Logements Locatifs Sociaux | 35,4% | 3 969 543 € |
| Sous-total des Subventions ANRU | | 6 645 257 € |
| Sous-total des prêts bonifiés | | 4 554 743 € |
| TOTAL des aides de l'ANRU | | 11 200 000 € |

La subvention de l'ANRU permet de couvrir environ 12% du coût du projet, la majeure partie est à la charge des bailleurs, qui bénéficient également de prêts aidés de l'ANRU.

| Détail des participations par acteur | | |
|--------------------------------------|-------|---------------------|
| ANRU | 12,2% | 6 645 257 € |
| Région Ile-de-France | 1,7% | 910 000 € |
| CA Paris Vallée de la Marne | 4,4% | 2 383 290 € |
| Commune de Noisiel | 12,2% | 6 679 900 € |
| Commune de Champs-Marne | 0,5% | 250 203 € |
| Bailleurs | 63,0% | 34 443 084 € |
| Autres | 6,2% | 3 372 000 € |
| TOTAL | | 54 683 734 € |

2. OPERATIONS POUR LESQUELLES UN SOUTIEN FINANCIER DE L'ANRU EST DEMANDE AU TITRE DU NPNRU

2.1.1. Les démolitions de logements.

La démolition des 12 logements du Square des Garennes (Habitat 77) est subventionnée par l'ANRU.

En revanche, la démolition des 12 logements du Square des Cols Verts (Trois Moulins Habitat) ne fait pas l'objet pas de subventions, son coût étant compensé par la valorisation foncière du terrain d'emprise ainsi libéré, à savoir la recette de cession du dit terrain à l'aménageur concessionnaire.

2.1.2. La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux.

L'ANRU subventionne la reconstitution des 24 logements démolis dans le cadre du projet et reconstitués aux adresses suivantes :

- 12 logements au 1, Allée de la Ferme à Noisiel, réalisés par Marne-Chantier Habitat,
- 12 logements Boulevard de la République à Champs-sur-Marne, réalisés en VEFA par Nexity pour Habitat 77.
-

2.1.3. Les travaux de requalification des logements locatifs sociaux.

L'ANRU subventionne la requalification des 270 logements d'Habitat 77.

2.1.4. Les travaux de résidentialisation.

L'ANRU subventionne la résidentialisation des 270 logements d'Habitat 77 et des 425 logements de Trois Moulins Habitat.

2.1.5. Les aménagements d'ensemble

Le projet de renouvellement urbain s'appréhende comme un ensemble d'actions concourant à une opération d'aménagement d'ensemble (au sens ANRU) dont le cadre et le mode de réalisation restent à approfondir en termes d'outils et de procédures tel qu'indiqué précédemment.

Pour mémoire, la maîtrise d'ouvrage de ces actions d'aménagement revient au regard de leurs compétence, prérogatives respectives et arbitrages pris à :

- o LA CAPVM : opération d'aménagement du centre commercial en association avec la ville Noisiel qui sera concédée vraisemblablement à l'aménageur désigné dans le cadre du traité de concession d'aménagement à élaborer dans les prochains mois
- o Les villes de Noisiel et Champs sur Marne : aménagements hors TCA retenus dans le cadre du projet et situés sur leur territoire respectif (au « prorata » de surface quant aux aménagements « en cheval » sur les deux communes)

Seuls l'opération d'aménagement du centre commercial sous maîtrise d'ouvrage CAPVM et les aménagements hors TCA sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Champs sur font l'objet d'une demande de soutien financier de l'ANRU.

L'opération d'aménagement du centre commercial

Cette opération vise à la faveur d'un remembrement foncier consécutif à la démolition du centre commercial actuel à commercialiser des droits à construire dans le cadre d'un projet immobilier mixte (commerces + logements) s'inscrivant dans l'objectif de diversification résidentielle sur le quartier. Aussi l'ensemble des actions d'aménagement concourant à cette opération d'ensemble et portées par la CAPVM a été regroupé dans une seule opération physique, intitulée « **Aménagement d'ensemble – Centre commercial** » dont le bilan financier prévisionnel est détaillé ci-après avec, à la clé, un déficit qui constitue l'assiette de subventions ANRU.

Ce bilan financier prévisionnel a été en **cohérence avec la programmation habitat** présentée précédemment et donc avec **des valorisations foncières établies en conséquence** sur le quartier. Ce bilan comprend les dépenses suivantes :

- Les **dépenses foncières** prennent en compte **les acquisitions de terrains non bâtis et/ou bâtis** qu'il s'agisse d'immobilier résidentiel ou commercial, nécessaires à la constitution des lots cessibles, ou à la réalisation d'aménagements de voies et d'espaces publics.

S'agissant des acquisitions foncières, elles intègrent à ce stade :

- Les lots de copropriété à usage privatif de garage du centre commercial (180 emplacements à acquérir auprès du copropriétaire Polylogis)

- L'emprise au sol au sol ainsi que les parties communes du centre commercial (auprès du syndicat de copropriété)
 - L'assiette foncière de l'école actuelle Allée des Bois à acquérir auprès de la ville de Noisiel qui prendra en charge préalablement à la cession, la démolition de l'école ;
 - Tout autre terrain qu'il serait nécessaire d'acquérir pour réaliser les espaces publics et le programme prévu des constructions.
- Les dépenses d'étude et la rémunération de l'aménageur,
 - Les dépenses d'aménagement public du secteur de projet aux abords des lots 1 et 2,
 - Les dépenses de démolition du centre commercial.
 - Des coûts de gestion transitoire des commerces au fur et à mesure de leurs acquisitions par l'aménageur concessionnaire et dans un souci impérieux de maintenir une activité commerciale de proximité jusqu'à la démolition du centre commercial
 - Des frais divers (impôts, taxes...).

Les recettes comprennent :

- Les cessions de terrains aménagés (droits à construire),
- Les subventions de l'ANRU et de la Région Ile-de-France (ainsi que toute autre subvention pouvant être obtenue),
- Les participations financières de la CA Paris Vallée de la Marne et de la commune de Noisiel.

3. CALENDRIER SYNTHETIQUE

| CALENDRIER SYNTHETIQUE NPNRU DEUX PARCS-LUZARDS | | S1 2020 | S2 2020 | S1 2021 | S2 2021 | S1 2022 | S2 2022 | S1 2023 | S2 2023 | S1 2024 | S2 2024 | S1 2025 | S2 2025 | S1 2026 | S2 2026 | S1 2027 | S2 2027 | S1 2028 | S2 2028 |
|---|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Financements ANRU | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Financements RIF | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Réhab° et résid°. TMH | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Réhab° et résid°. OPH 77 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| suppression de la ZAC CNT | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Traité de concession d'aménagement | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Const° nouvelle école maternelle | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Const° sur lot 1 | 41 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Const° sur lot 2 (phase 1) | 38 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Const° sur lot 2 (phase 2) | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Travaux Aménagement | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Const° sur lot 3 | 55 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Const° sur lot 4 (indicatif) | 17 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Const° sur lot 5 (indicatif) | 20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Const° Action Logement (indicatif) | 45 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

