

# LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN ÎLE-DE-FRANCE

FOCUS SUR 4 THÉMATIQUES ET 7 QUARTIERS



SEPTEMBRE 2019

2.19.001



 île de France



BANQUE des  
TERRITOIRES



L'INSTITUT  
PARIS  
REGION

# LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN ÎLE-DE-FRANCE

FOCUS SUR 4 THÉMATIQUES ET 7 QUARTIERS

Septembre 2019

**L'Institut Paris Region**

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15  
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02  
<http://www.institutparisregion.fr>

Directeur général : Fouad Awada

Département Habitat et Société : Martin Omhovère, directeur de département

Étude réalisée par Hélène Joinet, Martina Grassi et Lise-Adélaïde Thomas

Comité de pilotage : Action Logement, Anru, CDC, L'Institut Paris Region, Région Île-de-France

Cartographie et infographie réalisées par Marie Pagezy-Boissier et Martina Grassi

Maquette réalisée par Martina Grassi

N° d'ordonnancement : 2.19.001

*Crédit photo de couverture : Hélène Joinet, 2019*

*En cas de citation du document, merci d'en mentionner la source : Joinet Hélène, Grassi Martina / Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) en Ile-de-France / L'Institut Paris Region / août 2019*

*Remerciements* : Direction de l'Habitat et du Renouvellement Urbain de la Région Île-de-France ; services du renouvellement urbain, de la politique de la ville et du développement économique des communes et des EPCI relevant de l'échantillon de l'étude.

# Sommaire

<b>Introduction</b> .....	<b>05</b>
<b>Tendances structurantes du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)</b> .....	<b>07</b>
<b>1 - Transports en commun</b> .....	<b>07</b>
<b>Amélioration de la desserte et réaménagement des quartiers de gare</b> .....	<b>07</b>
Des quartiers en renouvellement urbain souvent renforcés par les projets de transport .....	07
Des schémas de mobilité reconsidérés dans leur globalité .....	07
Une attention particulière pour les mobilités douces et de proximité .....	08
Des quartiers de gare, objets de toutes les attentions .....	08
<b>2 - Commerces</b> .....	<b>08</b>
<b>Consolidation des polarités commerciales, requalification des centres commerciaux de proximité et occupation commerciale des rez-de-chaussée... autant de gages d'urbanité</b> .....	<b>08</b>
Affirmer des polarités commerciales .....	08
Requalifier les galeries marchandes en perte de vitesse .....	09
Dynamiser les rez-de-chaussée d'immeuble d'habitation .....	09
Des projets complexes qui s'inscrivent dans le temps long et une échelle géographique élargie .....	09
<b>3 - Équipements</b> .....	<b>09</b>
<b>De nombreux projets centrés sur les équipements scolaires et la création de pôles multifonctionnels</b> .....	<b>09</b>
Les équipements scolaires, objets de programmes de rénovation et d'innovation .....	10
La localisation des équipements, un enjeu majeur .....	10
Les espaces verts, des « équipements » structurants et riches de potentialités .....	10
<b>4 - Développement économique et emploi</b> .....	<b>10</b>
<b>Une économie principalement résidentielle, marquée par le poids de l'économie sociale et solidaire et des projets émergents en matière de tiers lieux et de structures de formation professionnelle</b> .....	<b>10</b>
Une vocation et des projets économiques modestes .....	11
Un effet levier attendu des transports sur le potentiel économique des quartiers .....	11
Le rôle prégnant de l'économie sociale et solidaire .....	11
L'essor des tiers lieux .....	11
Des structures dédiées à la formation professionnelle pour favoriser l'accès à l'emploi des habitants des quartiers .....	12
<b>Fiches monographiques pour 7 projets de renouvellement urbain franciliens</b> .....	<b>13</b>
Des éléments de cadrage et des zooms thématiques .....	13
Un rendu cartographique .....	13
Des data visualisations permettant d'opérer des comparaisons QPV, intercommunalité, Région .....	13
La description des projets en cours .....	14
<b>QPV Les Agnettes</b> .....	<b>15</b>
<b>Le NPNRU en bref</b> .....	<b>15</b>
<b>Desserte en transports en commun</b> .....	<b>18</b>

Amélioration des circulations internes au quartier et futur réseau GPE ligne 15 Ouest .....	18
<b>Commerces</b> .....	<b>21</b>
Réorganisation et diversification de l'offre commerciale de proximité en cœur de quartier .....	21
<b>Équipements</b> .....	<b>21</b>
Création d'un équipement multifonctionnel, culturel et intergénérationnel et interventions sur les groupes scolaires .....	21
<b>Développement économique et emploi</b> .....	<b>23</b>
Un projet de centre d'affaires de quartier et création de locaux dédiés à l'accueil d'entreprises .....	23
<b>Bas-Clichy et Bois-du-Temple</b> .....	<b>24</b>
<b>Le NPNRU en bref</b> .....	<b>24</b>
<b>Desserte en transports en commun</b> .....	<b>26</b>
T4 et M16 : un enjeu de désenclavement du territoire .....	26
<b>Commerces</b> .....	<b>28</b>
Démolition de centres commerciaux en faveur d'un linéaire commercial le long du futur tram et animation des pieds d'immeuble .....	28
<b>Équipements</b> .....	<b>29</b>
Restructuration du pôle éducatif Paul Vaillant Couturier, création d'un nouveau conservatoire et d'équipements de proximité .....	29
<b>Développement économique et emploi</b> .....	<b>31</b>
Améliorer l'hébergement des entrepreneurs locaux et jouer la carte de l'économie sociale et solidaire dans un contexte d'activités essentiellement présentielle .....	31
<b>QPV Centre-Ville (Defresne - Vilmorin - Robespierre) et Commune de Paris - 8 Mai 1945</b> .....	<b>32</b>
<b>Le NPNRU en bref</b> .....	<b>32</b>
<b>Desserte en transports en commun</b> .....	<b>36</b>
Vers une approche multimodale des mobilités .....	36
<b>Commerces</b> .....	<b>38</b>
Le maintien d'une structure multipolaire à travers la valorisation du tissu commercial existant .....	38
<b>Équipements</b> .....	<b>38</b>
Offre scolaire, culturelle, sportive et médicale : entre renforcement de l'existant et promotion de projets innovants et multifonctionnels .....	38
<b>Développement économique et emploi</b> .....	<b>41</b>
Au-delà de l'économie présentielle, création de tiers lieux et stratégie de spécialisation dans le secteur numérique .....	41
<b>QPV Carreaux – Fauconnière/Marronniers – Pôle Gare</b> .....	<b>43</b>
<b>Le NPNRU en bref</b> .....	<b>43</b>
<b>Desserte en transports en commun</b> .....	<b>46</b>
Le pôle gare d'Arnouville : pour une meilleure connexion aux quartiers environnants et un réaménagement du quartier de gare dans un contexte de multimodalité renforcée grâce au BHNS .....	46
<b>Commerces</b> .....	<b>48</b>
Démolition-reconstruction d'une galerie commerciale dans le pôle gare d'Arnouville, pérennisation du pôle commercial de la Fauconnière et reconversion	

de l'offre d'hyper proximité des Marronniers, dans une logique d'adaptation aux besoins des habitants .....	48
<b>Équipements</b> .....	<b>48</b>
Restructuration d'un parking en proximité immédiate de la gare RER d'Arnouville et priorité à la rénovation des établissements scolaires, en valorisant le numérique, dans le PRIR de Gonesse .....	48
<b>Développement économique et emploi</b> .....	<b>51</b>
Développer un pôle tertiaire dans le quartier de gare avec un focus sur le secteur de la formation professionnelle pour faciliter l'accès à l'emploi .....	51
<b>QPV Plateau de Corbeil – Plein Ciel</b> .....	<b>52</b>
<b>Le NPNRU en bref</b> .....	<b>52</b>
<b>Desserte en transports en commun</b> .....	<b>56</b>
Des enjeux d'amélioration de la desserte via le TZen 2 : un projet structurant... reporté dans le temps .....	56
<b>Commerces</b> .....	<b>58</b>
La création de nouvelles polarités commerciales autour du TZen2 sans affaiblir l'existant .....	58
<b>Équipements</b> .....	<b>58</b>
La restructuration des équipements scolaires au centre de l'action du NPNRU .....	58
<b>Développement économique et emploi</b> .....	<b>60</b>
Création du Santépôle à proximité .....	60
<b>QPV Cinq-Quartiers</b> .....	<b>61</b>
<b>Le NPNRU en bref</b> .....	<b>61</b>
<b>Desserte en transports en commun</b> .....	<b>65</b>
RER E, réaménagement du quartier de gare et projet de téléphérique : des projets structurants au service de la mobilité .....	65
<b>Commerces</b> .....	<b>67</b>
Consolider les polarités commerciales le long de la RD43 et conforter la vocation commerciale des rez-de-chaussée des immeubles neufs.....	67
<b>Équipements</b> .....	<b>67</b>
Restructuration des équipements scolaires, création de pôles multifonctionnels – éducatifs, culturels, sportifs, associatifs – et valorisation du parc du Sautour.....	67
<b>Développement économique et emploi</b> .....	<b>69</b>
Renforcement de l'attractivité de la pépinière et de l'hôtel d'entreprises.....	69
<b>QPV Bel Air – La Rocade</b> .....	<b>70</b>
<b>Le NPNRU en bref</b> .....	<b>70</b>
<b>Desserte en transports en commun</b> .....	<b>73</b>
Une desserte en bus satisfaisante pour un quartier éloigné des gares RER.....	73
<b>Commerces</b> .....	<b>75</b>
Un enjeu de dynamisation du centre commercial des Arcades .....	75
<b>Équipements</b> .....	<b>75</b>
Un projet d'équipement sportif multifonctionnel, doté d'une salle modulable au cœur du quartier.....	75
<b>Développement économique et emploi</b> .....	<b>77</b>
Un projet d'équipement phare sur le thème du développement économique, de l'emploi, de l'insertion et de la formation.....	77



## Introduction

Depuis sa création, la politique de la ville met en place des stratégies territoriales visant à réduire les inégalités sociales et les écarts de développement entre les quartiers urbains en difficulté et leur environnement, en améliorant les conditions de vie des habitants (éducation, santé, logement, sport, culture, services, transports, etc.).

Dans le prolongement du Programme national pour la rénovation urbaine (PNRU) lancé en 2003 (119 projets en Île-de-France), le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) initié en 2014 concerne en Île-de-France 102 projets qui ciblent les quartiers au dysfonctionnement urbain le plus aigu : 59 projets d'intérêt national (PRIN) et 43 projets d'intérêt régional (PRIR).

Dans ce contexte, le Conseil régional a confié à L'Institut Paris Region une étude exploratoire de suivi du NPNRU. Cette mission s'inscrit dans le prolongement de la convention-cadre régionale de partenariat en faveur du Nouveau programme national de renouvellement urbain, signée en 2017 entre l'État, la Région et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru).

Il s'agit en quelque sorte de livrer à un « temps T » une photographie des projets de renouvellement urbain à l'étude ou d'ores et déjà engagés dans ces quartiers, pour appréhender le contenu et l'état d'avancement du programme.

### **Quatre thématiques au cœur de l'analyse : transports, commerces, équipements, développement économique**

L'étude porte sur quatre thématiques : la desserte en transports en commun, l'armature commerciale, l'offre d'équipements et le développement économique et l'emploi. Elle n'aborde qu'à la marge les interventions sur l'habitat (résidentialisations, démolitions, reconstitutions, etc.) et le traitement des espaces publics, qui constituent traditionnellement l'un des volets majeurs de la politique de renouvellement urbain.

Autrement dit, cette étude fait en quelque sorte un « pas de côté », pour investir d'autres domaines, également essentiels pour la réussite des projets de renouvellement urbain. Un champ d'action comme le développement économique et l'emploi a d'ailleurs pris une importance accrue dans le Nouveau programme de renouvellement urbain par rapport au premier programme, davantage focalisé sur l'habitat. De même, les interventions sur les équipements et les commerces prennent dans certains projets un relief particulier, qu'il s'agisse d'une nouvelle orientation stratégique ou plus simplement de la mise en œuvre d'actions qui n'ont pu être menées à bien au cours du premier programme.

### **Une étude ciblée sur sept projets de renouvellement urbain**

L'étude porte sur sept projets de renouvellement urbain sélectionnés en lien avec Direction de l'Habitat et du Renouvellement Urbain de la Région Île-de-France au vu des caractéristiques des quartiers et des projets.

Ces sept projets, un par département francilien hormis Paris, se décomposent entre cinq projets de renouvellement urbain d'intérêt national (PRIN) et deux projets d'intérêt régional (PRIR). Ils sont à chaque fois désignés par le nom de leur(s) QPV (quartier en politique de la ville) d'appartenance.

Les cinq projets d'intérêt national (PRIN) sont les suivants :

- Bas-Clichy et Bois-du-Temple à Clichy-sous-Bois (PRIN)
- Centre-Ville à Vitry-sur-Seine (PRIN)
- Cinq-Quartiers aux Mureaux (PRIN)
- Les Agnettes à Gennevilliers/Asnières-sur-Seine (PRIN)
- Plateau de Corbeil Plein Ciel à Melun/Mée-sur-Seine (PRIN)

Les deux projets d'intérêt régional (PRIR) sont les suivants :

- Carreaux-Fauconnière/Marronniers-Pôle Gare à Arnouville/Gonnesse-Villiers-le-Bel (PRIR)
- Bel Air La Rocade à Longjumeau (PRIR)

## **Éléments de vigilance et précautions de méthode**

L'étude menée par L'Institut Paris Region n'a pas manqué de se heurter aux difficultés inhérentes à toute démarche de suivi des politiques publiques en cours de déploiement. Ainsi, les informations recueillies en début d'étude peuvent s'avérer dépassées en fin d'étude.

En effet, le NPNRU reste un programme en cours de définition, avec des éléments non stabilisés et évolutifs. Certes les protocoles de préfiguration ont été signés, mais il n'en va pas de même pour l'ensemble des conventions d'engagement.

Le NPNRU est aussi un programme partenarial mobilisant des acteurs multiples, qui ne partagent pas toujours le même point de vue sur le contenu et la conduite des projets.

Enfin, pour les projets n'ayant pas encore été validés, ni présentés en réunion publique, une certaine prudence s'impose dans l'exploitation et l'analyse des données.

# Tendances structurantes du NPNRU

Au-delà de la diversité des projets et des quartiers étudiés, des récurrences et concordances ont pu être observées qui dessinent, en quelque sorte, les « lignes de force » du nouveau programme national de renouvellement urbain.

Les tendances structurantes ainsi identifiées à partir des sept projets franciliens étudiés sont présentés ci-après par grands champs thématiques : les transports, les commerces, les équipements, le développement économique et l'emploi.

## 1. Transports en commun

### Amélioration de la desserte et réaménagement des quartiers de gare

À court, moyen et long terme, des projets d'envergure vont significativement améliorer le réseau de transports en commun francilien, son maillage et ses interconnexions. Parmi ces projets, on peut notamment citer :

- le Grand Paris Express (lignes 14 à 18) ;
- le prolongement du RER E à l'ouest (Eole) ;
- les prolongements des lignes de métro (trois projets en cours) ;
- les lignes de tramway, qu'il s'agisse de nouvelles lignes ou de prolongements ;
- les bus à haut niveau de service, BHNS (5 projet dits « TZen ») ;

À ces projets d'infrastructures s'ajoutent les projets de refonte des schémas directeurs des lignes Transilien, c'est-à-dire une adaptation de l'offre horaire.

Les projets structurants s'accompagnent généralement d'une réorganisation de quelques pôles d'échanges multimodaux permettant d'améliorer les conditions de rabattement vers les gares (bus, vélo, marche).

### Des quartiers en renouvellement urbain souvent renforcés par les projets de transport

De nombreux quartiers franciliens en politique de la ville vont bénéficier de cette desserte et de ce maillage améliorés, synonymes de gains de temps significatifs pour leurs habitants, de conditions de transport plus confortables, d'un accès facilité aux zones d'emploi et d'une meilleure intégration dans la métropole et la région. L'enjeu du désenclavement est en effet déterminant pour certains de ces quartiers, à l'image du QPV de Clichy-sous-Bois, pour ne citer qu'un exemple. Un effet levier important est donc attendu, notamment en termes d'accès à l'emploi.

Ainsi, les sept quartiers étudiés à titre exploratoire témoignent d'améliorations en matière de transports en commun, qu'elles soient d'ores et déjà à l'œuvre ou attendues : gares du Grand Paris Express à Vitry-sur-Seine (M15), Clichy-sous-Bois (M16), Gennevilliers (M15, en interconnexion avec la ligne 13), RER E aux Mureaux, tram T4 à Clichy-sous-Bois et tram T9 à Vitry-sur-Seine, bus à haut niveau de service à Arnouville-Gonesse (Bus 20 en service depuis 2016) et TZen 2 à Melun.

Toutefois, les quartiers étudiés sont parfois directement impactés par les retards, voire les abandons, annoncés dans la réalisation de certaines infrastructures : pour les quartiers d'Arnouville et Gonesse, abandon du « Barreau de Gonesse » qui devait offrir une liaison ferroviaire entre le RER D et le RER B (ce maillage étant finalement assuré par le bus 20 à haut niveau de service) ; pour Melun, report du TZen 2. Or ces reports ont des incidences sur les projets urbains conduits en parallèle, en termes de calendrier, mais aussi de contenu (par exemple, traitement en boulevard urbain du TZen 2 à Melun).

### Des schémas de mobilité reconsidérés dans leur globalité

La perspective de l'arrivée de projets structurants amène souvent à reconsidérer localement le schéma global des mobilités et notamment les réseaux de bus existants, avec parfois des réorganisations à prévoir qui affecteront les quartiers en renouvellement urbain à proximité immédiate des gares comme les sites plus éloignés, concernés en premier lieu par la qualité du rabattement (Les Mureaux).

## **Une attention particulière pour les mobilités douces et de proximité**

On observe également que les projets de renouvellement urbains étudiés accordent souvent une place de choix aux mobilités douces, appelées à venir s'inscrire plus clairement dans les espaces publics : à Vitry-sur-Seine, Arnouville-Gonesse, Gennevilliers, Les Mureaux (voies cyclables, cheminements piétonniers, trame verte...).

Les déplacements de proximité font aussi l'objet d'attentions particulières : réflexion sur des navettes interquartiers (Arnouville, Gonesse...). De fait, la desserte en transports en commun n'irrigue pas nécessairement l'intérieur des quartiers étudiés (Melun), pour se limiter parfois à leur pourtour. Certains projets étudient alors la possibilité de faire passer des lignes de bus en cœur de quartier, quitte à programmer également des percées d'immeuble comme moyen de désenclavement (Gennevilliers). Les nouvelles infrastructures n'amélioreront cependant pas la desserte de l'ensemble des secteurs (à l'image de certains secteurs situés sur les franges du périmètre NPNRU de Vitry-sur-Seine).

Enfin, certains des territoires étudiés expérimentent des mobilités alternatives (autopartage, « glisse urbaine » à Vitry-sur-Seine) ou mettent à l'étude des projets innovants (téléphérique aux Mureaux dans la perspective d'une fréquentation accrue suite à l'arrivée de la ligne Eole).

## **Des quartiers de gare, objets de toutes les attentions**

Une conséquence directe de l'arrivée de nouveaux transports en commun est le réagencement des quartiers de gare traités en « entrées de ville » qu'il s'agit de rendre plus attractives, accueillantes, visibles et multifonctionnelles. Parmi les projets recensés dans les quartiers étudiés on peut citer : des projets de restructuration de galeries commerciales et des zones de stationnement, la valorisation d'emprises foncières sous occupées, la réhabilitation d'immeubles de logements dégradés (pôle gare d'Arnouville). De même, la perspective de l'arrivée du tramway induit des trames viaires, des espaces publics et des centralités commerciales repensés (Clichy).

## **2. Commerces**

### **Consolidation des polarités commerciales, requalification des centres commerciaux de proximité et occupation commerciale des rez-de-chaussée... autant de gages d'urbanité**

Les quartiers étudiés se caractérisent globalement par une offre commerciale peu qualifiée, parfois spatialement éclatée et éloignée des flux, qui remplit une fonction de proximité pour les habitants qui fréquentent par ailleurs en priorité les hypermarchés et grands centres commerciaux situés dans les environs (Les Mureaux, Clichy-sous-Bois) ou les commerces du centre-ville voisin (Gennevilliers).

Toutefois, ces pôles commerciaux fonctionnent souvent comme des lieux de vie et de sociabilité locale.

Dans certains programmes de renouvellement étudiés, les projets de restructuration commerciale peuvent ponctuellement constituer un enjeu majeur, notamment lorsque ce volet n'a pas été traité dans le cadre du PNRU précédent (Les Mureaux : centre commercial des Bougimonts).

De plus, les réflexions sur l'armature commerciale de proximité visant à améliorer le cadre de vie des habitants forment également un volet à part entière des démarches d'écoquartier (Clichy-sous-Bois).

En matière de commerces, plusieurs modes d'intervention se démarquent dans les sept projets de renouvellement urbain étudiés.

### **Affirmer des polarités commerciales**

Un premier ensemble d'actions vise à créer ou consolider des polarités ou des linéaires commerciaux : le long des axes routiers traités en boulevards urbains (RD 43 aux Mureaux) ; le long des nouvelles lignes de tram (T4 à Clichy-sous-Bois) ou des futurs parcours de bus à haut niveau de service (TZEN2 à Melun) ; ou bien dans les quartiers de gare, dont le rôle d'interconnexion et la multimodalité se voient renforcés (Vitry-sur-Seine : animation du nouveau quartier de gare lié au Grand Paris Express et dalle Robespierre attenante ; pôle gare d'Arnouville). La consolidation ou création de ces pôles ou linéaires marchands se fondent en partie sur le déplacement de commerces précédemment installés dans des galeries commerciales en perte de vitesse.

Enfin, le recours à des « trucks » thématiques est ponctuellement envisagé pour animer certains secteurs.

### **Requalifier les galeries marchandes en perte de vitesse**

Dans les quartiers étudiés, une deuxième catégorie d'interventions consiste dans la requalification, voire la démolition-reconstruction d'une offre commerciale de proximité de type galeries marchandes montrant des signes d'obsolescence et de perte d'attractivité (Bas-Clichy, Arnouville).

Diverses finalités animent ces différents projets :

- accorder plus de visibilité à une offre commerciale enserrée et enclavée, quitte à envisager une nouvelle localisation (Gonesse, Les Marronniers ; Clichy-sous-Bois, Bois-du-Temple)
- concentrer en un pôle plus identifié des locaux commerciaux dispersés et éclatés (Gennevilliers, Les Agnettes ; Gonesse, La Fauconnière) ;
- prioriser un centre commercial, là où plusieurs coexistent (Longjumeau) ;
- réduire le nombre de cellules commerciales, considérées comme excédentaires, à l'occasion d'opérations de restructuration ou de démolition-reconstruction (Melun, centre commercial Plein Ciel ; Arnouville, pôle gare).

### **Dynamiser les rez-de-chaussée d'immeuble d'habitation**

Une troisième tendance identifiée est la dynamisation des rez-de-chaussée des immeuble d'habitation, notamment dans les quartiers où la vocation résidentielle est dominante et dans les immeubles nouvellement construits, afin d'introduire davantage de mixité fonctionnelle, de susciter une animation, de créer des flux et dans certains cas, d'améliorer la sécurité. Cet objectif d'exploitation des rez-de-chaussée (à des fins commerciales, mais aussi d'activités, comme l'artisanat) se retrouve dans plusieurs projets de renouvellement urbains étudiés (Clichy, Les Mureaux) et suppose au préalable un travail d'identification des commerces (ou autres activités) à relocaliser.

### **Des projets complexes qui s'inscrivent dans le temps long et une échelle géographique élargie**

Ces divers projets commerciaux renvoient à des enjeux multiples, tels que :

- l'adéquation au profil socio-économique des habitants (Clichy-sous-Bois, Arnouville) ;
- l'appréhension de l'armature commerciale à une échelle plus vaste que le seul quartier concerné par le projet de renouvellement urbain (les réflexions menées sur le commerce dans le cadre du PRIR du pôle gare d'Arnouville intègrent aussi Gonesse et Villiers-le-Bel) ;
- la pérennisation de l'offre commerciale en limitant les effets de concurrence (volonté de maintien d'une structure commerciale multipolaire à Vitry-sur-Seine) ;
- mais aussi la recherche d'une diversification de l'offre (réduire les doublons dans la restauration rapide à Arnouville-Villiers-le-Bel ; diversifier l'offre de restauration à destination des jeunes lycéens à Clichy-sous-Bois).

La faisabilité opérationnelle de ces projets reste éminemment complexe, tant la mise en œuvre juridique, financière, foncière peut s'avérer difficile, notamment dans un contexte de relations tendues avec les commerçants en place ou dans les copropriétés hybrides mêlant commerces et habitations.

Il semble d'ailleurs acquis que ces projets (Les Mureaux, centre commercial des Bougimonts ; Longjumeau, centre commercial des Arcades) s'inscriront nécessairement dans le temps long de la concertation et des multiples procédures requises (indemnisation, éviction, transferts...).

## **3. Équipements**

### **De nombreux projets centrés sur les équipements scolaires et la création de pôles multifonctionnels**

Les sept quartiers étudiés témoignent d'une forte récurrence des projets concernant l'accessibilité, la restructuration, la démolition-reconstruction et la rationalisation foncière des équipements scolaires, souvent vétustes, parfois spatialement éclatés et fortement consommateurs de foncier. L'action sur les établissements scolaires représente même un volet majeur de nombreux projets de renouvellement urbain (Gonesse, Les Mureaux, Gennevilliers, Melun, Clichy).

L'enjeu sous-jacent est aussi l'attractivité du quartier pour les nouveaux arrivants et notamment les familles avec enfant(s) très attentives à l'offre scolaire proposée.

### **Les équipements scolaires, objets de programmes de rénovation et d'innovation**

Le réaménagement des équipements scolaires est souvent saisi comme une opportunité pour créer des pôles multifonctionnels articulant, au-delà de la vocation scolaire, des activités sportives, culturelles et associatives (Les Mureaux, Clichy, Gennevilliers, Longjumeau, Vitry, Gonesse). En la matière, le pôle Molière des Mureaux, qui regroupe notamment des équipements scolaires et sportifs, ainsi que des activités artistiques, semble même faire office de modèle et de *benchmark* pour de nombreuses collectivités (Gennevilliers, Longjumeau, Vitry-sur-Seine, Gonesse). Les objectifs recherchés sont multiples : partage et utilisation plus intensive des locaux, polyvalence, innovation, économies d'échelle, création d'espaces de rencontre et de proximité, diversification de l'offre culturelle, rayonnement élargi et ouverture au-delà du quartier. Dans le cadre de ces restructurations, l'accent est systématiquement mis sur l'innovation numérique (Gonesse).

Au-delà des équipements scolaires, la rénovation et la construction d'équipements sportifs sont programmées dans de nombreux quartiers (Clichy, Les Mureaux, Vitry, Longjumeau). Ils sont pensés comme des lieux de brassage pour les habitants en provenance du quartier et d'ailleurs, mais aussi comme des espaces modulables et polyvalents (Longjumeau).

Le regroupement de services à vocation sociale et de proximité figure aussi parmi les interventions récurrentes (Gennevilliers, Clichy).

### **La localisation des équipements, un enjeu majeur**

On observe que la création ou le déplacement d'un équipement phare aux franges - voire au cœur - d'un quartier prioritaire est souvent la modalité choisie pour y attirer des populations extérieures et intégrer davantage le quartier dans son environnement. On constate également une volonté récurrente de consolider des polarités en regroupant des équipements initialement épars sur le territoire.

### **Les espaces verts, des « équipements » structurants et riches de potentialités**

Enfin, dans plusieurs quartiers, la requalification des parcs et espaces verts (Mureaux, Vitry, Clichy) est un axe d'intervention important. Sont en jeu l'image du quartier, sa qualité paysagère, son rayonnement, son articulation avec les secteurs environnants, le traitement des éventuels effets de coupure urbaine, le brassage des populations et le défi de l'innovation écologique. Le réagencement de la trame verte et bleue à Vitry-sur-Seine et à Clichy-sous-Bois ainsi que la construction d'une trame verte en lien avec la coulée verte déjà existante à Gennevilliers en sont un exemple. Aux Mureaux, l'aménagement du parc du Sautour vise à créer une nouvelle centralité et à requalifier la façade paysagère ; et le parc des sports s'impose comme un espace de nature remarquable.

## **4. Développement économique et emploi**

### **Une économie principalement résidentielle, marquée par le poids de l'économie sociale et solidaire et des projets émergents en matière de tiers lieux et de structures de formation professionnelle**

La nouvelle géographie prioritaire issue de la loi dite « Lamy » de 2014 est fondée sur le seul critère des faibles revenus des habitants. Il en ressort un zonage resserré sur des périmètres à vocation résidentielle, excluant les zones d'activités, parfois situées à proximité. En ce sens, la géographie des QPV n'est pas la plus adaptée pour appréhender les dynamiques économiques des territoires<sup>1</sup>. Dans le même temps, suite à la loi Lamy, l'emploi et le développement économique forment désormais un pilier à part entière de la nouvelle génération des contrats de ville, et le NPNRU accorde également une place renforcée au développement économique des quartiers.

---

<sup>1</sup> CGET, Etude sur l'innovation dans les quartiers de la politique de la ville, mars 2017, 134 p.

## Une vocation et des projets économiques modestes

À l'image de nombreux quartiers en politique de la ville, les sept projets de renouvellement urbain étudiés se distinguent par leur faible vocation économique et par la prédominance d'activités dites présentielle, liées à la population présente sur le territoire.

Les initiatives en termes de développement économique y restent généralement modestes. Ces quartiers demeurent souvent à l'écart des projets de développement économique portés par les communes et l'intercommunalité sur d'autres secteurs de leur territoire (Les Mureaux). L'immobilier dédié à l'activité y est, dans l'ensemble, peu développé et il n'est pas rare que les effets d'entraînement attendus soient plutôt d'origine exogène, en provenance des secteurs proches (comme le Santépôle de Melun pour le QPV Plateau de Corbeil Plein-Ciel).

L'accompagnement des TPE et PME locales figure toutefois parmi les actions régulièrement mises en œuvre (Vitry-sur-Seine). Les rez-de-chaussée d'immeuble, déjà mobilisés pour l'implantation de commerces et de structures associatives, font aussi l'objet d'attentions particulières pour développer l'artisanat en pied d'immeuble.

## Un effet levier attendu des transports sur le potentiel économique des quartiers

L'amélioration de la desserte en transports en commun du quartier exerce un effet levier manifeste. Ainsi, les initiatives économiques recensées sont fréquemment liées à l'arrivée de nouveaux modes de transport ou au renforcement de l'offre existante. Les chantiers liés au Grand Paris Express (Vitry-sur-Seine) constituent d'ailleurs une opportunité pour l'emploi des habitants des QPV (clauses d'insertion). Les quartiers de gare concentrent souvent une part notable des projets de développement économique (Arnouville, Gennevilliers, Vitry-sur-Seine). Et des opérations de marketing territorial sont prévues pour œuvrer au changement d'image de ces quartiers (Gennevilliers). Des centres d'affaires sont envisagés dans les quartiers de gare (Gennevilliers), les études préalables conduisant toutefois à tempérer l'ambition première de certains de ces programmes, notamment en termes d'immobilier tertiaire (pôle gare d'Arnouville).

Outre les quartiers de gare, ce sont les grands axes qui concentrent de façon préférentielle les nouvelles activités économiques (Gennevilliers, Les Mureaux).

## Le rôle prégnant de l'économie sociale et solidaire

L'économie sociale et solidaire (ESS) joue traditionnellement un rôle important dans les quartiers prioritaires, en matière de développement économique, mais aussi de cohésion sociale : en Île-de-France, 6,3 % des établissements de l'ESS sont implantés en QPV et 20,4 % dans une zone de 300 mètres autour du QPV<sup>2</sup>. Il s'agit surtout d'associations opérant dans le domaine de l'action sociale, des arts et spectacles, et de l'enseignement. Les sept quartiers étudiés témoignent de ce poids de l'économie sociale et solidaire, qui se retrouve au cœur des projets soutenus par les communes et les intercommunalités (Clichy, Gennevilliers, Les Mureaux). L'économie sociale et solidaire est d'ailleurs parfois au fondement de la création des tiers lieux dont on observe l'émergence dans ces quartiers.

## L'essor des tiers lieux

Presque tous les projets de renouvellement urbains étudiés prévoient des espaces de *co-working* et des structures d'hébergement de l'entrepreneuriat, conçus comme une réponse au développement de l'entrepreneuriat local, à l'essor du travail à domicile et à la pénurie de locaux adaptés en termes de coût, de surface, d'équipement et de service d'accompagnement. Mais la typologie exacte souhaitée pour ces espaces reste souvent encore imprécise.

La tendance à « l'hybridation » est toutefois manifeste. En effet, un même tiers lieu ou projet de tiers lieu combine souvent un espace de *co-working* visant à capter les travailleurs indépendants, les autoentrepreneurs et les télétravailleurs du quartier et des alentours, mais aussi des bureaux mutualisés, une pépinière, voire un hôtel d'entreprises pour accompagner leur création et leur développement (Gennevilliers, Longjumeau) ainsi que des locaux artisanaux en rez-de-chaussée (Les Mureaux). Certains de ces projets se démarquent par leur envergure (Longjumeau, Les Mureaux), notamment lorsqu'ils visent à créer, requalifier ou étendre un pôle rassemblant des activités et des services préalablement dispersés (par exemple, des services publics liés à l'emploi).

---

<sup>2</sup> Source : Les entreprises de l'économie sociale et solidaire dans les quartiers « politique de la ville », études statistique exploratoire, février 2018, CGET, CNCRESS.

## **Des structures dédiées à la formation professionnelle pour favoriser l'accès à l'emploi des habitants des quartiers**

La question de l'accès à l'emploi est une priorité dans de nombreux QPV, marqués par un taux de chômage élevé et un manque de structures d'insertion. Divers projets visent ainsi à développer des structures dédiées à la formation professionnelle pour répondre aux besoins des habitants et résorber une carence constatée sur le territoire (Arnouville, pôle gare ; Longjumeau : formation dans les secteurs de l'aide à la personne et de la restauration).

Enfin, certains programmes font le choix d'orientations spécifiques, à l'image de Vitry-sur-Seine qui entend encourager une vocation économique centrée sur le numérique.

# Fiches monographiques pour 7 projets de renouvellement urbain franciliens

## Contenu des fiches

### Des éléments de cadrage et des zooms thématiques

Les fiches monographiques élaborées dans le cadre de la démarche exploratoire de suivi du NPNRU présentent toutes la même structure. Des dataviz et des cartes alternent avec des commentaires descriptifs et d'analyse, pour fournir une photographie du quartier concerné par le programme de renouvellement urbain en se focalisant sur les 4 thèmes explorés (état des lieux et projets en cours ou à l'étude) : la desserte en transports en commun, les équipements, les commerces, et le développement économique.

Chaque fiche comporte en introduction, et à titre de cadrage général, des éléments relatifs au profil socio-économique des habitants (données INSEE sur la population des QPV en 2015), au niveau d'avancement du projet de renouvellement urbain (date de signature du protocole de préfiguration, calendrier prévisionnel pour la convention de renouvellement urbain...) et un rappel éventuel des grandes lignes du premier programme de renouvellement urbain (pour les quartiers concernés).

Ces fiches ne comportent pas, ou que très marginalement, des informations sur le parc de logements et les projets en matière d'habitat, cette thématique ne faisant pas partie des domaines investis dans le cadre de la présente étude.

### Un rendu cartographique

Chaque thème (transports, équipements, commerces, et développement économique) est illustré par une ou plusieurs cartes. Pour cette production, les bases de données de L'Institut Paris Region (équipements, tiers lieux, sites d'activité économique), ainsi que celles d'Île-de-France Mobilités (ex-Stif) et de l'INSEE (base Sirene, fournisseur des données d'identité des entreprises et des établissements) ont été utilisées.

À titre d'exemple, la base de données Équipements de L'Institut Paris Region couvre 5 thématiques (petite enfance et éducation, santé, commerces, culture et loisirs, sport) comprenant 400 000 points géolocalisés à l'adresse sur l'ensemble de l'Île-de-France grâce à l'utilisation de diverses sources institutionnelles (CAF d'Île-de-France, ministère de l'Éducation nationale, des sports, DRAC Île-de-France, CRT...).

La thématique de la desserte en transports en commun est illustrée par deux cartes : la carte des lignes et gares existantes et en projet et la carte des temps de trajet en transports en commun depuis le centre du QPV (mise en évidence des zones accessibles en moins d'une heure, en moins de deux heures et au-delà).

Comme pour toute production cartographique, des choix ont été effectués pour obtenir un équilibre entre les informations pertinentes à afficher et la lisibilité de la carte. Des mises à l'échelle adaptées aux territoires ont été opérées, en appliquant notamment des zooms cohérents en fonction des thématiques traitées et des éléments à montrer.

Les périmètres des QPV sont identifiés sur les cartes et pour chaque QPV. Il est systématiquement précisé s'il est porteur d'un projet d'intérêt national (PRIN) ou régional (PRIR). En effet, tout PRIN ou PRIR se situe nécessairement dans un, voire plusieurs QPV. Cependant, le périmètre opérationnel du NPNRU ne correspond pas pour autant aux limites du QPV.

### Des infographies permettant d'opérer des comparaisons QPV, intercommunalité, Région

Pour chaque indicateur, la comparaison avec l'intercommunalité d'appartenance (pour situer le QPV dans son environnement) et la région Île-de-France (élément de référence constant) enrichissent la lecture ; tandis que l'utilisation des mêmes codes couleurs par échelle géographique et la mise en valeur des données concernant les QPV (police et taille des caractères) facilitent la lecture.

## **La description des projets en cours**

Concernant les divers projets portés dans le cadre du NPNRU ou impactant les sites étudiés, deux sources principales ont alimenté les analyses et permis de saisir les enjeux du territoire : les documents d'urbanisme tels que les protocoles de préfiguration, les contrats de ville, les supports visuels de présentation des réunions ou des comités de pilotage ou techniques ; mais aussi les entretiens avec les professionnels (acteurs du renouvellement urbain et de la politique de la ville, etc.).

Projet d'intérêt national

## QPV Les Agnettes

### Le NPNRU en bref

Le quartier des Agnettes, issu de la vague de construction des grands ensembles d'après-guerre, a été retenu en décembre 2014 dans la liste des quartiers prioritaires qui bénéficieront du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU 2014-2024). Son parc d'habitation est composé en grande majorité de logements sociaux (près de 2 800) et de logements privés représentés par un tissu pavillonnaire au sud du quartier. Le quartier s'inscrit dans un des quatre périmètres QPV (comprenant tous une limite intercommunale avec la commune d'Asnières-sur-Seine) que compte la ville : le QPV des Agnettes. Seuls 15 % de ce QPV se situent sur la ville d'Asnières-sur-Seine (le long de la rue Emile Zola, à l'extrême est de la commune).



Le périmètre NPNRU englobe une grande partie du périmètre du QPV les Agnettes représentant le grand ensemble, à l'exclusion de l'ensemble immobilier à l'angle des avenues Libération - Gabriel Péri et la bourse du travail. Le périmètre de la future gare GPE (immeuble 11-21, rue des Agnettes) en a également été exclu. Le projet s'articulera toutefois entre ces deux échelles (le grand ensemble et le futur quartier de gare). Le protocole de préfiguration (signé le 24 février 2017) définit un périmètre NPNRU qui intègre aussi des secteurs hors QPV au titre des quartiers vécus (secteur pavillonnaire de la rue Edmond Darbois, l'îlot Gabriel Péri ainsi que les propriétés du conseil départemental 92 et du Syndicat des daux de banlieue).

La ZAC des Agnettes d'une superficie de 11 ha, approuvée en 2016 et couvrant un tiers du périmètre du quartier, constitue la première étape du NPNRU pour le quartier.

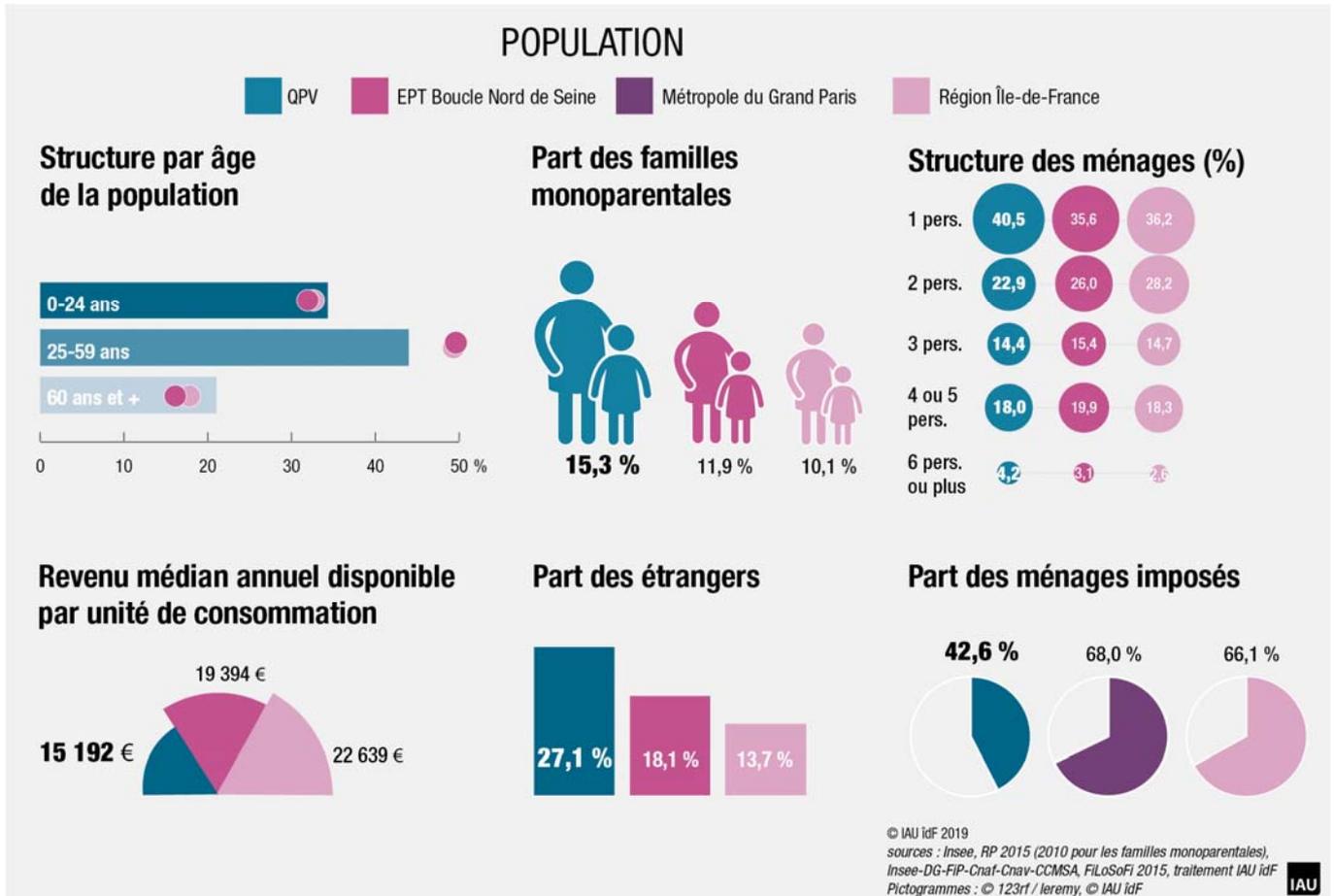
Dans la continuité du premier programme Anru et suite aux études lancées par la Ville de Gennevilliers dès 2011 pour la définition d'un projet de requalification du quartier des Agnettes, le NPNRU vise à une importante transformation du cadre de vie des habitants en privilégiant une double approche urbaine et sociale. Il s'inscrit dans les orientations de renouvellement urbain définies dans le contrat de ville.

Plusieurs objectifs opérationnels ont été ciblés :

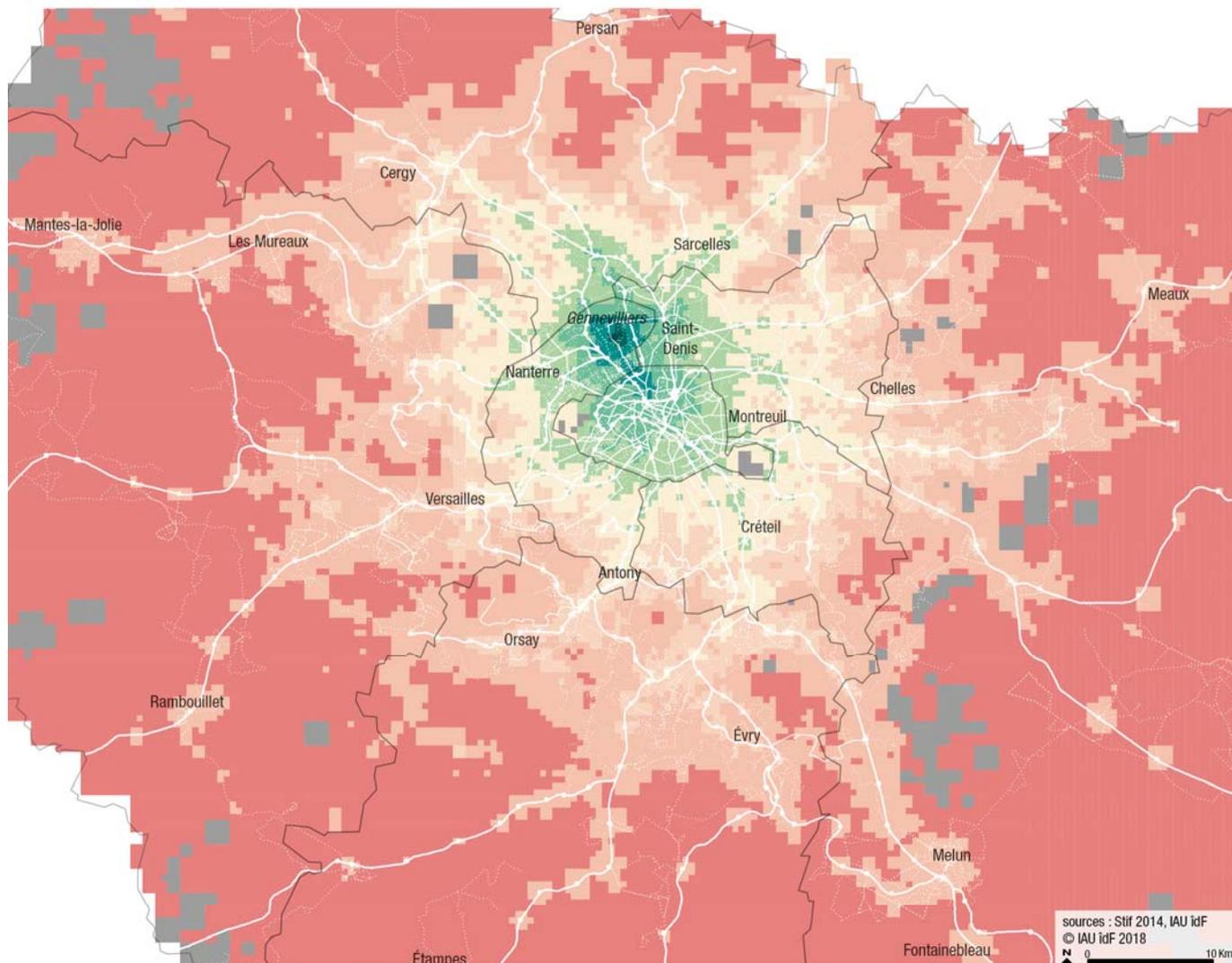
- la construction d'un quartier plus mixte et plus actif ;
- un quartier plus ouvert sur la ville et des habitants plus mobiles ;
- un travail sur les espaces publics (résidentialisation, organisation du stationnement...);
- le développement de projets sociaux et la création d'espaces de rencontre ;
- des actions favorisant l'efficacité énergétique et la transition écologique dans la ville et dans l'habitat.

En termes d'habitat, le NPNRU prévoit, sur le secteur des cinq tours des Agnettes (ainsi que sur d'autres patrimoines sociaux) des interventions importantes de réhabilitation, d'amélioration des performances énergétiques et de démolition. Pour diversifier l'offre résidentielle dans le quartier, le NPNRU prévoit aussi la construction d'environ 755 logements en accession à la propriété (accession sociale, maîtrisée et privée). Le QPV des Agnettes s'inscrit dans une dynamique globale de secteurs en mutation. Le projet de redynamisation commerciale et urbaine du centre-ville et les actions menées sur les quartiers à proximité marquent l'environnement du QPV : notamment l'écoquartier ZAC Chandon-République, à l'est du

secteur, en cours d'achèvement (1 700 logements neufs, dont la moitié en accession).



TEMPS DE TRAJET EN TRANSPORTS EN COMMUN DEPUIS LE CENTRE DU QPV  
 QPV LES AGNETTES



**Temps de trajet au départ du QPV**

- |   |  |
|---|--|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#003366; border:1px solid black;"></span> QPV                    | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#fff9c4; border:1px solid black;"></span> entre 60 et 74 minutes  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#006666; border:1px solid black;"></span> moins de 15 minutes    | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ffcc99; border:1px solid black;"></span> entre 75 et 89 minutes  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#009999; border:1px solid black;"></span> entre 15 et 29 minutes | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ff9966; border:1px solid black;"></span> entre 90 et 119 minutes |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#66cc99; border:1px solid black;"></span> entre 30 et 44 minutes | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ff6666; border:1px solid black;"></span> 120 minutes et au de-là |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#99cc99; border:1px solid black;"></span> entre 45 et 59 minutes | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#999999; border:1px solid black;"></span> non desservi par les TC |

**Transports en commun**

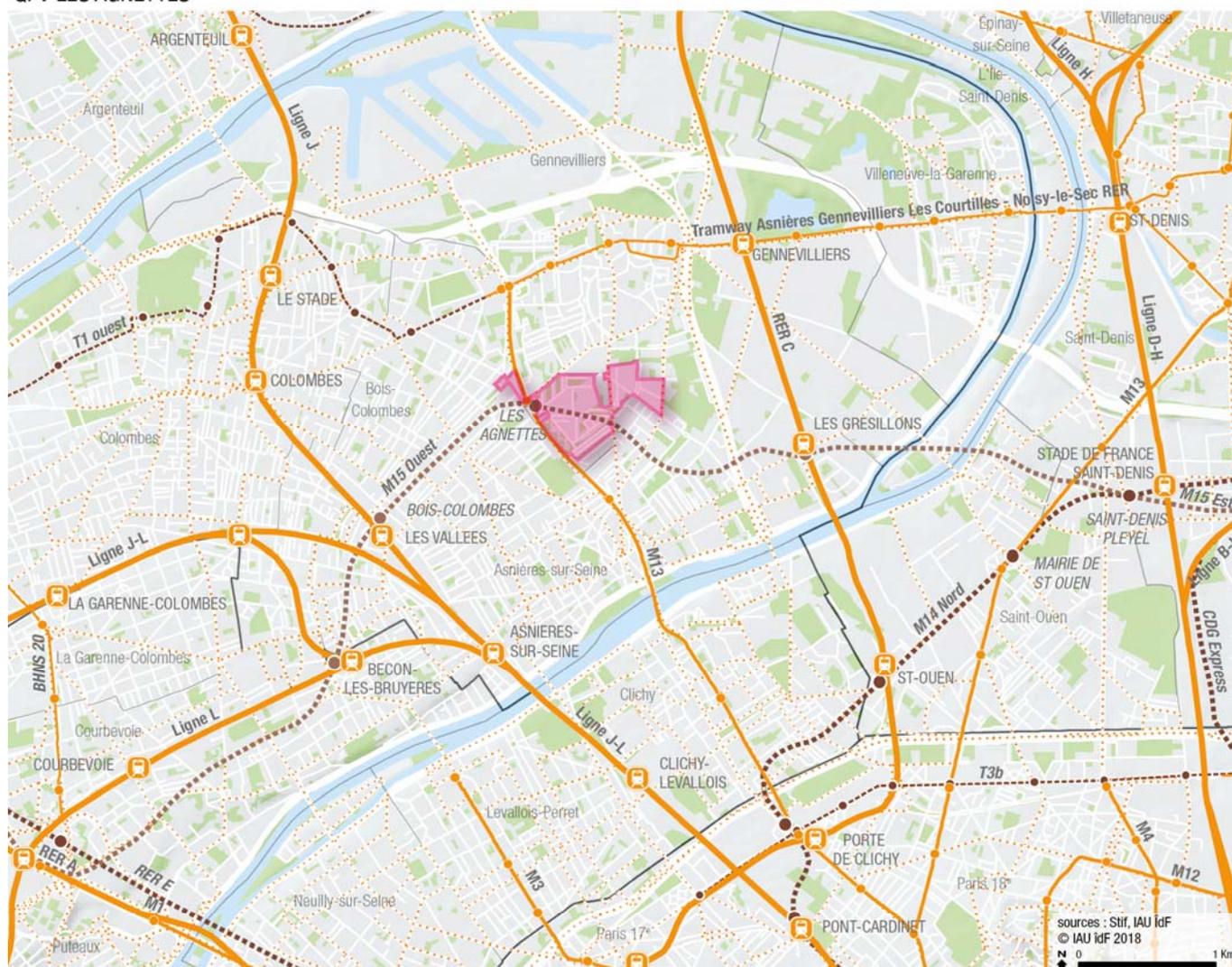
- réseau ferré (RER, Transilien)
- lignes de métro et TCSP
- lignes de bus

**Limites administratives**

- limites départementales

sources : Stif 2014, IAU idF  
 © IAU idF 2018  
 0 10 Km

## LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN QPV LES AGNETTES



### Lignes et gares existantes

- RER ou Transilien
- Métro
- TCSP
- bus

### Lignes et gares en projet

- | Horizon de mise en service |                        |
|----------------------------|------------------------|
| 2018-2024                  | 2025-2030              |
| Transilien, RER, métro     | Transilien, RER, métro |
| TCSP                       | TCSP                   |

### QPV et NPNRU

- QPV porteur de NPNRU intérêt national

### Administratif

- commune
- intercommunalité

## Desserte en transports en commun

### Amélioration des circulations internes au quartier et futur réseau GPE-ligne 15 Ouest

En 2008, le prolongement de la ligne de métro 13 offre deux nouvelles stations sur la commune : «AG2 : Les Agnettes » et « AG3 : Les Courtilles » en terminus.

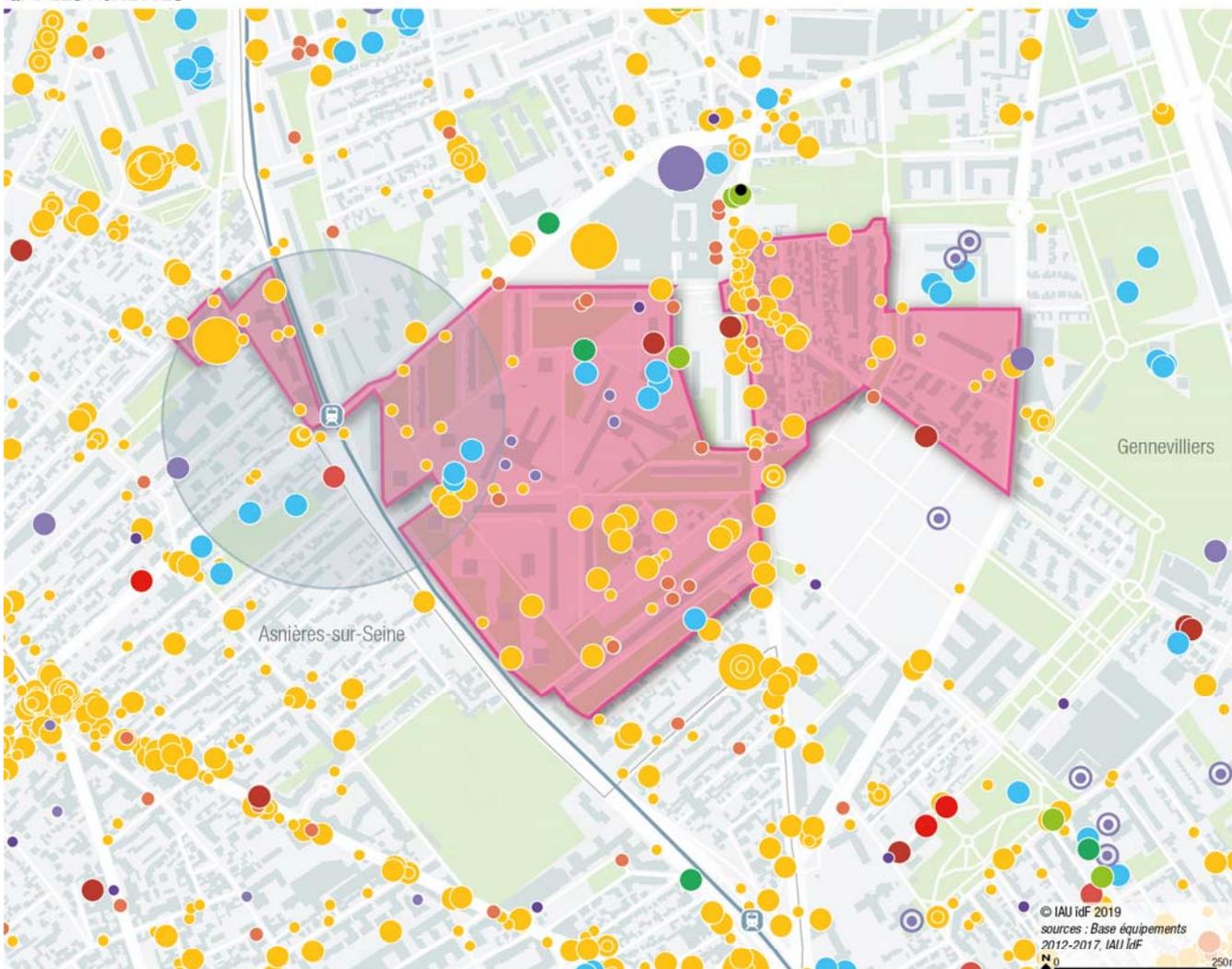
L'arrivée de deux gares de la ligne 15 Ouest du GPE est prévue à l'horizon 2030 aux Agnettes en interconnexion directe avec la ligne 13, et aux Grésillons en interconnexion avec la gare RER C « les Grésillons » : des transformations qui permettront de valoriser le positionnement du QPV en centralité urbaine stratégique sont donc attendues. Le futur quartier de la gare du GPE et ses environs verront leur attractivité renforcée.

Dans sa configuration actuelle, le quartier des Agnettes reste toutefois replié sur lui-même et difficile à traverser. La desserte en transports en commun n'irrigue pas l'intérieur du quartier, mais se limite à sa périphérie.

Des percées d'immeuble sont programmées comme moyen d'ouverture du quartier. La RATP et Île-de-France Mobilités étudient la possibilité de faire passer le bus 366 (église de Colombes/Asnières-Bords de Seine) en cœur de quartier pour permettre de relier la gare de Colombes à la gare RER Les Grésillons, future gare GPE. Pour favoriser les liaisons au reste de la ville, plusieurs voies seront créées pour apporter une cohérence aujourd'hui incomplète au maillage viaire, redéfinir les entrées du quartier, redonner plus de lisibilité à la circulation très complexe du fait de nombreuses voies sans issue, à sens unique, ou en boucle. L'amélioration des circulations passe aussi par la réalisation d'une trame verte traversant le quartier du nord au sud et raccordée à la coulée verte déjà présente dans la ville. Les objectifs opérationnels prévoient aussi la réorganisation des circulations piétonnes et cyclables, dont la lisibilité est à renforcer, et l'amélioration des liaisons avec les quartiers environnants (écoquartier).

## ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

### QPV LES AGNETTES



#### Équipements et commerces

##### Éducation

- petite enfance
- école maternelle ou élémentaire
- collège ou lycée
- enseignement supérieur
- Réseau d'Éducation Prioritaire (REP)

##### Santé

- praticien libéral
- équipement ou service social et médico-social<sup>1</sup>
- centre de santé et autres équipements et services de médecine de ville<sup>2</sup>
- hôpital ou établissement spécialisé de proximité

##### Culture

- équipement permettant la pratique en amateur<sup>3</sup>
- équipement de diffusion de la culture<sup>4</sup>

##### Sport

- équipement sportif

##### Commerces

- service<sup>5</sup>
- centre commercial ou commerce de proximité
- centre commercial ou commerce intermédiaire ou structurant

#### Transports en commun

- ligne et station de Métro/TCSP
- rayon d'1 km autour de la gare

#### QPV et NPNRU

- QPV porteur de NPNRU intérêt national

#### Administratif

- mairie
- commune

<sup>1</sup> Structures d'hébergement médicalisées et non-médicalisées pour personnes handicapées, personnes âgées et personnes en difficulté sociale.

<sup>2</sup> Centres spécialistes du traitement de maladies particulières, laboratoires d'analyses médicales, PMI et services d'ambulance ou de transport sanitaire léger.

<sup>3</sup> Centres culturels ou socio-culturels; école de musique, de danse et d'art dramatique ou toute autre école de spectacle vivant.

<sup>4</sup> Bibliothèques, médiathèques, cinémas, théâtres, musées et autres lieux d'exposition.

<sup>5</sup> Restauration, services à la personne, banques,...

## ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES



**3 Écoles maternelles**



**4 Écoles élémentaires**



**2 Collèges**

© IAU idF 2019  
sources : Insee, BPE 2015, traitement IAU idF  
Pictogrammes : © 123rf / Jeremy, © IAU idF 

## Commerces

### Réorganisation et diversification de l'offre commerciale de proximité en cœur de quartier

Le quartier bénéficie de l'offre commerciale du centre-ville de Gennevilliers, avec notamment la présence de l'hypermarché Carrefour, situé au nord du quartier.

Deux interventions sont envisagées pour renforcer l'offre commerciale dont pourra bénéficier le quartier : d'une part, au nord du QPV, la réorganisation en cœur de quartier des activités commerciales de proximité actuellement « éclatées » (la ZAC centre-ville prévoit la constitution d'un linéaire commercial de part et d'autre d'une esplanade) ; d'autre part, le repositionnement le long de la rue du 8 Mai 1945, au cœur du quartier des Agnettes, des commerces de proximité, aujourd'hui peu lisibles en raison de leur localisation enclavée.

Un travail est en cours avec la chambre de commerce et d'industrie des Hauts-de-Seine autour du programme « Commercicity ». Pensé pour les quartiers politique de la ville, ce dispositif vise à redynamiser les territoires fragilisés en soutenant la pérennisation des commerces de proximité et le maintien des emplois.

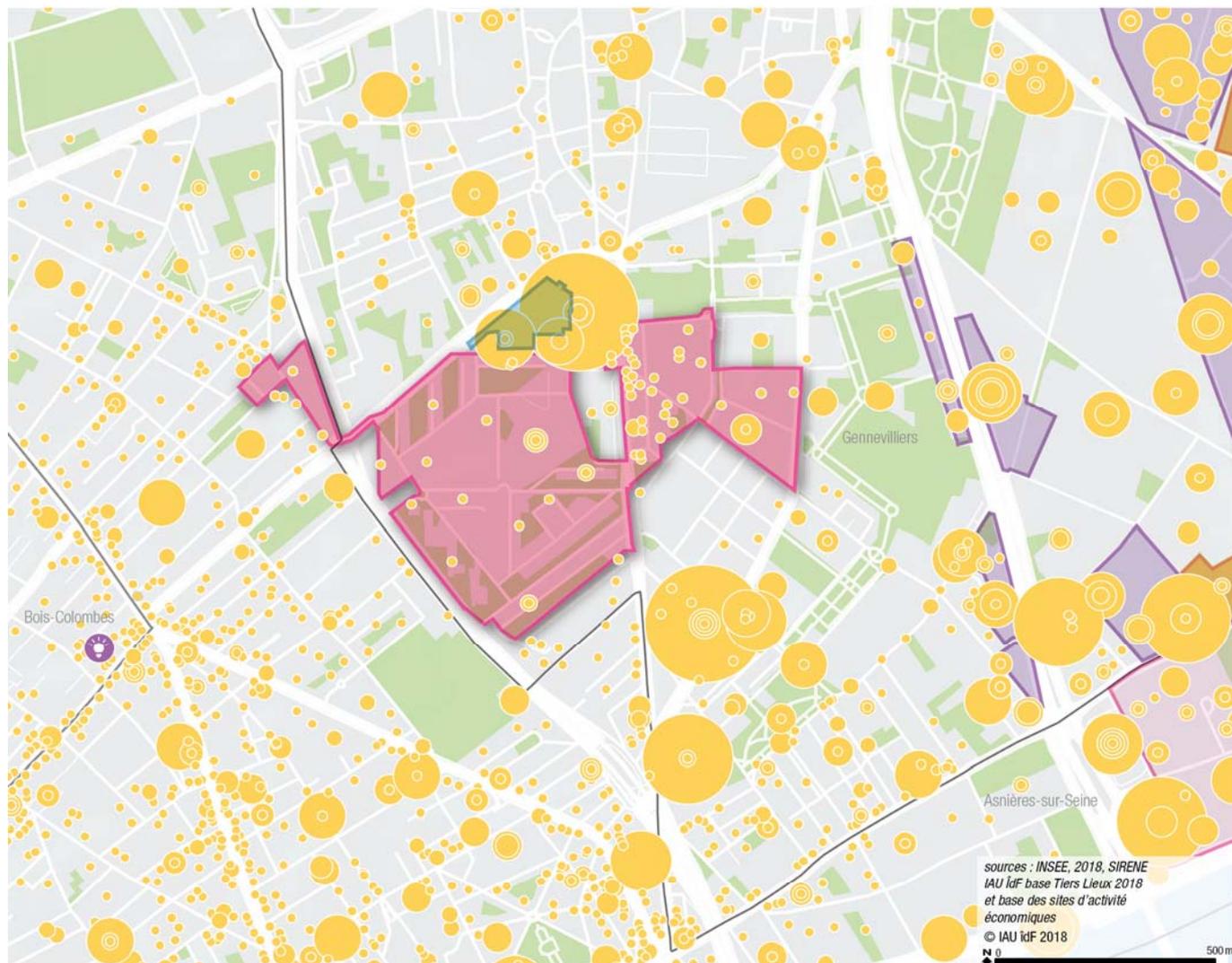
## Équipements

### Création d'un équipement multifonctionnel, culturel et intergénérationnel et interventions sur les groupes scolaires

L'amélioration et l'adaptation de l'offre en équipements sont une nécessité identifiée lors du diagnostic social et soulignée dans le contrat de ville, en complément des équipements du centre-ville. Elles porteront principalement sur :

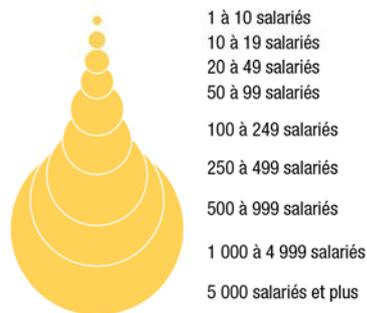
- la construction d'un équipement à vocation sociale, culturelle et citoyenne intégrant la Maison du développement culturel (et bénéficiant d'un financement de la Région). Cet équipement vise à répondre à la demande sociale et s'inscrit dans une démarche d'excellence tant du point de vue de l'offre de services qu'en termes organisationnels ;
- la création d'espaces de rencontre et de proximité, prenant appui sur les projets sociaux et les dynamiques associatives, ainsi que sur le renforcement et l'amélioration des équipements existants ;
- la démolition-reconstruction du groupe scolaire Joliot-Curie avec une emprise au sol « rationalisée » afin de limiter la consommation de foncier. Sa capacité d'accueil sera augmentée afin de répondre à la hausse des effectifs scolaires induite par la construction de nouveaux logements dans le quartier. Le groupe scolaire Joliot-Curie, de par sa conception architecturale et l'organisation de ses espaces, offrira un équipement visant l'excellence pour les apprentissages et la pédagogie en lien avec le projet éducatif de la ville ;
- la requalification du groupe scolaire Henri Wallon. Un démarrage anticipé des travaux a été obtenu pour ces deux écoles.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET EMPLOI  
 QPV LES AGNETTES



**Emploi**

Nombre de salariés  
 par établissement d'entreprise



**Développement économique**

- tiers lieux
- territoire entrepreneur
- Sites d'activité**
- activités mixtes
- industriel
- commercial
- logistique

**QPV et NPNRU**

- QPV porteur de NPNRU intérêt national

**Administratif**

- commune

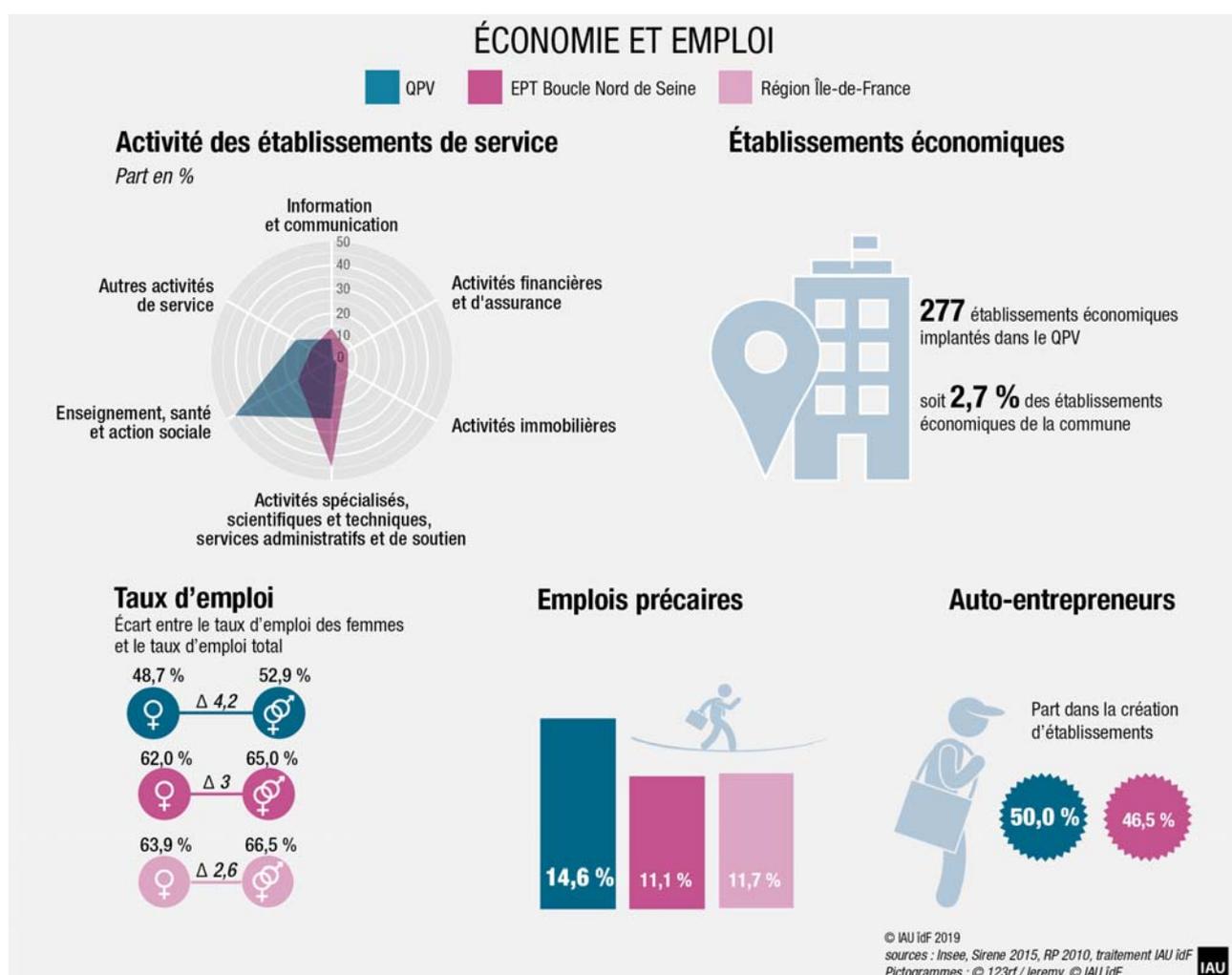
## Développement économique et emploi

### Un projet de centre d'affaires de quartier et création de locaux dédiés à l'accueil d'entreprises

Le quartier se démarque par sa vocation résidentielle et la faible présence d'activités économiques. La fragilité économique des habitants transparaît dans la part élevée de chômeurs, de contrats précaires, et de ménages touchant le RSA. Relativement peu d'initiatives en termes de développement économique et d'emploi ciblent directement le secteur. Dans le domaine de l'emploi, on observe depuis deux ans la croissance de l'activité de coursier en autoentrepreneuriat.

L'enjeu est d'intégrer les quartiers résidentiels dans la dynamique économique locale par la création de locaux dédiés à l'accueil de TPE, à la création d'entreprises et aux entreprises relevant de l'économie sociale et solidaire. Le projet développé sur les Agnettes devra constituer un signal fort de cette dynamique dans un quartier qui souffre d'une monofonctionnalité d'habitat social.

Lauréate de l'appel à projets « Centre d'affaires de quartier » de la Caisse des dépôts, la ville de Gennevilliers envisage la construction, à proximité de la gare de la ligne 15 Ouest du GPE, d'un centre d'affaires de 2 400 m<sup>2</sup> comprenant des locaux d'activité, un espace de *co-working* et un pôle ressources pour les entreprises. L'économie sociale et solidaire sera favorisée. Le projet est prévu à moyen terme.



### Sources :

Entretien avec Mounir Ben Mrad (chef de projet « rénovation urbaine »), Laurence Cinabre (chargée d'études « développement urbain »), Françoise Hilaire (rResponsable « développement économique »), Antoine Pinaud (chargé d'études « développement urbain ») – Ville de Gennevilliers - le 6 juin 2018 ; protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain cofinancés par l'Anru dans le cadre du NPNRU les Agnettes, 27 février 2017 ; dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique – ZAC les Agnettes – Gennevilliers ; Les chiffres du logement social à Gennevilliers en 2017, Ville de Gennevilliers.

Projet d'intérêt national

## Bas-Clichy et Bois-du-Temple

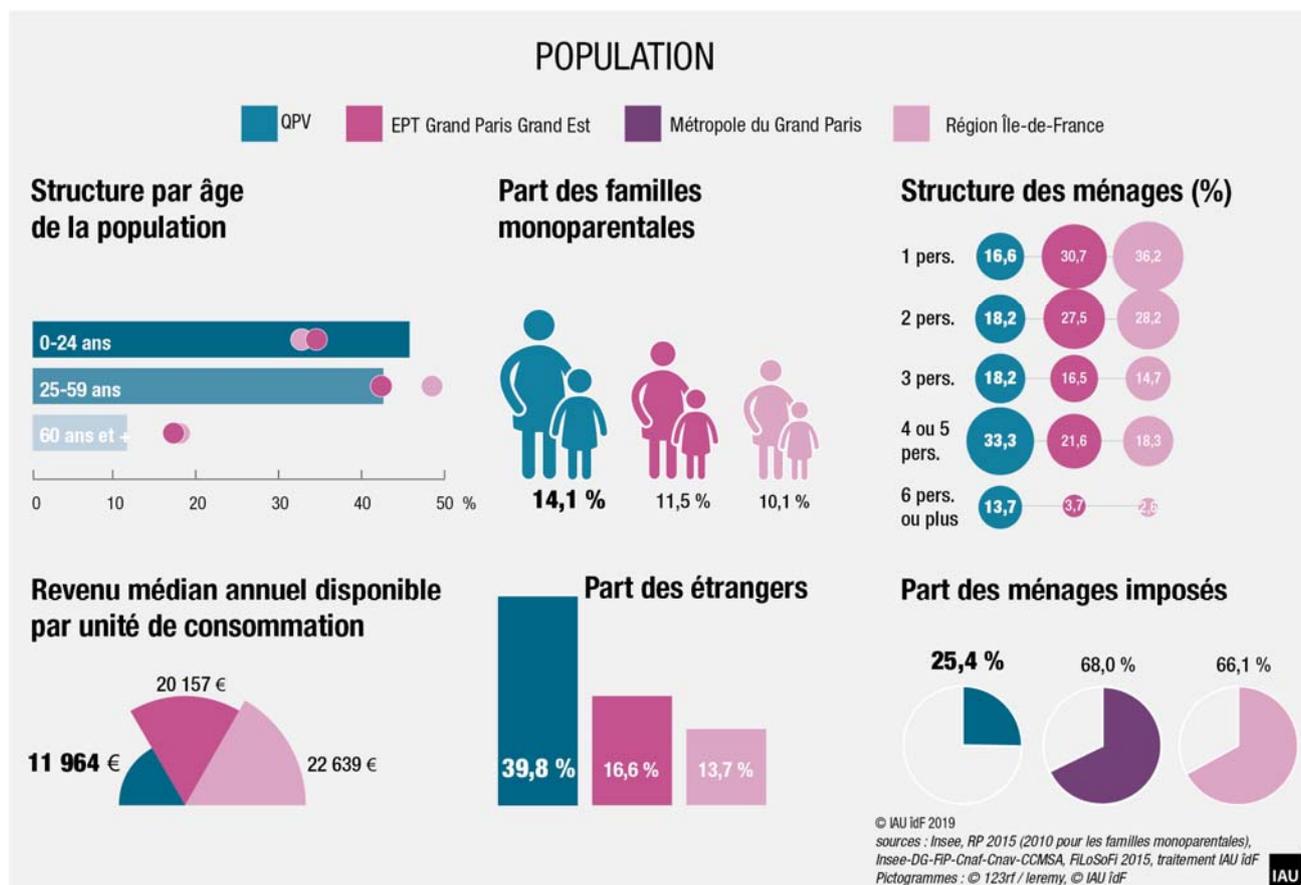
### Le NPNRU en bref

Dans la continuité du premier programme pour la rénovation urbaine (PNRU), les quartiers du Bas-Clichy (10 000 habitants, soit le tiers de la population communale) et du Bois-du-Temple (2 800 habitants) ont été retenus par l'Anru début 2015 comme quartiers prioritaires du NPNRU, en tant que projet d'intérêt national. Ils relèvent du QPV dit Haut-Clichy – centre-ville – Bosquets – Lucien Noël. La déclaration d'engagement au titre du NPNRU a été signée le 18 décembre 2018.



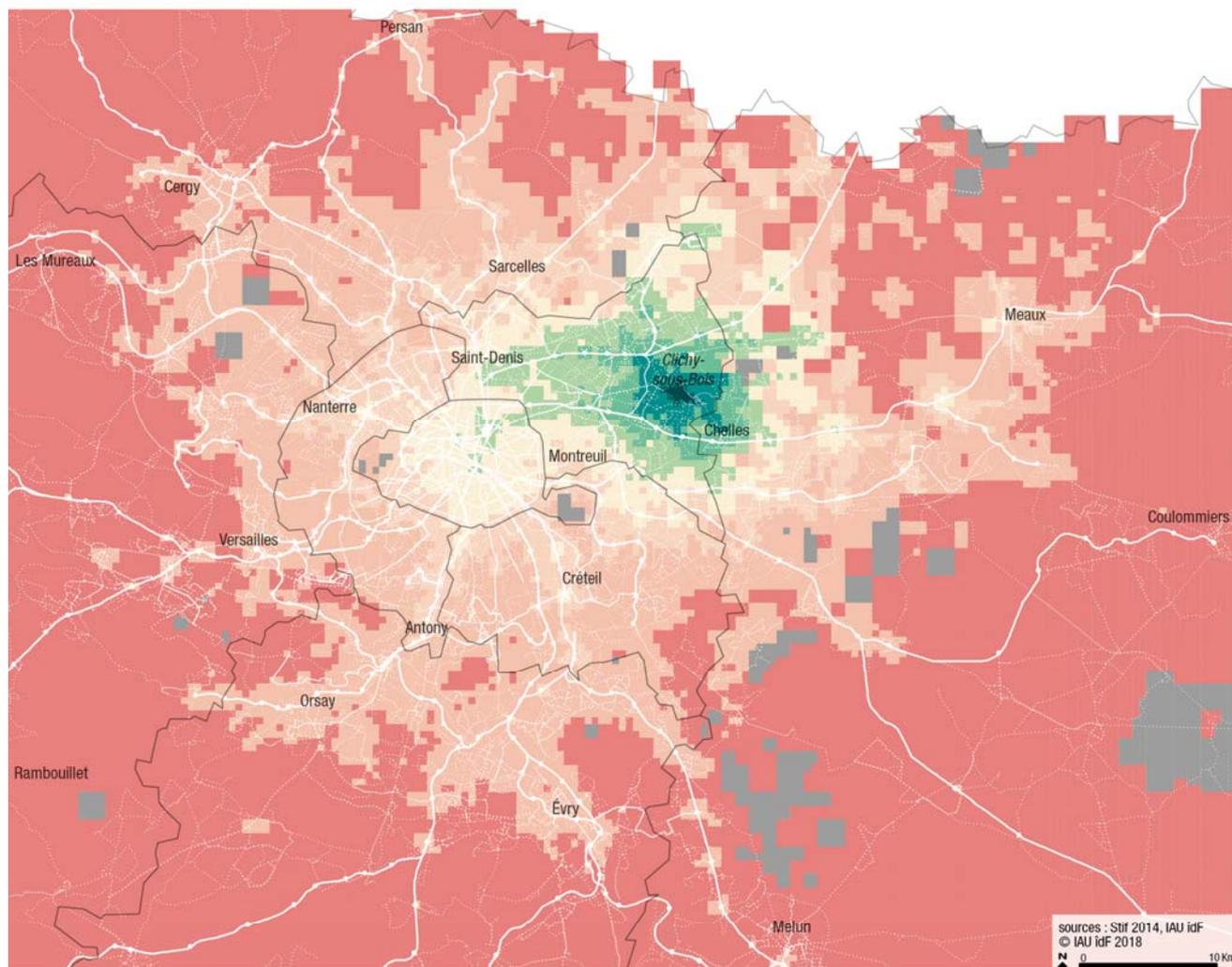
L'EPFIF et la collectivité territoriale ont la charge de la rénovation du secteur du Bas-Clichy, dans le cadre de l'opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national<sup>3</sup> (ORC OD-IN), tandis que l'EPT Grand Paris Grand Est est chargé du secteur du Bois-du-Temple. Aujourd'hui, le secteur du Bois-du-Temple reste isolé du reste de la ville. Son désenclavement et le rapprochement de ces deux secteurs est un des objectifs du programme.

La labellisation écoquartier du Bas-Clichy et du Bois-du-Temple est prévue par le NPNRU. Aujourd'hui, on se situe à la première étape du processus, qui correspond à la phase d'étude du projet par la collectivité. Les élus et leurs partenaires ont déjà signé la charte écoquartier.



<sup>3</sup> Le Bas-Clichy est en OIN par le biais de la première ORCOD-IN instaurée par la loi ALUR.

TEMPS DE TRAJET EN TRANSPORTS EN COMMUN DEPUIS LE CENTRE DU QPV  
 QPV HAUT CLICHY - CENTRE VILLE - BOSQUETS - LUCIEN NOEL



**Temps de trajet au départ du QPV**

- QPV
- moins de 15 minutes
- entre 15 et 29 minutes
- entre 30 et 44 minutes
- entre 45 et 59 minutes
- entre 60 et 74 minutes
- entre 75 et 89 minutes
- entre 90 et 119 minutes
- 120 minutes et au de-là
- non desservi par les TC

**Transports en commun**

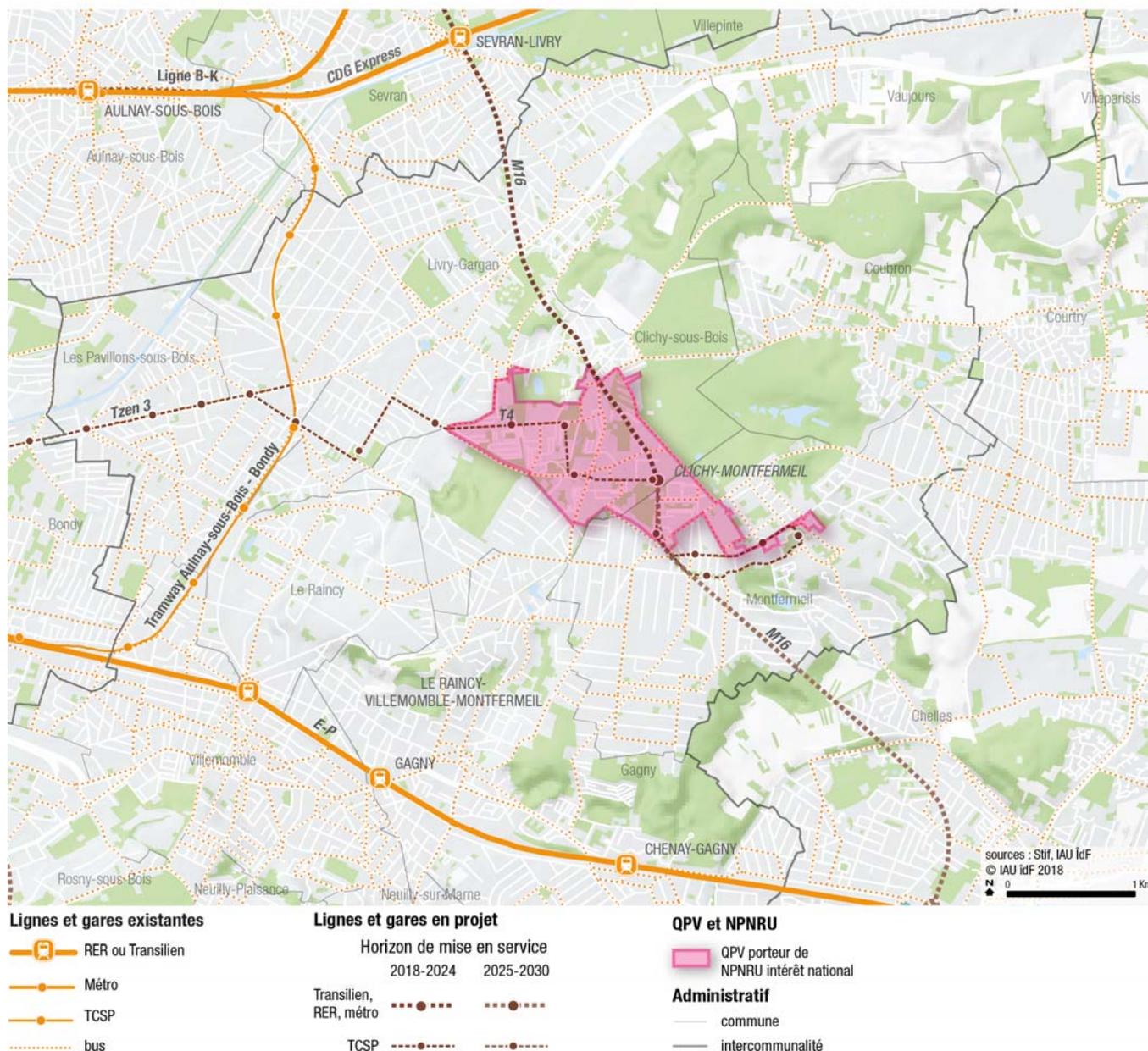
- réseau ferré (RER, Transilien)
- lignes de métro et TCSP
- lignes de bus

**Limites administratives**

- limites départementales

sources : Stif 2014, IAU idF  
 © IAU idF 2018  
 N 0 10 Km

## LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN QPV HAUT CLICHY - CENTRE VILLE - BOSQUETS - LUCIEN NOËL



## Desserte en transports en commun

### T4 et M16 : un enjeu de désenclavement du territoire

Deux projets majeurs vont impacter, à court et moyen terme, la qualité de la desserte en transports en commun :

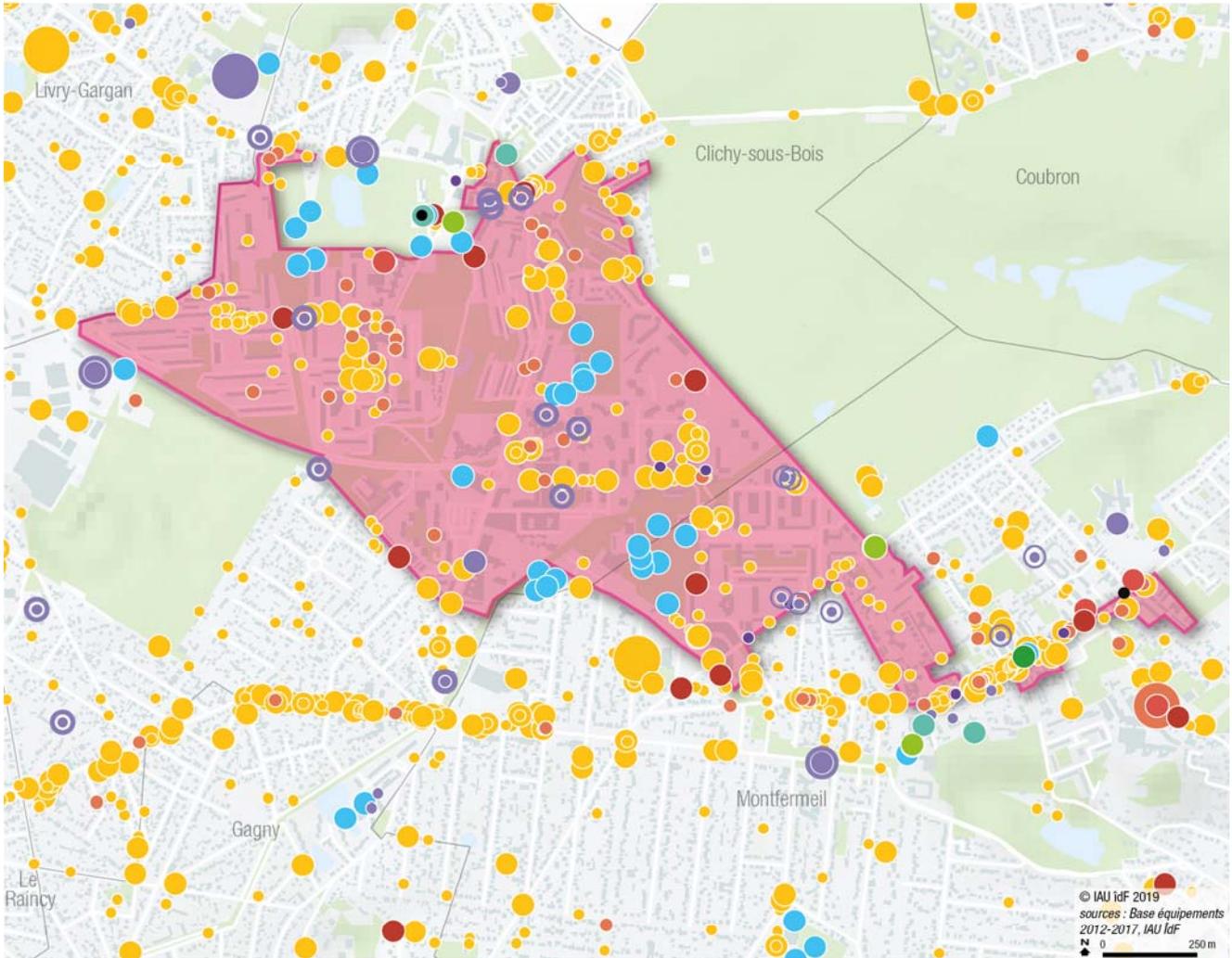
- la ligne de tram T4 : fin des travaux prévue pour l'été 2019 et mise en service pour fin 2019 (avec toutefois un retard prévisible) ;
- la ligne 16 du métro Grand Paris Express : tronçon nord (de Saint-Denis Pleyel à Clichy-Montfermeil) prévu pour 2024 et tronçon sud pour 2030 (de Clichy – Montfermeil à Noisy-Champs).

Ces deux projets vont enfin permettre de créer des liaisons et des continuités avec les autres territoires, ainsi que d'accompagner au mieux les programmes de renouvellement urbain en cours et à venir. Ils induiront des effets sur la desserte en bus, avec la suppression ou la transformation de lignes. Plusieurs voies nouvelles seront également

créées dans un objectif de « remailage » du quartier, notamment la recombinaison de la trame urbaine entourant le quartier du Bois-du-Temple (boulevard Gagarine marqué par l'arrivée du tramway et reconfiguration du carrefour des Libertés).

## ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

QPV HAUT CLICHY - CENTRE VILLE - BOSQUETS - LUCIEN NOËL



### Équipements et commerces

#### Éducation

- petite enfance
- école maternelle ou élémentaire
- collège ou lycée
- enseignement supérieur
- Réseau d'Éducation Prioritaire (REP)
- Réseau d'Éducation Prioritaire Renforcé (REP +)

#### Santé

- praticien libéral
- équipement ou service social et médico-social<sup>1</sup>
- centre de santé et autres équipements et services de médecine de ville<sup>2</sup>
- hôpital ou établissement spécialisé de proximité
- hôpital ou établissement spécialisé intermédiaire ou structurant

#### Culture

- équipement permettant la pratique en amateur<sup>3</sup>
- équipement de diffusion de la culture<sup>4</sup>
- autre équipement de tourisme et de loisir<sup>5</sup>

#### Sport

- équipement sportif

#### Commerces

- service<sup>6</sup>
- centre commercial ou commerce de proximité
- centre commercial ou commerce intermédiaire ou structurant

### QPV et NPNRU

- QPV porteur de NPNRU intérêt national

### Administratif

- mairie
- commune

<sup>1</sup> Structures d'hébergement médicalisées et non-médicalisées pour personnes handicapées, personnes âgées et personnes en difficulté sociale.  
<sup>2</sup> Centres spécialistes du traitement de maladies particulières, laboratoires d'analyses médicales, PMI et services d'ambulance ou de transport sanitaire léger.  
<sup>3</sup> Centres culturels ou socio-culturels; école de musique, de danse et d'art dramatique ou toute autre école de spectacle vivant.  
<sup>4</sup> Bibliothèques, médiathèques, cinémas, théâtres, musées et autres lieux d'exposition.  
<sup>5</sup> Sites et monuments, espaces récréatifs, forêts, parc et jardins.  
<sup>6</sup> Restauration, services à la personne, banques,...

## ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES



**11 Écoles maternelles**



**12 Écoles élémentaires**



**5 Collèges**

© IAU idF 2019  
sources : Insee, BPE 2015, traitement IAU idF  
Pictogrammes : © 123rf / Jeremy, © IAU idF IAU

## Commerces

### Démolition de centres commerciaux en faveur d'un linéaire commercial le long du futur tram et animation des pieds d'immeuble

La présence de grands centres commerciaux à proximité (Leclerc et Auchan à Montfermeil) ne justifie pas la création de nouveaux espaces commerciaux de ce type. Les projets se concentrent principalement sur la création de linéaires commerciaux le long du trajet du tram et de rez-de-chaussée actifs. Ces opérations participent directement au projet « cœur de ville ». La constitution de polarités commerciales de proximité visant à améliorer le cadre de vie des habitants s'intègre aussi pleinement dans la démarche engagée pour le label d'écoquartier.

*Bas-Clichy.* Globalement, l'offre commerciale est peu diversifiée sur le secteur, et il y manque une offre alimentaire généraliste. Les commerces sont regroupés aux Marronniers (8 commerces) et sur des pôles en perte d'attractivité (centre commercial des Genettes, Lorette et du Chêne Pointu). Le centre commercial des Genettes (racheté par l'EPFIF à la Ville en 2017) et du Chêne Pointu (propriété de la Caisse des dépôts suite au retrait de l'EPARECA et actuellement géré par la SODES) ont vocation à être démolis, en faveur de la construction de logements. Les travaux commenceront aux Genettes à partir du deuxième semestre 2019 et l'éviction des commerces du Chêne Pointu débutera en 2021. Certains seront déplacés au rez-de-chaussée des nouvelles constructions (travail à venir d'identification des commerces à relocaliser), tandis que d'autres cesseront leur activité.

Un linéaire commercial (environ 4 500 m<sup>2</sup>) autour du trajet du tram, à côté du bois de la Lorette et du carrefour VN1-Maurice Audin est prévu. La surface de commerces sera articulée autour :

- d'une moyenne surface alimentaire « généraliste » de 1 500 à 2 000 m<sup>2</sup> pratiquant des prix attractifs ;
- des boutiques conventionnelles tant du point de vue des activités (commerces de proximité, petite restauration, services du quotidien), que de leur configuration (taille standard) et de leur gestion (loyer modéré).

Aujourd'hui, d'après les commerçants du secteur, les chiffres d'affaires sont en baisse, notamment pour des questions liées à l'insécurité, la concurrence, la baisse du pouvoir d'achat, mais aussi les nuisances liées aux travaux en cours du tramway.

*Bois-du-Temple.* Ce quartier a une vocation résidentielle forte avec des commerces d'hyper-proximité et des services/activités complétant l'offre du Plateau et du Bas-Clichy. La reconfiguration de cette offre de proximité va permettre de renforcer cette vocation primaire et son attractivité, notamment par une localisation préférentielle le long de l'allée de Gagny. Une offre en lien avec la proximité du lycée (restauration rapide ciblant les jeunes : tacos, sushis, pasta-box) permettra aussi de renforcer et diversifier l'activité commerciale.

L'un des objectifs visés est la relocalisation des commerces existants en pieds d'immeuble afin de participer à l'animation du quartier. Dans le même but, l'implantation de locaux associatifs et d'équipements publics (maison de quartier...) est également prévue au rez-de-chaussée des tours.

Sont ainsi portés à l'étude :

- l'implantation d'une agence bancaire ou d'une antenne de la poste ;
- l'implantation d'une offre de taxiphone et de photocopieurs, voire d'un commerce de téléphonie ;
- l'implantation d'une boucherie ;
- l'implantation d'une auto-école qui trouverait nombre de clients du fait de la proximité du lycée qui accueille également certains BTS.

## Équipements

### **Restructuration du pôle éducatif Paul Vaillant Couturier, création d'un nouveau conservatoire et d'équipements de proximité**

Les équipements publics, qu'ils soient nouvellement créés ou déplacés, sont conçus comme des éléments d'affirmation du cœur de ville. Différents projets sont prévus sur le territoire, parmi lesquels figure en premier lieu la restructuration du groupe scolaire Paul Vaillant Couturier dans le Bas-Clichy. Ce sera un pôle éducatif innovant et multifonctionnel sur le modèle du pôle Molière aux Mureaux. Il comprendra une école modulable, une crèche, une maison d'assistantes maternelles (MAM de 120 à 150 m<sup>2</sup> environ), un centre de loisirs. Le partage des locaux sera recherché pour combler le manque de locaux associatifs dans la ville : la « mise à profit » des bâtiments scolaires, permettra de répondre aux besoins d'espaces et d'activités liés à une population très jeune.

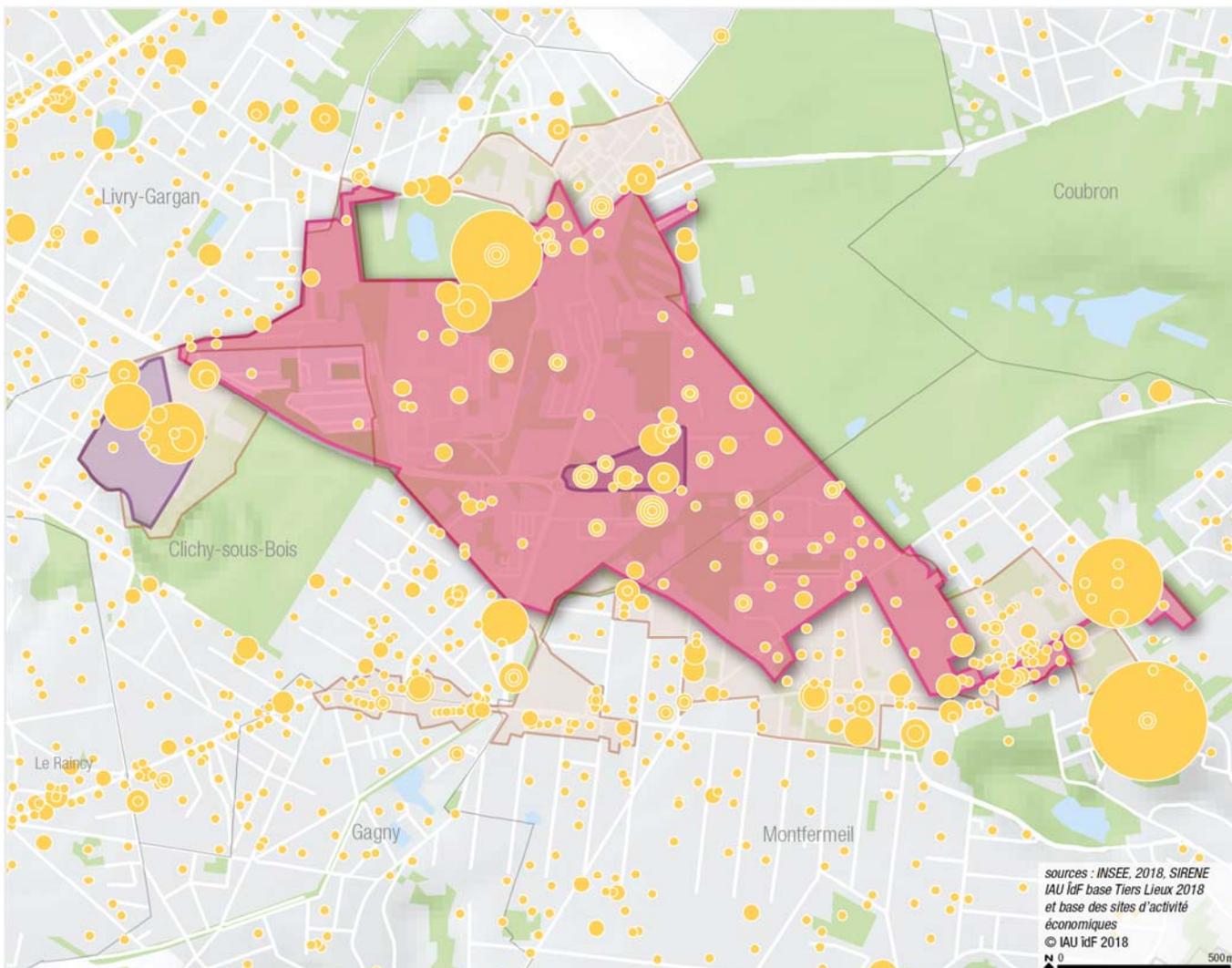
Parmi les projets structurants, et fortement soutenus par la Mairie, figure aussi un nouveau conservatoire. Il sera plus proche des habitants et des écoles, et de l'Espace 93 en cœur de ville.

Peuvent également être mentionnés :

- la création d'un pôle sportif à côté du parc de la mairie sur le secteur Caltot ;
- la construction de deux gymnases suite à la démolition de certains équipements dans le cadre des travaux ;
- la création de grands squares pour les 6-12 ans et pour les adolescents sous forme de « city stade » et de « street workout » ;
- le regroupement des médecins dans un cabinet médical ;
- la création d'un équipement municipal de type centre social (600 m<sup>2</sup>) ;
- l'ouverture d'un café social tenu par la « Maison des sages » ayant aussi vocation de tiers lieu.

La création de squares, d'une trame verte, la valorisation du parc de la mairie ainsi que le développement de voies cyclables et piétonnes s'inscrivent aussi dans la démarche d'écoquartier, comme autant d'équipements nouveaux au service des habitants.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET EMPLOI  
 QPV HAUT CLICHY - CENTRE VILLE - BOSQUETS - LUCIEN NOËL



sources : INSEE, 2018, SIRENE  
 IAU IdF base Tiers Lieux 2018  
 et base des sites d'activité  
 économiques  
 © IAU IdF 2018  
 N 0  
 500m

**Emploi**

Nombre de salariés  
 par établissement d'entreprise



- 1 à 10 salariés
- 10 à 19 salariés
- 20 à 49 salariés
- 50 à 99 salariés
- 100 à 249 salariés
- 250 à 499 salariés
- 500 à 999 salariés
- 1 000 à 4 999 salariés
- 5 000 salariés et plus

**Développement économique**

territoire entrepreneur

Sites d'activité

activités mixtes

**QPV et NPNRU**

QPV porteur de  
 NPNRU intérêt national

**Administratif**

commune  
 intercommunalité

## Développement économique et emploi

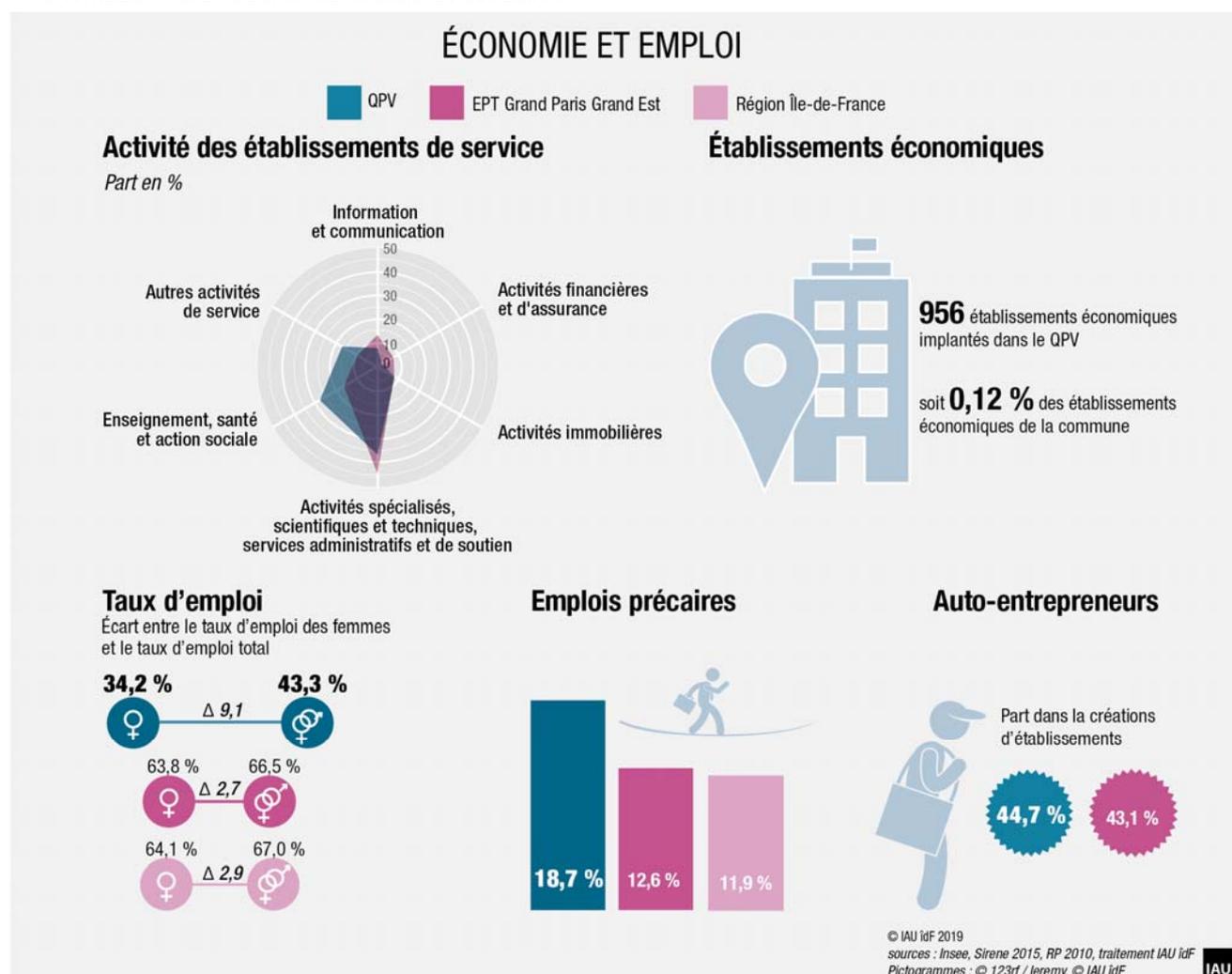
### Améliorer l'hébergement des entrepreneurs locaux et jouer la carte de l'économie sociale et solidaire dans un contexte d'activités essentiellement présentes

Le quartier du Bas-Clichy se caractérise par une faible vocation économique au-delà des commerces de proximité. Les immobiliers dédiés sont rares sur un territoire qui ne dispose pas encore d'une liaison rapide à la métropole et d'un accès aisé pour les salariés.

C'est sans doute ce qui explique la surreprésentation de l'activité présente qui ne génère guère de flux et joue un rôle de support à la population du quartier.

Pour tenter de diversifier l'activité au-delà de l'économie présente traditionnelle et répondre aux besoins des petites entreprises qui développent une activité à domicile, trois axes de développement sont identifiés pour le secteur du Bas-Clichy :

- le renforcement des processus d'hébergement pour l'entrepreneuriat local, essentiellement en rez-de-chaussée d'immeuble ;
- le développement de tiers lieux ;
- l'orientation vers l'économie sociale et solidaire.



### Sources :

Note PRIN NPNRU Bas-Clichy/Bois-du-Temple de la ville de Clichy-sous-Bois ; contrat de ville unique d'agglomération Clichy-sous-bois/Montfermeil 2015-2020 ; entretien avec Marc Ratsimba (directeur général adjoint chargé du développement local) et Laurent Acélor (chef de projet renouvellement urbain Bas-Clichy) le 12 octobre 2018.

Projet d'intérêt national

## QPV Centre-Ville (Defresne - Vilmorin - Robespierre) et Commune de Paris - 8 Mai 1945

### Le NPNRU en bref

Le projet du NPRU « Cœur de Ville » de Vitry-sur-Seine jouit d'une localisation géographique stratégique à Vitry et plus largement à l'échelle de la métropole. Il est situé entre Paris et Orly, sur un territoire en forte mutation dans un périmètre elliptique de 2 km de long et 1 km de large ; rassemblant 32 000 habitants, soit un vitriote sur trois. Sur le plan de la composition urbaine et architecturale, il s'agit d'un secteur d'habitat essentiellement collectif et dense, majoritairement constitué de logements sociaux (plus de 7 500 sociaux sur presque 13 000 logements au total) dont certains secteurs sont très précarisés (secteur de la Dalle, G. Defresne / Vilmorin, Mario Capra, Ampère...), avec un taux de pauvreté de 22,7 % contre 15,4 % pour la moyenne régionale (Source Insee). Il comprend également de grandes copropriétés totalisant plus de 1 200 logements.



Situé à proximité des nouveaux moyens de transport, ce territoire est donc confronté à un enjeu particulier de renforcement de son attractivité, de requalification et de diversification de son habitat, en lien avec des actions innovantes et environnementales. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, sur la base de la nouvelle géographie prioritaire, Ivry-Vitry-Choisy font partie d'un contrat de ville unique (2015-2020) et assistent à de grandes mutations sur un plan institutionnel ainsi qu'en matière d'aménagement et de planification.

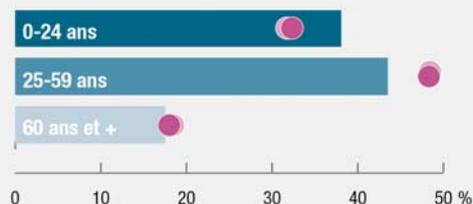
Les deux QPV formant le secteur du NPNRU localisés le long de l'axe RD5 constituent deux quartiers stratégiques. Ce programme concerne dix fois plus d'habitants que le premier et s'étend sur une superficie cinq fois plus grande.

Le protocole de préfiguration de Vitry a été signé en février 2017. Contrairement au PNRU qui concernait surtout les questions d'habitat, le NPNRU essaie d'anticiper les changements dérivant des transformations urbaines telles que le développement économique et l'emploi, les nouveaux flux, les besoins en espaces publics liés essentiellement à l'amélioration des cheminements interquartiers et du stationnement.

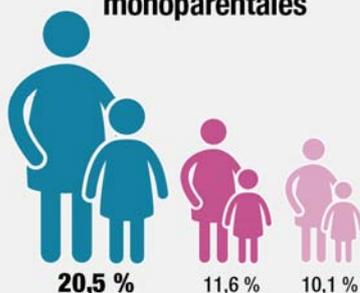
## POPULATION QPV Centre-Ville

■ QPV ■ EPT Grand-Orly Seine Bièvre ■ Métropole du Grand Paris ■ Région Île-de-France

### Structure par âge de la population



### Part des familles monoparentales



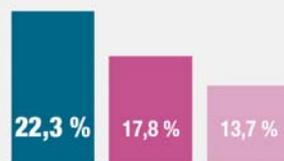
### Structure des ménages (%)



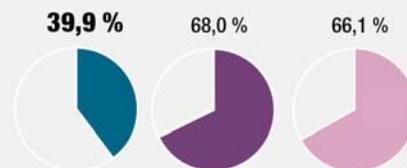
### Revenu médian annuel disponible par unité de consommation



### Part des étrangers



### Part des ménages imposés



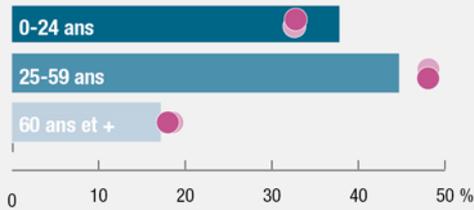
© IAU idF 2019  
 sources : Insee, RP 2015 (2010 pour les familles monoparentales),  
 Insee-DG-FIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015, traitement IAU idF  
 Pictogrammes : © 123rf / Jeremy, © IAU idF



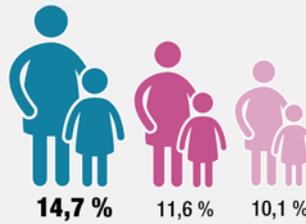
## POPULATION QPV Commune de Paris - 8 mai 1945

■ QPV 
 ■ EPT Grand-Orly Seine Bièvre 
 ■ Métropole du Grand Paris 
 ■ Région Île-de-France

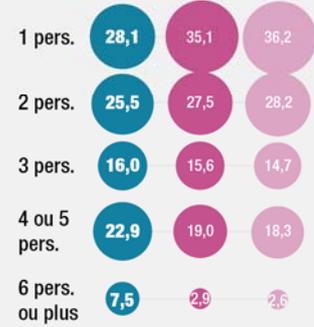
### Structure par âge de la population



### Part des familles monoparentales



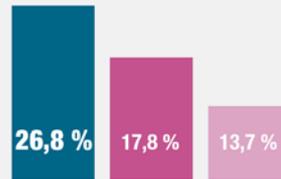
### Structure des ménages (%)



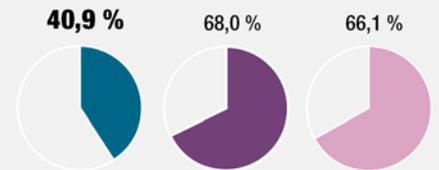
### Revenu médian annuel disponible par unité de consommation



### Part des étrangers



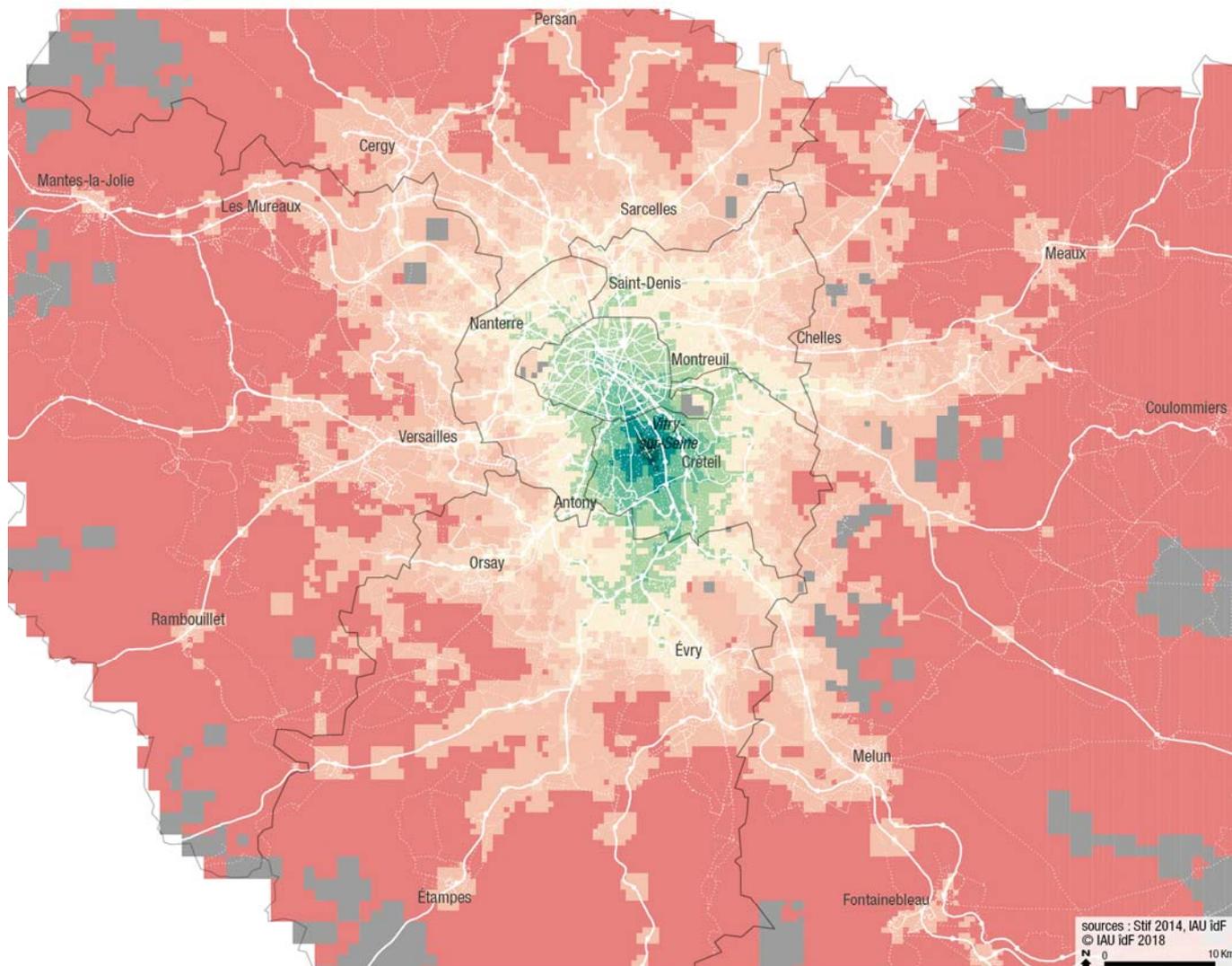
### Part des ménages imposés



© IAU idF 2019  
 sources : Insee, RP 2015 (2010 pour les familles monoparentales),  
 Insee-DG-FIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FLoSoFi 2015, traitement IAU idF  
 Pictogrammes : © 123rf / Jeremy, © IAU idF



TEMPS DE TRAJET EN TRANSPORTS EN COMMUN DEPUIS LE CENTRE DU QPV  
 QPV CENTRE-VILLE ( DEFRESNE - VILLMORIN - ROBESPIERRE ) ET COMMUNE DE PARIS - 8 MAI 1945



**Temps de trajet au départ du QPV**

- |                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| ■ QPV                    | ■ entre 60 et 74 minutes  |
| ■ moins de 15 minutes    | ■ entre 75 et 89 minutes  |
| ■ entre 15 et 29 minutes | ■ entre 90 et 119 minutes |
| ■ entre 30 et 44 minutes | ■ 120 minutes et au de-là |
| ■ entre 45 et 59 minutes | ■ non desservi par les TC |

**Transports en commun**

- réseau ferré (RER, Transilien)
- lignes de métro et TCSP
- lignes de bus

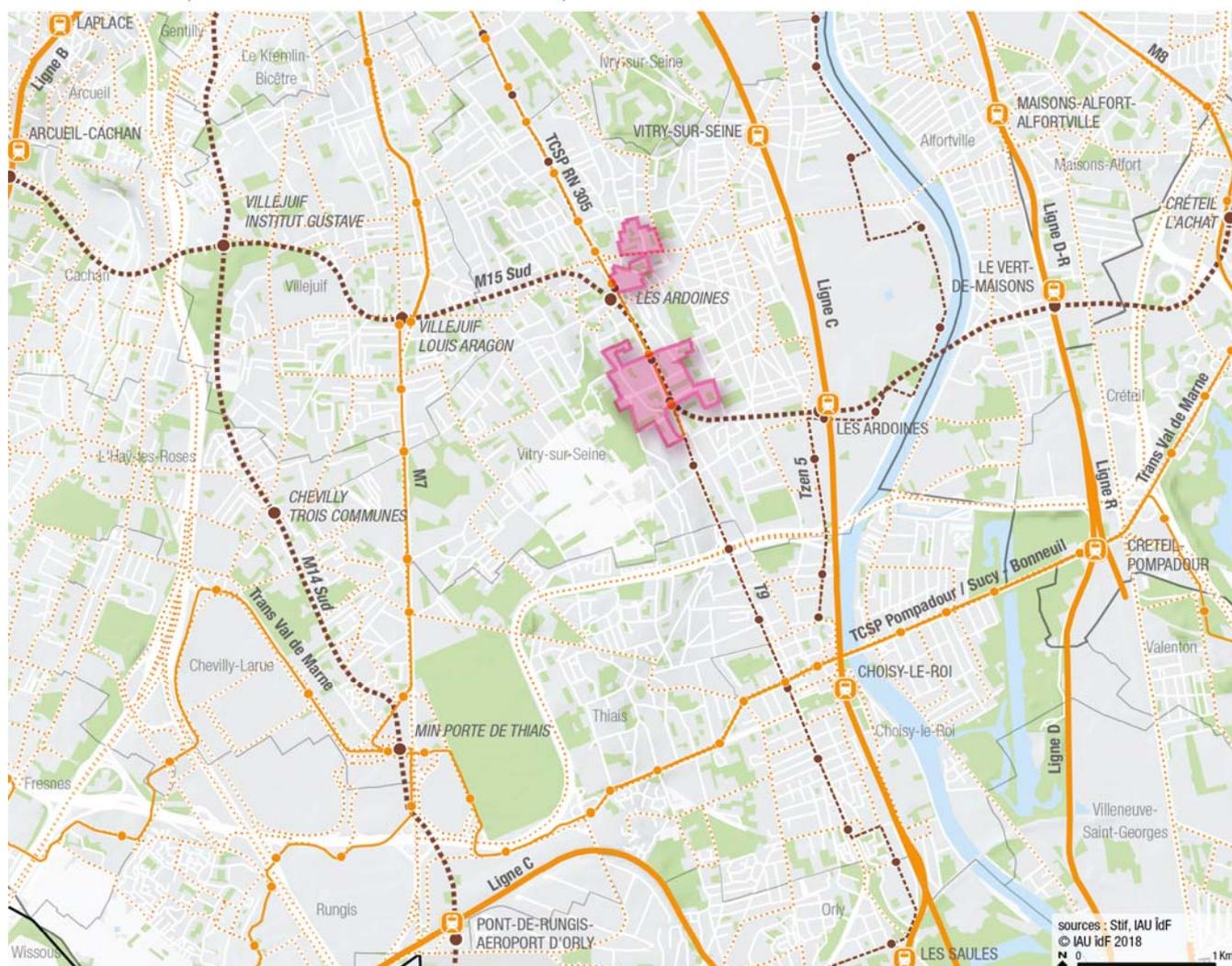
**Limites administratives**

- limites départementales

sources : Stif 2014, IAU idF  
 © IAU idF 2018  
 N 0 10 Km

## LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

QPV CENTRE-VILLE ( DEFRESNE - VILLMORIN - ROBESPIERRE ) ET COMMUNE DE PARIS - 8 MAI 1945



### Lignes et gares existantes

- RER ou Transilien
- Métro
- TCSP
- bus

### Lignes et gares en projet

- Horizon de mise en service
- |                        |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|
|                        | 2018-2024 | 2025-2030 |
| Transilien, RER, métro |           |           |
| TCSP                   |           |           |

### QPV et NPNRU

- QPV porteur de NPNRU intérêt national

### Administratif

- commune
- intercommunalité
- département

## Desserte en transports en commun

### Vers une approche multimodale des mobilités

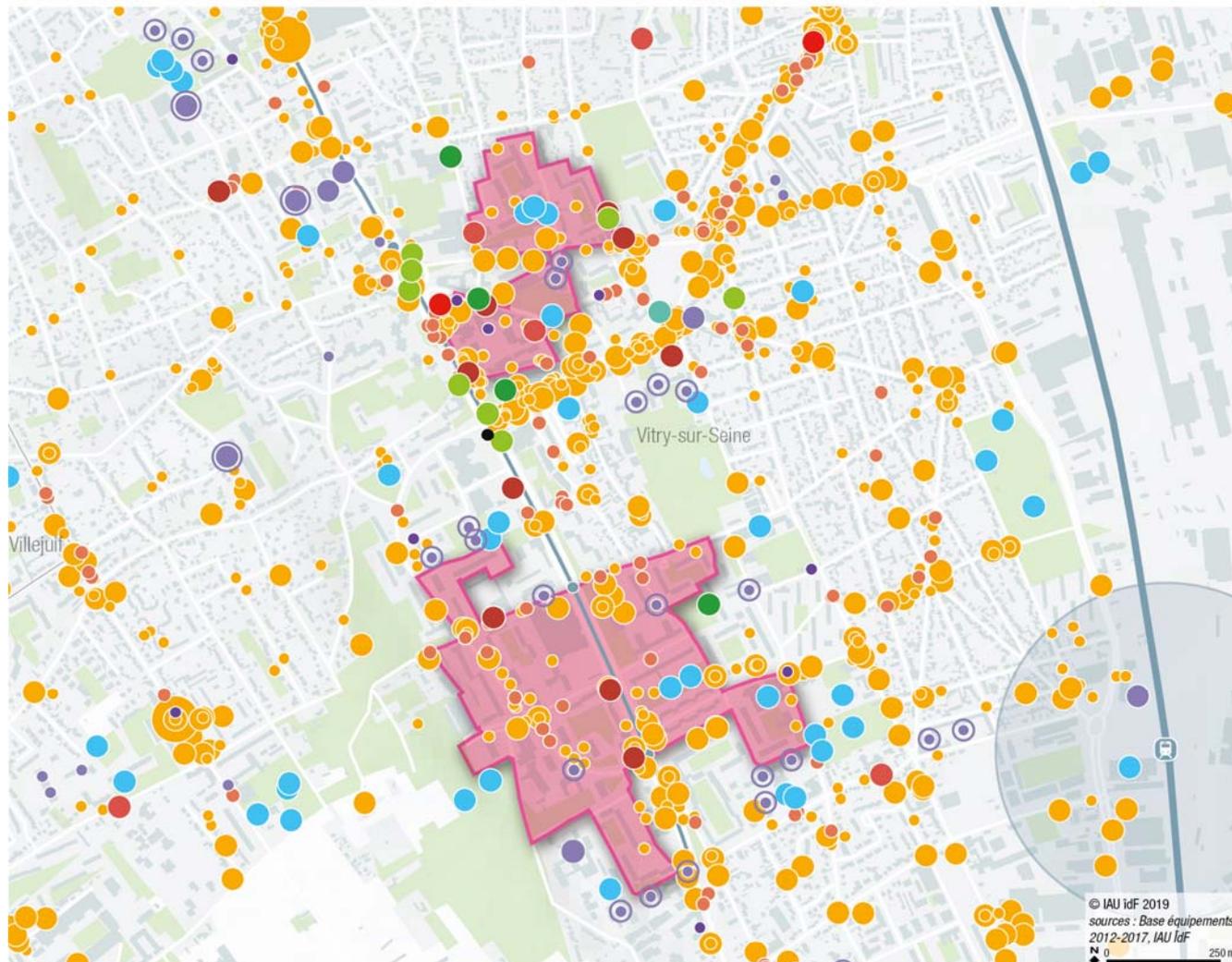
La création de deux gares desservant le périmètre du NPNRU, liées à la ligne de métro 15 (prévue en 2025) et au tram T9 (prévue en 2022), permettront d'améliorer l'accessibilité et d'accroître l'utilisation des transports en commun. Néanmoins, ces nouvelles infrastructures n'amélioreront que faiblement la desserte des secteurs sud-est (Quartier de la Ferme) et sud-ouest (le Coteau), situés sur les franges du périmètre NPNRU.

Cette amélioration de la desserte permettra de reconsidérer le schéma général de mobilité et de stationnement, mais aussi de poser les bases d'une trame viaire et d'espaces publics associés. L'espace public sera repensé en lien avec les nouveaux projets de transport. Des mobilités alternatives (autopartage, glisse urbaine...) seront expérimentées et la RD « frontière » deviendra la RD « passante » avec la création d'espaces ouverts.

Une approche multimodale valorisant les mobilités douces (vélo, marche) sera privilégiée et un observatoire de la mobilité sera mis en place pour connaître, accompagner et anticiper les usages et les besoins de mobilité.

## ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

QPV CENTRE VILLE ( DEFRESNE - VILMORIN - ROBESPIERRE ) ET COMMUNE DE PARIS - 8 MAI 1945



### Équipements et commerces

#### Éducation

- petite enfance
- école maternelle ou élémentaire
- collège ou lycée
- Réseau d'Éducation Prioritaire (REP)

#### Santé

- praticien libéral
- équipement ou service social et médico-social<sup>1</sup>
- centre de santé et autres équipements et services de médecine de ville<sup>2</sup>
- hôpital ou établissement spécialisé de proximité

#### Culture

- équipement permettant la pratique en amateur<sup>3</sup>
- équipement de diffusion de la culture<sup>4</sup>
- autre équipement de tourisme et de loisir<sup>5</sup>

#### Sport

- équipement sportif

#### Commerces

- service<sup>6</sup>
- centre commercial ou commerce de proximité
- centre commercial ou commerce intermédiaire ou structurant

### Transports en commun

- ligne et gare de RER ou transilien
- ligne et station de TCSP
- rayon d'1 km autour de la gare

### QPV et NPNRU

- QPV porteur de NPNRU intérêt national

### Administratif

- commune

<sup>1</sup> Structures d'hébergement médicalisées et non-médicalisées pour personnes handicapées, personnes âgées et personnes en difficulté sociale.  
<sup>2</sup> Centres spécialistes du traitement de maladies particulières, laboratoires d'analyses médicales, PMI et services d'ambulance ou de transport sanitaire léger.  
<sup>3</sup> Centres culturels ou socio-culturels; école de musique, de danse et d'art dramatique ou toute autre école de spectacle vivant.  
<sup>4</sup> Bibliothèques, médiathèques, cinémas, théâtres, musées et autres lieux d'exposition.  
<sup>5</sup> Sites et monuments, espaces récréatifs, forêts, parc et jardins.  
<sup>6</sup> Restauration, services à la personne, banques,...

ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES	
QPV CENTRE-VILLE	QPV COMMUNE DE PARIS - 8 MAI 1945
<b>1</b> École maternelle	<b>8</b> Écoles maternelles
<b>1</b> École élémentaire	<b>6</b> Écoles élémentaires
<b>1</b> Collège	<b>1</b> Collège

© IAU idF 2019  
sources : Insee, BPE 2015, traitement IAU idF  
Pictogrammes : © 123rf / Jeremy, © IAU idF 

## Commerces

### Le maintien d'une structure multipolaire à travers la valorisation du tissu commercial existant

Aujourd'hui, le tissu commercial est concentré au nord-est, le long de l'avenue Paul Vaillant Couturier. Deux cent dix commerces sont recensés dans le périmètre du NPNRU. D'autres polarités commerciales sont également présentes :

- le Simply Market (propriété d'Auchan), dans le secteur Commune de Paris, est une centralité pour les habitants et un pôle influent à l'échelle du NPNRU en tant que lieu de vie et de rencontre ;
- le centre commercial du 8 Mai 1945, qui présente quinze commerces et un marché dynamique à l'échelle du quartier.

Il s'agit essentiellement d'une offre « d'hyper proximité », souvent caractérisée par une structure obsolète et vieillissante.

Le pôle centre-ville présente une offre commerciale complète mais peu structurante, aux commerces déqualifiés.

L'orientation retenue par les équipes municipales et intercommunales impliquées sur le projet privilégie le maintien d'une structure multipolaire dans le cadre de la pérennisation et de la requalification de l'offre commerciale existante du NPNRU. L'offre existante sera implémentée et la nouvelle offre commerciale sera conçue en lien avec l'arrivée du GPE. Parmi les mesures mises en place figurent :

- l'amélioration de l'attractivité de la dalle Robespierre (secteur centre-ville) afin de rendre l'espace plus agréable et plus convivial, avec la réhabilitation de l'immeuble de grande hauteur. Une programmation mixte d'habitat et d'activité en cœur de dalle est envisagée. Ce dernier projet est prévu dans le cadre du Programme d'Avenir « Ville et Territoires durables » élaboré par l'Anru et le CGET ;
- l'émergence d'un parcours marchand attractif et continu à proximité de la dalle Robespierre afin de structurer le centre-ville et d'animer le nouveau quartier de la gare GPE autour de la culture et des loisirs ;
- la reconfiguration du pôle commercial du 8 Mai 45 en lien avec les futurs équipements sportifs ;
- l'accompagnement et la limitation de l'impact concurrentiel de la rénovation du pôle commercial Simply Market-Gagarine et des autres pôles afin d'améliorer le fonctionnement du tissu commercial.

## Équipements

### Offre scolaire, culturelle, sportive et médicale : entre renforcement de l'existant et promotion de projets innovants et multifonctionnels

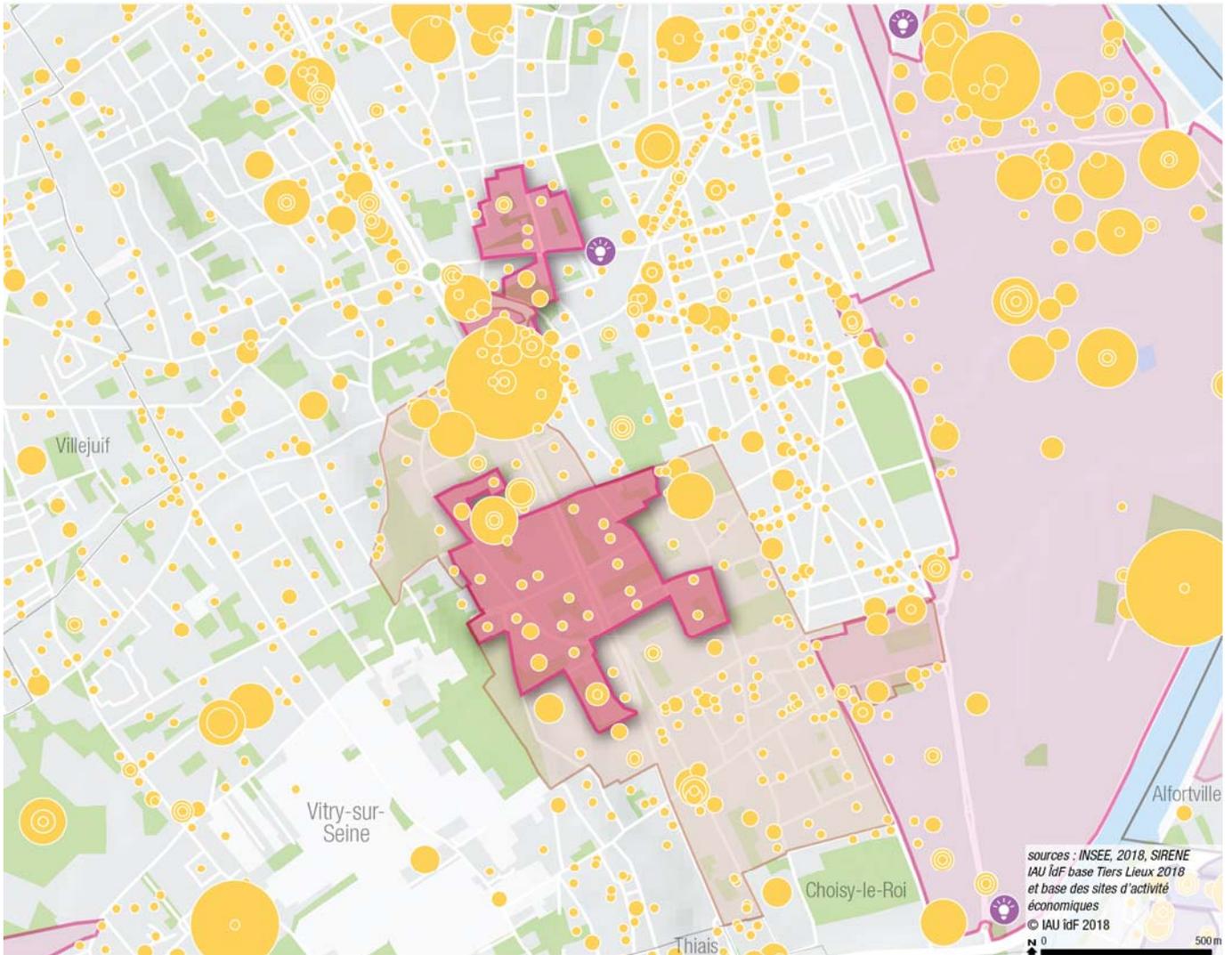
L'offre d'équipements est variée et rayonne à une échelle extracommunale, avec une offre médicale, sportive et culturelle d'ores et déjà conséquente. Les objectifs retenus pour le territoire sont :

- le renforcement et la mise en valeur des équipements scolaires, présents en nombre dans le périmètre. Ces équipements constituent un secteur prioritaire d'intervention. Le problème de capacité des locaux est très prégnant avec un enjeu d'optimisation foncière. Les restructurations envisagées, sur la dalle ou à proximité du site Rabelais, s'inspireront du modèle muriautin du pôle éducatif multifonctionnel Molière, en regroupant, par exemple, structures pour la petite enfance, centre de loisirs et groupe scolaire ;
- le renforcement de la présence de lieux de convivialité dans le NPNRU, en améliorant la qualité des espaces publics et de certains espaces verts, notamment à destination de la jeunesse ;

- la valorisation et la diversification de l'offre culturelle et sportive et de leurs interrelations ; il s'agit notamment de compléter l'écosystème culturel et de valoriser la polarité sportive du secteur 8 Mai 45 ;
- la construction d'un cinéma « augmenté » (cinéma + pôle d'éducation à l'image, librairie, restaurant) destiné à remplacer l'ancien ;
- la consolidation de l'offre médico-sociale pour anticiper une démographie vieillissante et l'accompagnement du projet de pôle de santé privé, rue de la Petite Saussaie ;
- le développement d'une association structurante à vocation sociale au nord, et la coordination entre les acteurs associatifs au sud ;
- la requalification de la trame verte et bleue.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET EMPLOI

QPV CENTRE-VILLE ( DEFRESNE - VILLMORIN - ROBESPIERRE ) ET COMMUNE DE PARIS - 8 MAI 1945



sources : INSEE, 2018, SIRENE  
 IAU ÎdF base Tiers Lieux 2018  
 et base des sites d'activité  
 économiques  
 © IAU ÎdF 2018

**Emploi**

Nombre de salariés  
 par établissement d'entreprise



- 1 à 10 salariés
- 10 à 19 salariés
- 20 à 49 salariés
- 50 à 99 salariés
- 100 à 249 salariés
- 250 à 499 salariés
- 500 à 999 salariés
- 1 000 à 4 999 salariés
- 5 000 salariés et plus

**Développement économique**

- tiers lieux
- territoire entrepreneur
- Sites d'activité**
  - activités mixtes
  - industriel
  - GEI/industrielle

**QPV et NPNRU**

- QPV porteur de NPNRU intérêt national

**Administratif**

- commune
- intercommunalité

## Développement économique et emploi

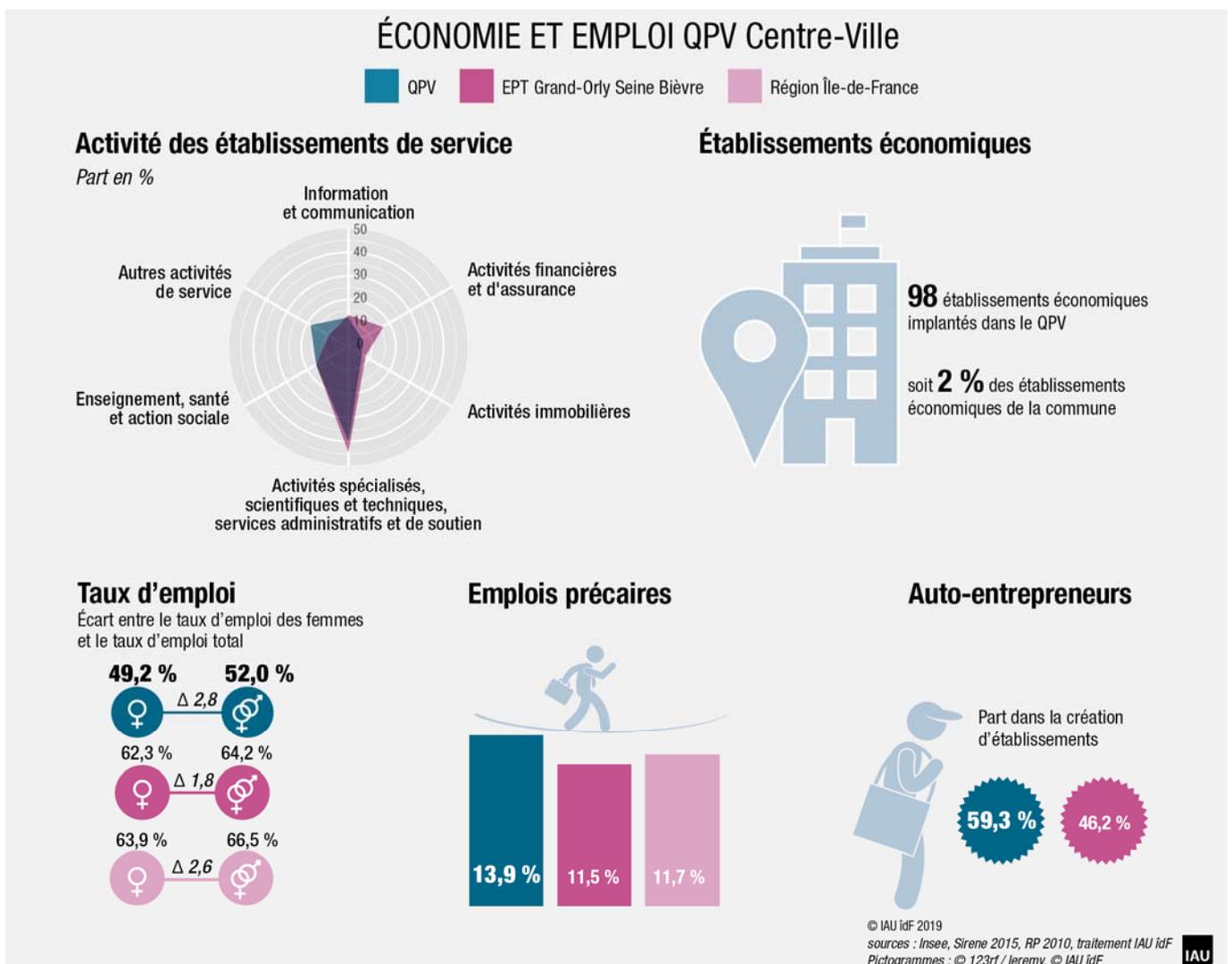
### Au-delà de l'économie présentielle, création de tiers lieux et stratégie de spécialisation dans le secteur numérique

Les habitants des QPV de Vitry se distinguent par un taux de chômage élevé (20 % et jusqu'à plus de 35 % chez les jeunes dans certains secteurs du NPNRU) et un faible niveau de formation. Le manque de structures d'insertion et de formation continue, ainsi que la barrière linguistique pénalisent aussi l'accès à l'emploi.

Le secteur du NPNRU forme un pôle d'emploi restreint, où l'économie présentielle joue un rôle déterminant. L'offre immobilière actuelle est encore souvent en décalage avec les besoins des entreprises. Favoriser l'accès au marché pour les TPE et les PME locales ainsi que l'accès à l'emploi pour les habitants du NPNRU (chantiers liés au GPE, secteur du bâtiment, etc.) figure parmi les objectifs recherchés.

Plus globalement, le projet de la collectivité est de créer une nouvelle spécialisation économique pour le territoire, axée sur le numérique et capable de renforcer l'attractivité du centre-ville. Le numérique est ainsi conçu comme un support transversal pour atteindre les objectifs en matière de cohésion sociale, de qualité du cadre de vie urbain, et de développement économique et d'emploi.

Espaces hybrides, *living lab* urbain, organisation d'événements grand public et professionnels dédiés à la transformation numérique des quartiers, déploiement du très haut débit (THB) à destination de tous les foyers et des entreprises sont quelques exemples de cette approche innovante. On peut également mentionner le projet d'implantation d'une école du web sur la dalle Robespierre. On assiste aussi à la montée en puissance de la question des tiers lieux, précédemment peu prise en compte.

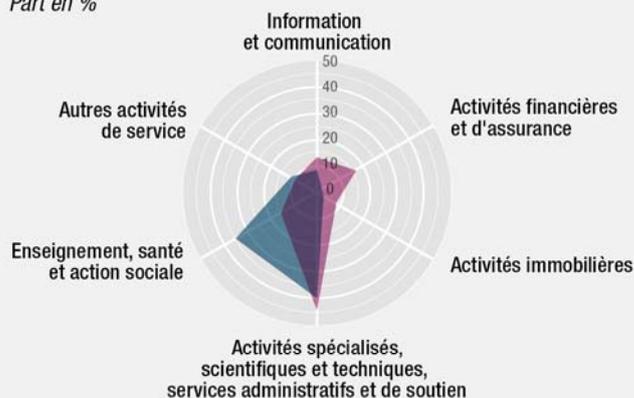


## ÉCONOMIE ET EMPLOI QPV Commune de Paris - 8 mai 1945

■ QPV ■ EPT Grand-Orly Seine Bièvre ■ Région Île-de-France

### Activité des établissements de service

Part en %



### Établissements économiques

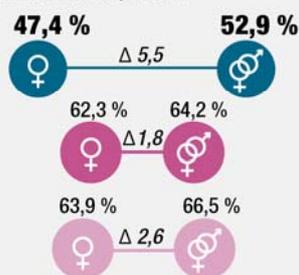


**261** établissements économiques implantés dans le QPV

soit **5,4 %** des établissements économiques de la commune

### Taux d'emploi

Écart entre le taux d'emploi des femmes et le taux d'emploi total



### Emplois précaires



### Auto-entrepreneurs



Part dans la création d'établissements



© IAU idF 2019  
sources : Insee, Sirene 2015, RP 2010, traitement IAU idF  
Pictogrammes : © 123rf / Jeremy, © IAU idF



### Sources :

Entretien avec Nicolas Ernisse (chef de service Renouvellement urbain à la Mairie de Vitry-sur-Seine) le 28 mai 2018 ; protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain «Centre-Ville - Mario Capra - Robespierre de Vitry-sur-Seine de février 2017; étude et assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre pré-opérationnelle du nouveau projet de rénovation urbaine du secteur « Centre-Ville / Capra / Robespierre » du 29 novembre 2017, Objectif Ville ; étude et assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre pré-opérationnelle du nouveau projet de rénovation urbaine du secteur « Centre-Ville / Capra / Robespierre » de mars 2017, Les Sens de la Ville, CoBe.

Projet d'intérêt régional

## QPV Carreaux – Fauconnière/Marronniers – Pôle Gare

### Le NPNRU en bref

Le QPV dit « Carreaux - Fauconnière/Marronniers - Pôle Gare » compte 15 243 habitants (Insee 2013) et s'étend sur trois communes : Villiers-le-Bel, Arnouville et Gonesse. Il comprend deux projets d'intérêt régional : le PRIR Fauconnière/Marronniers à Gonesse et le PRIR Pôle Gare à Arnouville.

Le contrat de ville de la communauté d'agglomération Roissy-Pays de France a été signé le 20 mai 2015 et le protocole de préfiguration de l'agglomération en juin 2017. Le NPNRU envisage pour ce territoire une meilleure connexion entre les quartiers, une vocation plus multifonctionnelle et un accès facilité à l'emploi.

Le PRIR de Gonesse, porté par la commune, met l'accent sur les équipements scolaires, à savoir la remise en état des écoles de la Fauconnière (projet qui bénéficie d'une autorisation anticipée de démarrage). Action Logement a d'ailleurs renoncé aux contreparties foncières qui lui seraient dues, au motif qu'aucun logement supplémentaire ne sera construit.

En cours de définition, le PRIR d'Arnouville, porté par la Ville et la communauté d'agglomération, devrait avant tout se focaliser sur la restructuration du quartier de gare notamment via le réaménagement de deux emprises foncières actuellement dévalorisées (une « galette commerciale » et un parking). Les îlots d'habitat situés en face de la gare sont dégradés et ont fait l'objet d'études de l'Anah.

Le quartier des Marronniers de Gonesse se caractérise par de l'habitat pavillonnaire privé (avec 70 % de propriétaires). Le PNRU a cherché à y rétablir une mixité sociale, à favoriser les parcours résidentiels des ménages. Les écoles Péguy et Perrault ont bénéficié d'une réhabilitation-extension (livraison en août 2018).

La Fauconnière constitue le quartier d'habitat social le plus important de la commune. Dans le cadre du PNRU, de nombreuses interventions ont porté sur l'habitat (réhabilitation, acquisition-amélioration...) et permis une requalification de ce parc des années 1960. Les opérations menées lors du PNRU ont changé en profondeur le quartier qui est donc moins ciblé par le NPNRU. De fait, parmi les réalisations récentes, on peut citer : l'aménagement d'un poste de police municipale (2003), la construction du gymnase Léo Lagrange (2006), la modernisation du cinéma communal (2006), la réhabilitation des écoles Jean de la Fontaine (2009 et 2010) et René Coty (2010 et 2017), et la construction du centre socioculturel Marc Sangnier (2014). Dans ce quartier, d'autres projets sont prévus : l'installation de jardins familiaux sur les terrains nord, la réhabilitation du cabinet pluri-professionnel de santé place Marc Sangnier et l'extension-réhabilitation du complexe sportif Raoul Vaux.



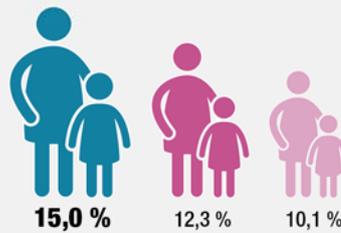
## POPULATION

■ QPV ■ CA Roissy Pays de France ■ Région Île-de-France

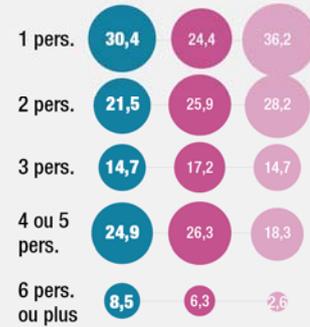
### Structure par âge de la population



### Part des familles monoparentales



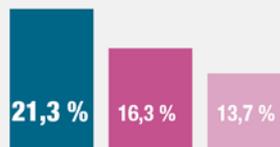
### Structure des ménages (%)



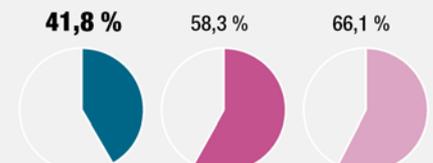
### Revenu médian annuel disponible par unité de consommation



### Part des étrangers



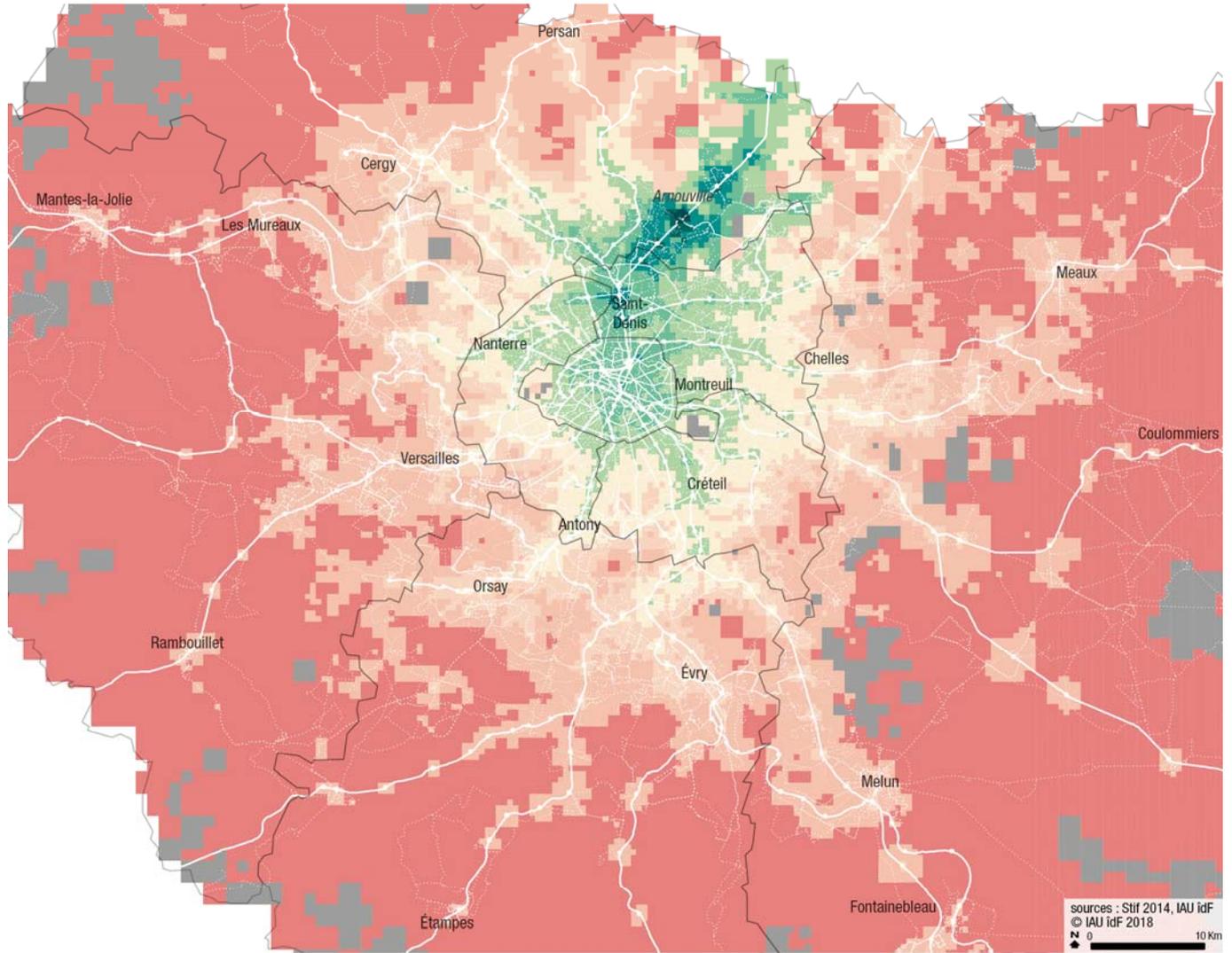
### Part des ménages imposés



© IAU idF 2019  
 sources : Insee, RP 2015 (2010 pour les familles monoparentales),  
 Insee-DG-FIP-Chaf-Chav-CCMSA, FILOSoFI 2015, traitement IAU idF  
 Pictogrammes : © 123rf / Jeremy, © IAU idF



TEMPS DE TRAJET EN TRANSPORTS EN COMMUN DEPUIS LE CENTRE DU QPV  
 QPV CARREAUX-FAUCONNIÈRE-MARRONNIERS-PÔLE GARE



sources : Stif 2014, IAU idF  
 © IAU idF 2018  
 N 0  
 10 Km

**Temps de trajet au départ du QPV**

- QPV
- moins de 15 minutes
- entre 15 et 29 minutes
- entre 30 et 44 minutes
- entre 45 et 59 minutes
- entre 60 et 74 minutes
- entre 75 et 89 minutes
- entre 90 et 119 minutes
- 120 minutes et au de-là
- non desservi par les TC

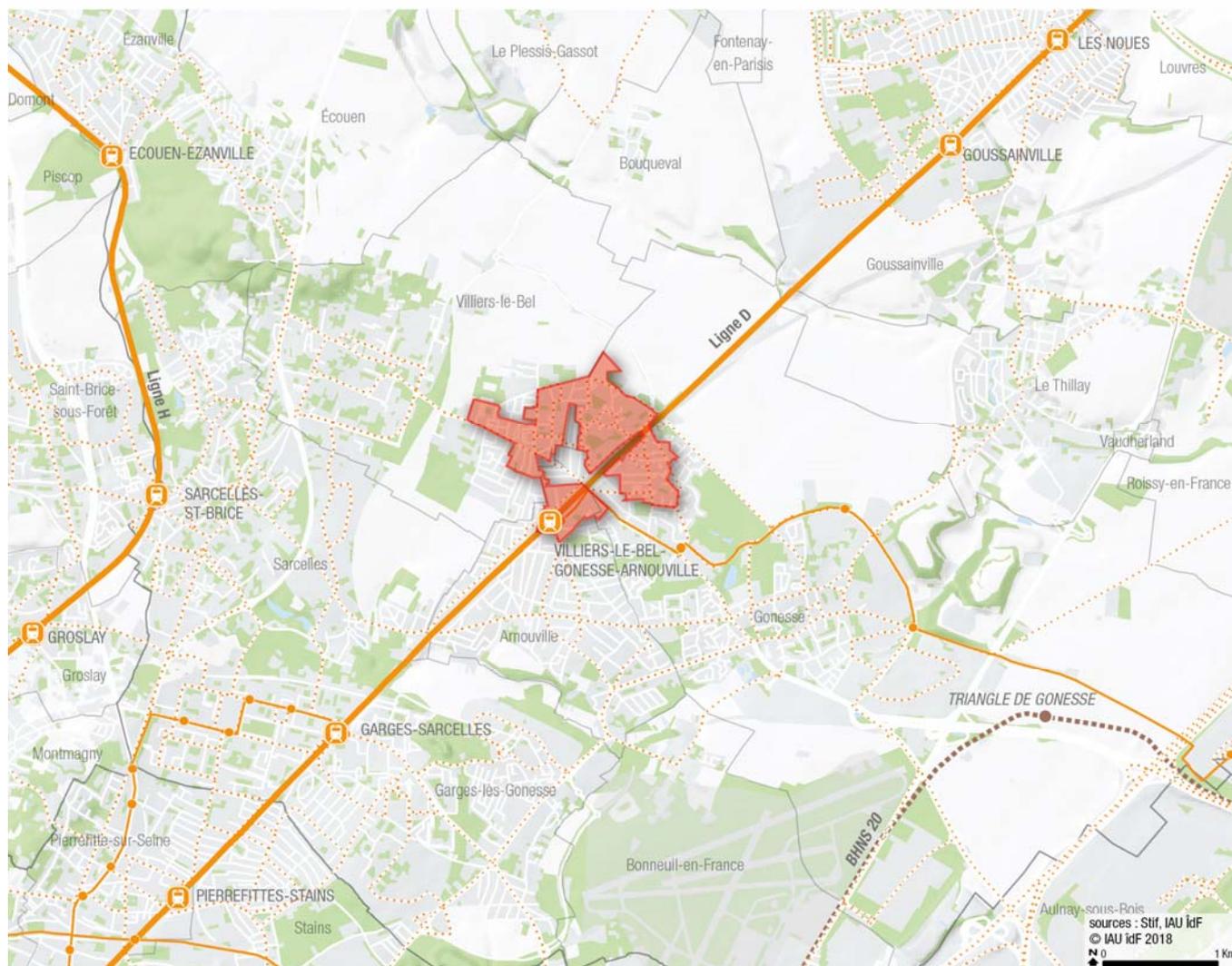
**Transports en commun**

- réseau ferré (RER, Transilien)
- lignes de métro et TCSP
- lignes de bus

**Limites administratives**

- limites départementales

LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN  
 QPV CARREAUX-FAUCONNIÈRE-MARRONNIERS-PÔLE GARE



**Lignes et gares existantes**

- RER ou Transilien
- Métro
- TCSP
- bus

**Lignes et gares en projet**

- Horizon de mise en service
- |                        |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|
|                        | 2018-2024 | 2025-2030 |
| Transilien, RER, métro |           |           |
| TCSP                   |           |           |

**QPV et NPNRU**

- QPV porteur de NPNRU intérêt régional

**Administratif**

- commune
- intercommunalité

## Desserte en transports en commun

### Le pôle gare d'Arnouville : pour une meilleure connexion aux quartiers environnants et un réaménagement du quartier de gare dans un contexte de multimodalité renforcée grâce au BHNS

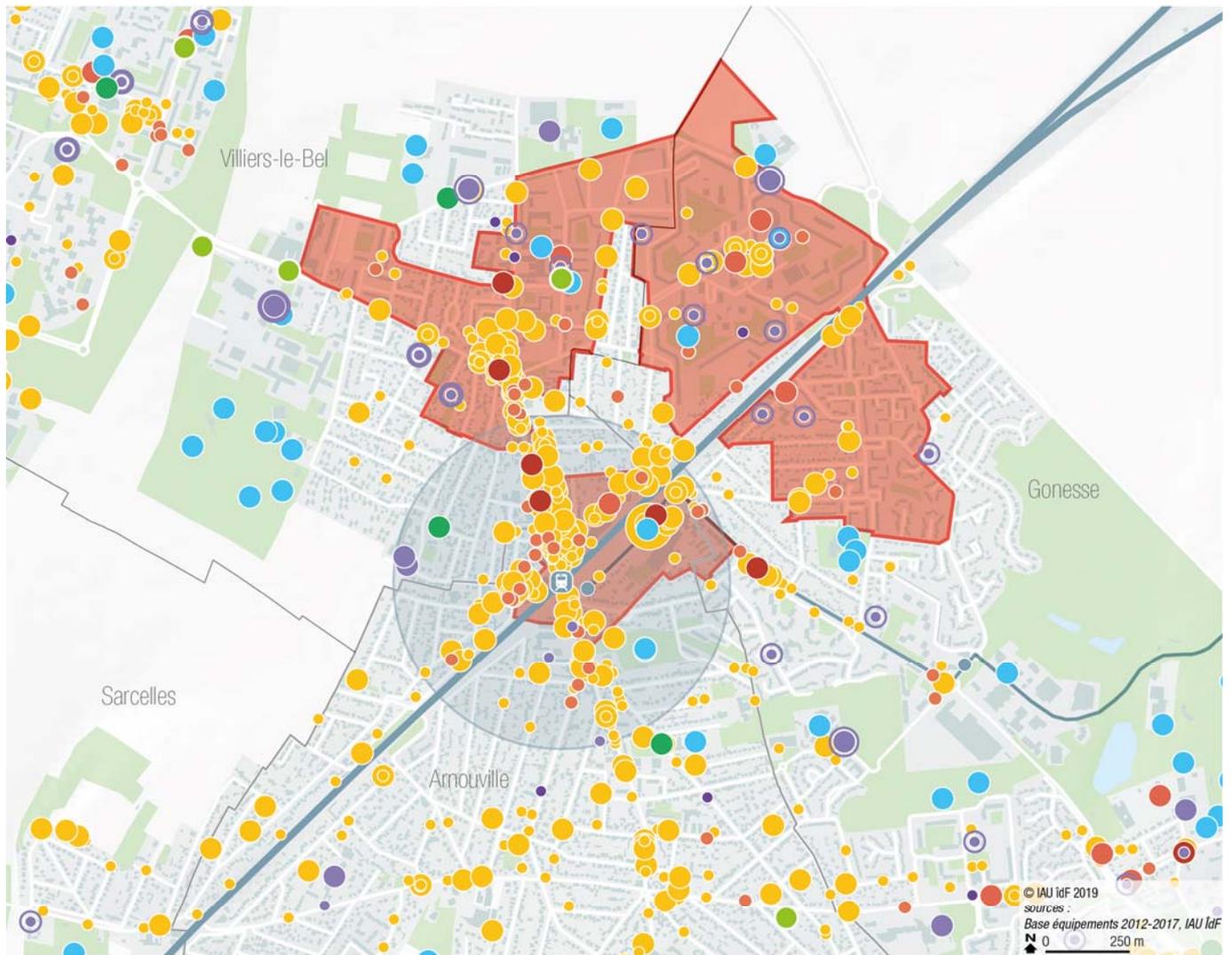
Le principal enjeu du projet d'aménagement du PRIR d'Arnouville est de faire émerger un véritable pôle multimodal intercommunal (train, bus, vélos, piétons). Ce pôle, à l'articulation de trois communes, dessert six quartiers bénéficiant ou ayant bénéficié de programmes de renouvellement urbain.

Depuis novembre 2016, il est desservi par un bus à haut niveau de service (BHNS), le bus 20, qui permet de relier les gares du RER D et du RER B (entre Villiers-le-Bel/Arnouville/Gonesse et le Parc des Expositions à Villepinte). Le bus 20 sera connecté à terme (horizon 2027) à la gare du métro du Grand Paris de la ligne 17 (gare du Triangle

de Gonesse). À l'inverse, le projet « Barreau de Gonesse » (création d'une nouvelle branche du RER D) prévu à l'horizon 2020 et reliant la gare d'Arnouville à celle du Parc des Expositions, n'est plus une priorité. Une seconde ligne de BHNS est envisagée, reliant le Village de Villiers-le-Bel à Roissy pôle via le pôle gare d'Arnouville.

## ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

### QPV CARREAUX-FAUCONNIÈRE-MARRONNIERS-PÔLE GARE



#### Équipements et commerces

##### Éducation

- petite enfance
- école maternelle ou élémentaire
- collège ou lycée
- Réseau d'Éducation Prioritaire (REP)
- Réseau d'Éducation Prioritaire Renforcé (REP +)

##### Santé

- praticien libéral
- équipement ou service social et médico-social<sup>1</sup>
- centre de santé et autres équipements et services de médecine de ville<sup>2</sup>

##### Culture

- équipement permettant la pratique en amateur<sup>3</sup>
- équipement de diffusion de la culture<sup>4</sup>

##### Sport

- équipement sportif

##### Commerces

- service<sup>5</sup>
- centre commercial ou commerce de proximité
- centre commercial ou commerce intermédiaire ou structurant

#### Transports en commun

- ligne et gare de RER ou transilien
- ligne et station de TCSP
- rayon d'1 km autour de la gare

#### QPV et NPNRU

- QPV porteur de NPNRU intérêt régional

#### Administratif

- commune

<sup>1</sup> Structures d'hébergement médicalisées et non-médicalisées pour personnes handicapées, personnes âgées et personnes en difficulté sociale.

<sup>2</sup> Centres spécialistes du traitement de maladies particulières, laboratoires d'analyses médicales, PMI et services d'ambulance ou de transport sanitaire léger.

<sup>3</sup> Centres culturels ou socio-culturels; école de musique, de danse et d'art dramatique ou toute autre école de spectacle vivant.

<sup>4</sup> Bibliothèques, médiathèques, cinémas, théâtres, musées et autres lieux d'exposition.

<sup>5</sup> Restauration, services à la personne, banques...

## ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES



**2 Écoles maternelles**



**4 Écoles élémentaires**



**1 Collège**

© IAU idF 2019  
sources : Insee, BPE 2015, traitement IAU idF  
Pictogrammes : © 123rf / Jeremy, © IAU idF IAU

## Commerces

**Démolition-reconstruction d'une galerie commerciale dans le pôle gare d'Arnouville, pérennisation du pôle commercial de la Fauconnière et reconversion de l'offre d'hyper proximité des Marronniers, dans une logique d'adaptation aux besoins des habitants**

Le PRIR d'Arnouville prévoit, dans le cadre de la restructuration du quartier de la gare du RER D, l'implantation d'une structure commerciale attractive et adaptée aux besoins des usagers. Cela suppose la démolition de la galerie dite Miltenberg, un centre commercial obsolète, qui sera reconstruit sur une plus petite surface (10 à 12 cellules commerciales) avec une vocation de proximité, dont une moyenne surface alimentaire. L'EPARECA et la chambre de commerce et de l'industrie du Val-d'Oise sont parties prenantes du projet. L'implantation d'une crèche est aussi étudiée.

Les réflexions sur l'armature commerciale seront néanmoins développées à une échelle plus vaste que le seul quartier de gare pour intégrer également l'avenue Pierre Sépard entre Arnouville et Villiers-le-Bel (où l'on observe des doublons commerciaux dans le domaine de la restauration rapide) et le secteur mitoyen de Gonesse.

La CCI Val-d'Oise a mené une étude sur les polarités commerciales des Marronniers et de la Fauconnière. Dans le quartier résidentiel des Marronniers, le pôle commercial (six commerces) est en retrait par rapport aux flux, des locaux sont vacants et 44 % des activités sont en état de cessation. Dans le cadre des études préalables, des réflexions sont menées sur la reconversion de ce pôle d'hyper proximité et de « dépannage ».

Dans le quartier de la Fauconnière, les surfaces commerciales sont excédentaires, les commerces sont dispersés et plusieurs sont en cessation d'activité, et l'espace public est peu approprié. Ce pôle de quartier est peu ancré dans les habitudes de consommation des habitants. Les études engagées proposent une transformation de l'offre commerciale pour mieux répondre aux besoins exprimés par les habitants.

En dehors du QPV, le centre commercial Leclerc est très attractif et attire l'essentiel des flux.

## Équipements

**Restructuration d'un parking en proximité immédiate de la gare RER d'Arnouville et priorité à la rénovation des établissements scolaires, en valorisant le numérique, dans le PRIR de Gonesse**

À Arnouville, le réagencement du quartier de gare, prévoit une intervention sur le parking silo de 495 places (propriété de la SNCF) sous-utilisé et vétuste pour en faire un nouveau parking de rabattement sur la gare. Le projet n'est cependant pas arrêté : réhabilitation ou démolition-reconstruction ? Nombre de places de stationnement ? Emplacement précis ? Or, les choix opérés auront nécessairement un impact sur le projet urbain.

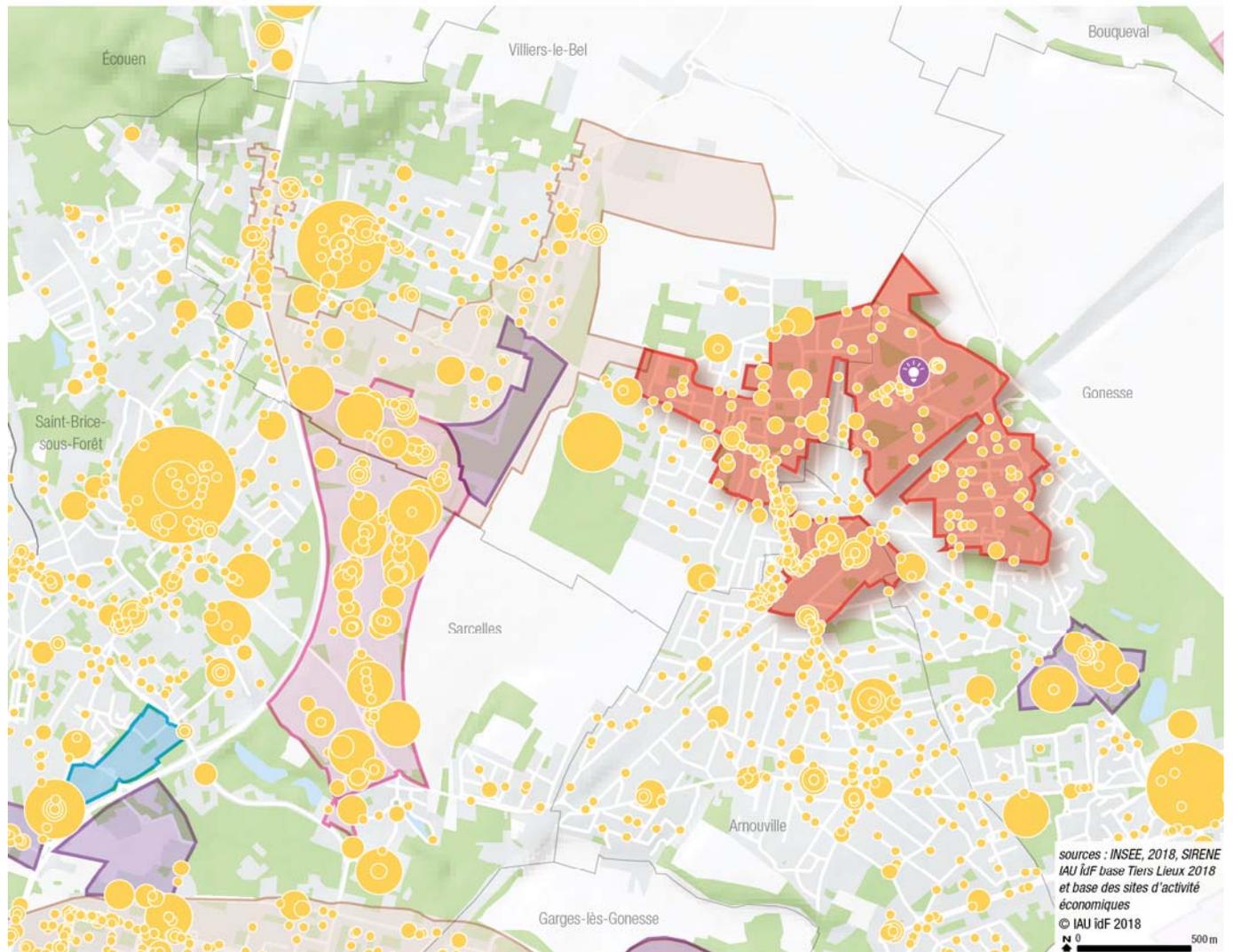
En termes d'équipement, une médiathèque intercommunale devrait s'implanter à proximité de la gare, mais de l'autre côté des voies.

Dans le quartier de la Fauconnière, la priorité est donnée à une intervention sur les équipements scolaires qui structurent spatialement et socialement le quartier. En effet, les écoles représentent des lieux de convergence pour un grand nombre d'habitants. Une importance particulière est accordée aux temps d'accueil périscolaires (activités sportives, culturelles et artistiques gratuites). La Ville de Gonesse s'est aussi engagée dans un projet éducatif territorial et porte depuis 2005 un programme de réussite éducative (48 % des bénéficiaires du PRE sont scolarisés dans les écoles élémentaires du quartier de la Fauconnière). La construction d'une nouvelle école permettra de renforcer et de faciliter les actions du PRE afin d'accompagner les élèves rencontrant des difficultés. Un écosystème local numérique sera développé à la Fauconnière grâce aux projets de la Fabrique numérique de Gonesse (installée dans le centre socioculturel Marc Sangnier) et de l'association d'insertion Pôle S, labellisée « grande école numérique ».

Les écoles concernés par le PRIR de Gonesse sont Marc Bloch (7 classes, 172 élèves), Marie Curie (8 classes, 197 élèves) et Albert Camus (9 classes, 220 élèves). Construites dans les années 1960, elles n'ont jamais fait l'objet de travaux d'amélioration et de mise aux normes. Un seul bâtiment de restauration scolaire dessert les trois écoles. Le scénario retenu en lien avec les habitants prévoit la démolition des écoles Marc

Bloch et Marie Curie et la reconstruction d'un seul établissement de 13 classes avec site de restauration. L'école Albert Camus sera réhabilitée et passera de 9 à 12 classes. La conception du projet prendra en compte les enjeux de qualité environnementale (géothermie, isolation et perméabilité à l'air), durabilité du bâtiment (pérennité des matériaux choisis) et la qualité paysagère du site (respect de la morphologie urbaine des formes à proximité). Le bâtiment devrait être livré pour la rentrée 2020.

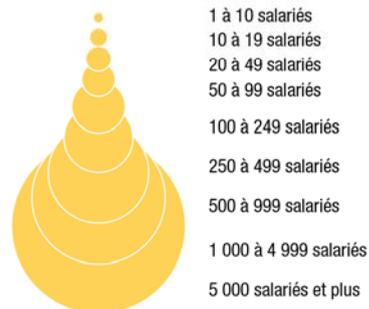
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET EMPLOI  
 QPV CARREAUX-FAUCONNIÈRE-MARRONNIERS-PÔLE GARE



sources : INSEE, 2018, SIRENE  
 IAU îdF base Tiers Lieux 2018  
 et base des sites d'activité  
 économiques  
 © IAU îdF 2018

**Emploi**

Nombre de salariés  
 par établissement d'entreprise



**Développement économique**

- tiers lieux
- territoire entrepreneur
- Sites d'activité**
- activités mixtes
- industriel
- commercial

**QPV et NPNRU**

- QPV porteur de NPNRU intérêt régional

**Administratif**

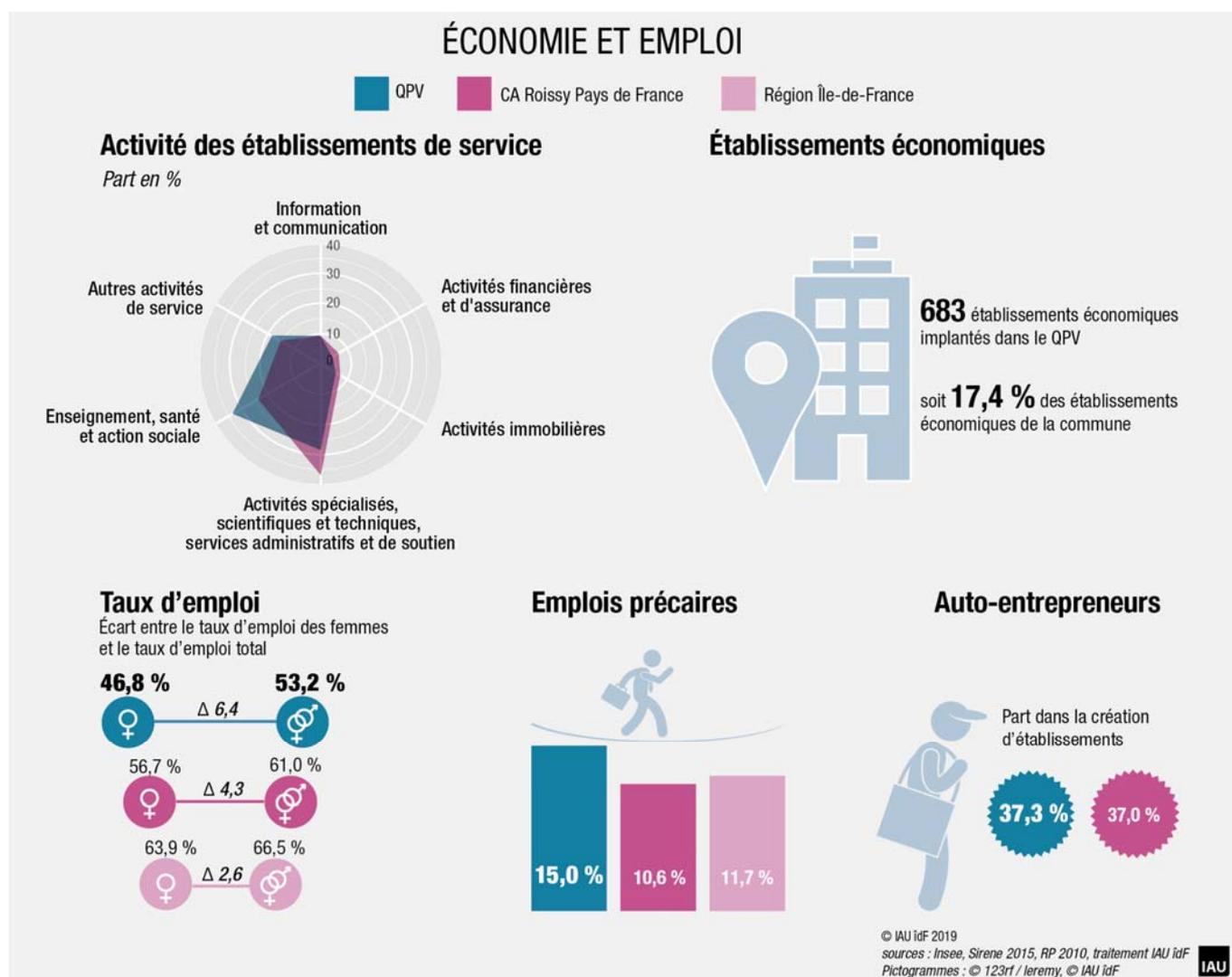
- commune
- intercommunalité

**Développement économique et emploi**

## Développer un pôle tertiaire dans le quartier de gare avec un focus sur le secteur de la formation professionnelle pour faciliter l'accès à l'emploi

Malgré la proximité de pôle d'emplois importants, dont la zone aéroportuaire de Roissy-Charles-de-Gaulle, l'accès à l'emploi reste problématique pour nombre d'habitants du secteur, faute de niveau de formation adéquat ou d'accessibilité aux zones d'emplois par les transports en commun.

Le projet de restructuration du pôle gare prévoit ainsi l'implantation de bureaux (dont une offre en libre-service) et de locaux d'activité. Les études ont toutefois conclu à une attractivité relative du secteur pour des implantations tertiaires (projet de 2 000 à 3 000 m<sup>2</sup>). Dans ce contexte, la Ville d'Arnouville et la communauté d'agglomération promeuvent en premier lieu le développement de structures vouées à la formation professionnelle : insuffisamment présent sur le territoire, ce secteur économique est en adéquation avec les besoins des habitants. La question de l'accès à l'emploi de sa population est en effet une des priorités majeures pour l'intercommunalité.



### Sources :

Contrat de Ville Val de France 2015-2020 ; Protocole de préfiguration Roissy Pays de France CA (26 janvier 2017) ; Nouveaux Quartiers de la Politique de la Ville CA val de France. Données d'aide au diagnostic. Kit de données complémentaires (5 novembre 2014) ; Plan d'action sur les polarités commerciales du NPNRU, comité technique – juin 2018, CA Roissy Pays de France, CCI Val d'Oise ; Projet de Renouveau d'intérêt Régional (PRIR) de Gonesse, Fauconnière – Marronniers, Dossier de présentation ANRU, septembre 2018. .

Projet d'intérêt national

## QPV Plateau de Corbeil – Plein Ciel

### Le NPNRU en bref

Le QPV « Plateau de Corbeil Plein-Ciel » se situe en Seine-et-Marne et s'étend sur deux communes : Melun et le Mée-sur-Seine, appartenant toutes deux à la communauté d'agglomération de Melun Val-de-Seine. Le QPV compte 8 590 habitants, soit 14,1 % de la population des deux communes et 6,8% de la population de la communauté d'agglomération (INSEE, 2013). Il s'agit d'un des cinq QPV de cette communauté d'agglomération et du seul qui bénéficie du nouveau programme de renouvellement urbain labellisé d'intérêt national.

Les équipes municipales et intercommunales impliquées dans ce projet de renouvellement urbain entendent prolonger le travail mené lors du premier programme de rénovation urbaine avec une attention particulière pour la concertation avec les habitants. Le nouveau périmètre cible quatre secteurs (Plein Ciel, Beauregard-Lorient, Schuman, Plateau de Corbeil et Tripode Plein-Ciel).

Le protocole de préfiguration a été signé le 16 mars 2017 et la convention de renouvellement urbain devrait être achevée au cours de l'année 2019 pour une présentation définitive aux partenaires de l'Anru au second semestre 2019. Les travaux devraient commencer en 2020. Les actions programmées portent notamment sur l'habitat et comprendront des démolitions (tour de Lorient - 112 logements, tour Lamartine - 70 logements, arc de Chateaubriand - 249 logements), des réhabilitations (Tripode - 316 logements), des réhabilitations thermiques (60 logements OPH et 130 logements Trois Moulins Habitat) associées à des résidentialisations douces (barre Lorient - 208 logements, square Beauregard - 252 logements). La réhabilitation des deux groupes scolaires Jean Bonis et Jules Ferry constitue un autre volet majeur du projet.

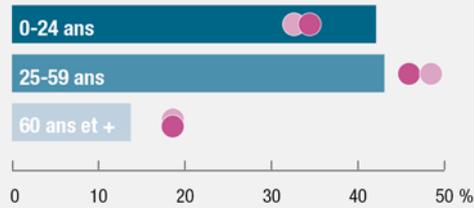
Parallèlement au NPNRU, la Ville de Melun développe le projet d'écoquartier de la Plaine de Montaigu au nord de la ville qui prévoit la construction de 2 700 logements et des équipements, dont un groupe scolaire. La cohérence et l'articulation entre ces deux projets est un enjeu important. En effet, une part de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU sera reconstituée dans l'écoquartier. De même, la coexistence de trois projets simultanés sur des équipements scolaires (deux réhabilitations lourdes dans le NPNRU et une création au centre de l'écoquartier) supposera une mise en cohérence de l'ensemble.



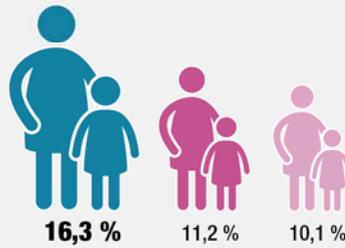
## POPULATION

■ QPV ■ CA Melun Val de Seine ■ Région Île-de-France

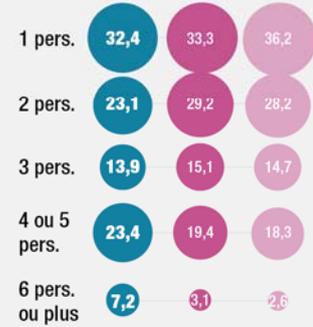
### Structure par âge de la population



### Part des familles monoparentales



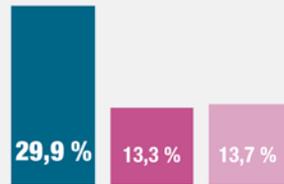
### Structure des ménages (%)



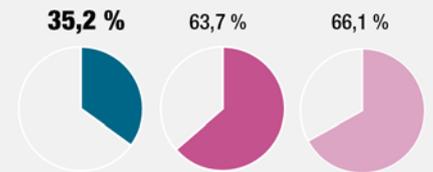
### Revenu médian annuel disponible par unité de consommation



### Part des étrangers



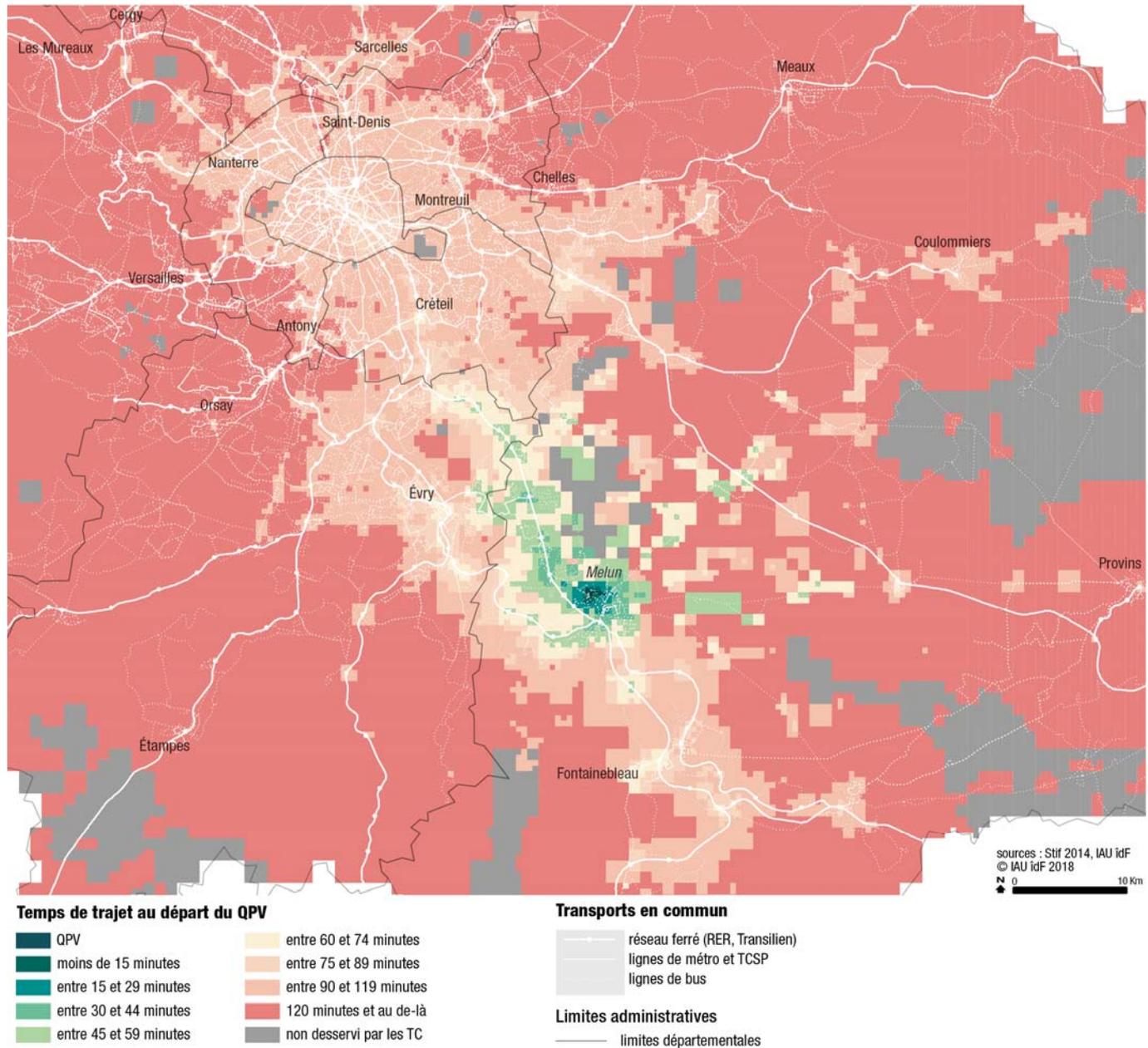
### Part des ménages imposés



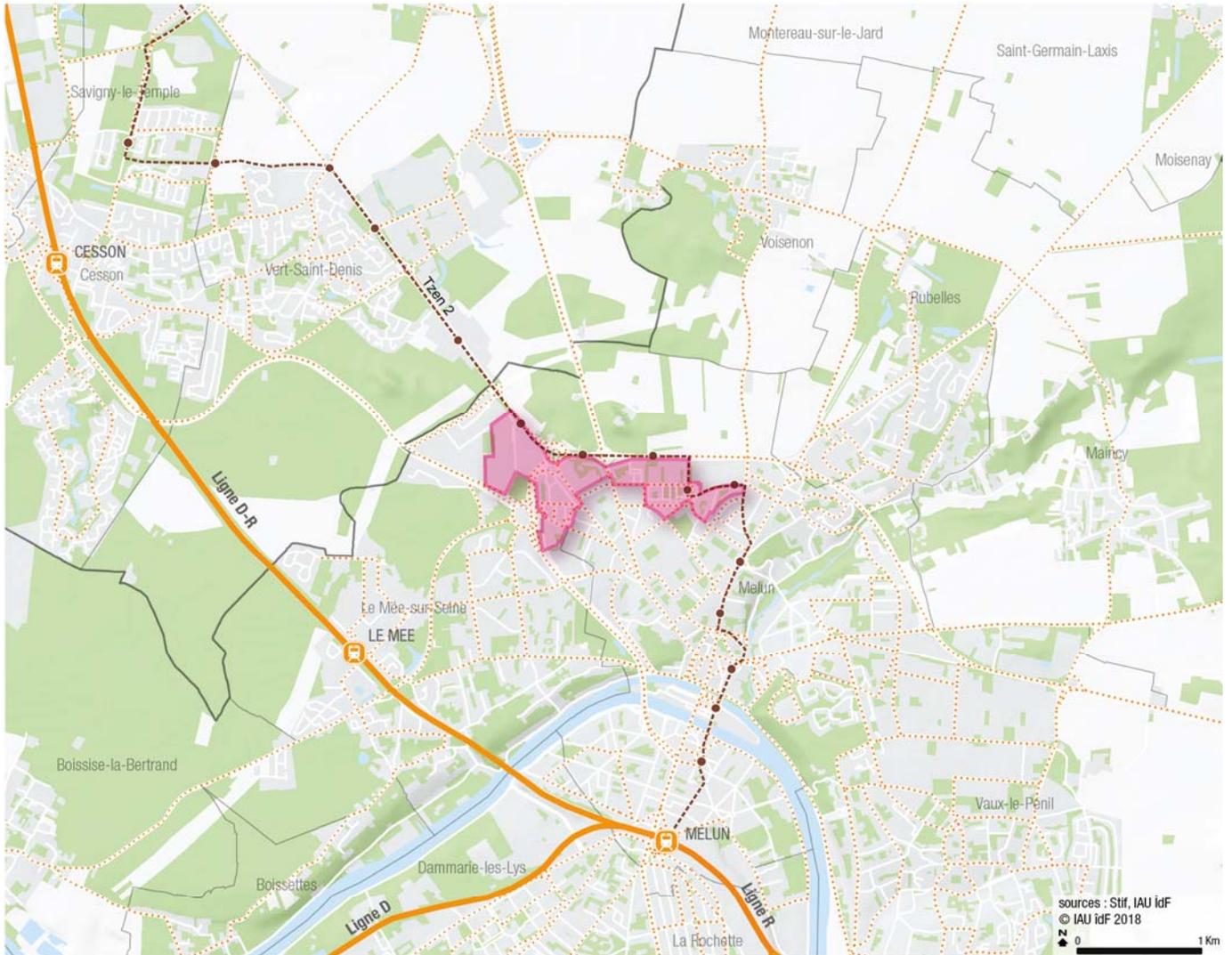
© IAU idF 2019  
 sources : Insee, RP 2015 (2010 pour les familles monoparentales),  
 Insee-DG-FIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FILoSoFi 2015, traitement IAU idF  
 Pictogrammes : © 123rf / Jeremy, © IAU idF



TEMPS DE TRAJET EN TRANSPORTS EN COMMUN DEPUIS LE CENTRE DU QPV  
 QPV PLATEAU DE CORBEIL - PLEIN-CIEL



LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN  
 QPV PLATEAU DE CORBEIL - PLEIN-CIEL



sources : Stif, IAU idF  
 © IAU idF 2018  
 0 1 Km

**Lignes et gares existantes**

- RER ou Transilien
- Métro
- TCSP
- bus

**Lignes et gares en projet**

- Horizon de mise en service
- |                        |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|
|                        | 2018-2024 | 2025-2030 |
| Transilien, RER, métro |           |           |
| TCSP                   |           |           |

**QPV et NPNRU**

- QPV porteur de NPNRU intérêt national

**Administratif**

- commune
- intercommunalité

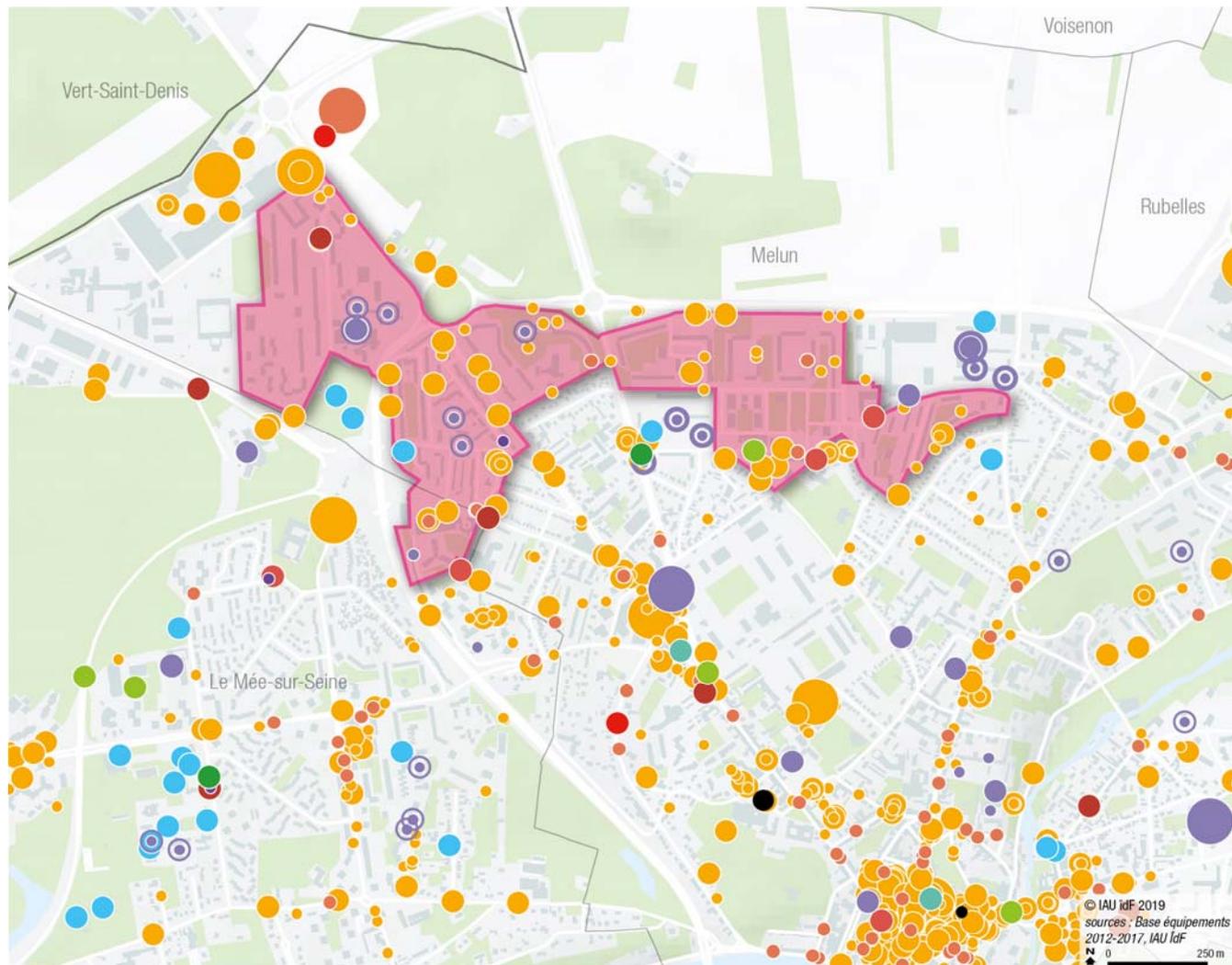
## Desserte en transports en commun

### **Des enjeux d'amélioration de la desserte via le TZen 2 : un projet structurant... reporté dans le temps**

Le QPV est aujourd'hui situé à une vingtaine de minutes en transports en commun de la gare de Melun. Il est plutôt bien desservi par les réseaux de bus (6 lignes de bus desservant les Hauts de Melun avec des fréquences de 25 min en moyenne). En revanche, le périmètre des Hauts de Melun est traversé par de multiples infrastructures routières (RD 605, 606, 346, 306) qui fragmentent les quartiers et entravent la pratique des modes actifs (marche et vélo). Ces problèmes de desserte sont particulièrement aigus pour le secteur Schuman, ce dernier étant difficilement accessible à pied en raison de la coupure urbaine induite par la route départementale.

Les transports en commun constituent un levier d'action privilégié par les équipes en charge du projet de renouvellement urbain au sein de la municipalité. En effet, le projet de TZen 2, bus à haut niveau de service, devrait considérablement améliorer l'accessibilité des quartiers Nord de Melun. Le TZen 2 sera également un élément structurant du quartier puisqu'il devrait être accompagné par l'implantation de commerces autour des stations et permettra la desserte des nouveaux quartiers en construction au Nord du PRU : le Santépôle, la Butte de Beauregard et l'écoquartier. Toutefois, les travaux d'aménagement du boulevard urbain sur lequel doit circuler le Tzen 2 ont été reportés, leur réalisation est prévue entre 2024 et 2028-2029, pour la mise en service du Tzen 2. Ce décalage de calendrier pourrait avoir des impacts sur les conditions de réussite du projet, et pénaliser la commercialisation des programmes en accession. Une réorganisation du réseau de bus ainsi que l'atténuation de la coupure urbaine (suppression de rond-point, boulevardisation du tracé du TZen 2) accompagneront ce projet.

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES  
 QPV PLATEAU DE CORBEIL - PLEIN-CIEL



Équipements et commerces

Education

- petite enfance
- école maternelle ou élémentaire
- collège ou lycée
- enseignement supérieur
- Réseau d'Education Prioritaire (REP)
- Réseau d'Education Prioritaire Renforcé (REP +)

Santé

- praticien libéral
- équipement ou service social et médico-social<sup>1</sup>
- centre de santé et autres équipements et services de médecine de ville<sup>2</sup>
- hôpital ou établissement spécialisé de proximité
- hôpital ou établissement spécialisé intermédiaire ou structurant

Culture

- équipement permettant la pratique en amateur<sup>3</sup>
- équipement de diffusion de la culture<sup>4</sup>
- autre équipement de tourisme et de loisir<sup>5</sup>

Sport

- équipement sportif

Commerces

- service<sup>6</sup>
- centre commercial ou commerce de proximité
- centre commercial ou commerce intermédiaire ou structurant

QPV et NPNRU

- QPV porteur de NPNRU intérêt national

Administratif

- mairie
- commune
- intercommunalité

<sup>1</sup> Structures d'hébergement médicalisées et non-médicalisées pour personnes handicapées, personnes âgées et personnes en difficulté sociale.  
<sup>2</sup> Centres spécialistes du traitement de maladies particulières, laboratoires d'analyses médicales, PMI et services d'ambulance ou de transport sanitaire léger.  
<sup>3</sup> Centres culturels ou socio-culturels; école de musique, de danse et d'art dramatique ou toute autre école de spectacle vivant.  
<sup>4</sup> Bibliothèques, médiathèques, cinémas, théâtres, musées et autres lieux d'exposition.  
<sup>5</sup> Sites et monuments, espaces récréatifs, forêts, parc et jardins.  
<sup>6</sup> Restauration, services à la personne, banques,...

## ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES



**5 Écoles maternelles**



**5 Écoles élémentaires**



**2 Collèges**

© IAU idF 2019  
sources : Insee, BPE 2015, traitement IAU idF  
Pictogrammes : © 123rf / Jeremy, © IAU idF



## Commerces

### La création de nouvelles polarités commerciales autour du TZen2 sans affaiblir l'existant

L'armature commerciale existante est constituée de deux pôles principaux : le centre commercial Plein Ciel fonctionnant correctement avec toutefois des problèmes de visibilité ; et la zone d'activité commerciale du Champ de Foire à proximité du secteur Schuman, spécialisée dans l'équipement de la maison, qui subit la concurrence du centre commercial Maisonnément de Cesson-Sénart. La ZAC du Champ de Foire pourrait profiter des terrains situés à proximité, sur le foncier de la Gendarmerie, pour s'étendre. Le foncier de la Gendarmerie serait également dédié à une mixité de fonctions (logements, commerces, tertiaire).

L'EPARECA accompagne le projet de requalification du centre commercial Plein Ciel qui devra s'accompagner d'une scission de la copropriété Plein Ciel (316 lots dont 24 lots commerciaux). Le projet prévoit la reconstruction du centre commercial avec 18 locaux commerciaux au lieu de 24 sur l'emprise libre, après transfert ou éviction des commerçants, et l'aménagement d'une nouvelle place ouverte et d'espaces de stationnement. Le travail d'accompagnement des commerces au cours des travaux a pour but d'éviter que la polarité commerciale ne disparaisse. En amont, l'EPARECA a également mené deux études, une étude commerciale pour évaluer le potentiel du site au regard de son environnement et une étude foncière et juridique permettant de calculer le coût des indemnisations des propriétaires et commerçants.

Il est prévu d'implanter un petit pôle commercial et de services autour de la future station du TZen 2 Beauregard en essayant de ne pas fragiliser l'existant et en appliquant le principe de mixité fonctionnelle.

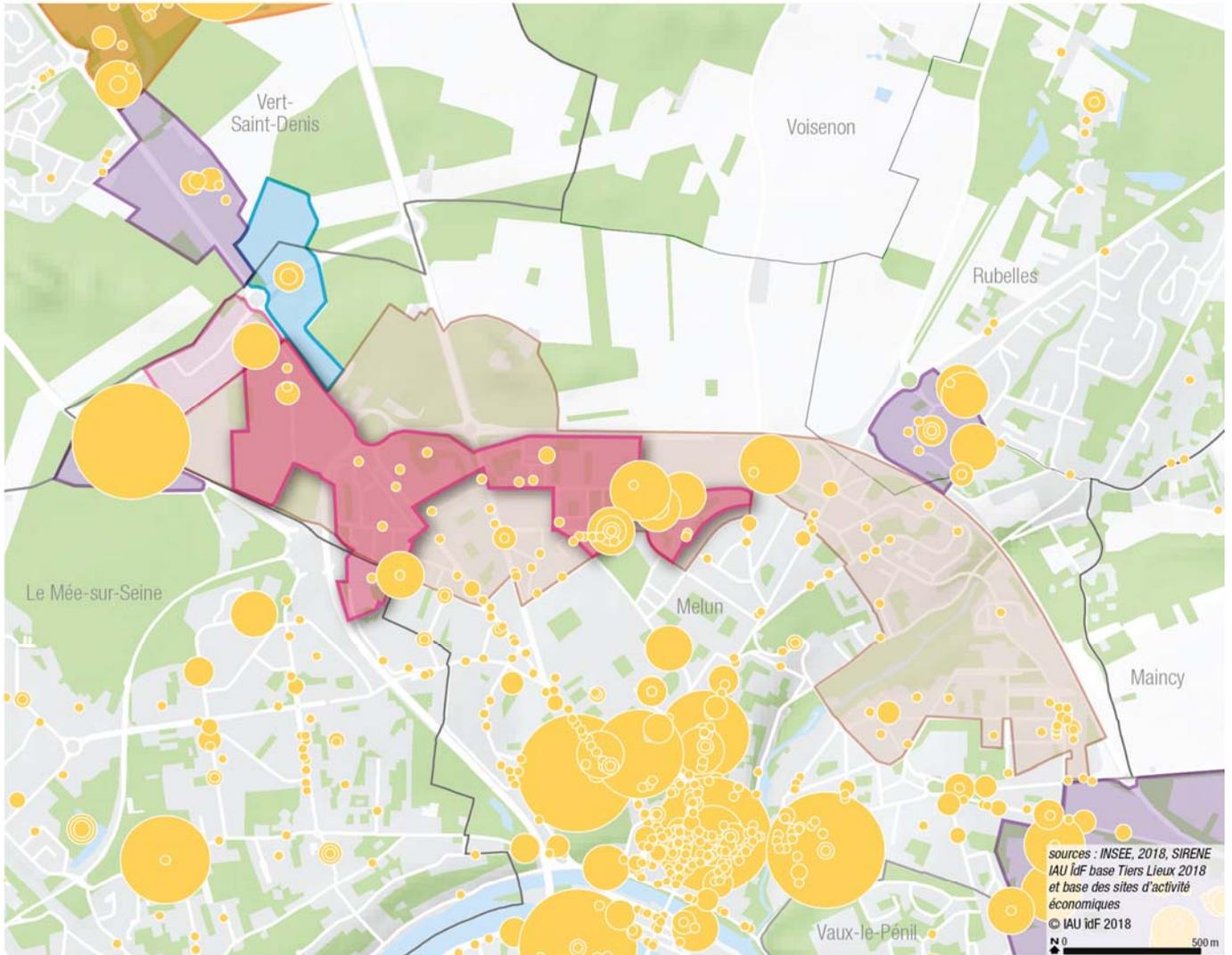
## Équipements

### La restructuration des équipements scolaires au centre de l'action du NPNRU

Les équipements existants sont peu visibles et vétustes. Un des objectifs est de renforcer la présence publique dans le quartier. La réhabilitation lourde et le désamiantage des groupes scolaires Jean Bonis et Jules Ferry est centrale car ils sont très dégradés. Une politique éducative ambitieuse orientée à la fois sur le fonctionnement des écoles (accueil périscolaire dans l'école Bonis, très petite section...) et sur l'aide aux élèves (Programme de réussite éducative, soutien scolaire gratuit en ligne, etc.) est déjà lancée et sera pérennisée sur le temps du NPNRU. Enfin, bien que vieillissant, le gymnase situé dans le quartier Schuman exerce un rôle social très fort grâce à sa situation au cœur du quartier. Une demande d'intégration du projet de réhabilitation de cette structure a été effectuée dans le cadre du NPNRU.

Il est aussi envisagé d'implanter des équipements en lien avec la santé, comme un Ephaad, compte tenu de la proximité du Santépôle.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET EMPLOI  
 QPV PLATEAU DE CORBEIL - PLEIN-CIEL



sources : INSEE, 2018, SIRENE  
 IAU IdF base Tiers Lieux 2018  
 et base des sites d'activité  
 économiques  
 © IAU IdF 2018  
 N 0 500 m

**Emploi**

Nombre de salariés  
 par établissement d'entreprise



- 1 à 10 salariés
- 10 à 19 salariés
- 20 à 49 salariés
- 50 à 99 salariés
- 100 à 249 salariés
- 250 à 499 salariés
- 500 à 999 salariés
- 1 000 à 4 999 salariés
- 5 000 salariés et plus

**Développement économique**

territoire entrepreneur

**Sites d'activité**

- activités mixtes
- industriel
- commercial
- logistique

**QPV et NPNRU**

QPV porteur de  
 NPNRU intérêt national

**Administratif**

- commune
- intercommunalité

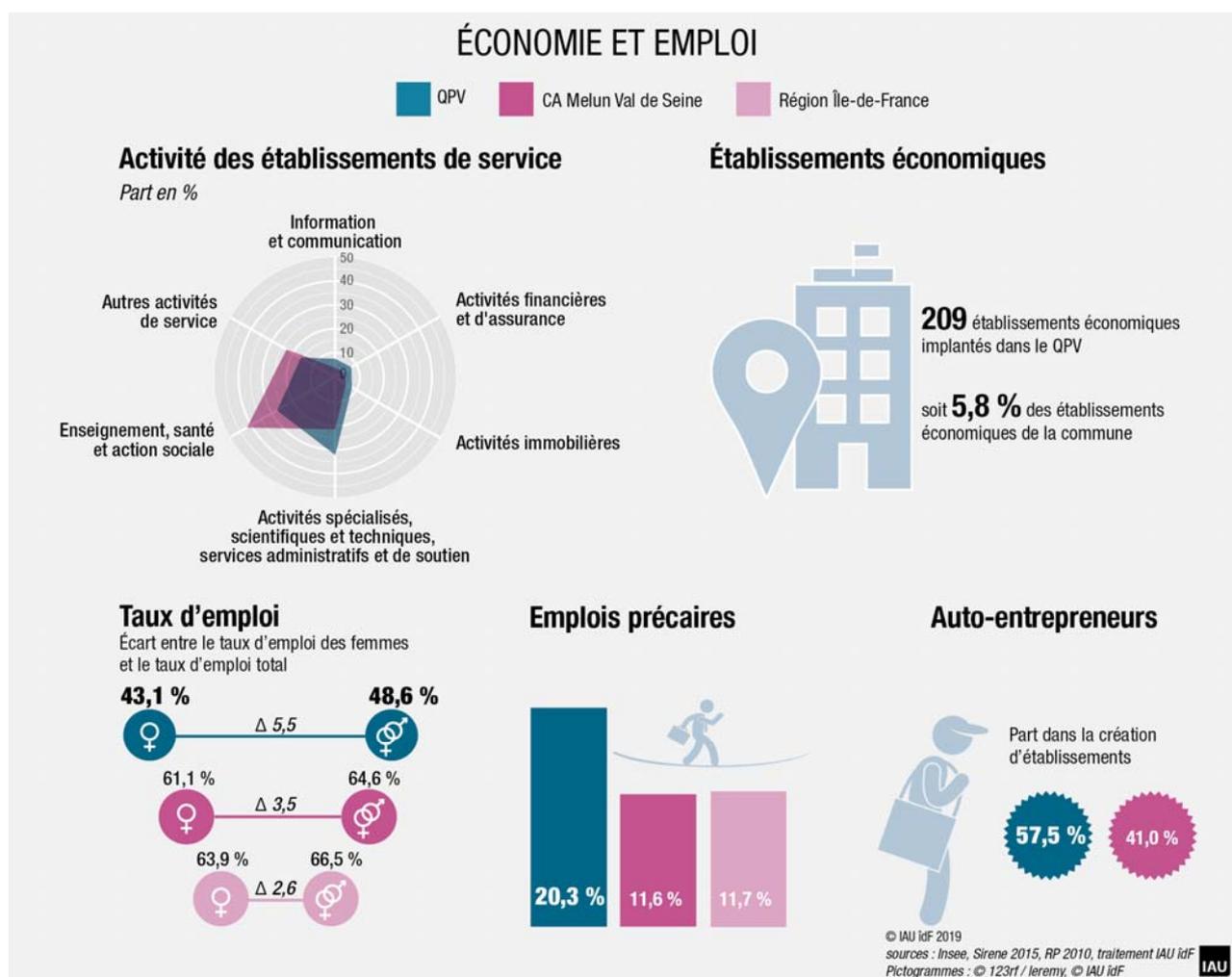
## Développement économique et emploi

### Création du Santépôle à proximité

Compétente en matière de développement économique, la communauté d'agglomération concentre son attention sur la création de zones d'activité. La question de l'emploi est gérée par la Maison de l'emploi et de l'insertion de Melun Val de Seine (MEIMVS).

En matière de projet économique, le premier PRU a connu la construction de l'écopôle Loïc Baron, financé grâce au dispositif des investissements territoriaux intégrés (ITI). Dans un bâtiment basse consommation, ce pôle de taille modeste (une douzaine de bureaux) propose des locaux à destination des entreprises. Longtemps resté partiellement vacant, l'écopôle fonctionne désormais comme un centre d'affaires de quartier qui accueille les entreprises en proposant à leurs dirigeants les avantages liés à la zone franche urbaine (exonérations de charges sociales et fiscales). L'agglomération compte au total trois centres de ce type.

Dans le cadre du NPNRU, les projets économiques dans le quartier restent limités. Les attentes se focalisent sur la création du Santépôle à proximité et son possible effet d'entraînement en termes d'activités économiques sur les secteurs proches, dont la Butte de Beauregard, avec un développement envisagé en deux phases, dont la première à échéance 2021-2022.



### Sources :

Entretien avec Claire Thomas (chargée de mission PRU-NPNRU au sein du service Renouvellement Urbain de la ville de Melun) et Shahjahan Ghalib (directeur de projets) le 30 avril 2018; entretien avec David Le Loir (directeur du développement économique de la communauté d'agglomération du Val de Seine) le 8 juin 2018; compte rendu du Comité Technique n°13 du 21 février 2019 – V2; document du Comité Technique du 21 février 2019, phase PLAN GUIDE; protocole de préfiguration du NPNRU de la CA Melun - Val de Seine, mars 2017.

Projet d'intérêt national

## QPV Cinq-Quartiers

### Le NPNRU en bref

Le secteur des Cinq-Quartiers regroupe les quartiers historiques de la politique de la ville de la commune des Mureaux : les Musiciens, la Vigne Blanche, Île-de-France, les Bougimonts, Bécheville. Le QPV compte 10 629 habitants (Insee 2013), soit un tiers de la population de la commune.

Le classement de ce quartier en « îlot sensible » remonte à 1984. Les Cinq - Quartiers ont intégré le PNRU en 2006, suite à la signature d'une convention avec l'Anru le 8 décembre 2006. 1 108 démolitions de logements sociaux (selon le principe dit du « un pour un »), plus de 1 600 réhabilitations et plus de 2 600 résidentialisations ont permis de changer l'image de la ville, le projet intégrant également la création d'espaces publics de qualité, et d'un pôle éducatif au sein d'un bâtiment à énergie positive (BEPOS). Le PRU a aussi intégré les enjeux du développement durable, comme en témoigne la labellisation en écoquartier des Cinq-Quartiers (« l'écoquartier Molière »), la certification HQE aménagement pour la création du parc Molière, le prix Novatech récompensant la gestion intégrée de l'eau pluviale dans le projet ou encore le label RT 2012 pour la construction de logements neufs et la réhabilitation ou l'isolation thermique pour les logements existants. Le quartier des Musiciens, dont les espaces publics ont été réaménagés et les bâtiments résidentialisés, n'a toutefois pas connu de réhabilitation lourde de son patrimoine d'habitation.

La réflexion urbaine menée en amont du NPNRU a volontairement porté sur un périmètre plus large afin de l'inscrire pleinement dans le projet de développement de la ville porté par le schéma de cohérence urbaine des Mureaux (SCUM élaboré en 2003 et récemment mis à jour). Cependant, le projet en tant que tel concernera principalement la partie sud du périmètre prioritaire. En termes de calendrier, le passage en comité national d'engagement est prévu à l'été 2020.

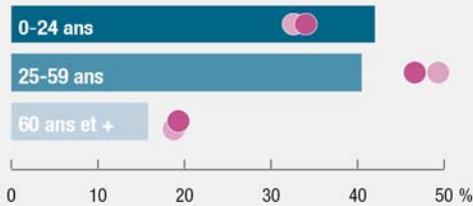
Le NPNRU se déploiera selon quelques axes majeurs : l'intervention sur l'habitat dans le quartier des Musiciens ; le regroupement et la rationalisation d'équipements existants afin de créer deux pôles fédérateurs et polyvalents, et la finalisation de la restructuration de la maille viaire et des espaces publics pour mieux relier les différents « fragments » de ville. Le projet prévoit également l'ouverture du quartier sur le parc du Sautour, comme équipement territorial pour les quartiers Sud et les villages voisins.



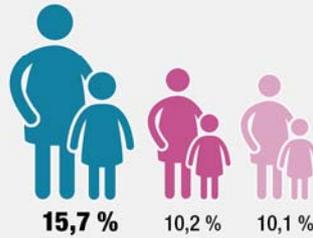
## POPULATION

■ QPV ■ CU Grand Paris Seine et Oise ■ Région Île-de-France

### Structure par âge de la population



### Part des familles monoparentales



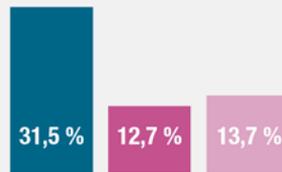
### Structure des ménages



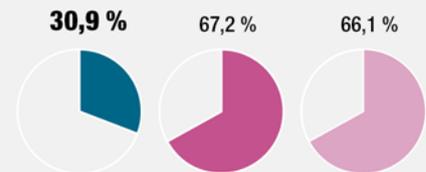
### Revenu médian annuel disponible par unité de consommation



### Part des étrangers



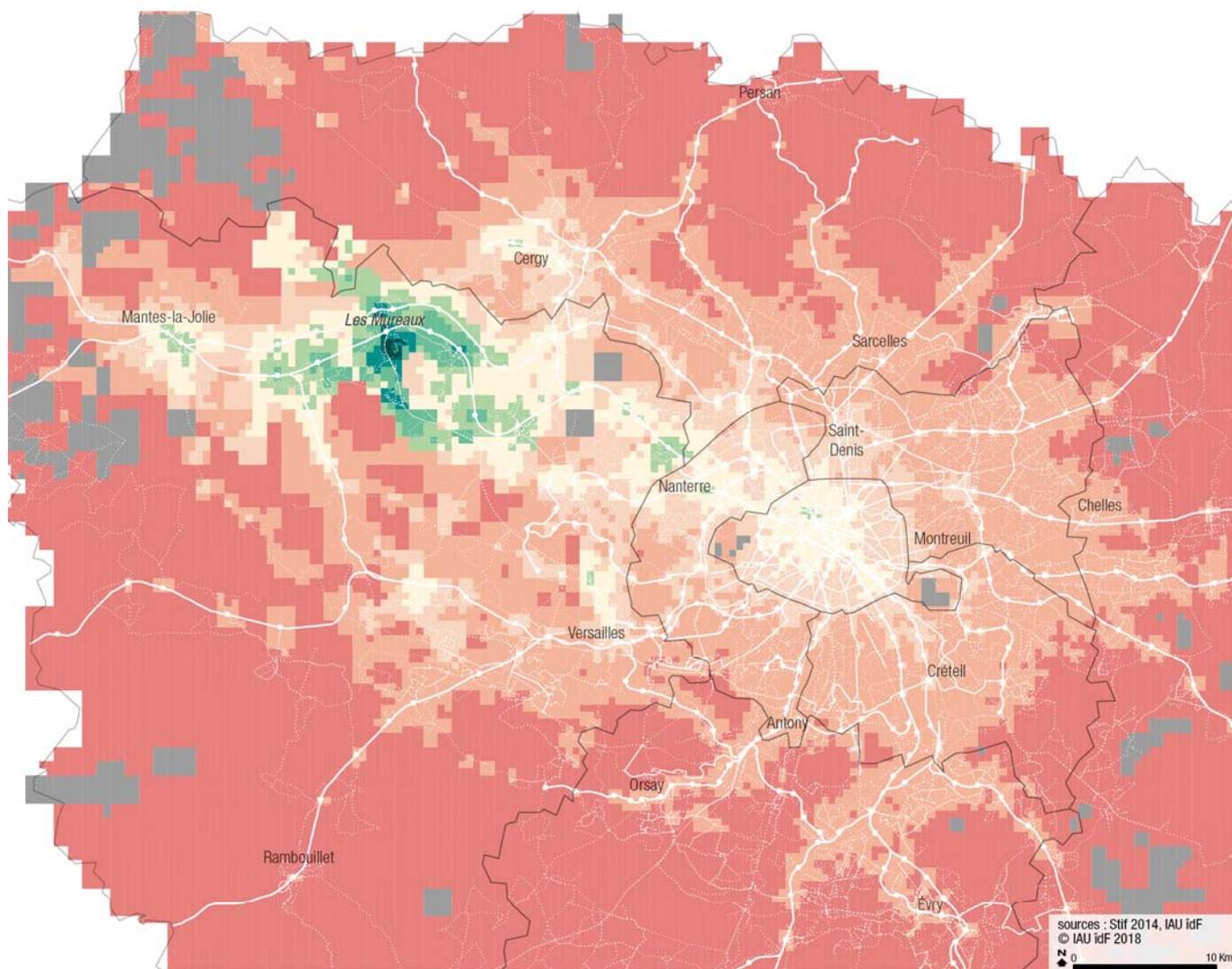
### Part des ménages imposés



© IAU idF 2019  
 sources : Insee, RP 2015 (2010 pour les familles monoparentales),  
 Insee-DG-FIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2015, traitement IAU idF  
 Pictogrammes : © 123rf / Jeremy, © IAU idF



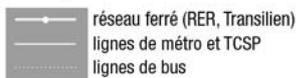
TEMPS DE TRAJET EN TRANSPORTS EN COMMUN DEPUIS LE CENTRE DU QPV  
 QPV CINQ QUARTIERS



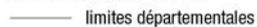
**Temps de trajet au départ du QPV**



**Transports en commun**



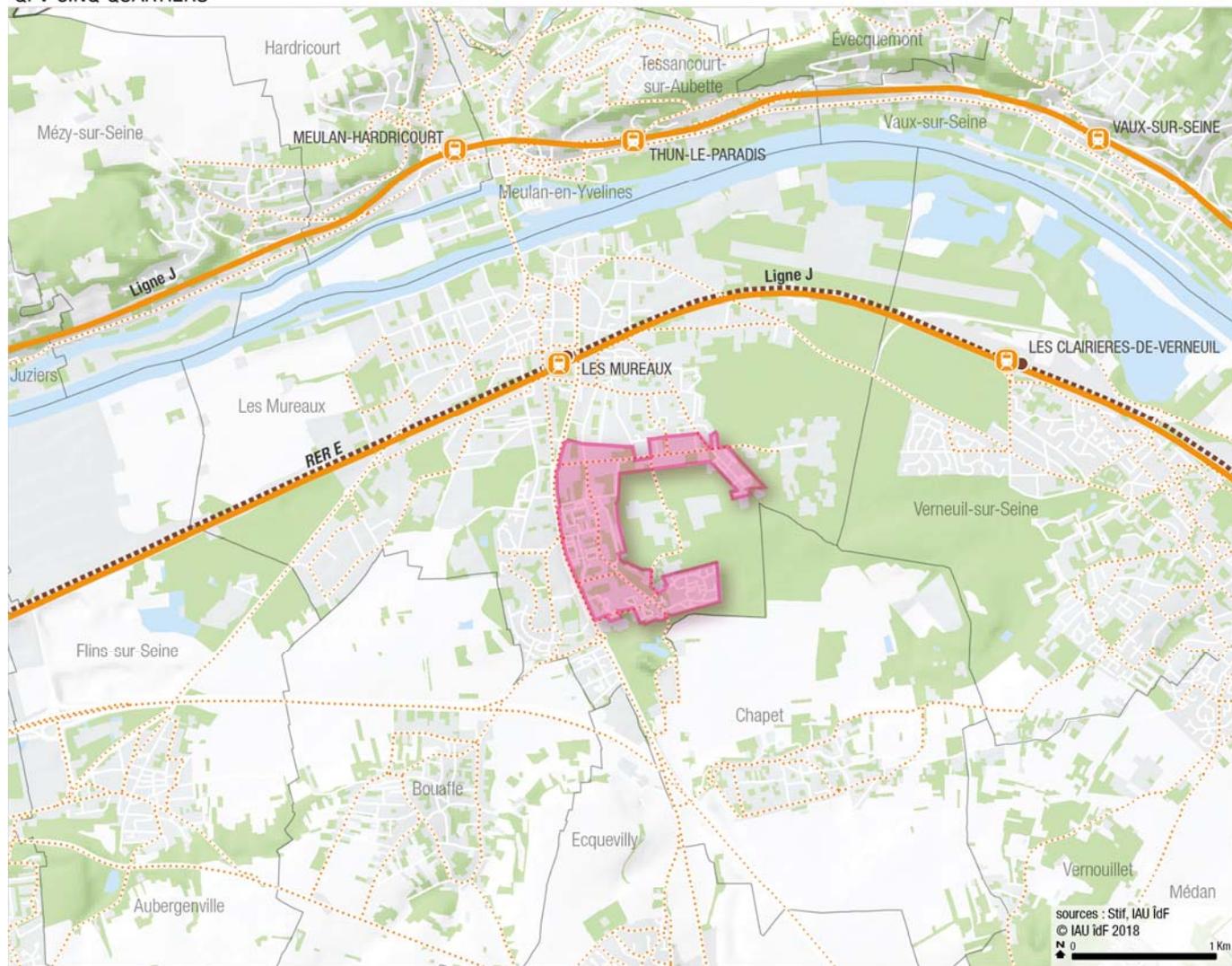
**Limites administratives**



sources : Stif 2014, IAU idF  
 © IAU idF 2018

10 Km

LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN  
 QPV CINQ QUARTIERS



**Lignes et gares existantes**

- RER ou Transilien
- Métro
- TCSP
- bus

**Lignes et gares en projet**

- Horizon de mise en service
- |                        |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|
|                        | 2018-2024 | 2025-2030 |
| Transilien, RER, métro |           |           |
| TCSP                   |           |           |

**QPV et NPNRU**

- QPV porteur de NPNRU intérêt national

**Administratif**

- commune
- intercommunalité

sources : Stif, IAU îdF  
 © IAU îdF 2018  
 1 Km

## Desserte en transports en commun

### **RER E, réaménagement du quartier de gare et projet de téléphérique : des projets structurants au service de la mobilité**

En matière de mobilité, le prolongement de la ligne E du RER vers l'ouest en 2024 (projet Eole) est fortement attendu. Celui-ci reliera la gare d'Haussmann-Saint-Lazare à la gare de Mantes-la-Jolie en passant par le quartier d'affaires de La Défense.

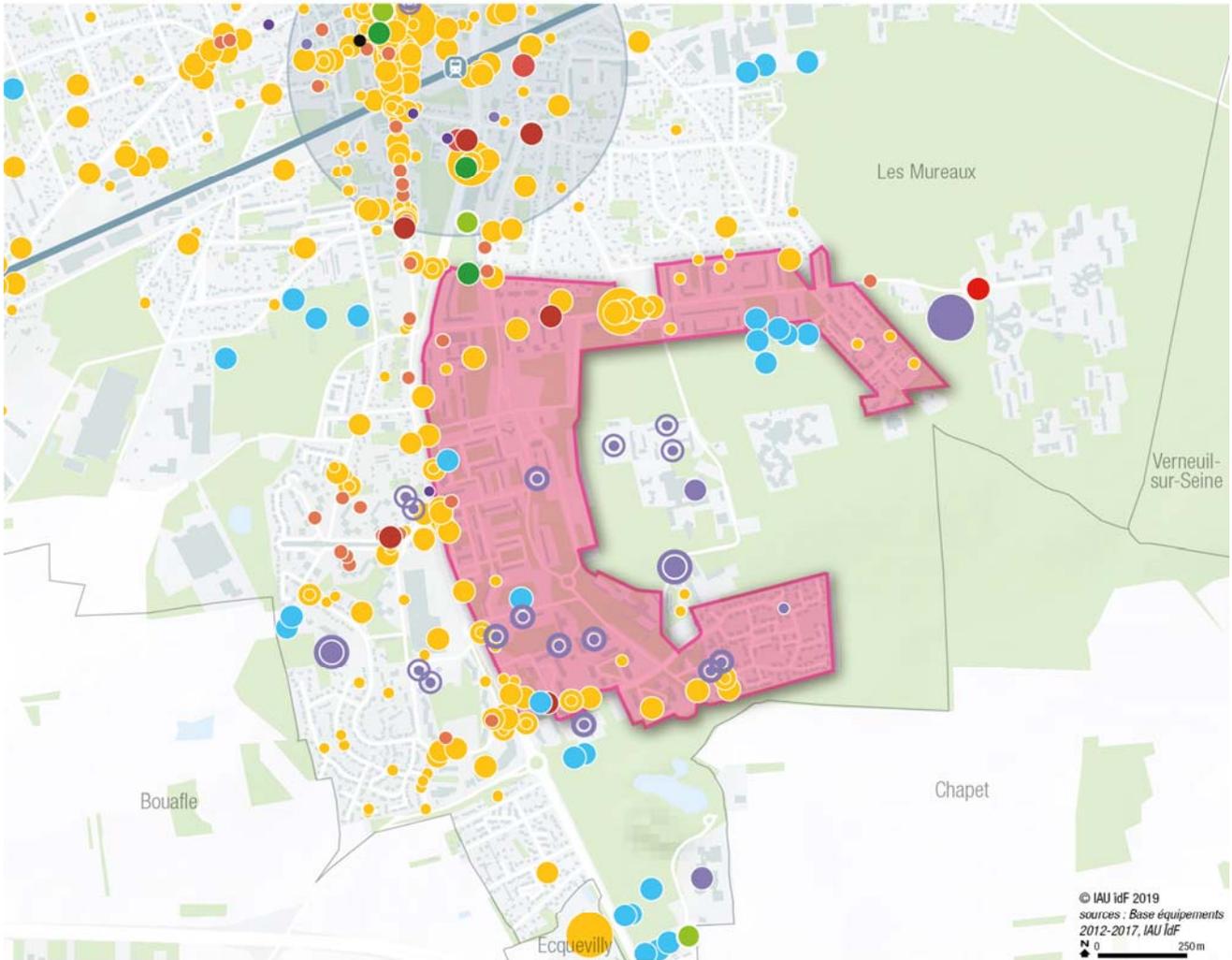
Parallèlement à l'arrivée du RER E, le réaménagement du quartier de gare est prévu dans le cadre du projet national « Action Cœur de Ville ». L'enjeu est notamment d'ouvrir le centre-ville sur la place de la gare, et de le rendre visible, attractif et accessible depuis la RD43. Des projets sont à l'étude sur le réagencement des locaux commerciaux pour consolider l'image de centre-ville. La valorisation du lien à la Seine est également un enjeu pour ce secteur.

Par le passé, la restructuration de la RD43 en boulevard urbain a été menée à bien comme préalable du PNRU tout au long du secteur des Cinq-Quartiers. Ce réaménagement sera poursuivi au nord, dans le centre-ville, en lien avec l'arrivée d'Eole.

Dans la perspective de l'arrivée d'Eole et afin de désengorger le pont franchissant la Seine, un projet de téléphérique urbain Meulan – Les Mureaux est à l'étude. Officiellement lancé en 2010, ce projet est aujourd'hui en phase d'étude d'opportunité. Ces deux projets, aux temporalités certes distinctes, amélioreront la desserte de la commune et l'organisation de la mobilité.

Le réseau de bus actuel est performant, notamment pour desservir les quartiers du NPNRU. Quelques remodelages sont toutefois prévus en lien avec l'arrivée d'Eole, notamment l'organisation et la localisation de la gare routière. On observe aussi un volontarisme en matière de liaisons douces et de pistes cyclables, régulièrement intégrées à l'aménagement des espaces publics, en cohérence avec la charte vélo et circulations douces mise en place depuis 2004

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES  
 QPV CINQ QUARTIERS



© IAU IdF 2019  
 sources : Base équipements  
 2012-2017, IAU IdF  
 0 250 m

**Équipements et commerces**

**Education**

- petite enfance
- école maternelle ou élémentaire
- collège ou lycée
- enseignement supérieur
- Réseau d'Education Prioritaire (REP)
- Réseau d'Education Prioritaire Renforcé (REP +)

**Santé**

- praticien libéral
- équipement ou service social et médico-social<sup>1</sup>
- centre de santé et autres équipements et services de médecine de ville<sup>2</sup>
- hôpital ou établissement spécialisé de proximité

**Culture**

- équipement permettant la pratique en amateur<sup>3</sup>
- équipement de diffusion de la culture<sup>4</sup>

**Sport**

- équipement sportif

**Commerces**

- service<sup>5</sup>
- centre commercial ou commerce de proximité
- centre commercial ou commerce intermédiaire ou structurant

**Transports en commun**

- ligne et gare de RER ou transilien
- rayon d'1 km autour de la gare

**QPV et NPNRU**

- QPV porteur de NPNRU intérêt national

**Administratif**

- commune

<sup>1</sup> Structures d'hébergement médicalisées et non-médicalisées pour personnes handicapées, personnes âgées et personnes en difficulté sociale.

<sup>2</sup> Centres spécialistes du traitement de maladies particulières, laboratoires d'analyses médicales, PMI et services d'ambulance ou de transport sanitaire léger.

<sup>3</sup> Centres culturels ou socio-culturels; école de musique, de danse et d'art dramatique ou toute autre école de spectacle vivant.

<sup>4</sup> Bibliothèques, médiathèques, cinémas, théâtres, musées et autres lieux d'exposition.

<sup>5</sup> Restauration, services à la personne, banques...

## ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES



**6 Écoles maternelles**



**5 Écoles élémentaires**



**1 Collège**

© IAU idF 2019  
sources : Insee, BPE 2015, traitement IAU idF  
Pictogrammes : © 123rf / leremy, © IAU idF IAU

## Commerces

### **Consolider les polarités commerciales le long de la RD43 et conforter la vocation commerciale des rez-de-chaussée des immeubles neufs**

L'objectif du NPNRU est de conforter les polarités commerciales le long de la RD43 et de favoriser ainsi des lieux de sociabilité et de brassage sur l'espace public.

Le centre commercial des Bougimonts est un des enjeux du contrat de ville et un élément fondamental de la transformation du quartier. Il est aujourd'hui vieillissant et peu visible, mais il reste néanmoins rentable. L'offre proposée concerne avant tout le secteur alimentaire et se caractérise par sa diversité. L'amélioration de son image et de son rayonnement constitue un objectif du NPNRU en s'appuyant sur sa localisation stratégique sur la RD43 et l'axe est-ouest en cours de réalisation. La restructuration de cette polarité, qui n'a pas pu être traitée dans le cadre du PNRU, s'inscrira nécessairement dans le moyen et long terme.

La polarité commerciale des Musiciens est plus modeste. Elle ne satisfait guère les besoins des salariés en termes de restauration, de services aux entreprises, ni des jeunes fréquentant les établissements scolaires. La pertinence de cette polarité, dans sa localisation et sa configuration actuelle, fait parfois même débat. La centralité commerciale du quartier réside principalement dans le centre commercial Auchan situé à proximité.

## Équipements

### **Restructuration des équipements scolaires, création de pôles multifonctionnels – éducatifs, culturels, sportifs, associatifs – et valorisation du parc du Sautour**

La question scolaire occupe une place centrale dans la stratégie de la Ville et le projet du NPNRU. La population scolaire augmente : un besoin de vingt classes supplémentaires à horizon 2030 a été identifié, et une refonte de la carte scolaire est envisagée pour atteindre les objectifs de mixité.

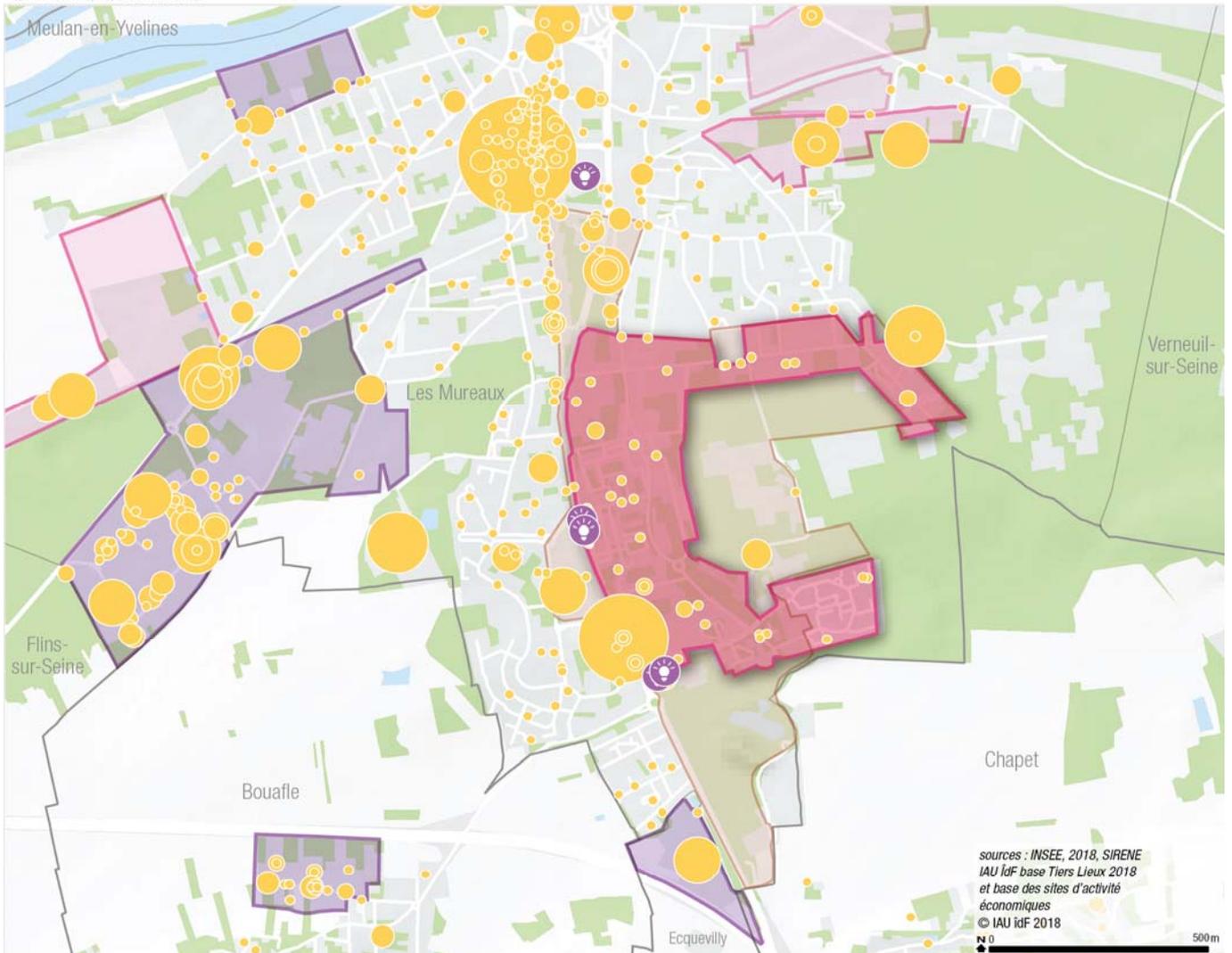
D'autre part, au sein du quartier des Musiciens, la configuration actuelle des établissements est « éclatée », et leur disposition forme une barrière physique qui enclave le quartier. La restructuration du pôle Brossolette s'inscrit ainsi dans une double logique de regroupement et de modernisation. La première phase prévoit la réhabilitation du bâtiment élémentaire et la fusion des écoles maternelle et élémentaire avec la démolition du bâtiment maternel. La phase 2 portera ensuite sur la création d'un pôle éducatif, qui sera aussi un pôle associatif et de services publics.

La création de pôles éducatifs thématiques fonctionnant tous les jours et sur des créneaux horaires élargis est en effet un axe stratégique de la commune. Le PNRU avait expérimenté la réalisation du pôle Molière. Comprenant des équipements scolaires (maternelle, élémentaire, crèche) et une ludothèque, ce pôle est également dédié aux « arts de la main » et accueille des cours d'art dramatique du conservatoire Gabriel-Fauré. Il regroupe aussi une partie notable de l'offre sportive du quartier (point forme, capoeira, taekwondo, yoga, training) à destination des scolaires et des associations.

L'offre sportive se verra fortement confortée par la création du pôle Léo Lagrange, pôle éducatif multi-activité axé sur le sport (localisé à proximité mais hors du QPV, et financé par la Région et par l'Anru) sur le modèle du pôle Molière. Le stade Léo Lagrange en cours de restructuration constitue d'ores et déjà un complexe multisport majeur de la ville (17 ha). L'affirmation de la croisée des Bougimonts (via la création de la rue Bérégovoy), grande croisée urbaine au centre géographique de la ville, améliorera la visibilité et l'accessibilité du parc des sports, espace de nature remarquable au cœur de la ville.

En termes d'espaces verts, le projet du NPNRU s'appuie sur le parc du Sautour, grand parc situé au sud de la ville qui pourrait être un atout pour le projet en tant que façade paysagère sur la RD43 : création d'une voie valorisant l'accès et l'adresse du quartier sur le parc, retournement d'une barre de logements vers le parc, travail sur la présence du végétal dans la réhabilitation des logements sociaux. L'objectif est aussi de mieux relier le parc et le quartier des Musiciens, et de créer ainsi une nouvelle centralité au sud des Mureaux

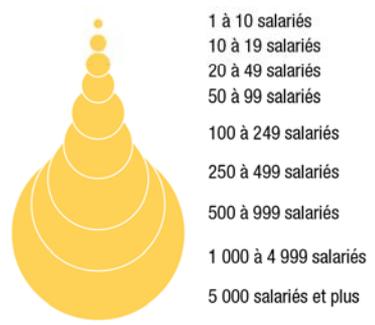
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET EMPLOI  
 QPV CINQ QUARTIERS



sources : INSEE, 2018, SIRENE  
 IAU IdF base Tiers Lieux 2018  
 et base des sites d'activité  
 économiques  
 © IAU IdF 2018

**Emploi**

Nombre de salariés  
 par établissement d'entreprise



**Développement économique**

- tiers lieux
- territoire entrepreneur
- Sites d'activité**
- activités mixtes
- industriel
- GEI/industrielle

**QPV et NPNRU**

- QPV porteur de NPNRU intérêt national

**Administratif**  
 commune

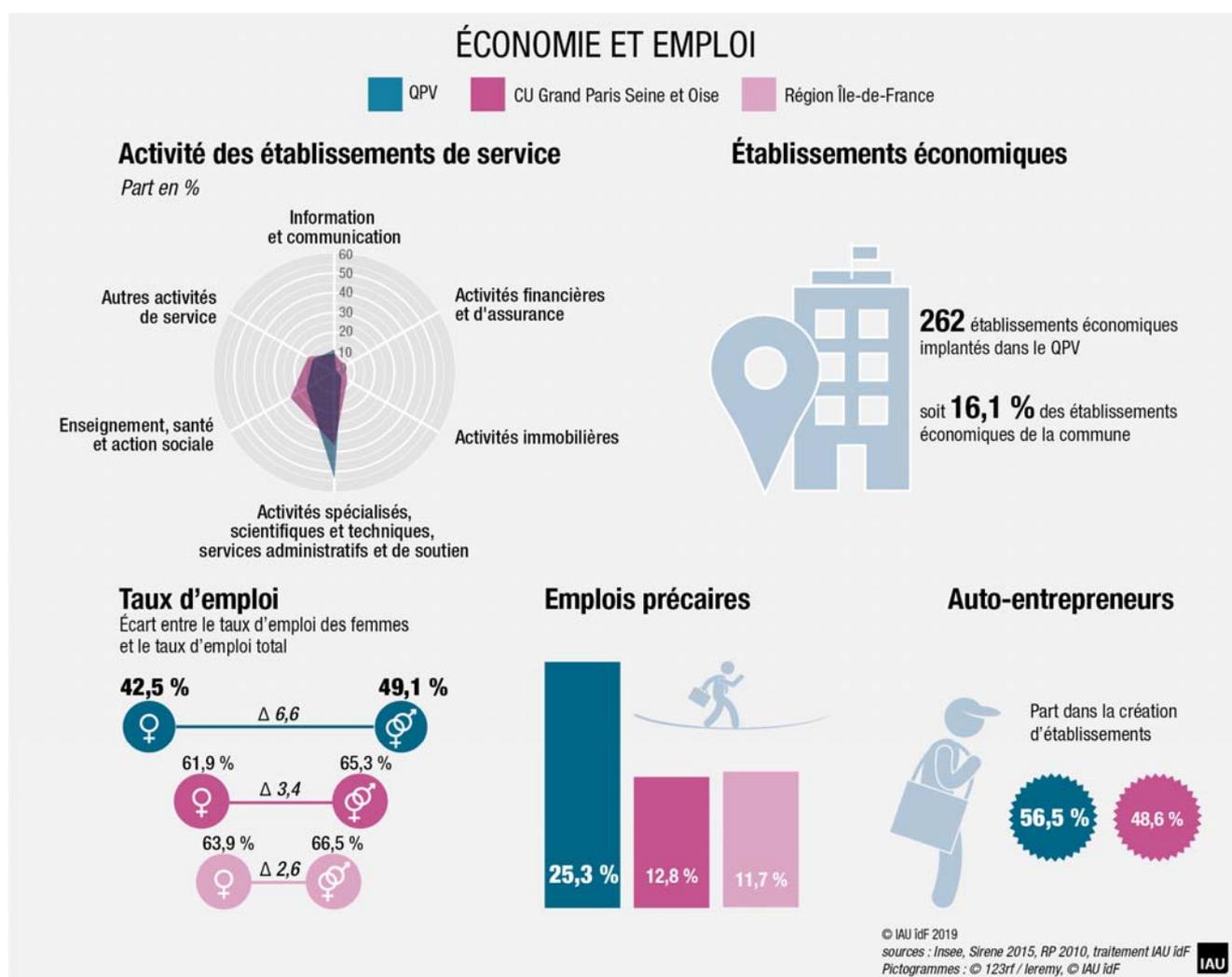
## Développement économique et emploi

### Renforcement de l'attractivité de la pépinière et de l'hôtel d'entreprises

Le tissu économique du QPV se caractérise par le poids des activités présentes (près de 80 % des emplois). Les pieds d'immeuble sont majoritairement occupés par des associations et non par des activités économiques ou commerciales.

Si les Cinq-Quartiers restent à l'écart des principaux projets de développement économique identifiés sur la commune, ils sont toutefois concernés par un programme de réhabilitation et d'extension de la pépinière d'entreprises et de l'hôtel d'entreprises afin d'attirer des entreprises extérieures. Ces deux structures, bien qu'implantées aux Musiciens, ne bénéficient pas à la population du quartier, signes de la dissociation entre emploi et population résidente.

Parmi les autres projets économiques, un bâtiment détenu par un bailleur social et à usage mixte de logements et d'activités, fera l'objet d'une intervention pour clarifier cette double vocation.



### Sources :

Entretien avec Stéphanie Mouradian (CU GPSEO, directrice Politique de la ville et Renouvellement Urbain) le 2 octobre 2018 ; entretien avec Rozenn Tremenbert (CU GPSEO, Service Politique de la Ville – Direction de l'Aménagement, Chargée de projet Rénovation urbaine, Site des Mureaux et d'Ecqueville) le 21 février 2019 ; Les Mureaux NPNRU, dossier de présentation, avril 2019 ; Etudes urbaines du protocole de préfiguration du NPNRU des Mureaux, Comité stratégique, Scénarios, JAM, Horizons, Alphaville, J-M. Meunier, Tribu, RR&A, TOHIER, Infra-Services, A Vrai Dire la Ville, 21 mars 2018.

Projet d'intérêt régional

## QPV Bel Air – La Rocade

### Le NPNRU en bref

Dans le cadre du NPNRU, le quartier Bel Air - La Rocade relève des sites dits d'intérêt régional. La phase d'études urbaines a débuté en septembre 2017. Le scénario d'intervention a été retenu en avril 2018, suite à une co-construction du projet avec les habitants. Le dossier a été présenté en comité d'engagement de l'Anru en décembre 2018. La signature de la convention pluri-annuelle pourrait intervenir fin 2019. En termes de gouvernance, la communauté d'agglomération et la Ville sont coinvesties dans le portage du projet. Toutefois, l'agglomération (communauté d'agglomération Paris-Saclay) et la ville sont affectées d'un « scoring » Anru faible puisque La Rocade-Bel Air est un des quartiers les plus pauvres d'une agglomération relativement riche. Le niveau de l'accompagnement financier assuré dans le cadre du NPNRU - respectivement 10 et 15 % de taux maximum de subvention - s'en trouve limité, ce qui suscite quelques incompréhensions auprès des élus. Rappelons en effet que pour déterminer le niveau des subventions attribuées aux collectivités, l'Anru prend en considération la situation financière, l'effort fiscal et la richesse des collectivités territoriales concernées. Ces éléments permettent de déterminer un « scoring » et donc le taux de financement appliqué par l'Anru pour les opérations dont les collectivités sont maîtres d'ouvrage. De ce fait, plus une collectivité a des ressources ou est peu endettée moins l'Anru interviendra financièrement.

De plus, avant le lancement du NPNRU, le bailleur social Efidis a mené à bien la réhabilitation de son parc dans le secteur (900 logements) pour un coût de 31 millions d'euros : réfection des façades des résidences des Petits Champs, de La Rocade et de Bel Air, accompagnée d'un programme de résidentialisation. Le bailleur était de ce fait opposé aux démolitions prévues dans le cadre du NPNRU. Début 2019, Efidis a d'ailleurs vendu ce parc à Essonne Habitat.

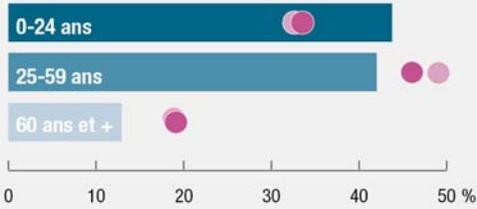
Ce contexte particulier constitue, de toute évidence, une difficulté supplémentaire dans la mise en œuvre du projet et intervient comme une cause de retard. De fait, si la démolition de 86 logements était initialement intégrée au projet, son financement pose problème et un accord reste à trouver entre les parties prenantes (Anru, bailleur, collectivité). L'ambition du projet de renouvellement urbain s'en trouverait modifiée.



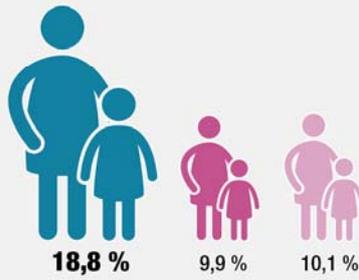
## POPULATION

■ QPV ■ CA Communauté Paris Saclay ■ Région Île-de-France

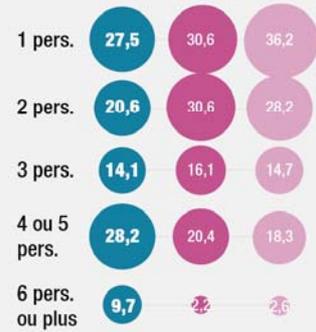
### Structure par âge de la population



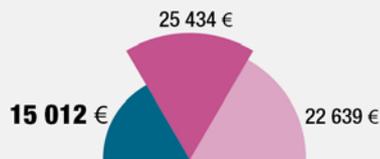
### Part des familles monoparentales



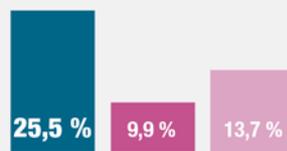
### Structure des ménages (%)



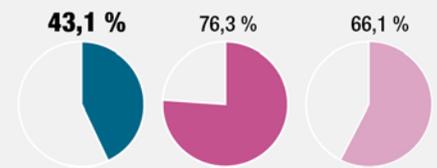
### Revenu médian annuel disponible par unité de consommation



### Part des étrangers



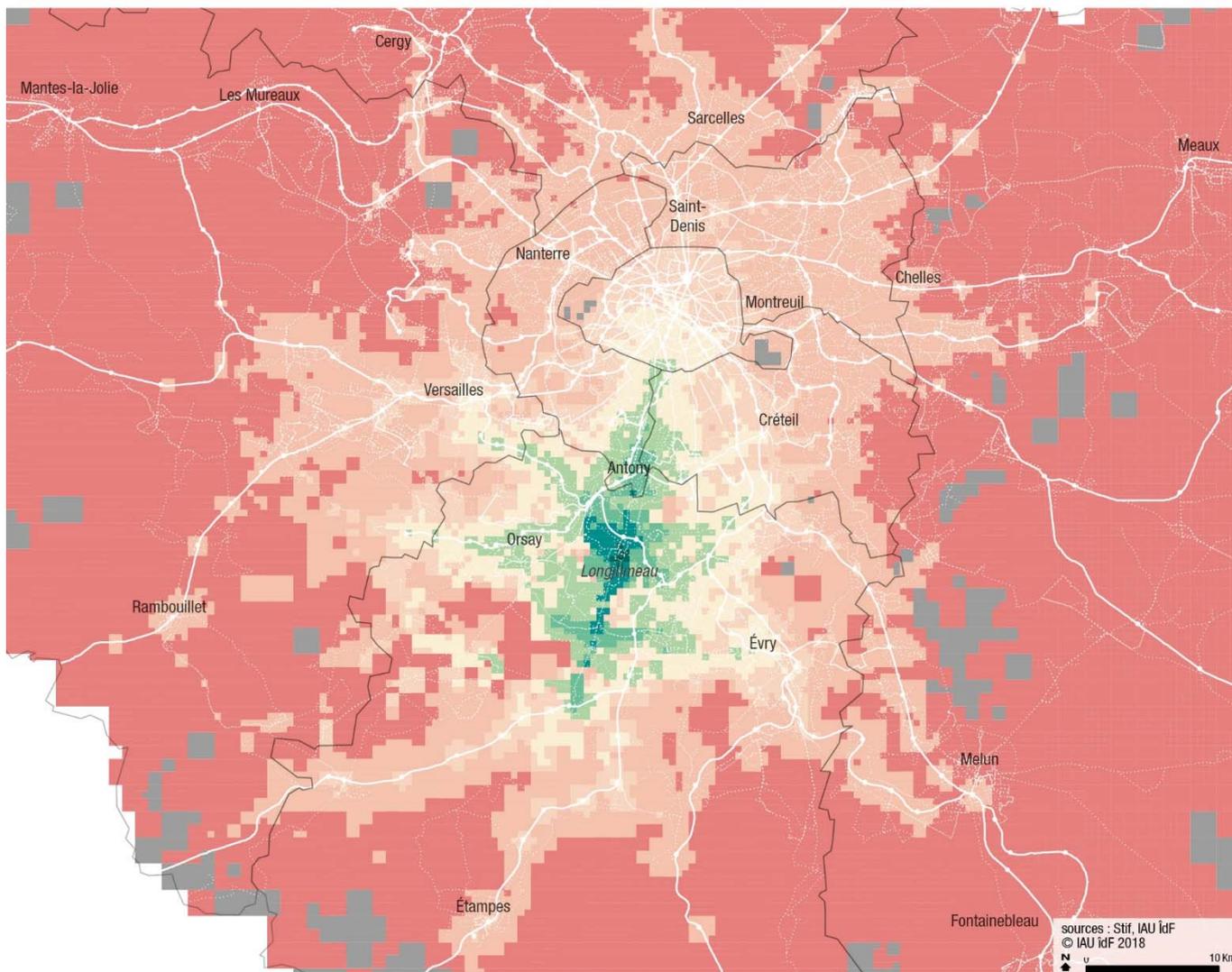
### Part des ménages imposés



© IAU îdF 2019  
 sources : Insee, RP 2015 (2010 pour les familles monoparentales),  
 Insee-DG-FIP-Qnaf-Cnav-CCMSA, FLoSoFI 2015, traitement IAU îdF  
 Pictogrammes : © 123rf / Jeremy, © IAU îdF



TEMPS DE TRAJET EN TRANSPORTS EN COMMUN DEPUIS LE CENTRE DU QPV  
 QPV BEL AIR - LA ROCADE



**Temps de trajet au départ du QPV**

- |  |   |
|--|---|
|  QPV                    |  entre 60 et 74 minutes  |
|  moins de 15 minutes    |  entre 75 et 89 minutes  |
|  entre 15 et 29 minutes |  entre 90 et 119 minutes |
|  entre 30 et 44 minutes |  120 minutes et au de-là |
|  entre 45 et 59 minutes |  non desservi par les TC |

**Transports en commun**

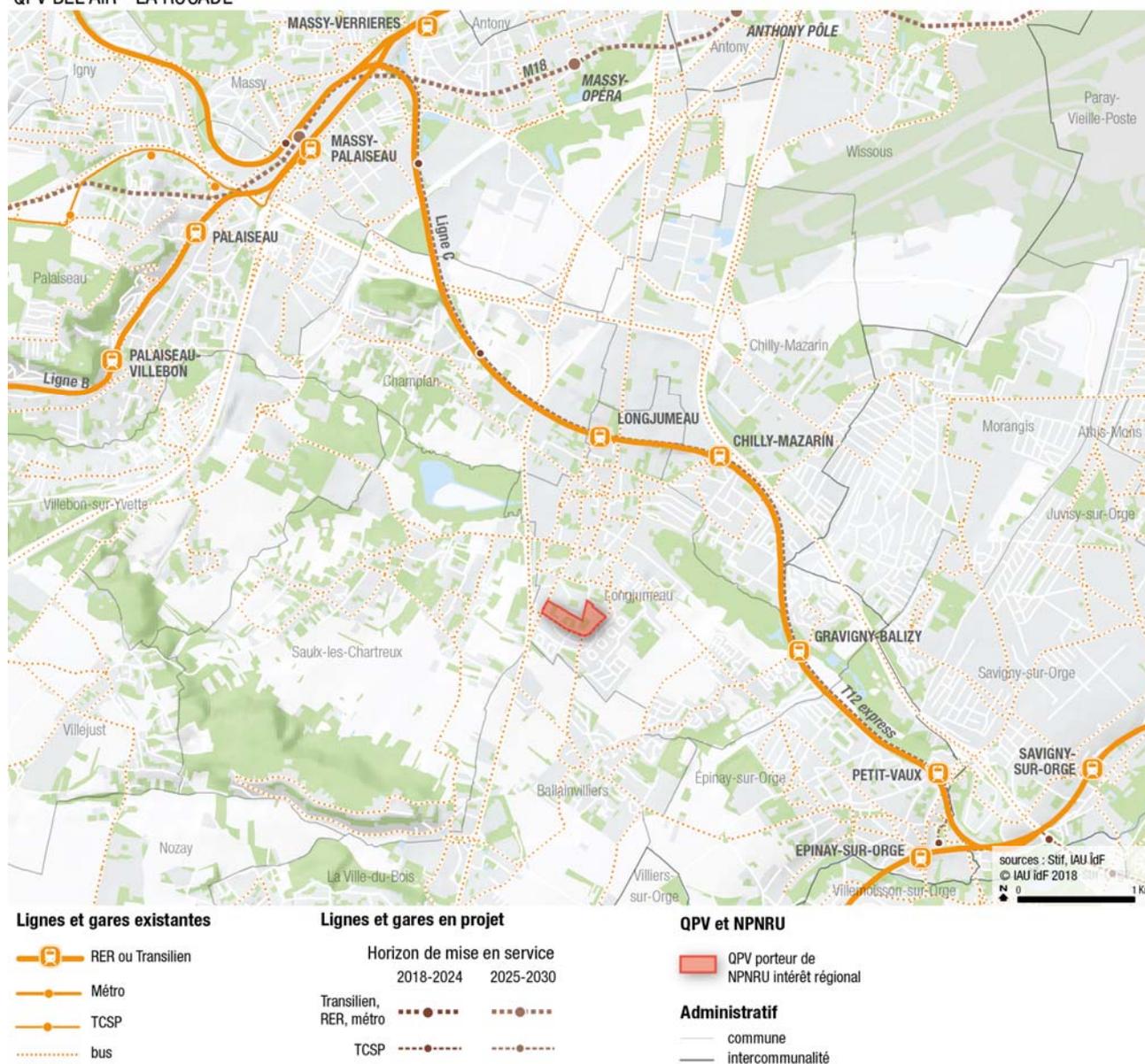
-  réseau ferré (RER, Transilien)
-  lignes de métro et TCSP
-  lignes de bus

**Limites administratives**

-  limites départementales

sources : Stif, IAU îdF  
 © IAU îdF 2018  


## LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN QPV BEL AIR - LA ROCADE



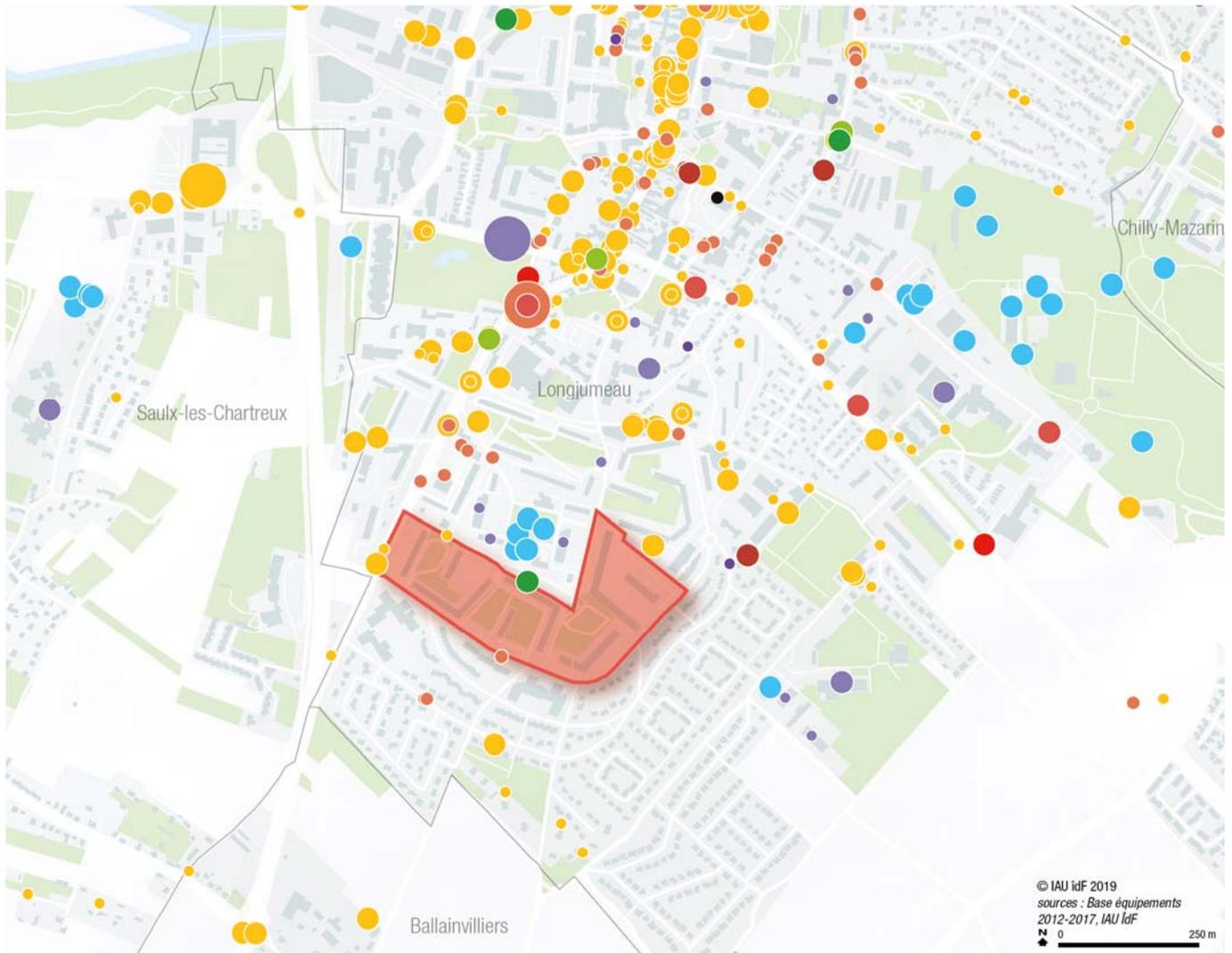
## Desserte en transports en commun

### Une desserte en bus satisfaisante pour un quartier éloigné des gares RER

La desserte en bus est globalement satisfaisante : de nombreux bus et une navette gratuite rejoignent les gares RER ; un bus fait la liaison entre le quartier et la porte d'Orléans en 20 minutes. Les bus ne passent cependant pas en cœur de quartier. La desserte routière est également satisfaisante. Cette bonne accessibilité routière contribue d'ailleurs à générer dans le quartier un important problème de trafic de drogues.

Le désenclavement du quartier demeure un objectif primordial : ouverture du quartier sur l'extérieur et création de nouvelles sorties et entrées, principalement grâce au prolongement de la rue Maryse Bastié et de la rue Léon Renard, et par la démolition de l'angle des immeubles en équerre pour favoriser les circulations douces. Le travail sur les circulations internes au quartier constitue aussi un chantier important : rue Maryse Bastié requalifiée par la Ville en 2013 (avec la rue Léon Renard), dans la logique d'un axe commerçant, équipé et animé en cœur de quartier, avec des programmes d'équipements culturels, sportifs et économiques ainsi que des espaces publics retravaillés et une ouverture sur le pôle scolaire.

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES  
 QPV BEL AIR - LA ROCADE



© IAU idF 2019  
 sources : Base équipements  
 2012-2017, IAU idF  
 N 0 250 m

**Équipements et commerces**

**Education**

- petite enfance
- école maternelle ou élémentaire
- collège ou lycée
- enseignement supérieur

**Santé**

- praticien libéral
- équipement ou service social et médico-social<sup>1</sup>
- centre de santé et autres équipements et services de médecine de ville<sup>2</sup>
- hôpital ou établissement spécialisé de proximité
- hôpital ou établissement spécialisé intermédiaire ou structurant

**Culture**

- équipement permettant la pratique en amateur<sup>3</sup>
- équipement de diffusion de la culture<sup>4</sup>

**Sport**

- équipement sportif

**Commerces**

- service<sup>5</sup>
- centre commercial ou commerce de proximité
- centre commercial ou commerce intermédiaire ou structurant

**QPV et NPNRU**

- QPV porteur de NPNRU intérêt régional

**Administratif**

- mairie
- commune

<sup>1</sup> Structures d'hébergement médicalisées et non-médicalisées pour personnes handicapées, personnes âgées et personnes en difficulté sociale.  
<sup>2</sup> Centres spécialistes du traitement de maladies particulières, laboratoires d'analyses médicales, PMI et services d'ambulance ou de transport sanitaire léger.  
<sup>3</sup> Centres culturels ou socio-culturels; école de musique, de danse et d'art dramatique ou toute autre école de spectacle vivant.  
<sup>4</sup> Bibliothèques, médiathèques, cinémas, théâtres, musées et autres lieux d'exposition.  
<sup>5</sup> Restauration, services à la personne, banques,...

## ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES



**2 Écoles maternelles**



**2 Écoles élémentaires**



**1 Collège**

© IAU îdF 2019  
sources : Insee, BPE 2015, traitement IAU îdF  
Pictogrammes : © 123rf / Jeremy, © IAU îdF



## Commerces

### Un enjeu de dynamisation du centre commercial des Arcades

Le quartier compte deux pôles commerciaux : les Arcades et les Coteaux. Le maintien concomitant de ces deux pôles ne semble guère envisageable, d'autant que la locomotive commerciale des Coteaux a fermé. Les études juridico-financières et commerciales commandées par l'EPARECA préconisent ainsi une concentration de l'offre commerciale sur un seul secteur (la collectivité étant favorable à un renforcement du secteur des Arcades).

Ce centre commercial appartient à une copropriété mêlant logements et commerces. Il se caractérise par un dénivelé important et l'éloignement relatif des commerces, situés à l'écart de la rue. Les commerces en rez-de-chaussée comptent de nombreux locaux vacants et le parking est saturé, du fait de l'utilisation par les visiteurs de l'hôpital. La destruction d'un plot et d'une barre de logements dans la partie sud de la copropriété des Arcades est prévue ainsi que celle de deux maisons individuelles. Un des objectifs recherchés est de mieux dissocier les commerces, d'une part, et les logements, d'autre part, qui devraient bénéficier d'opérations de résidentialisation.

Les relations avec la copropriété des Arcades étant difficiles, les perspectives d'intervention sont à réfléchir à long terme. L'intervention sur ce secteur sera nécessairement complexe.

## Équipements

### Un projet d'équipement sportif multifonctionnel, doté d'une salle modulable au cœur du quartier

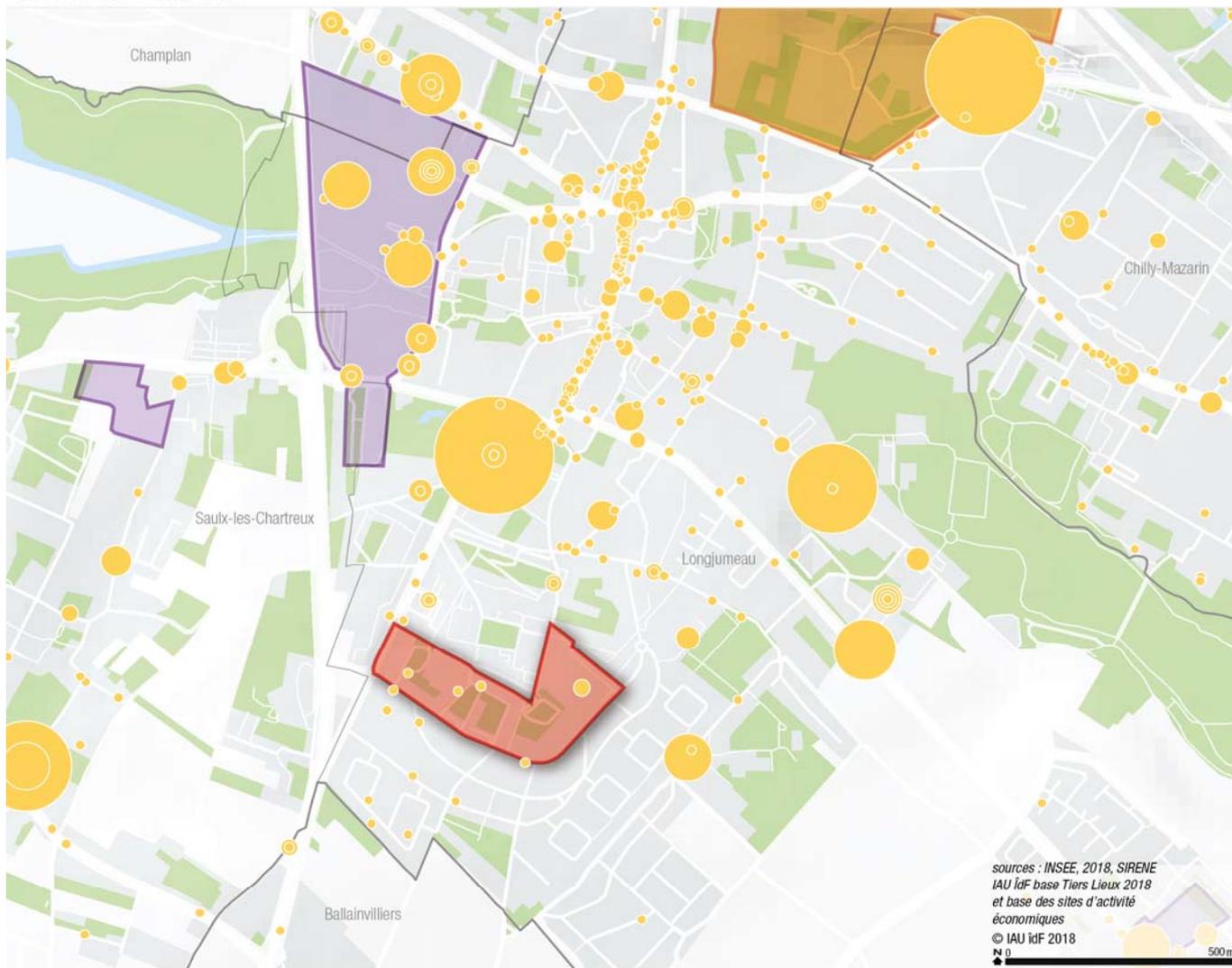
Au sein même du QPV, sont prévues la démolition de la maison de quartier (Colucci) et du gymnase existants et leur reconstruction au sein d'un même équipement. Un étage complet sera dédié à la maison de quartier et le gymnase, conçu comme un équipement sportif multifonctionnel, comprendra une salle modulable, propice à divers usages. Ce nouveau complexe situé au cœur du quartier aura pour ambition d'attirer des habitants extérieurs au quartier.

La construction d'une crèche est également à l'étude.

L'environnement proche du quartier est également affecté par divers projets en matière d'équipements, qu'il s'agisse de transfert ou de création.

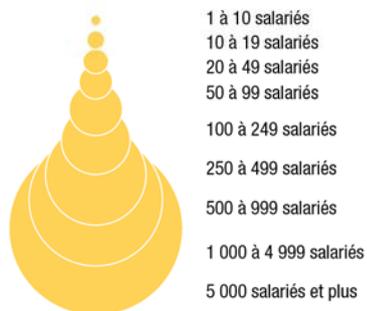
Ainsi, l'hôpital, situé à proximité, devrait déménager prochainement à Orsay. Dans le même temps, la Maison de la Fraternité, où l'on pourra trouver un centre communal d'action sociale (CCAS), la Maison départementale des solidarités, le centre médico-psychologique et des associations, mais aussi des permanences CAF et CPAM, viendra s'implanter à proximité du QPV.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET EMPLOI  
 QPV BEL AIR - LA ROCADE



**Emploi**

Nombre de salariés  
 par établissement d'entreprise



**Développement économique**

Sites d'activité

- activités mixtes
- logistique

**QPV et NPNRU**

- QPV porteur de NPNRU intérêt régional

**Administratif**

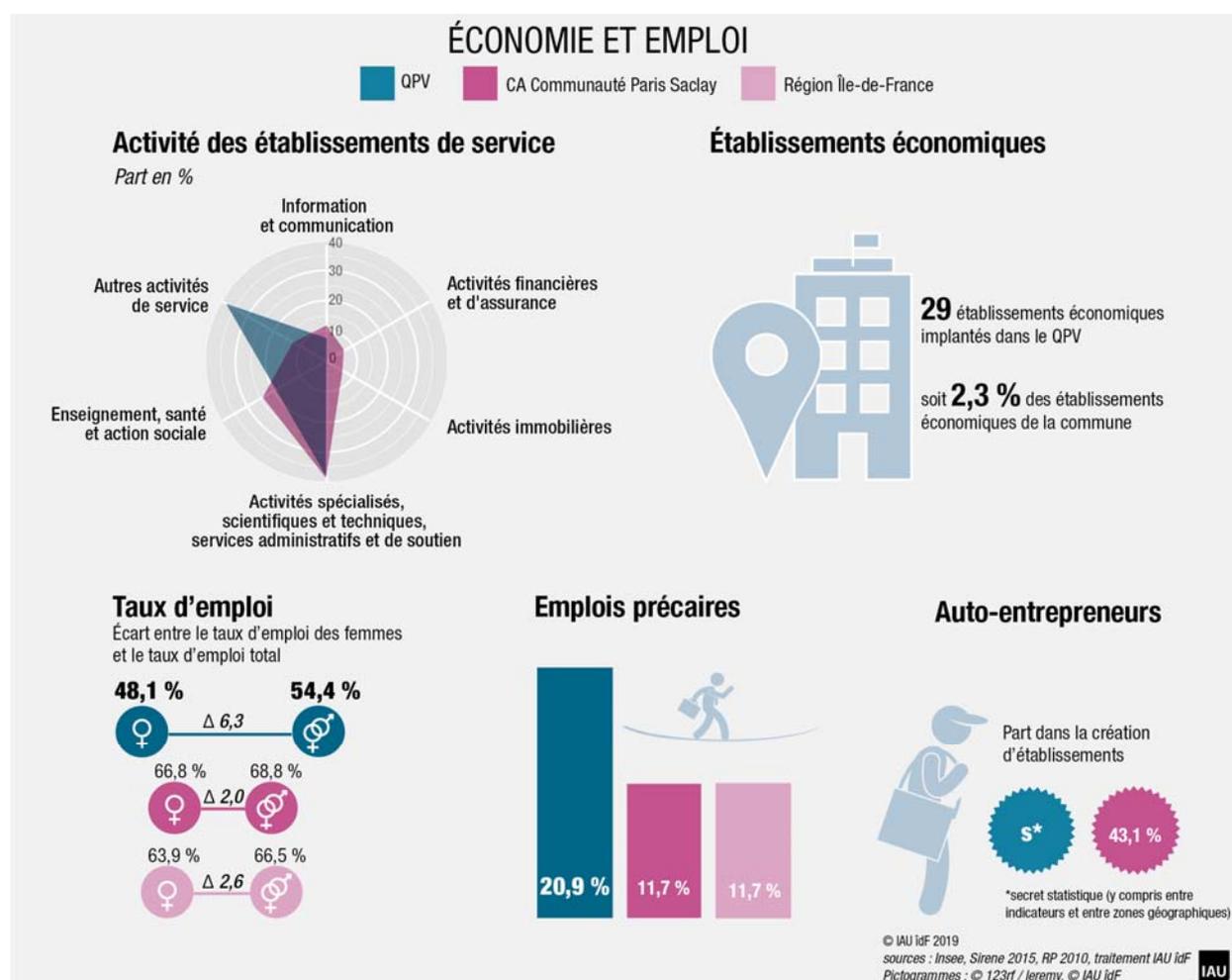
- commune

## Développement économique et emploi

### Un projet d'équipement phare sur le thème du développement économique, de l'emploi, de l'insertion et de la formation

Un équipement phare est prévu sur le thème du développement économique, de l'emploi, de l'insertion et de la formation. Le montage de son financement (Anru, Région, Agglomération) s'avère complexe. Il sera implanté au croisement des deux rues prolongées. Cet équipement s'appuiera sur le regroupement de structures existantes (maisons intercommunales de l'emploi et de la création d'entreprise) et d'équipements nouveaux : antenne de la Mission locale ; plateaux de formation, par exemple pour les secteurs de l'aide à la personne et de la restauration, pour répondre à la carence de lieux de formation dans le département ; espace de *co-working* ; pépinière d'entreprises.

Enfin, il est également prévu de développer, en pied d'immeuble, des locaux dédiés à l'artisanat.



### Sources :

Entretien avec Méлина Gaboreau (chef de projet politique de la ville et renouvellement urbain) et Nathalie Chanteclair (directrice du renouvellement urbain et de la prévention), le 7 juin 2018 ; document du comité de pilotage, le 5 avril 2018, la Fabrique urbaine ; protocole de préfiguration du NPNRU de la Rocade/Bel-Air à Longjumeau, janvier 2017.



**L'INSTITUT PARIS REGION**  
ASSOCIATION LOI 1901.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49