

PROJET NPNRU

Mémoire du quartier des Deux Parcs - Lizard

Noisiel et Champs-sur-Marne

Près de quarante ans après sa livraison, le quartier des Deux Parcs-Lizard s'apprête à connaître une rénovation globale dans le cadre d'une opération avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU). Ce projet, fruit d'un partenariat entre les collectivités locales, les bailleurs, les habitants, l'Etat et les différents organismes publics qui lui sont rattachés, permettra de donner une nouvelle image du quartier avec des investissements massifs.

Cette évolution est un projet de ville. Il s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) qui comporte à la fois des actions relatives à la qualité des logements et à leur diversification, à l'offre de services et de commerces mais également à la sécurisation, à la gestion de proximité, au lien social et à la culture. Aussi, un volet dénommé "Mémoire de Quartier" doit accompagner l'évolution des quartier aidés par l'ANRU. Celui-ci a notamment pour but de profiter de la rénovation du quartier pour rappeler sa constitution, son évolution avant sa transformation. De ce fait, il permet de faciliter l'ancrage territorial des habitants et l'identification du quartier.

L'histoire du quartier est particulièrement liée à celle de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, qui fête actuellement ses cinquante ans. Ainsi, cette exposition a pour but de rappeler la conception, la construction et les premières années de vie de ce quartier. Elle vous rappellera les raisons qui ont présidé à sa conception et vous donnera ainsi, nous l'espérons, des clés pour comprendre ce cadre de vie. Elle rappelle en outre à quel point la production de la "Ville" nécessite la combinaison de savoirs et d'approches différentes et que chaque quartier est nécessairement le reflet de l'époque qui l'a vu naître.

Guillaume LE LAY-FELZINE
Président de la Communauté
d'Agglomération Paris Vallée de la Marne

Maud TALLET
Maire de Champs-sur-Marne

Mathieu VISKOVIC
Maire de Noisiel

La Communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne tient à remercier, les communes, les bailleurs et l'EPA Marne pour la mise à disposition de leurs archives qui ont permis d'élaborer cette exposition. Les témoignages et photographies apportées par les résidents du quartier et habitants des villes ont également été précieux. Vous avez des souvenirs et des informations relatives à la "Mémoire du quartier" que vous souhaitez partager ? Laissez votre message sur concertation2pl@agglo-pvm.fr.



PROJET NPNRU Mémoire du quartier des Deux Parcs - Luzard

Avant 1960

Le site des Deux Parcs-Luzard jusqu'en 1960

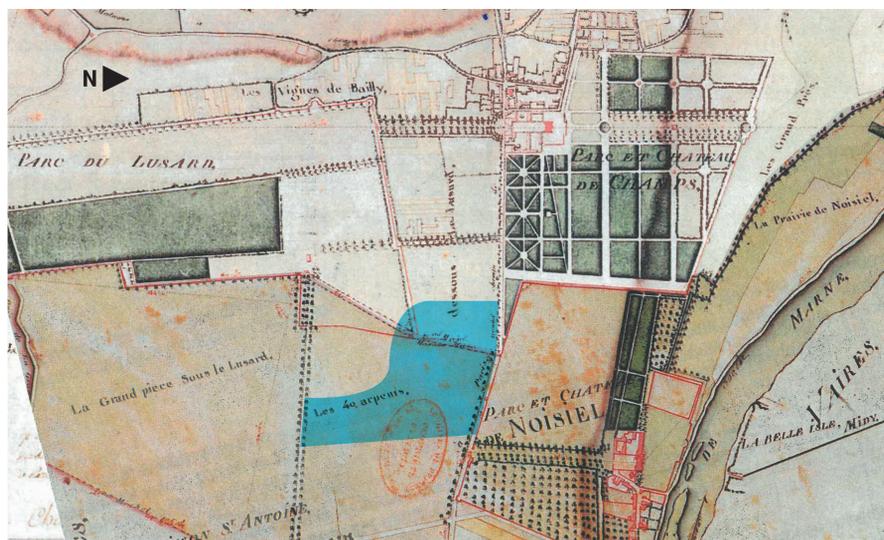
UN SECTEUR HISTORIQUE ET AGRICOLE

Le secteur actuellement occupé par le quartier Deux Parcs – Luzard était, jusqu'aux années 1970, exploité pour la culture et l'élevage. Le quartier occupe d'anciens lieux-dits comme "les Vignes", les "quarante Arpents". Le secteur est marqué, depuis le XVIII^e siècle, par les châteaux de Champs-sur-Marne et de Noisiel qui occupent, avec leurs parcs respectifs, la rive sud de la Marne. Ces châteaux appartenaient notamment à la famille de Lévis de 1789 au milieu du XIX^e siècle. Pierre-Marc Gaston de Lévis entreprend d'importants travaux pour réunir les jardins des deux châteaux et commence l'amorce d'une allée qui deviendra la future Grande Allée des Bois.

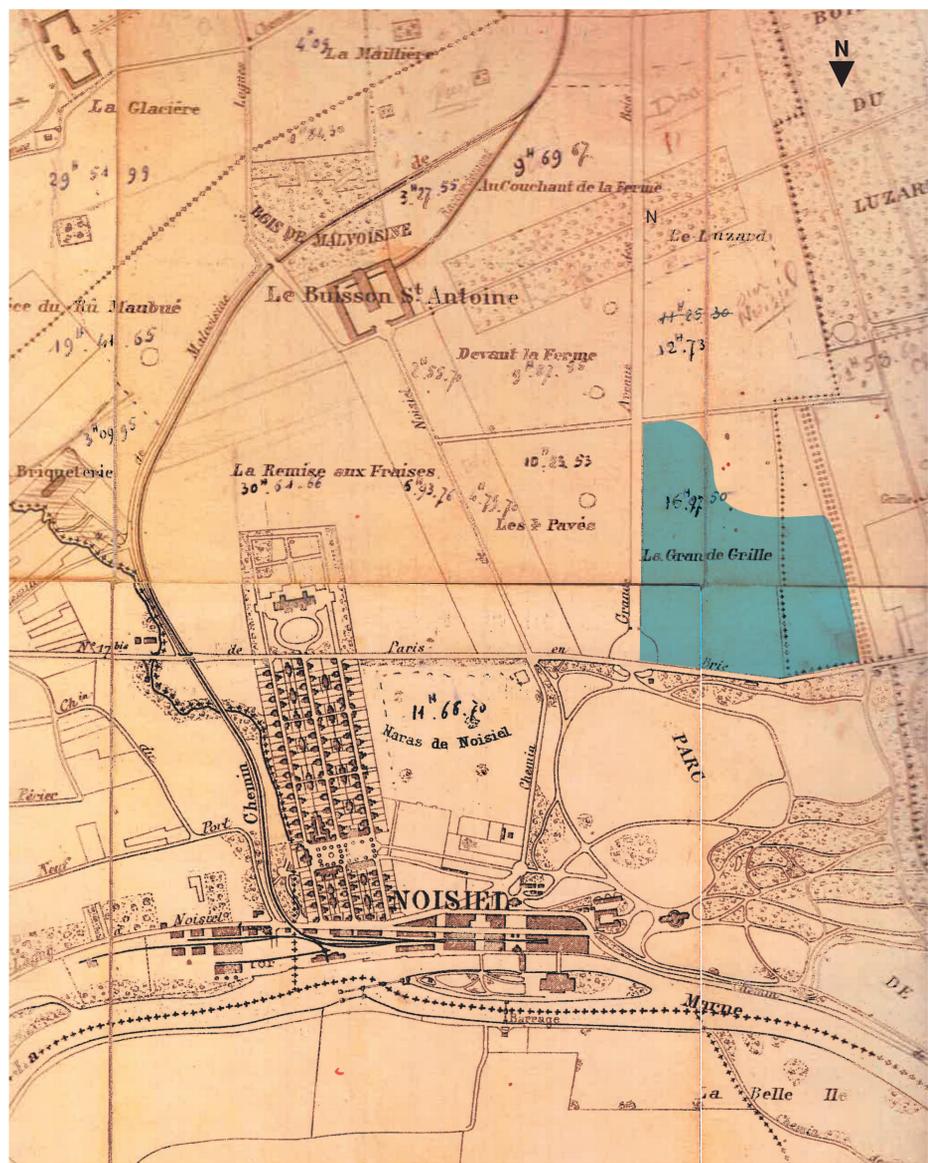
Un site agricole lié aux châteaux voisins



Extrait de la carte de Cassini (XVIII^e siècle)



Plans d'intendance ou Atlas Trudaine (1745-1780)



Plan du domaine Menier (1909)

INSTALLATION DE LA FAMILLE MENIER

En 1854, l'industriel Émile Menier acquiert auprès de l'héritier du Duc de Lévis, l'extrémité du parc de Noisiel. Progressivement, les Menier développent l'usine de Noisiel, des équipements puis la cité ouvrière à partir de 1874. La population de Noisiel est multipliée par six entre 1872 et 1901, passant de 210 à plus de 1200 habitants. L'essor de l'entreprise Menier est considérable si bien qu'en 1879, la famille d'industriels est propriétaire du château de Noisiel et de son parc, de la Ferme du Buisson et de terres représentant un domaine de près de 1500 ha. Le secteur des Deux parcs est alors au sein de leur propriété et il a toujours une vocation agricole. Les Menier vont prolonger l'allée des Bois pour rejoindre plus directement leurs propriétés, mais aussi avoir un accès aux lieux de chasse. L'entreprise Menier connaît des difficultés dès la fin des années 1920.

PROJET NPNRU Mémoire du quartier des Deux Parcs - Lizard

Les années 1960

Lancement de la ville nouvelle et acquisition des terrains

DÉPART DES HÉRITIERS MENIER

Les héritiers Menier quittent Noisiel en 1962 après avoir cédé leurs parts de la chocolaterie à l'entreprise Cacao Barry en 1959. La France connaît alors un boom économique et une crise du logement. Dans ce contexte, la majorité des héritiers Menier cherchent à céder leur patrimoine et vont signer durant les années 1960 des promesses pour vendre leurs terrains à des promoteurs et bailleurs sociaux. Le secteur n'est cependant pas encore suffisamment équipé (routes, transports, assainissement, équipements publics) et l'aménagement du site dépend de l'État.

CRÉATION DE LA VILLE NOUVELLE

Parallèlement, au début des années 1960, sous l'impulsion du Général de Gaulle, on cherche à améliorer le développement de l'Île-de-France avec l'élaboration du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de la Région Parisienne, publié en 1965. Celui-ci comporte notamment la création de 5 villes nouvelles et s'accompagne de la création du RER et de voies rapides. Les environs de Champs-sur-Marne, Noisiel, Torcy, Lognes et Émerainville sont alors non bâtis et peu équipés : ils représentent une aubaine pour le développement urbain de l'Est Parisien. Près de 100 000 personnes, y compris les 12 000 habitants déjà présents sont prévues et 30 000 emplois sont programmés. La ville nouvelle de Marne-la-Vallée est alors conçue pour organiser le développement de l'Est Parisien. La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est prise par arrêté ministériel en janvier 1969.

Le grand domaine des Menier sert au développement de la ville nouvelle

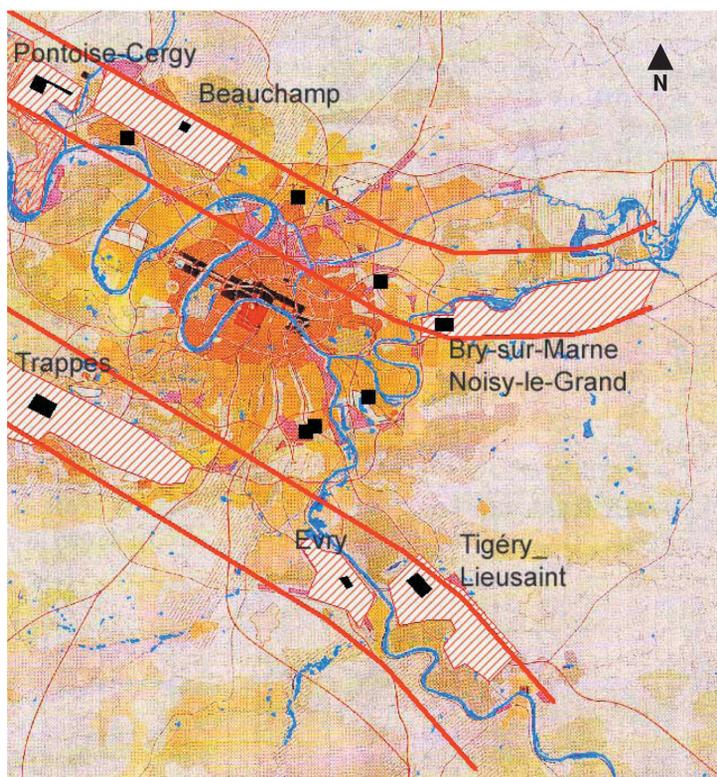


Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région parisienne (1965) : les 2 axes d'urbanisation

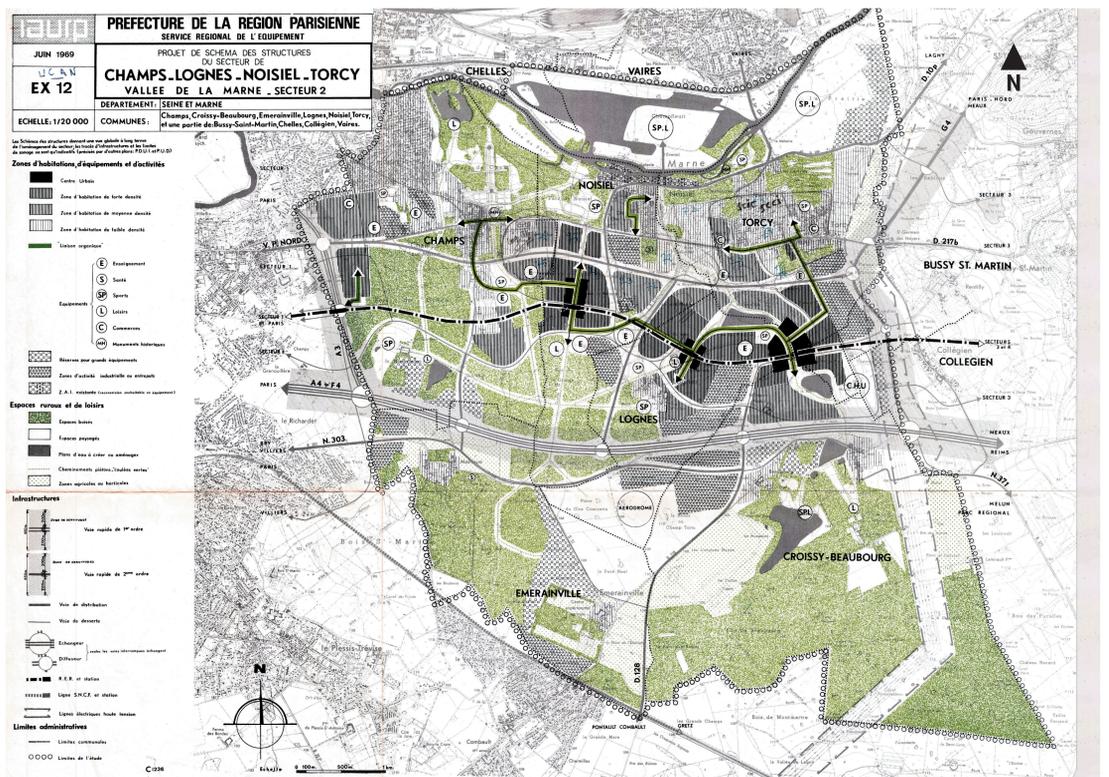


Schéma de structure du secteur 2 de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée (1969)

CRÉATION DE LA ZAC CHAMPS - NOISIEL - TORCY (CNT)

Les promoteurs qui avaient négocié avec les héritiers Menier se rassemblent en groupement, l'UCAN (l'Union des Constructeurs pour l'Aménagement du secteur de Noisiel) pour porter une nouvelle façon de concevoir la Ville avec l'État. L'UCAN va ainsi remettre les terrains, promis par les héritiers Menier, à l'État. Ces démarches aboutissent à la signature d'une convention, en mai 1972, entre l'un des organismes de l'État et l'UCAN, pour la réalisation de la ZAC Champs-Noisiel-Torcy (dite CNT), couvrant 350 ha avec un programme de près de 7 900 logements.

PROJET NPNRU Mémoire du quartier des Deux Parcs - Lizard

De 1969 à 1972

La conception du nouveau quartier

La conception de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée commence dès 1969 au sein de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région parisienne (IAURP). Le secteur des Deux Parcs / Lizard fait partie du secteur 2 dit "Val Maubuée" du projet d'aménagement, couvrant les communes de Champs-Marne, Lognes, Noisiel et Torcy. Établi en juin 1969, ce schéma de secteur identifie le quartier Deux-Parcs comme "zone d'habitation à forte densité", et sa livraison est prévue pour 1975.

Sur le secteur 2, et notamment sur le secteur Deux parcs / Lizard, l'équipe de concepteurs de la Ville Nouvelle doit néanmoins composer avec des projets en cours, qu'elle essaie de faire évoluer. Les ingénieurs des routes ont commencé les plans pour la voie rapide dite VPN. Les promoteurs qui ont négocié des terrains avec les héritiers Menier ont déjà commencé à faire travailler leurs architectes.

Ainsi la période 1969-1971 est marquée par des échanges et négociations intenses entre urbanistes, architectes et ingénieurs des routes. Les concepteurs de la Ville Nouvelle cherchent à relier les quartiers entre eux et à concevoir un modèle urbain favorisant les déplacements piétons et les transports en commun ("liaison organique"). L'allée des Bois sera conservée comme liaison piétonne. Ils doivent pour cela négocier la création de ponts ou la mise en souterrain de portions de voies rapides. Ainsi, pour relier le secteur Deux-Parcs coupé par la voie rapide, un nouveau pont sera créé, celui du Cours des Deux Parcs.

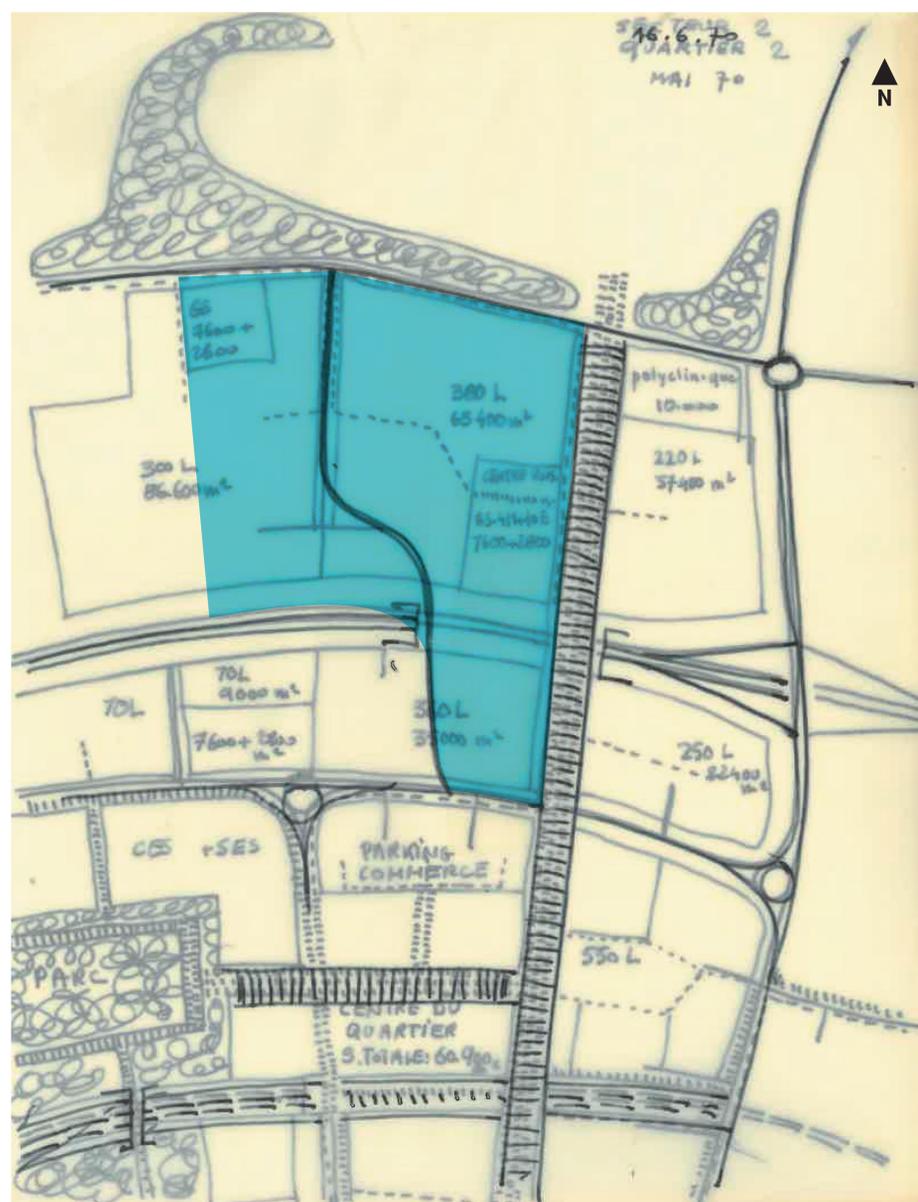
Un projet élaboré de manière partenariale



Photographie aérienne du site en 1961



Photographie aérienne du site en 1972



Esquisses d'aménagement mai 1970

PROJET NPNRU Mémoire du quartier des Deux Parcs - Lizard

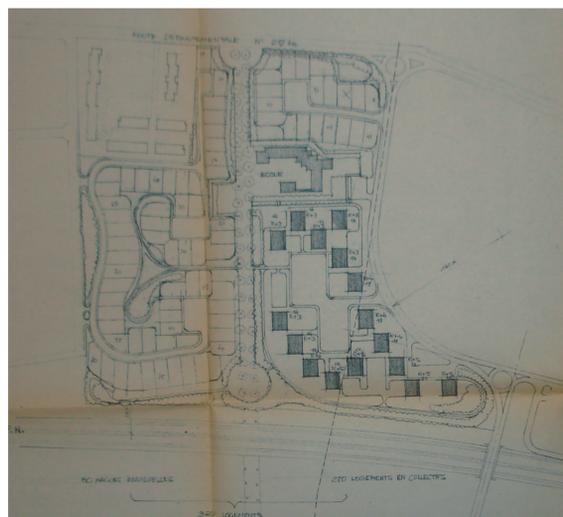
De 1970 à 1975

La conception des immeubles

Des projets conçus par des architectes de renom mais dans un cadre économique contraint

LE PROJET DE L'OPD HLM 77 (ACTUEL HABITAT 77)

Louis Arretche est l'architecte de l'opération de l'OPD HLM 77. Il a notamment réalisé la reconstruction de Saint-Malo. L'esquisse du projet est présentée à l'automne 1970 et propose déjà une disposition en plots placés en quinconce. Après la définition de l'enveloppe financière de l'opération, fin 1972, une consultation d'entreprises par corps d'états séparés est lancée. Les offres sont largement supérieures au montant prévisionnel si bien que l'OPHLM choisit de consulter des entreprises générales.



Esquisse projet Arretche-OPD HLM sept. 1970



Portrait de Louis Arretche



Photographie de la reconstruction de Saint-Malo

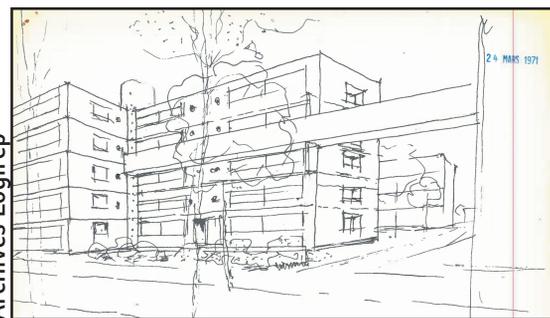
LE PROJET DE LOGIREP (ACTUEL TROIS MOULINS HABITAT)

Georges-Henri Pingusson est l'architecte de l'opération de Logirep. Il a notamment réalisé le Mémorial des Martyrs de la Déportation à Paris. Les premiers contacts entre Logirep et Pingusson commencent en 1970 avec la rédaction du programme. Il comporte :

- des logements en HLM destinés aux ouvriers et aux employés
- des logements en accession à la propriété pour les cadres
- 250 à 300 chambres pour le foyer de travailleurs étrangers (célibataires liés aux chantiers en cours, notamment de la nouvelle ville).

Début 1971, le cabinet Pingusson présente à Logirep ses premières études. Le projet comporte des immeubles groupés en patios et d'autres à desserte en coursive qui sont simplifiés progressivement, en fonction des prix HLM. Dès cette étape, l'architecte note : *"En raison de la hausse des prix de construction, et de l'abaissement des plafonds de financement, il sera nécessaire de rechercher, par tous les moyens, les économies les plus sévères"*.

La consultation des entreprises est menée en 1972. Les offres dépassent de plus de 20 % les prix plafond HLM et des ajustements doivent être trouvés.



Archives Logirep

Croquis du cabinet Pingusson (mars 1971)

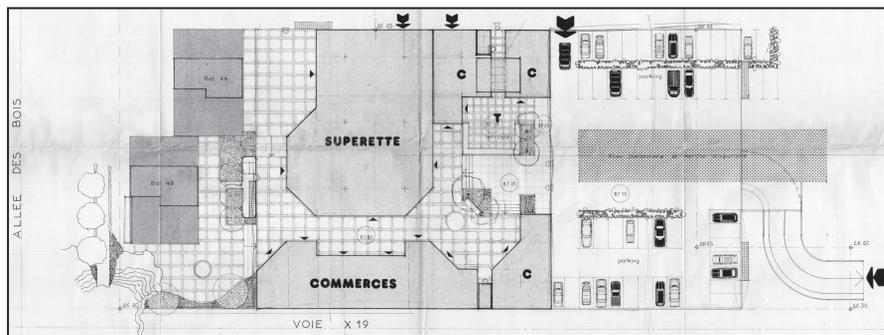


Portrait de Georges-Henri Pingusson



Mémorial des Martyrs de la déportation

LE PROJET DE CENTRE COMMERCIAL



Plan du projet de centre commercial. Légende: Projet du centre commercial présenté le 16 janvier 1975 par O. Dugas Architecte.

Le centre commercial, dénommé "centre de voisinage", est envisagé dès le début des études d'aménagement, en 1970 dans le secteur de Logirep. Il comprend 850 m² répartis entre une supérette de 500 m², un café-tabac-presse, une pharmacie et une laverie. Néanmoins, ce type d'équipement n'est pas le cœur de métier de Logirep et la SOPPEC (Société de programmation et de Placement des Équipements Commerciaux) porte au final le projet. Sa conception sera particulièrement longue puisque le cabinet Pingusson-Dugas y travaille entre 1971 et 1975.

De 1973 à 1980

Un quartier en chantier

Un chantier mené en pleine crise économique

LA VOIE PRIMAIRE NORD

Les premiers travaux engagés sur le site sont ceux du percement de la Voie Primaire Nord (VPN), engagés en 1972. Cette voie sera mise en service en 1976. Aux abords, le site du quartier est maintenu en culture par le régisseur de la Ferme des Menier, jusqu'au début des travaux au printemps 1973.

LE CHANTIER DU CENTRE COMMERCIAL

La construction du centre commercial commence vers 1976 et il ouvrira au début de l'année 1979. Parallèlement, les écoles et équipements publics sortiront de terre. La rentrée des classes est assurée dans les nouveaux établissements scolaires, tant sur Noisiel que sur Champs-sur-Marne, en 1976. Le Complexe sportif évolutif couvert (COSEC) verra le jour fin 1980.

LE CHANTIER DE L'OPD HLM 77 (ACTUEL HABITAT 77)

L'entreprise générale SUPAE (Société Sud parisienne Auxiliaire d'Entreprises) est retenue. Le lancement des travaux a lieu au printemps 1973. Les immeubles sont achevés, par tranches successives, entre l'été 1975 et début 1976. Le chantier a donc duré 2 ans et demi.

LE CHANTIER DE LOGIREP (ACTUEL TROIS MOULINS HABITAT)

La SNCT (Société Nouvelle de Construction et de Travaux) remporte le marché de construction à l'automne 1972. Le démarrage des travaux, en mars 1973, en pleine crise économique est particulièrement laborieux. L'inflation et l'évolution des prix pèsent sur le chantier. En outre, une grève des cimentiers d'un mois, durant l'hiver 1973-1974, ralentit également le chantier. L'ensemble des logements est finalement livré mi 1975.

Alors que la construction des logements débute en 1973, leur livraison s'étale de juin 1975 à 1976. À cette époque, le quartier reste encore largement en chantier et peu équipé. Le parc de Noisiel, voisin du quartier, sera ouvert au public en 1977 après avoir été aménagé. Le centre commercial n'a été livré qu'en 1979, et l'extension du RER de Noisy-le-Grand à Torcy, dont les travaux sont engagés mi-1978, n'interviendra qu'en 1980 avec la mise en service simultanée des quatre stations: Champy, Luzard, Mandinet et Torcy-Maubuée.



La VPN en chantier (vue vers l'Est) vers 1974



Photo aérienne - Mars 1976



Photo globale du chantier vers 1975

PROJET NPNRU Mémoire du quartier des Deux Parcs - Lizard

Depuis le début des années 1980

La vie du quartier

Des premières difficultés dès les années 1990

LES DÉBUTS DANS LA VIE DU QUARTIER, CERTAINS HABITANTS TÉMOIGNENT...

À la livraison du quartier, les premiers habitants font figure de pionniers. Dans le cadre du volet "Mémoire du quartier" et résidents, en 2020, des entretiens téléphoniques ont été menés auprès de résidents des Deux parcs - Lizard. Ils témoignent :

“ Avant la création du centre commercial, on allait dans les commerces de Champs-sur-Marne. ”
M. D. résident chez Habitat 77

“ Lorsque je me suis installée, en 1975, il n'y avait pas de goudron, pas d'école, pas de tours, que des champs. ”
M^{me} R. résidente chez TMH

“ Au début, les logements étaient dédiés aux agents de la RATP, de la police, de la Croix Rouge et aux bénéficiaires du 1 % patronal. ”
M^{me} N. résidente chez TMH

LE CENTRE COMMERCIAL DES DEUX PARCS

Des problèmes de gestion et d'entretien du centre commercial et de la partie supérieure du parking, affectée au centre commercial, sont mentionnés dès novembre 1980 et continueront d'être un problème entre l'EPA Marne, la SOPPEC (le promoteur du bâtiment) et les copropriétaires durant de nombreuses années. En 1991, l'enseigne Tang Frères reprend la place de la supérette Franprix.

LE DIAGNOSTIC SOCIAL ET URBAIN DE L'OPD HLM EN 1991:

En 1991, il n'y a que 6 % de logements vides. Si les habitants trouvent leur logement bien conçu et suffisamment grand, 72 % d'entre eux souhaitent le quitter en raison de l'environnement qui se dégrade, de l'insécurité grandissante et du bruit. Ils se plaignent également de l'isolation thermique et acoustique insuffisante, des problèmes de chauffage, de l'usure de certains équipements et de la présence de nuisibles. Les relations avec le bailleur sont difficiles et les problèmes de voisinages'accroissent. Les familles auditées dénoncent la présence des jeunes, sans ressources et sans lieu de rencontre, dans les halls d'immeuble, les parkings peu sûrs où les véhicules subissent parfois des dégradations. À cette époque, le trafic de drogue, l'alcoolisme et la toxicomanie sont déjà repérés dans le quartier.

DES TRAVAUX DE RÉFECTION ET D'AMÉLIORATION

Les bâtiments vieillissant prématurément et les deux chocs pétroliers, incitent par ailleurs les bailleurs à réaliser des économies d'énergie. C'est pourquoi des travaux sont engagés dès le début des années 1990. L'OPDHLM a déjà réalisé des travaux de réfection de certains toits-terrasses, rénové les halls d'entrée et cages d'escalier et installé des portes à l'entrée des parkings. Un programme de travaux de 5 ans est mené. En 1996, les allées extérieures du patrimoine de Logirep sont réaménagées et un programme plus conséquent de réfection des menuiseries, d'isolation, de réfection du chauffage, des halls d'entrée est mené à partir de 1998.

Focus sur les résidents de l'OPD HLM en 1991

85 %
ont moins de 39 ans

31 %
sont ouvriers

36 %
sont employés

5 %
des locataires sont en impayés

10 %
des ménages ont bénéficié d'aides du centre communal d'action sociale

16 %
d'actifs en recherche d'emploi

Le Cours des Deux-Parcs au début des années 80



En 2006, pour les 30 ans du quartier, une fête est organisée.

