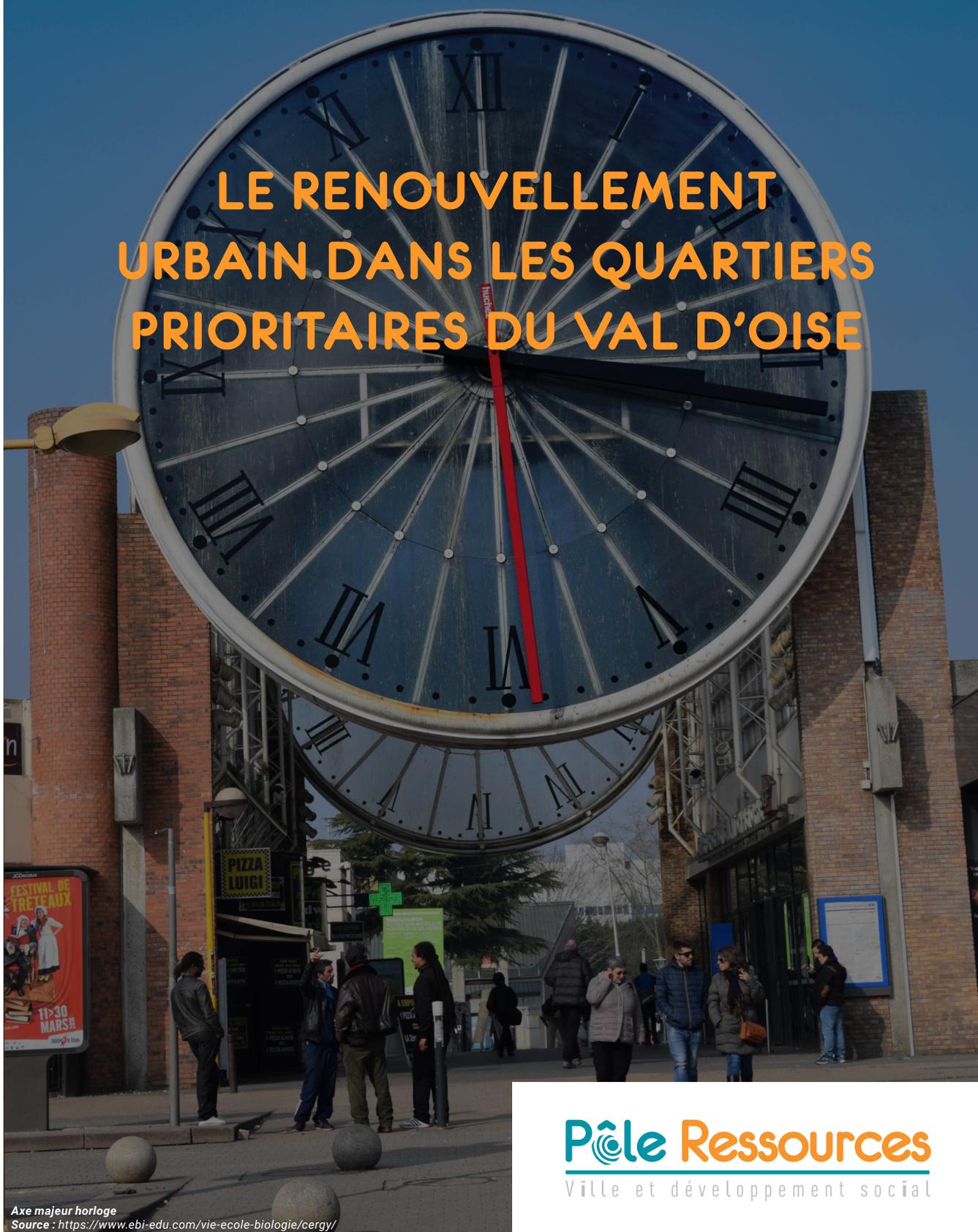


LE RENOUVELLEMENT
URBAIN DANS LES QUARTIERS
PRIORITAIRES DU VAL D'OISE



Axe majeur horloge
Source : <https://www.ebj-edu.com/vie-ecole-biologie/cery/>



Le Pôle ressources ville et développement social, centre de ressources Politique de la ville ouest francilien, est un facilitateur au service des acteur.rice.s du développement des quartiers et des territoires. L'association exerce une mission de qualification, d'information et de mise en réseau auprès des professionnel.le.s, acteur.rice.s de la société civile (tels les conseils citoyens) et élu.e.s de l'ouest francilien dans les domaines du développement social et territorial.



Directeur de publication : **Guillaume Dejardin**

Chargé de publication : **Franck Doucet**

Chargée d'édition : **Kaki Agency**

Contribution : **Solène Huberson, Rafael Karoubi, Sindy Quéré, Caroline Dumand**



LE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DU VAL D'OISE



Le Val d'Oise est l'un des départements franciliens possédant les plus forts contrastes sociaux et urbains. Des vastes plaines agricoles du Vexin- Français aux quartiers pavillonnaires de la Vallée de Montmorency, des grands ensembles de Sarcelles aux îlots résidentiels sur dalle de Cergy-Pontoise, le département est d'une grande hétérogénéité urbaine et sociale. Ces contrastes territoriaux se retrouvent dans la répartition géographique des quartiers prioritaires de la Politique de la ville (QPV) du Val d'Oise. En effet, la « géographie prioritaire » s'avère inégalement répartie à l'échelle du département. Alors que les quartiers prioritaires sont complètement absents dans sa moitié Ouest, ils s'étalent sur l'autre moitié, à l'est¹. Les QPV et leurs habitant-e-s se concentrent particulièrement dans les Communautés d'agglomération de l'est du Val d'Oise, ainsi que dans la Communauté de communes du Haut Val d'Oise². Le Val d'Oise se distingue, aussi, par une importante pluralité administrative témoignant de la polymorphie des EPCI (ex. : Communauté de communes, Communauté d'agglomération et Établissement public territorial). Ces particularités administratives ne sont pas sans complexifier l'observation du fonctionnement de l'action publique locale, comme celle de la Politique de la ville, qui opère non seulement dans une perspective multi- sectorielle (de manière transversale sur plusieurs secteurs), mais aussi dans une logique multi-scalaire (de façon partenariale sur plusieurs échelles de territoire)³.

L'observation du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) dans le Val d'Oise a rendu davantage visible et lisible les particularités administratives qui s'y trouvent. La mise en place des dispositifs de renouvellement urbain pour les QPV s'est effectivement confrontée à la pluralité des morphologies administratives valdoisiennes et à leurs multiples conjonctures (liées à l'application de la loi MAPTAM et loi NOTRe⁴) : la fusion des communautés d'agglomération du Paris et de Val-et-Forêt, l'entrée d'Argenteuil dans la Métropole du Grand Paris, la mutation administrative de l'agglomération de Cergy- Pontoise ainsi que la création de la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France. Dans un contexte de transfert de compétences administratives, les EPCI les plus implantés historiquement dans le département ont eu la capacité de s'approprier plus facilement les projets de renouvellement urbain que les autres.

Et quand bien même le pilotage administratif des projets de rénovation urbaine a évolué depuis 2014 (passant de la commune à l'intercommunalité)⁵, l'ancienneté des institutions communautaires du Val d'Oise s'est répercutée dans l'organisation de ces projets : qu'il s'agisse de définir les périmètres de leur gouvernance ou d'élaborer des coopérations d'acteurs (ex. : missions GUP/GUSP, Politique de la ville, démocratie locale, développement économique, etc.).

Au-delà de l'échelle départementale et de la polymorphie des EPCI (leurs statuts et modes d'organisation), les politiques de renouvellement urbain se sont aussi confrontées aux complexités des découpages administratifs locaux issus de la « géographie prioritaire ». Les périmètres des quartiers prioritaires (qui ont tendance à troubler l'organisation classique des administrations locales) constituent régulièrement une difficulté dans la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain. Certains « quartiers prioritaires » sont, en effet, positionnés sur plusieurs communes qui sont, parfois, elles-mêmes rattachées à des intercommunalités se trouvant sur plusieurs départements. A titre d'exemple, le quartier prioritaire « Carreaux- Fauconnière - Marronniers - Pôle Gare » est positionné sur les communes d'Arnouville, Gonesse et Villiers-le-Bel, elles-mêmes rattachées à la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France, qui se trouve au sein des départements de la Seine-et- Marne et du Val d'Oise. Il s'agit, certes, d'un contexte exceptionnel, mais illustrant la complexité administrative de la Politique de la ville. En réalité, les opportunités d'élaborer des coopérations entre acteurs (notamment sur plusieurs échelles de territoire) dans les quartiers prioritaires à forte densité ayant un périmètre administratif complexe (pluri-communal) se sont trouvées être moins présentes que dans les autres quartiers ; c'est-à-dire dans les quartiers à plus faible densité ayant un périmètre administratif plus ordinaire (intracommunal)⁶. En fait, les périmètres administratifs des QPV ont tendance à conditionner fortement la capacité des professionnel-le-s à organiser, dans le cadre du NPNRU, le projet d'aménagement⁷. Ils influent sérieusement sur la capacité des acteurs à travailler de façon transversale, à élaborer des coopérations.

¹ Selon l'Institut Paris Région (ex-IAU), l'Est du Val d'Oise traverse un mouvement de paupérisation des populations, alors que l'Ouest connaît un embourgeoisement : Institut Paris Région. Gentrification et paupérisation au cœur de l'Île-de-France (Evolutions 2015-2011). Paris : 2019. 80 pages.

² Les quartiers de la Politique de la ville se trouvent plutôt dans le quart sud-est du Val d'Oise : dans les 4 communautés d'agglomération (CA Cergy-Pontoise, CA Val-et-Forêt, CA Plaine Vallée, CA Roissy Pays de France), ainsi que l'EPT Boucle Nord de Seine. Mais, ils se trouvent aussi dans la CC du Haut-Val d'Oise.

³ Pôle ressources villes et développement social. Gouvernance des contrats de ville : réalités, enjeux et perspectives en Val d'Oise. Eaubonne : 2018. 20 pages.

⁴ La loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, dite « loi MAPTAM », ainsi que la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi « NOTRe » sont d'importantes lois modifiant l'organisation des collectivités territoriales.

⁵ L'année 2014 est celle du lancement du Nouveau programme de renouvellement urbain, modifiant le pilotage administratif des projets de rénovation urbaine financé par l'ANRU.

⁶ Le « quartier prioritaire » est une catégorie de l'action publique générée par l'Etat. La catégorisation institutionnelle des « quartiers prioritaires » est basée sur des critères statistiques et économiques fixés par des organes étatiques. Ces critères permettent de définir les périmètres territoriaux de la « géographie prioritaire » dans lesquels intervient la Politique de la ville. C'est le CGET qui se charge du découpage territorial à l'aide des instruments statistiques et administratifs de l'Insee (ex : données carroyées) pour la France hexagonale. Ainsi, la « géographie prioritaire » identifie les zones de concentration urbaine de la pauvreté. Celle-ci est appréhendée par le niveau de revenu des habitants dans un périmètre géographique d'au moins 1 000 habitants. Un quartier prioritaire désigne, en théorie, donc un périmètre territorial de plus de 1 000 habitants où le revenu médian est inférieur à l'unité urbaine d'appartenance.

⁷ Il faut noter que c'est l'ANRU qui détermine la liste des QPV « éligibles » aux programmes de rénovation urbaine. Les périmètres d'intervention sont ensuite « négociés » avec les communes.

Dans le Val d'Oise, la pluralité des formes administratives, leurs conjonctures politiques (dans un contexte de mutation des communes et métropoles) ainsi que les périmètres d'action locale des programmes nationaux de réhabilitation urbaine, se répercutent dans l'organisation des projets. C'est pourquoi la mise en place du NPNRU s'y est opérée de manière extrêmement diverse d'un quartier à l'autre, d'une commune à l'autre et d'une intercommunalité à l'autre. L'élaboration des projets urbains à l'échelle locale s'est réalisée de façon plutôt hétérogène, mettant en lumière non pas uniquement une adaptation territoriale, mais aussi une inégale répartition des ingénieries administratives et des ressources politiques (ex. : état de la gouvernance & réseaux des élus) entre les institutions publiques valdoisiennes.

Bien que les projets de renouvellement urbain soient articulés avec les orientations politiques des contrats de ville, l'intégration des acteurs de la Politique de la ville, de la participation citoyenne ou du développement économique est extrêmement variable d'un projet urbain à l'autre. Pourtant, ces acteurs ont été appelés, par l'ANRU⁸, à participer à la co-construction des projets de renouvellement urbain pour dépasser les manquements du précédent programme et pour garantir l'amélioration des conditions de vie dans les quartiers prioritaires.

Dans les faits, l'opportunité des acteurs locaux à travailler de façon transversale et à élaborer des coopérations s'est avérée plus ou moins complexe. Celles-ci sont particulièrement variables en fonction des contextes territoriaux valdoisiens du fait des facteurs suivants : les périmètres d'intervention des projets urbains (plus ou moins complexes), la densité de la population (plus ou moins importante), et l'état du transfert de compétences entre communes et intercommunalités (plus ou moins avancé).

Cette synthèse, réalisée à partir d'entretiens menés en 2019 avec différent-e-s professionnel-le-s du Val d'Oise, propose un état des lieux des projets de renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires valdoisiens, sous l'angle des coopérations entre acteurs⁹.

Elle se compose de deux grandes parties :

- La première concerne les différents pro-grammes nationaux de renouvellement urbain pour le Val d'Oise. A partir de l'expérience du 1er programme de rénovation urbaine, l'intérêt consiste à mettre en exergue les évolutions organisationnelles et politiques du 2e programme.
- La seconde propose des focus sur les quartiers concernés par le NPNRU. Il s'agit de relever les stratégies politiques d'intervention urbaine, en prêtant attention à l'environnement géographique des QPV, aux conjonctures administratives et aux fonctionnements des EPCI, ainsi qu'aux coopérations entre acteurs.

⁸ ANRU. Le Nouveau programme national de renouvellement urbain 2014-2024 (Dossier de presse). Paris : 2014. 56 pages. L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) est un établissement public rattaché au ministère en charge de la Politique de la ville. Institué en 2003, l'ANRU s'occupe de la mise en œuvre, du financement de projets de rénovation urbaine. Elle gère en particulier le Programme national de rénovation urbaine (PNRU) et le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

⁹ Cette synthèse prend appui, en partie, sur les travaux de Raphaël Karoubi (Ancien étudiant en master 1 à l'IEP de Saint-Germain-en-Laye) qui a mené en 2019 des entretiens auprès d'agents de la fonction publique territoriale et d'agents de la fonction publique d'état concernant des projets de renouvellement urbains dans le Val d'Oise.



SOMMAIRE

PARTIE 1 - LES PROGRAMMES NATIONAUX DE RÉNOVATION URBAINE DANS LE VAL D'OISE **P.9**



- 1. L'expérience du premier programme de rénovation urbaine dans le Val d'Oise P.10
- 2. Du PNRU au NPNRU : évolutions organisationnelles et politiques P.12
- 3. Le deuxième programme de renouvellement urbain dans le Val d'Oise P.13

PARTIE 2 - FOCUS VALDOISIEN SUR LES QUARTIERS PRIORITAIRES DU NPNRU **P.16**



- 1. Agglomération de Cergy-Pontoise : de nouveaux enjeux de renouvellement urbain pour les plus denses quartiers P.17
- 2. EPT Boucle Nord de Seine : le cas particulier du projet de la Porte Saint- Germain P.22
- 3. Agglomération Roissy Pays de France : poursuivre les grands projets de renovation urbaine P.25
- 4. Agglomération Val Parisis : le projet intercommunal entre Franconville et Sannois P.38



PARTIE 1 - LES PROGRAMMES NATIONAUX DE RÉNOVATION URBAINE DANS LE VAL D'OISE

Quartier des Indes

Source : Site officiel de la Communauté d'agglomération
Saint Germain Boucles de Seine



1. L'EXPÉRIENCE DU 1ER PROGRAMME DE RÉNOVATION URBAINE DANS LE VAL D'OISE

La mise en oeuvre du Programme national de rénovation urbaine (2003-2013) dans le Val d'Oise s'est plutôt concentrée dans les quartiers de grands ensembles du sud-est du département (ex.: Goussainville, Garges, Sarcelles, Villiers-le-Bel, Gonesse)¹⁰. Cette concentration de l'action urbaine ne dépend pas uniquement d'un besoin spécifique en rénovation dans ce versant sud-est, elle relève aussi d'une construction de l'action publique d'État, ainsi que d'un portage politique des collectivités territoriales qui, semble-t-il, partagent une appréhension proche des phénomènes sociaux, économiques et urbains liés aux «problèmes des banlieues»¹¹.

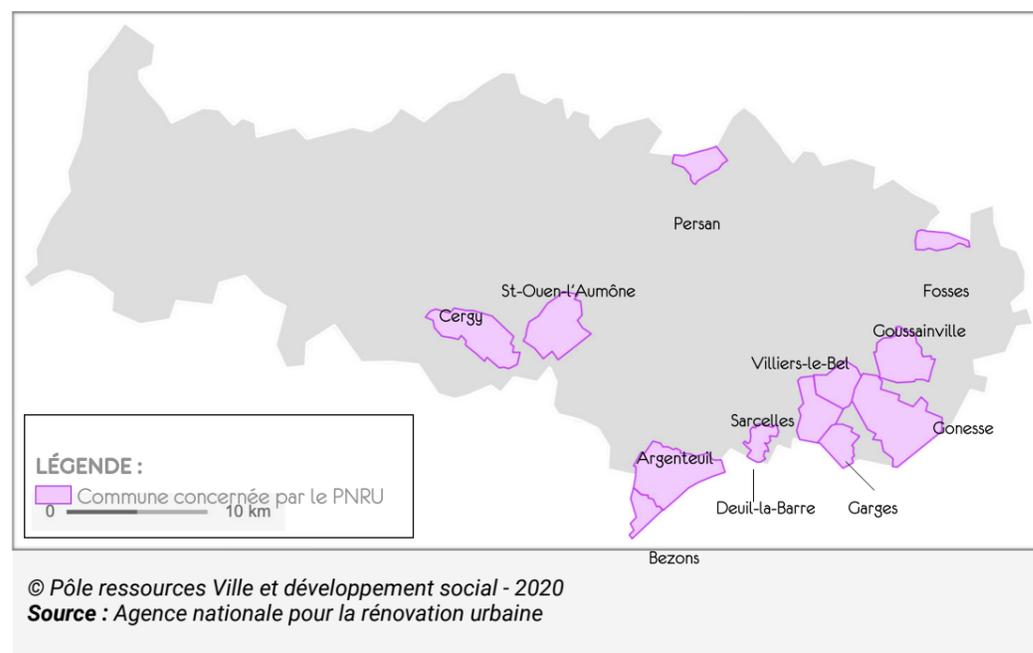
Le Val d'Oise fait partie des départements français les plus concernés par le Programme national de rénovation urbaine¹². En effet, il est le cinquième pour le plus grand nombre de conventions partenariales¹³ signées (entre les communes et l'ANRU). Entre 2005 et 2011, quinze conventions partenariales y ont été signées¹⁴.

Le département appartient donc aux territoires français où l'action urbaine s'est le plus déployée, parce que l'État s'est emparé du sujet de la dégradation du bâti dans les logements collectifs, spécifiquement dans les «grands ensembles», et que les collectivités locales s'en sont saisies (avec l'appui des services de l'État sous l'autorité des préfets et de l'ANRU).

Au total, 12 communes valdoisiennes ont pu s'engager pour leurs quartiers populaires et «zones urbaines sensibles». Garges-lès-Gonesse fut la première ville du département à avoir signé, en février 2005, une convention partenariale pour la rénovation du quartier de La Muette.

L'opération consistait à réhabiliter le quartier, en le désenclavant par la démolition d'un morceau du parc social, la reconstruction d'une morphologie bâtie plus basse (logements plus petits) et la connexion aux autres espaces urbains (notamment économiques).

CARTE 1 - LE NPNRU DANS LES COMMUNES DU VAL D'OISE



¹⁰ Engagé sur la période 2004-2013, le Programme national de rénovation urbaine (PNRU) participe au financement de projets d'aménagement et d'urbanisme en quartier populaire, notamment dans les espaces urbains concernés par les CUCS ou anciennement catégorisés comme « Zone urbaines sensibles ». Ces projets PNRU d'aménagement urbains sont pilotés par les villes, avec l'appui des services de l'État. Ils doivent répondre à des objectifs précis de « mixité sociale ».

¹¹ TISSOT, Sylvie. L'État et les quartiers. Genèse d'une catégorie de l'action publique. Paris : Seuil, 2011. 300 pages.

¹² Initié en 2003, le PRU1 a subventionné sur la période 2004-2013 près de 485 quartiers populaires en France hexagonale et ultra-marine. Engagé sur la base de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1 août 2003, le PRU1 est un plan d'investissement doté de 12 milliards d'euros géré par l'ANRU.

¹³ Document officiel où figure les engagements de chacune des parties prenantes autour du projet urbain.

¹⁴ Le nombre conséquent de Zone urbaine sensible (ZUS) dans le Val d'Oise peut également expliquer la 5e place du Val d'Oise.

TABLEAU 1 - LE PNRU DANS LES COMMUNES DU VAL D'OISE

LE PROGRAMME NATIONAL DE RÉNOVATION URBAINE (PNRU) DANS LE DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE			
Commune	Zone urbaine sensible (ZUS)/ Contrat urbain de cohésion sociale (CUCS)	Montant de l'opération	% financée par l'ANR
Argenteuil	Joliot Curie (Joliot Curie & Secteur Orgemont)	25 M€	≈ 32 %
	Val d'Argent Nord/Val d'Argent Sud	365 M€	≈ 32 %
Bezons	Tête de Pont	119 M€	≈ 16 %
Cergy	Croix Petit-Chênes d'Or	107 M€	≈ 20 %
Deuil-la-Barre	Galathée	93 M€	≈ 31 %
Fosses	Centre Ville	59 M€	≈ 28 %
Garges	La Muette	187 M€	≈ 35 %
	Les Doucettes/Dame Blanche Ouest	228 M€	≈ 35 %
Gonesse	Saint Blin (Saint Blin & Secteur La Madeleine)	88 M€	≈ 28 %
Goussainville	Grandes Bornes-Buttes aux Oies-Ampère	131 M€	≈ 28 %
Persan	Village	29 M€	≈ 24 %
Saint-Ouen-l'Aumône	Chennevières	191 M€	≈ 23 %
Sarcelles	Lochères - Etape I	245 M€	≈ 43 %
Villiers-le-Bel	Les Carreaux	160 M€	≈ 40 %
	Puits La Marlière-Derrière Les Murs De Monseigneur (Secteur La Cerisaie)	35 M€	≈ 43 %

© Pôle ressources Ville et développement social - 2020
Source : Agence nationale pour la rénovation urbaine



2. DU PNRU AU NPNRU : ÉVOLUTIONS ORGANISATIONNELLES ET POLITIQUES

Le second programme (NPNRU) a été fondé à partir d'enseignements du premier (PNRU) dans une perspective d'ajustement et d'amélioration. Issue du PNRU, la stratégie de «démolition/reconstruction» de l'habitat (ou de stricte rénovation du bâti) dans les quartiers populaires, aussi importante soit-elle au regard des montants financiers, apparaît comme n'ayant pas transformée de façon profonde les conditions sociales des habitant-e-s, en dehors d'éléments relevant du cadre de vie¹⁵.

Les taux de pauvreté et de chômage restent importants. Les phénomènes d'exclusion sociale et urbaine dans lesquels se trouvent les habitant-e-s persistent. En réalité, la focalisation étatique sur la rénovation du bâti dégradé stricto sensu laisserait non seulement de côté les particularités du tissu social et urbain des quartiers populaires concernés, mais surtout les conditions d'existence sociale des populations. Il en résulterait un étalement de la pauvreté plutôt qu'une véritable éviction de celle-ci¹⁶.

L'organisation même de l'ANRU, son fonctionnement tant «centralisé» que «hiérarchisé», est désigné comme n'ayant pas permis d'appréhender pleinement les phénomènes d'exclusion sociale et urbaine qui existent localement dans les quartiers prioritaires. Il s'agirait donc d'un manque de contextualisation des particularités territoriales, et par conséquent d'un défaut d'adaptation aux spécificités locales¹⁷. C'est aussi l'absence de concertation avec les acteurs de proximité qui est pointée comme n'ayant pas permis de résoudre totalement les problèmes des quartiers populaires ayant bénéficié du PRU1.

C'est la raison pour laquelle l'ANRU a souhaité que le PRU2 s'articule non seulement aux contrats de ville, qui se positionnent déjà de façon pluri-partenaire avec des structures locales, mais aussi qu'il intègre les acteurs de la Politique de la ville dans la construction des projets : professionnels et non-professionnels (tels que les conseillers citoyens).

Estimant que l'échelle communale constitue une limite dans l'application des politiques de peuplement du

PRU1 et de leurs objectifs de mixité¹⁸ (au nom de la «déconcentration» de l'habitat social), l'ANRU se prononce pour un pilotage à l'échelle intercommunale des nouveaux projets de renouvellement urbain.

C'est-à-dire un pilotage au profit des EPCI. Cela permettrait de dépasser les logiques municipales, jugées souvent paralysantes, et d'asseoir l'autorité institutionnelle des EPCI, comme les principes d'une stratégie politique intercommunale¹⁹.

À travers les maîtres-mots de «co-construction» et de «transversalité», le PRU2 se conçoit à présent comme étant un levier d'action publique permettant de débloquer des fonds financiers et d'enclencher des coopérations entre acteurs impliqués sur diverses échelles de territoires. Ces potentiels acteurs, qu'ils proviennent de la Politique de la ville ou de la démocratie locale, seraient à même de percevoir pleinement les spécificités territoriales des quartiers prioritaires et d'améliorer de façon ciblée les conditions de vie des habitant-e-s.

En tant qu'organisme public finançant des projets de renouvellement urbain élaborés au niveau local, l'ANRU (et les services déconcentrés de l'État qui l'accompagnent telle la Direction départementale des territoires) se positionnent non plus en « donneur d'ordre », mais plutôt en «accompagnateur» qui aspirent à s'adapter aux contextes locaux et aux besoins définis de façon concertée. Passant d'objectifs publics de rénovation du bâti à des objectifs plus larges de renouvellement de l'espace urbain²⁰, l'ANRU entend ainsi poser les conditions d'une meilleure prise en compte des particularités territoriales et d'une meilleure intégration des acteurs de terrain. Comment ces nouvelles orientations de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine se déclinent-elles dans le département du Val d'Oise ?



Ville de Pontoise, quartier prioritaire de Marcouville
© Philippe Lhomel



3. LE DEUXIÈME PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LE VAL D'OISE

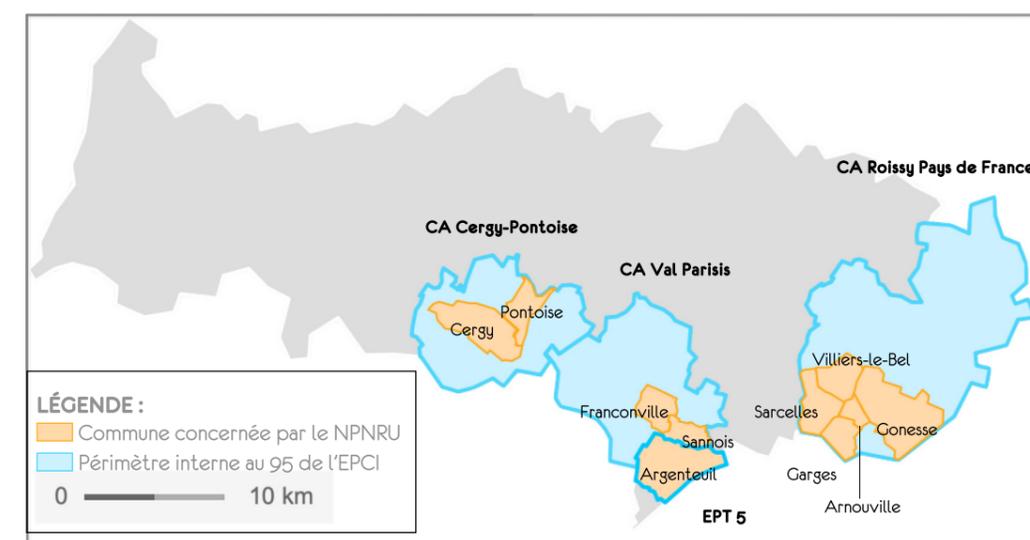
Au regard des observations valdoisiennes²¹, les EPCI peinent dans l'ensemble à être « pilotes » du nouveau programme national, malgré l'ambition politique de l'ANRU. Globalement, les communes gardent un poids important dans la mise en œuvre et la définition des projets urbains, par rapport aux intercommunalités.

Pour autant, la place et le rôle des EPCI dans la construction des projets de renouvellement urbain évoluent de manière différenciée, en fonction de l'histoire intercommunale, de l'état du transfert de compétences, du portage politique des élus municipaux, de l'envergure du projet urbain et de la proportion des habitant-e-s concernés.

Quatre «protocoles de préfiguration» de projet de renouvellement urbain ont été signés, entre 2016 et 2017, avec l'ANRU et les établissements publics de coopération intercommunale : EPT «Boucle Nord de Seine», CA «Cergy-Pontoise», CA «Roissy Pays de France» et CA «Val Paris».

La mise en œuvre du NPNRU s'est à nouveau concentrée dans les quartiers des communes du sud-est du Val d'Oise, autour des communes ayant déjà une expérience du 1er programme. De nouvelles communes sont également entrées dans le dispositif, comme Pontoise, Franconville et Sannois, tandis que d'autres n'ont pas poursuivies l'expérience.

CARTE 2 - LE NPNRU DANS LES INTERCOMMUNALITÉS DU VAL D'OISE



© Pôle ressources, Ville et développement social - 2020
Source : Agence nationale pour la rénovation urbaine

¹⁵ EPSTEIN, Renaud. La rénovation urbaine. Démolition-reconstruction de l'Etat. Paris : Presses de Sciences Po, 2013. 377 pages.

¹⁶ DONZELOT, Jacques (dir.). À quoi sert la rénovation urbaine ? Paris : Presses Universitaires de France, 2012. 248 pages.

¹⁷ ANRU (COMITE D'EVALUATION ET DE SUIVI). Changeons de regard sur les quartiers - Vers de nouvelles exigences pour la rénovation urbaine. Paris : La Documentation Française, 2013. 122 pages.

¹⁸ MIOT, Yoan. « Les politiques de peuplement à l'aune de la rénovation urbaine » in ALLEN, Barbara & PEIGNEY, Fabrice. Regards croisés sur l'évaluation de la rénovation urbaine. Paris : La Documentation Française, 2014. 200 pages.

¹⁹ ANRU (COMITE D'EVALUATION ET DE SUIVI). Pour une gouvernance renouvelée du Programme national de rénovation urbaine. Renforcer la coopération intercommunale en Ile-de-France. Paris : La Documentation Française, 2008. 107 pages.

²⁰ Parmi les évolutions organisationnelles et politiques, il faut souligner que les objectifs de « mixité sociale », qui traversent l'ensemble des programmes nationaux de renouvellement urbain, sont renforcés par la loi « Egalité et Citoyenneté » (27 janvier 2017) qui fixe des mesures dans le domaine du logement social : « pour favoriser la mixité sociale et le vivre ensemble ».

²¹ S'appuyant sur les travaux de Raphael Karoubi (Ancien étudiant en master 1 à l'IEP de Saint-Germain-en-Laye) qui a mené des entretiens auprès d'agents de la fonction publique territoriale et d'agents de la fonction publique d'état concernant des projets de renouvellement urbains dans le Val d'Oise.



TABLEAU 2 - LE NPNRU DANS LES INTERCOMMUNALITÉS DU VAL D'OISE

LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU) DANS LE DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE		
Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI)	Commune	Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)
Etablissement public territorial Boucle Nord de Seine	Argenteuil	Brigadières-Henri Barbusse (Secteur Porte Saint Germain/Berges de Seine)
Communauté d'agglomération Cergy Pontoise	Cergy	Axe Majeur-Horloge
	Pontoise	La Sébille
		Marcouville
Communauté d'agglomération Roissy Pays de France	Arnouville/ Gonesse/ Villiers-le-bel	Carreaux-Fauconnière-Marronniers- Pôle Gare
	Garges	Dame Blanche*
	Sarcelles	Rosiers Chantepie
	Villiers-le-Bel	Lochères*
		Village-Le Puits La Marlière-Derrière Les Murs De Monseigneur*
Communauté d'agglomération Val Parisis	Franconville/ Sannois	Bas des Aulnaies-Carreaux Fleuris- Fontaine Bertin

© Pôle ressources Ville et développement social - 2020
Source : Agence nationale pour la rénovation urbaine

PARTIE 2 - FOCUS VALDOISIEN SUR LES QUARTIERS PRIORITAIRES DU NPRNRU

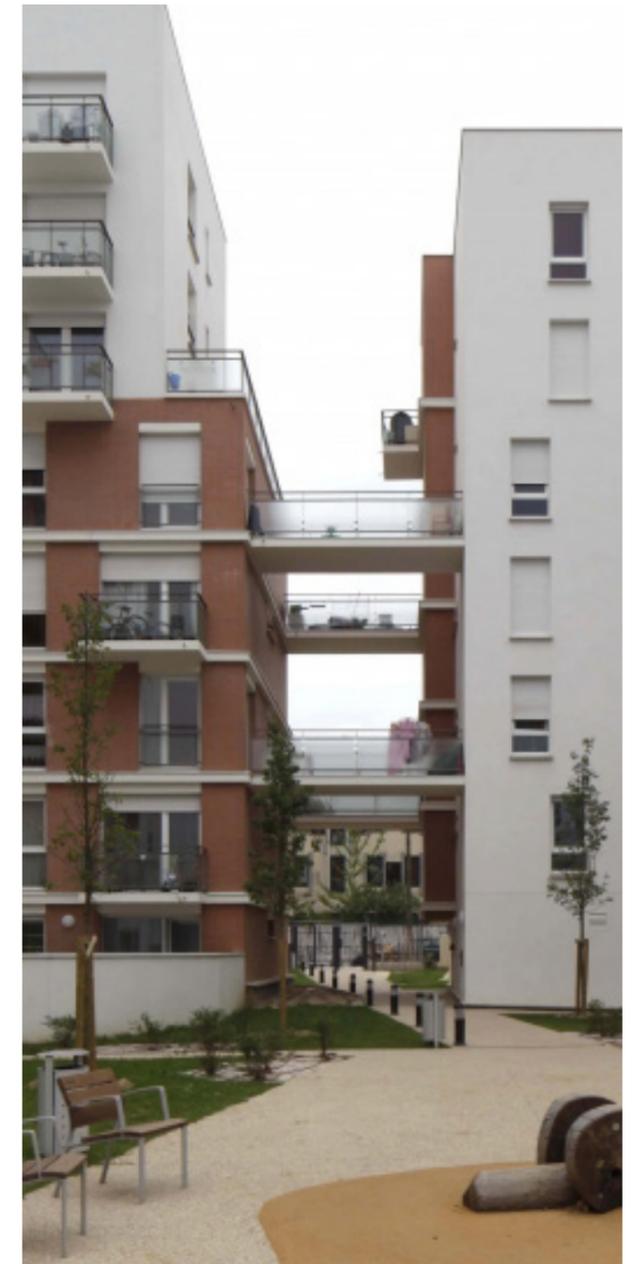


1. AGGLOMÉRATION CERGY-PONTOISE : DE NOUVEAUX ENJEUX DE RENOUVELLEMENT POUR LES PLUS DENSES QUARTIERS

La Communauté d'agglomération (CA) de Cergy-Pontoise existe officiellement depuis 2004. Comprenant 13 communes regroupant 200 000 habitant-e-s, la CA de Cergy-Pontoise possède un fort héritage intercommunal organisé autour de la «ville-nouvelle»²² de Cergy. Ces quartiers prioritaires, au nombre de neuf, sont dispersés dans chacune des plus grandes villes de l'agglomération: Cergy, Pontoise, Saint-Ouen-l'Aumône, Éragny-sur-Oise, Osny et Jouy-le-Moutier. Les quartiers prioritaires de l'EPCI sont souvent excentrés des centres urbains, et se trouvent régulièrement à proximité de grandes coupures urbaines générées par des infrastructures routières ou ferroviaires. Ces quartiers possèdent dans l'ensemble une population comprise entre 1 000 et 3 500 habitant-e-s, à l'exception du quartier prioritaire «Axe Majeur-Horloge» à Cergy qui en dénombre 9 000. La Communauté d'agglomération compte jusqu'à 25 000 habitant-e-s vivant dans un quartier de la Politique de la ville, soit un peu plus d'un dixième de la population de l'agglomération (12,5 % des habitant-e-s).

En avril 2017, l'ANRU, la CA de Cergy-Pontoise, la commune de Cergy et celle de Pontoise, signent un protocole de préfiguration relatif au NPRNRU pour trois QPV : «Axe Majeur - Horloge», «La Sébille» et «Marcouville»²³. Ces trois quartiers figurent parmi les QPV de l'agglomération de Cergy-Pontoise possédant le plus d'habitant-e-s, avec celui des Chennevières à Saint-Ouen-l'Aumône —qui a déjà fait l'objet d'un projet de rénovation urbain lors du PNRU²⁴.

Compte tenu de son héritage intercommunal fort, l'agglomération de Cergy-Pontoise s'estime en position légitime pour participer à la construction des projets de renouvellement urbain du NPRNRU, sans pour autant être le véritable «chef d'orchestre» des projets dont elle laisse le pilotage aux communes de Pontoise et de Cergy. C'est à travers le soutien et l'apport d'une expertise technico-juridique de l'agglomération pour les deux communes que la relation administrative s'entretient. Bien que les deux projets de renouvellement urbain de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (c'est-à-dire le projet «Axe Majeur-Horloge/La Sébille» de Cergy-Pontoise & le projet «Marcouville» de Pontoise) tentent de s'intégrer dans les grandes orientations intercommunales²⁵, l'élaboration du plan stratégique et opérationnel des projets urbains se situe à l'échelle communale.



La place du Nautilus
Auteur : Hervé Abbadié

²² Protocole de préfiguration du NPRNRU de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (Avril 2017).

²³ En effet, le quartier «Chennevières» à Saint-Ouen-l'Aumône et le quartier «Croix Petit-Chênes d'Or» à Cergy ont bénéficié de la participation de l'ANRU dans leurs projets respectifs, lors du PNRU.

²⁴ L'expression «ville-nouvelle» fait référence aux politiques d'aménagement françaises débutées dans les années 1960. L'objectif des villes nouvelles était de répondre à la concentration urbaine dans les grandes agglomérations françaises, en particulier dans le Bassin parisien. Évry, Cergy-Pontoise, Marne-la-Vallée, Saint-Quentin-en-Yvelines sont des villes nouvelles de la Région parisienne. La genèse des villes nouvelles prévoit des outils de coopérations intercommunales.

²⁵ AGGLOMÉRATION CERGY-PONTOISE. Schéma de Cohérence territoriale de Cergy-Pontoise. Avril 2011. 252 pages.

Renouveler le centre d'une nouvelle ville

Face à la part conséquente des émissions de CO2 de l'agriculture française (20%) et devant les importantes pollutions liées à l'usage croissant des pesticides (+12% entre 2009 et 2016), l'enjeu consiste à évoluer vers **des modes de production agricole et modes de consommation alimentaire plus respectueux de l'environnement.**

Un centre-ville populaire avec un parc de logement vieillissant

Construit au début des années 1980, le quartier «Axe Majeur - Horloge» se situe au cœur de Cergy, là où se trouve la gare du RER A «Cergy-St-Christophe» et son emblématique horloge – à proximité de l'Hôtel de ville. Créé dans le prolongement urbain du quartier de l'Axe Majeur au milieu des années 1980, le quartier «La Sébille» est situé juste à côté. Tandis que le quartier prioritaire «Axe Majeur - Horloge» [QP095 011] est constitué de logements collectifs avec des commerces en pied d'immeuble, le quartier prioritaire «La Sébille» [QP095012] possède, lui, une identité moins commerçante. Mais ces deux quartiers de la «géographie prioritaire» de l'agglomération sont considérés comme formant une même unité urbaine, du moins, dans le cadre de leur projet de renouvellement urbain²⁶.

Héritiers de l'urbanisme et de l'architecture des villes nouvelles²⁷, les quartiers «Axe Majeur-Horloge/La Sébille» sont marqués par un vieillissement et une dégradation de leur parc de logement (privé comme social). Regroupant près de 15 % de la population de Cergy, ces quartiers du centre se caractérisent par une paupérisation relativement continue de leurs habitant·e·s depuis une dizaine d'années – phénomène que l'on retrouve à l'échelle nationale dans de nombreux territoires populaires²⁸.

L'«Axe Majeur-Horloge» accueille plus de 9 000 habitant·e·s en tant que quartier de la Politique de la ville (Insee, 2013). Il est constitué de ménages paupérisés dont le revenu annuel médian est de 11 000 €, qui endurent un taux de chômage de 20 %. La Sébille, quand à elle, accueille plus de 1 100 habitant·e·s (Insee, 2013).

Elle est constituée de ménages tout aussi précaires, qui éprouvent un fort taux de chômage s'élevant jusqu'à environ 35 % (Insee, 2015), et dont le revenu annuel médian est de 12 800 € (Insee, 2014).



Illustration 1 : Quartier de l'Horloge "Cergy St-Christophe"
© Google Earth

Une stratégie de développement de l'habitat et de l'espace public liée à la mutation de la gare «Cergy-St-Christophe»

Considérant que la configuration de l'espace public des quartiers «Axe Majeur-Horloge/La Sébille» ne conviendrait plus aux usages contemporains, le nouveau projet de renouvellement urbain se base sur une stratégie de développement des aménités urbaines environnantes (espaces publics & commerces), en lien avec le projet de mutation de la gare «Cergy-St-Christophe» du RER A. Affirmant que la structure interne des logements ne concorde plus aux normes actuellement en vigueur, et qu'elle ne correspondrait plus aux besoins et aspirations des ménages des classes moyennes, le projet d'aménagement s'oriente également vers une stratégie de développement de l'habitat.

Au stade du protocole de préfiguration, le projet urbain se donne donc trois principaux objectifs :

• Reconfigurer l'espace public :

En lien avec le projet de mutation de la gare SNCF «Cergy-St-Christophe», l'opération de renouvellement urbain «Axe Majeur-Horloge/Sébille» aspire à modifier la configuration urbaine de l'espace public afin d'améliorer la circulation et les flux. Il s'agira, ici, d'assurer le rôle de la gare comme pôle intermodal.

• Renouveler le parc de logement :

L'intervention sur le parc de logement consiste, d'une part, à réhabiliter l'habitat (privé comme social) en état de dégradation, et d'autre part, à construire de nouveaux logements. Il s'agit de diversifier l'offre de logement présente, de favoriser l'accession à la propriété pour atteindre des objectifs de mixité sociale, et espérer ralentir le processus de paupérisation du quartier.

• Diversifier l'offre commerciale :

Le projet intègre une dimension commerciale à la fois pour répondre aux besoins des populations présentes, mais aussi (et surtout) pour répondre aux besoins de futures populations.

Schéma 1 : Les QPV « Axe Majeur/La Sébille » & leurs coupures urbaines



Conduite de projets et coopération «commune/intercommunalité»

Commune de Cergy :

- Chargé de mission «renouvellement urbain» | Direction de la ville durable
- Chargé d'opération | Direction de l'aménagement urbain
- Chargé de mission «démocratie participative» | Direction de la participation citoyenne

Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise :

- Service de l'habitat et du renouvellement urbain | Direction de la stratégie urbaine

Le projet de renouvellement urbain «Axe Majeur- Horloge/ La Sébille» fait l'objet d'une coopération transversale entre trois directions de la commune de Cergy : Direction de la ville durable, Direction de l'aménagement urbain & Direction de la participation citoyenne. Rattaché à la Direction de l'aménagement urbain, le chargé d'opération

de la commune de Cergy s'occupe de la mise en œuvre et de l'articulation des projets urbains sur le quartier (ex. : projet de gare). Rattaché à la Direction de la ville durable, le chargé de mission renouvellement urbain, lui, s'occupe du suivi administratif concernant le protocole et la convention. Un chargé de mission «démocratie participative» se place également comme personne ressource dans le domaine de la participation citoyenne. Enfin, le Service «Habitat & renouvellement urbain» de la CA Cergy-Pontoise est l'interlocuteur privilégié de la commune de Cergy pour lui apporter un soutien juridique et administratif.



Gare de Cergy Saint-Christophe
Auteur : Jacques Mossot

²⁶ Les contours d'un quartier tels que vécus symboliquement par les habitants peuvent être différents de la façon dont les professionnels de l'aménagement les appréhendent. Parce que d'autres outils, représentations et grilles d'analyse peuvent être mobilisés.

²⁷ Les « villes nouvelles » en Ile-de-France se caractérisent le plus souvent par des centres villes piétonnisés où les locaux commerciaux sont nombreux (commerces de proximité & centres commerciaux), où les centres urbains forment souvent de véritables pôles administratifs, reliés par des transports en commun régionaux en direction de Paris comme le RER. Les grands axes routiers peuvent être séparés des axes piétons au moyen de l'architecture sur dalle. Les logements sociaux ont tendance à côtoyer les logements privés. Dans les « villes nouvelles », les zones d'habitation se mêlent aux activités tertiaires, mais les autres activités économiques sont assignées dans de vastes « zones d'activités » ou « zones industrielles » situées en périphéries.

²⁸ CASTEL, Robert. CHAUVEL, Louis. MERLLIE, Dominique. NEUVEU, Érik. PIKETTY, Piketty. Les mutations de la société française. Les grandes questions économiques et sociales. Paris : La Découverte, 2013. 128 pages.

📍 Marcouville (Pontoise)

FOCUS

Rénover un quartier de grands ensembles sur dalle

Un quartier périphérique et un secteur sur dalle en état de dégradation

Situé en périphérie de la commune de Pontoise, Marcouville est un quartier populaire qui se trouve à la frontière d'Osny et de Cergy. En tant que quartier prioritaire, «Marcouville» [QP 095015] se divise en deux secteurs : les Hauts de Marcouville & le Clos de Marcouville. Coupés par la départementale D915, les deux secteurs du quartier prioritaire sont reliés par une passerelle piétonne ainsi qu'un pont.

Construit dans les années 1960-1970, les Hauts de Marcouville sont identifiés pleinement comme un quartier de grands ensembles sur dalle. Positionnés sur un site géographique vallonné, les Hauts de Marcouville sont très particulièrement enclavés : entre une zone d'activités économiques «imposante et impénétrable»²⁸, une voie express (D915), ainsi que des lignes de chemin de fer plus au nord. Conçus sur une structure en dalle, les Hauts de Marcouville sont héritiers de l'urbanisme fonctionnaliste²⁹. La première dalle, entièrement piétonne, est dédiée aux activités récréatives, commerciales ou de services. Les autres dalles souterraines accueillent des espaces de stationnement, de circulation ainsi que des locaux d'activités techniques ou logistiques.

Le secteur du Clos de Marcouville, nettement moins enclavé, est entouré d'une zone pavillonnaire. Il se compose de trois barres de logements sociaux datant du milieu des années 1950 et d'un immeuble construit au milieu des années 1970. Le Clos de Marcouville comporte plus d'espaces verts et d'équipements publics (ex. : Groupe scolaire Ludovic-Piette) que les Hauts de Marcouville.



Illustration II : Hauts de Marcouville

© Google Earth

Le QPV accueille 3 200 habitant-e-s (Insee, 2013), soit plus de 10 % de la population communale. Il regroupe des ménages précarisés dont le revenu annuel médian est environ de 11 200 € (Insee, 2014). Le projet d'aménagement «Hauts de Marcouville/ Clos de Marcouville» tient à agir sur l'accessibilité et le désenclavement du quartier, en requalifiant l'espace public et en renouvelant les logements.

Des perspectives de désenclavement et de requalification de l'espace public autour du groupe scolaire Ludovic Piette

Des problèmes concernant les normes énergétiques dans les logements du Clos de Marcouville existent également. Cette absence de mise aux normes provoquerait une surconsommation d'énergie dans l'habitat. Au-delà de la problématique d'enclavement avérée du quartier, l'état de dégradation du groupe scolaire Ludovic Piette (dont la rénovation est prévue hors des financements de l'ANRU), ainsi qu'un début de vieillissement des espaces verts du Clos de Marcouville sont relevés.

Au stade du protocole de préfiguration, le projet urbain se donne trois principaux objectifs :

- **Requalifier l'espace public :**

Devant l'état de dégradation de sa structure sur dalle et les dysfonctionnements urbains qui existent sur les Hauts de Marcouville, le projet entend prévenir le vieillissement de la structure urbaine. Il souhaite également intervenir pour une requalification partielle (ou complète) de la dalle, notamment à travers une reconfiguration des cheminements piétons, des mobiliers urbains et des signalétiques.

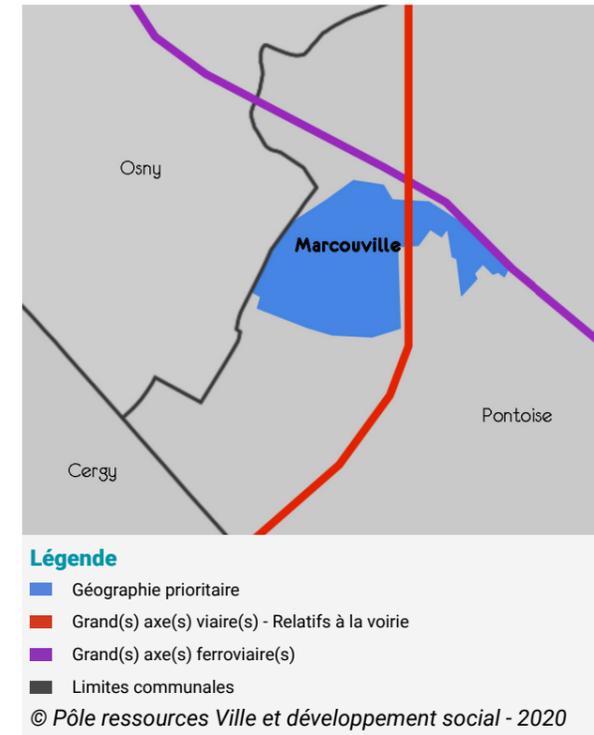
- **Améliorer l'accessibilité du quartier :**

Le deuxième objectif entend poursuivre le désenclavement physique et l'accessibilité du quartier: ouvrir le quartier au reste de la ville et mieux relier les deux secteurs du quartier (Clos de Marcouville et Hauts de Marcouville).

- **Renouveler le parc de logement :**

En lien avec le projet de rénovation du Groupe scolaire Ludovic Piette, le projet dit vouloir un renouvellement urbain complet du secteur du Clos de Marcouville: «permettant l'ouverture du quartier, la réhabilitation du patrimoine bâti [...] voir la construction de nouveaux logements»³⁰. Il s'agirait de diversifier l'offre de logement présente pour atteindre des objectifs de mixité sociale.

Schéma II : QPV « Marcouville » & ses coupures urbaines



Conduite de projets et coopération « commune/ intercommunalité »

Commune de Pontoise :

- Chargé de mission NPNRU | Direction de la jeunesse et de la politique de la ville
Directions des études et de l'environnement

Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise :

- Service de l'habitat et du renouvellement urbain | Direction de la stratégie urbaine

Rattaché à la Direction « Jeunesse & Politique de la ville », le chargé de mission NPNRU de la commune de Pontoise est désigné comme la personne de référence pilotant le projet de renouvellement urbain de « Marcouville ». Il travaille en étroite coopération avec la Direction « Etudes & environnement » qui possède les ressources en matière d'urbanisme. C'est le Service « Habitat & renouvellement urbain » de la CA Cergy-Pontoise qui reste l'interlocuteur privilégié de la Maire de Pontoise pour lui apporter un soutien administratif et juridique.

²⁸ Protocole de préfiguration de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (Avril 2017).

²⁹ PICON-LEFEBVRE, Virginie. Les espaces publics modernes. Paris : Le Moniteur, 1997 ; PICON-LEFEBVRE, Virginie. « L'urbanisme de dalles ». Actes du colloque des Ateliers d'été. Cergy-Pontoise, 1993.

³⁰ Protocole de préfiguration du NPNRU de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (Avril 2017).



2. EPT BOUCLE-NORD-DE-SEINE : LE CAS PARTICULIER DU PROJET DE LA PORTE ST-GERMAIN

Créé en 2016, l'EPT Boucle Nord de Seine s'étend sur 7 communes : Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne. Sans véritable héritage de coopération intercommunale, l'EPT Boucle Nord de Seine se trouve dans le Nord des Hauts-de-Seine, en incluant la commune d'Argenteuil située dans le Val d'Oise. Regroupant 434 000 habitant-e-s, l'EPT est intégré à la Métropole du Grand Paris et ne possède, jusqu'à présent, que les compétences obligatoires qui lui incombent (liées à la loi MAPTAM).

L'EPT Boucle Nord de Seine compte 19 quartiers prioritaires présents dans chaque commune du territoire, à l'exception de Bois-Colombes. Ils se concentrent de façon spécifique dans le cœur dense de l'agglomération notamment à la frontière des communes d'Asnières, Gennevilliers & Colombes. Ils s'étalent également de façon particulière à proximité des bords de Seine (ex : Clichy, Villeneuve-la-Garenne, Argenteuil).

Dans l'ensemble, ils sont souvent excentrés des centres urbains historiques, et se trouvent régulièrement à proximité de grandes coupures urbaines générées par des infrastructures routières (ex. : A86, N315, voies rapides) ou ferroviaires qui traversent l'EPT. Au-delà de la répartition spatiale ou géographique des quartiers prioritaires, il faut aussi souligner l'importante concentration d'habitant-e-s en quartier de la Politique de la ville au sein d'Argenteuil avec 36 000 habitant-e-s — soit deux à trois fois plus que les autres communes.

Au-delà de la répartition spatiale ou géographique des quartiers prioritaires, il faut aussi souligner l'importante concentration d'habitant-e-s en quartier de la Politique de la ville au sein d'Argenteuil avec 36 000 habitant-e-s — soit deux à trois fois plus que les autres communes. Globalement, les quartiers prioritaires de la Boucle Nord de Seine sont particulièrement denses : avec en moyenne 5 000 habitant-e-s par quartier. L'EPT Boucle Nord de Seine dénombre jusqu'à 94 000 habitant-e-s en quartier de la Politique de la ville, soit un peu plus de 20 % de la population de l'agglomération.

Dans le cadre du NPNRU, 5 projets de renouvellement urbain sont élaborés pour les quartiers populaires de l'EPT : Les « Agnettes » à Gennevilliers, les « Hauts d'Asnières » à Asnières-sur-Seine³², le « Centre-ville » à Villeneuve-la-Garenne³³ & la « Porte St Germain/Berges de

Seine » à Argenteuil. Sachant que la Boucle Nord de Seine est un EPT très jeune, certains projets ont fait l'objet d'un protocole de préfiguration avant même que l'EPT ne soit pleinement constitué. C'est le cas du projet de renouvellement « Porte St Germain/Berges de Seine » (Argenteuil)³⁴ — qui est l'unique projet de l'EPT sur le Val d'Oise. En effet, la Communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons & la commune d'Argenteuil signent, en mars 2016, un protocole de préfiguration avec l'ANRU. C'est donc dans un contexte de transfert de compétences très spécifique, allant de la CA Argenteuil-Bezons vers Boucle Nord de Seine, que la « Porte St Germain/Berges de Seine » s'est vue intégrée au NPNRU.



Asnières-sur-Seine
Source : <https://www.cap-voyage.com/asnieres-seine-hauts-de-seine-france-26173/>



Porte St-Germain / Berges de seine (Argenteuil)

FOCUS

Densifier un ancien quartier industriel & ouvrier

Un quartier ouvrier et industriel historique

Quartier ouvrier et industriel historique d'Argenteuil, la Porte St-Germain se trouve à proximité immédiate des berges de Seine. Situé au cœur du quartier prioritaire « Brigadières-Henri Barbusse » [QP095004], le secteur « Porte St-Germain/ Berges de Seine » se trouve non loin de Bezons (95). Ancienne zone ouvrière de l'ère industrielle, Porte Saint-Germain/Berge de Seine se caractérise par une forte présence d'habitations anciennes, côtoyant quelques friches industrielles. La moitié du parc de logement privé est datée d'avant 1948.



Illustration III : Rue Henri Barbusse - Quartier Porte St-Germain
© Google Earth

Composé de moins de 2 000 habitant-e-s (soit la majorité du quartier prioritaire « Brigadières-Henri Barbusse »³⁵), le secteur de la Porte St-Germain est constitué quasi exclusivement de logements privés, de locaux d'activités économiques et de nombreux³⁶ commerces de proximité. Compte tenu de sa superficie, la Porte St-Germain est un espace urbain relativement peu dense, au regard de la densité des autres quartiers de la métropole parisienne. C'est la raison pour laquelle le quartier est catégorisé par le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) -document de planification stratégique- comme une zone à densifier.

Considérée comme possédant une « fonction d'accueil d'une population très fragilisée » (où il y existe une sur-occupation des logements), la Porte Saint-Germain est constituée de ménages très précaires. Le revenu annuel

médian y est de 9 500 €. Et 45% des ménages possèdent des revenus inférieurs au plafond PLAI — le « Prêt Locatif Aidé d'Intégration » correspond aux logements sociaux réservés aux personnes en situation de grande précarité. La Porte St-Germain/Berges de Seine est un secteur d'entrée de ville où l'espace public est décrit comme déprécié : voirie dégradée, mésusages urbains, difficultés de circulation piétonne, etc³⁷.

Un grand projet de densification et de reconfiguration des activités économiques et commerciales

A l'étape du protocole de préfiguration, l'opération d'aménagement « Porte St-Germain/Berges de Seine » comporte trois grands objectifs :

• Requalifier l'espace public :

La stratégie de requalification de l'espace public consiste à restructurer des polarités et centralités locales (ex : Place du 11 novembre)³⁸, à rééquilibrer l'occupation des différents modes de déplacement en faveur des transports en commun et modes actifs, à constituer des liaisons douces en direction du centre-ville d'Argenteuil et de la Seine, et à créer des équipements publics ou privés (ex : école, parkings), etc.

• Renouveler le parc de logement et résorber l'habitat indigne :

La stratégie de renouvellement du parc de logement consiste à réhabiliter l'habitat dégradé, à démolir l'habitat indigne, et surtout, à construire de nouveaux logements pour densifier et répondre à des objectifs de mixité sociale : « accueillir une population diversifiée ». L'objectif final serait de construire environ 2 000 nouveaux logements (à l'horizon 2025) aux statuts d'occupations multiples (accession privée, accession sociale, locatif privé et social), de réhabiliter une centaine de logements privés et d'en démolir une soixantaine.

• Redévelopper l'activité économique/commerciale et reconfigurer la mixité fonctionnelle « habitat & activités économiques » :

D'abord, la stratégie de développement des activités économiques du projet aspire à intervenir sur l'offre immobilière pour les entreprises, notamment dans la ZAE des Berges de Seine. Il s'agit, à la fois de pérenniser les activités existantes et de contribuer à leur accroissement. Le but affiché consiste à maintenir et attirer des activités économiques correspondant aux niveaux de qualifications des habitant-e-s du territoire, des activités qui seraient également « en capacité de gérer une

³² Protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain « Les Agnettes » Gennevilliers & « Sud des Hauts d'Asnières » Asnières-sur-Seine (Février 2017)

³³ Protocole de préfiguration du nouveau projet national de renouvellement urbain du centre ville de Villeneuve-la-Garenne (Mars 2017)

³⁴ Protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain Porte Saint-Germain/Berge de Seine [Argenteuil Bezons] (Mars 2016)

³⁵ Composé d'environ 2 200 habitants, Brigadières - Henri Barbusse est l'un des plus étendus quartiers prioritaires d'Argenteuil, prenant corps sur une large vingtaine d'hectare. Il est aussi l'un des quartiers prioritaires les moins denses.

³⁶ Qui pourraient être plus souvent considérés comme ayant des aspects « ethniques ».

³⁷ Protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain Porte Saint-Germain/Berge de Seine [Argenteuil Bezons] (Mars 2016)

³⁸ Protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain Porte Saint-Germain/Berge de Seine [Argenteuil Bezons] (Mars 2016)

cohabitation harmonieuse». L'objectif final est de créer 5 000 emplois. Ensuite, la stratégie de développement des activités se base aussi sur une reconfiguration de la mixité fonctionnelle «habitat & activités économiques» du quartier, ainsi que l'évolution de l'offre commerciale et servicielle, jugée trop uniforme. La mixité fonctionnelle «habitat- entreprise» recherchée vise à une cohabitation en faveur du cadre de vie qui ne freinerait pas l'arrivée de nouveaux habitants. Et l'ambition de diversification de l'offre commerciale consiste, ici également, à acquérir une nouvelle attractivité commerciale pour répondre aux besoins de populations futures.

Conduite de projets et coopération « commune/ intercommunalité »

EPT Boucle Nord de Seine (Siège) :

- Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville

EPT Boucle Nord de Seine (Locaux d'Argenteuil) :

- Chef de projet NPNRU

- Chargé d'opération espace public

- Chargé de mission « Gestion urbaine et sociale de proximité »

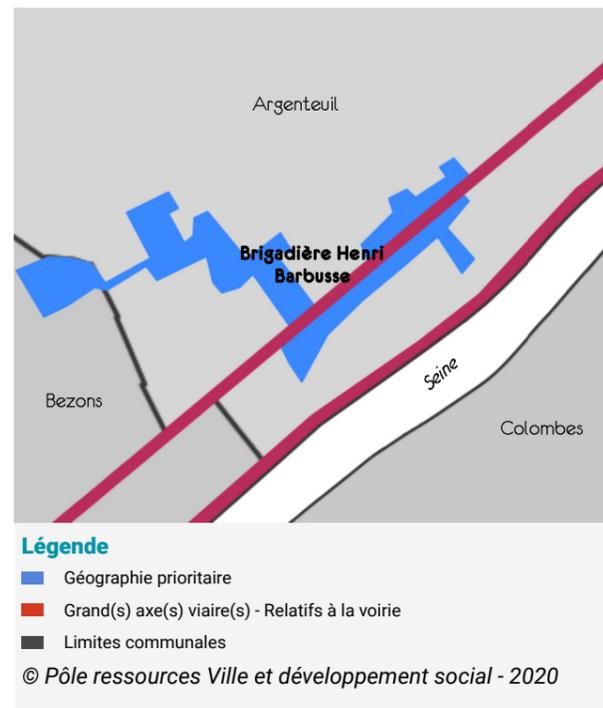
Commune d'Argenteuil :

- Direction Aménagement espace public

- Direction Transports/Mobilités

La conduite du projet de renouvellement urbain de la Porte St-Germain est réalisée par une «équipe projet» composée de 3 agents : **un chef de projet «NPNRU», un chargé d'opération «Espace public» & un chargé de mission «Gestion urbaine et sociale de proximité»**. Ces agents travaillent dans les locaux de la commune d'Argenteuil, mais sont rattachés à l'EPT Boucle Nord de Seine. Au sein de cette équipe, le chef de projet NPNRU s'occupe du suivi administratif concernant le protocole et la convention, le chargé d'opération espace public gère le volet financier du projet et les aspects techniques ainsi que leurs articulations avec les autres services. Enfin, le chargé de mission «Gestion urbaine et sociale de proximité» se charge de la participation des habitant-e-s dans le cadre du NPNRU. Cette équipe coopère avec la Direction «Aménagement espace public» et la «Direction Transports/Mobilités» de la commune d'Argenteuil³⁹. Au sein de l'EPT, ces trois agents sont en lien avec la Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville. Cette Direction se positionne comme référente intercommunale et se charge de l'articulation avec le Plan Métropolitain de l'Habitat.

Schéma III : QPV « Brigadière Henri Barbusse » & ses coupures urbaines



³⁹ La conduite de projet décrite est issue des entretiens de Raphael Karoubi (Ancien étudiant en master 1 à l'IEP de Saint-Germain-en-Laye) menés en 2019 auprès d'agents de la fonction publique territoriale et d'agents de la fonction publique d'état.

3. AGGLOMÉRATION ROISSY PAYS DE FRANCE : POURSUIVRE LES GRANDS PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Constituée de 42 communes réparties sur 2 départements (Val d'Oise et Seine-et-Marne), la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France regroupe près de 350 000 habitant-e-s. Créée en 2016, Roissy Pays de France est une jeune communauté d'agglomération, se caractérisant par une grande étendue géographique, au sein de laquelle existe de forts contrastes sociaux et urbains. Elle conjugue des zones urbaines denses (qui concentrent des populations précaires) avec de grands territoires agricoles (composés de catégories sociales plus aisées), ainsi que d'espaces exclusivement dédiés aux activités économiques – dont l'aéroport Paris Charles de Gaulle constitue une polarité – qui attirent en nombre des flux de salarié-e-s francilien-ne-s.

Les quartiers prioritaires de la CA Roissy Pays de France se comptent au nombre de 10. Ils se concentrent particulièrement dans les villes de l'ex-communauté d'agglomération Val de France située dans le sud-est du Val d'Oise (Arnouville, Garges-les-Gonnesse, Gonnesse, Sarcelles, Villiers-le-Bel), ainsi que Goussainville (95) et Villeparisis (77).

La géographie prioritaire de l'EPCI possède la particularité d'être uniquement dans le sud-est du Val d'Oise, à l'exception du quartier «République Vilvaudé» à Villeparisis, en Seine-et-Marne. Les quartiers prioritaires de Roissy Pays de France se situent à proximité des coupures urbaines générées par les infrastructures ferroviaires du RER D, ou, de façon singulière, à proximité

de terres agricoles. Ce qui caractérise le plus les quartiers prioritaires de Roissy Pays de France est leurs grandes tailles. Ils regroupent en moyenne 11 800 habitant-e-s par quartier ; avec jusqu'à 75 % de la population communale pour les villes de Garges-les-Gonnesse, Sarcelles et Villiers-le-Bel.

Au total, on compte près de 118 000 habitant-e-s vivant en quartier de la Politique de la ville. Soit 1 personne sur 3 vivant dans l'EPCI (33% des habitant-e-s). Ce tiers le plus précaire de la population vit dans les espaces les plus denses de l'agglomération ; occupant seulement 2% du territoire de Roissy Pays de France. Ce niveau de densité et cette hyperconcentration de la pauvreté illustre de façon spatiale d'importantes inégalités sociales et territoriales.

En janvier 2017, l'ANRU, la CA Roissy Pays de France et six communes (Arnouville, Garges-les-Gonnesse, Gonnesse, Goussainville, Sarcelles, et Villiers-le-Bel) signent un protocole de préfiguration pour 5 quartiers prioritaires⁴⁰. Trois d'entre eux sont classés d'intérêt national : «Lochères» (Sarcelles), «Dame Blanche Nord» (Garges-les-Gonnesse), «Village-Le Puits La Marlière-Derrière Les Murs De Monsei-gneur» (Villiers-le-Bel). Les deux autres sont classés d'intérêt régional : «Rosiers/Chantepie» (Sarcelles) et «Carreaux -Fauconnière- Marronniers -Pôle Gare». Ce dernier fait l'objet de deux projets communaux, l'un dans Villiers-le-Bel, l'autre dans Arnouville (la partie à Gonnesse n'est pas concernée par le NPNRU).



Garges-Lès-Gonnesse

Source : <https://www.roissypaysdefrance.fr/>

⁴⁰ Protocole de préfiguration du NPNRU de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (Avril 2017).

📍 Dame Blanche Nord (Garges-Lès-Gonesse)

FOCUS

Reconnecter le secteur nord à la trame verte

Une enclave dans le vaste quartier prioritaire

Située en périphérie de Garges-lès-Gonesse, « Dame Blanche Nord » est un secteur de ville se trouvant à la frontière de Sarcelles, frontière délimitée par les voies ferrées du RER D. Par rapport à l'ensemble du quartier prioritaire « Dame Blanche » dont elle fait partie, le secteur de la « Dame Blanche Nord » est dans une configuration d'enclavement urbain spécifique, entre la départementale D135, le « Bois de Garges » & des emprises agricoles. Possédant une identité résidentielle forte, « Dame Blanche Nord » détient toutefois quelques commerces et des établissements d'éducation : école maternelle, école primaire et collège.

Rassemblant environ 30 800 habitant·e·s (Insee, 2013), le quartier prioritaire « Dame Blanche » regroupe l'ensemble des secteurs à dominante résidentielle de la commune de Garges-lès-Gonesse, à l'exception des zones pavillonnaires. Urbanisé à partir des années 1950, « Dame Blanche » est un quartier de grands ensembles où plus de 70 % de la population de Garges-lès-Gonesse habite. Composé de près de 80 % de locataires, le quartier prioritaire est constitué de ménages très précaires, où près d'1 ménage sur 2 vit sous le seuil de pauvreté (46 %). Qualifiée de « quartier d'intérêt national » par l'ANRU, la « Dame Blanche Nord » est le secteur de la ville où les indicateurs socio-économiques s'aggravent le plus.



Illustration IV : Quartier Dame Blanche
© Google Earth

En 2006, le secteur « Dame Blanche Ouest » a fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine dans le cadre du PNRU. Celui-ci a permis d'agir sur la qualité de l'espace public et l'état des copropriétés. En revanche, la composition sociale n'a que très peu changée (contrairement aux in-

tentions souhaitées) et l'attractivité du parc de logement reste faible : « C'est l'image négative du secteur Nord qui serait en cause, et qui freinerait l'attractivité du quartier Dame Blanche Ouest, bien que renouvelé »⁴¹.

Une stratégie de développement du cadre de vie et de l'habitat reliée au projet de coulée verte

Dans la continuité de la rénovation du secteur Ouest, le secteur Nord fait donc l'objet d'un projet de renouvellement urbain. L'opération d'aménagement « Dame Blanche Nord » contient trois grands objectifs :

• Renouveler l'habitat :

La stratégie de renouvellement du parc de logement consiste à réhabiliter ou démolir l'habitat dégradé, à construire de nouveaux logements, et surtout, à diversifier la typologie et le statut des logements (locatif social, accession sociale, accession privé, logements spécialisés, etc) pour atteindre des objectifs de mixité sociale. Sur les 1 800 logements que contient la Dame Blanche Nord, il est prévu que près de 700 soient détruits, 480 reconstruits et environ 1 000 réhabilités. Seulement 200 logements sociaux devraient voir le jour.

• Requalifier l'espace public

Au-delà de l'amélioration du cadre de vie, la stratégie de requalification de l'espace public consiste à créer de meilleures liaisons interquartiers : relier le secteur « Dame Blanche Nord » avec la gare, le secteur « Dame Blanche Ouest », l'avenue du Paris, l'Hôtel de ville, etc. L'ensemble du projet aspire également à « supprimer les secteurs propices aux incivilités » et repositionner des équipements publics (ex. : centre social et de jeunesse, équipement sportif, etc.).

• Relier le quartier à la trame verte

Afin de développer le cadre de vie et améliorer l'image du quartier, le projet urbain s'inscrit dans le projet de la trame verte ou de la coulée verte (dite « Garges Paysage »). Il s'agirait d'ouvrir le secteur nord du quartier « Dame Blanche » vers le site du Fort de Stains (dit « Bois de Garges ») ainsi que la vallée du Petit Rosne, où se trouve la rivière éponyme.

Conduite de projets et coopération « commune/ inter-communalité »

Au moment de la signature du protocole de préfiguration, la commune de Garges-lès-Gonesse a organisé son projet au niveau communal de la manière suivante : c'est la Direction du développement et de l'aménagement, ainsi que son responsable de projet NPNRU, qui se sont chargés

de l'élaboration et de la conduite du projet. La Direction générale des services techniques (DGST) intervient en soutien concernant les ressources relatives aux bâtiments & infrastructures.

Commune de Garges-lès-Gonesse :

- Direction du développement et de l'aménagement | Direction générale des services

- Direction générale des services techniques

Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France :

- Direction de l'aménagement

Schéma IV : QPV « Dame Blanche » & ses coupures urbaines



⁴¹ Protocole de préfiguration du NPNRU de la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France (Janvier 2017).

📍 Pôle gare (Arnouville)

FOCUS

Redynamiser le quartier de gare

Un quartier de gare en décroissance commerciale

Le «Pôle Gare» désigne l'espace urbain de la commune d'Arnouville appartenant à la géographie prioritaire. Précisément, le «Pôle Gare» d'Arnouville fait partie intégrante du quartier prioritaire «Carreaux - Fauconnière - Marronniers - Pôle Gare» [QP 095004] qui concerne aussi sur les communes de Villiers-le-Bel et de Gonesse⁴². Excentré du cœur administratif d'Arnouville, le «Pôle Gare» est composé de deux secteurs urbains, se situant de part et d'autre de la voie ferrée de la SNCF (RER D).



Illustration V : Galerie Miltenberg - Pole Gare (Arnouville)
© Google Earth

À l'Ouest se trouve un secteur aux fonctions mixtes, aux limites administratives des communes de Villiers-le-Bel et de Gonesse. Ce dernier est un secteur multi-fonctionnel comportant des logements, une galerie commerciale, des commerces de proximité, des transports en commun, etc. À l'Est se situe un secteur à caractère résidentiel. Tandis que le secteur Ouest est coupé du reste de la commune d'Arnouville par les voies de la SNCF, le secteur Est est mieux relié au centre-ville.

Le secteur Est se caractérise comme étant une zone d'habitat pavillonnaire plutôt standardisée⁴³. Ce secteur monofonctionnel connaît une forte paupérisation de sa population depuis ces dernières années : «les populations ont tendance à quitter la commune vers l'âge de la retraite pour être remplacées par des familles plus précaires», relate l'administration locale⁴⁴. Le secteur Ouest se caractérise pour être à la fois un pôle commercial (avec la galerie Miltenberg & les commerces de proximité) et un pôle multimodal (avec la gare du RER D, les dessertes de

bus & le grand parking). Ce secteur de gare concentre un nombre de flux importants (irriguant fortement Villiers-le-Bel et Gonesse) qui seront amenés à augmenter en raison des évolutions de dessertes de transports dans cette partie de l'agglomération.

En tant qu'espace urbain appartenant à la géographie prioritaire, le «Pôle Gare» regroupe moins de 900 habitant-e-s dans la commune d'Arnouville, soit à peine 6% du quartier prioritaire «Carreaux-Fauconnière-Marronniers-Pôle Gare» [QP 095004]. Traversant un phénomène de paupérisation, le «Pôle Gare» est marqué par une dégradation des conditions de logement (perceptible à proximité de la gare RER), une suroccupation de logements, et l'émergence de marchands de sommeil.

Un projet urbain de développement économique et commercial autour de la gare

Le projet de renouvellement urbain déposé par la commune d'Arnouville se concentre sur le secteur à proximité immédiate de la gare, ainsi que sur les futures liaisons environnantes. Au stade du protocole de préfiguration, l'opération d'aménagement «Pôle Gare» se donne trois principaux objectifs :

- **Développer des activités économiques et commerciales**

Face à la vétusté des locaux et des parties communes de la galerie commerciale Miltenberg, le projet prévoit une démolition de l'équipement commercial. Après la démolition de la galerie et du parking mitoyen, le futur programme accueillera des nouveaux locaux d'activités économiques principalement dédiés aux commerces.

- **Densifier le secteur et rénover l'habitat dégradé**

La stratégie de rénovation du parc de logement consiste, d'une part, à intervenir sur le phénomène de dégradation de l'habitat privé à proximité de la gare, et d'une autre part, à densifier autour de la gare. En effet, le projet prévoit la construction de 200 logements en dérogation exceptionnelle (compte tenu des restrictions liées au Plan d'Exposition au Bruit).

- **Requalifier l'espace public autour de la gare**

L'intervention sur l'espace public consiste à repenser les liaisons depuis la gare et plus généralement l'organisation des flux de voyageurs entre la gare et les quartiers alentours, en vue du projet de mutation de la gare et de l'augmentation de la fréquentation de la gare SNCF. Il s'agirait notamment de créer une passerelle de franchissement des voies ferrées, d'élargir le Pont de la Concorde, de reconstruire un parking (avec la participation d'Ile-de-France Mobilité (ex-STIF) et de la SNCF).

⁴² Situé autour de la gare du RER D « Villiers-le-Bel - Gonesse - Arnouville », le quartier prioritaire « Carreaux - Fauconnière - Marronniers - Pôle Gare » [QP095034] possède la spécificité d'être sur trois communes (Villiers-le-Bel - Gonesse - Arnouville).

⁴³ On trouve un seul modèle de pavillon dans la quasi-totalité du secteur prioritaire.

⁴⁴ Protocole de préfiguration du NPNRU de la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France (Janvier 2017).

Conduite de projets et coopération « commune/intercommunalité »

Commune d'Arnouville :

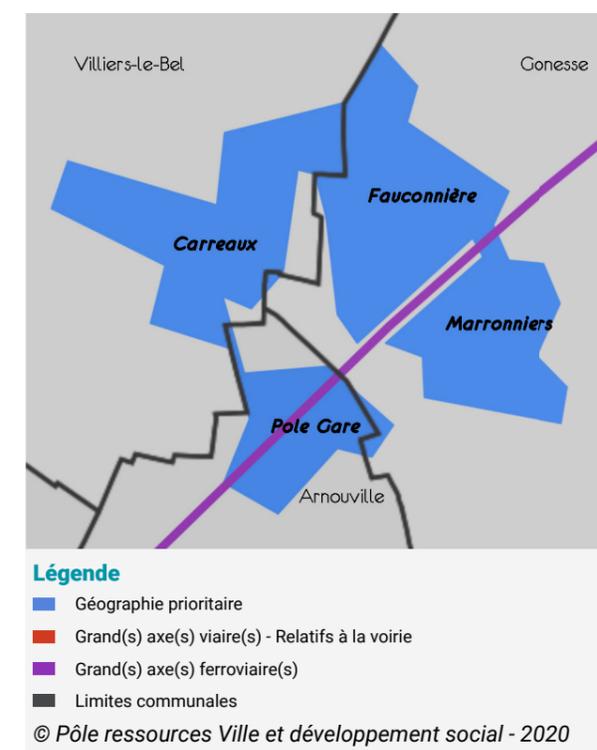
- Direction de l'aménagement | Direction générale des services

Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France :

- Direction de l'aménagement

Au sein de la commune d'Arnouville (dont la population appartenant à la géographie prioritaire représente 6 % des 14 000 habitant-e-s), le projet du «Pôle Gare» est piloté à l'origine par la Direction de l'aménagement urbain, de façon étroite avec la Direction générale des services. La ville d'Arnouville collabore avec la CA Roissy Pays de France, à travers la Direction de l'aménagement, qui regroupe notamment les pôles du NPNRU, de l'habitat, des mobilités, etc.

Schéma V :
Les coupures urbaines du QPV « Carreaux - Fauconnière - Marronniers - Pôle Gare »



Poursuivre la rénovation des grands ensembles

Un quartier de grands ensembles ou une "ville dans la ville" ?

Urbanisé à partir des années 1950 (jusqu'à la fin des années 1970) dans la partie sud de la commune de Sarcelles, le quartier «Lochères» se trouve à la frontière de Pierrefitte-sur-Seine, et à la limite de Garges-lès-Gonesse, matérialisée par les voies ferrées du RER D. Ayant une importante densité, le quartier prioritaire «Lochères» [QP 095033] regroupe environ 36 000 habitant·e·s (Insee, 2013). Cela représente plus de 60 % des habitant·e·s de la commune de Sarcelles. Du fait de son histoire et de sa configuration urbaine, le quartier «Lochères» est un espace urbain que l'on peut considérer d'une certaine manière comme étant non pas un simple quartier, mais presque une «ville dans la ville».

Quartier de «grands ensembles», emblématique de l'urbanisation du Val d'Oise pendant l'après-guerre, les «Lochères» occupent une grande emprise foncière sur laquelle repose une constellation de «sous-quartiers». Il s'agit pour la plupart de logements collectifs tels que des barres de logement et de hautes tours. Vu d'en haut, les «Lochères» sont formés d'une mosaïque d'îlots résidentiels, parfois dotés de cœurs verts, qui sont souvent cloisonnés.

Au sein de ce quartier prioritaire, se trouvent un centre commercial (celui des Flanades), la gare «Garges-Sarcelles» du RER D, le réseau du tramway T5, des équipements publics ou sportifs, des commerces de proximité, etc.

Les Lochères sont constitués de ménages précaires dont le revenu annuel médian est de 11 000 €. Le taux de chômage dans le périmètre du quartier s'élève en moyenne à 25 %. Par rapport à l'ensemble de la ville de Sarcelles, Les «Lochères» présentent des indicateurs de paupérisations significatifs.

Une stratégie d'aménagement pour améliorer le cadre vie et développer les équipements publics

En 2007, une convention a été signée pour la rénovation urbaine du secteur sud-est «Pasteur- Sablons», partie intégrante des Lochères. Concernant près de 2 000 logements (soit 17% des logements du quartier), le projet «Pasteur-Sablons» s'est engagé pour une rénovation de l'habitat, de l'espace public, des équipements publics et des quelques locaux commerciaux.

Toutefois, les Lochères sont évalués comme étant encore porteurs des dysfonctionnements urbains considérés comme classiques ou propres aux structures urbaines des grands ensembles.



Illustration VI : Les Lochères
© Google Earth

Dans la continuité de la rénovation du secteur «Pasteur-Sablons», le nouveau projet de renouvellement urbain des Lochères s'inscrit ainsi pleinement dans une démarche traditionnelle de renouvellement urbain ciblant la configuration urbaine, l'habitat et l'espace public.

L'opération d'aménagement, dite «Les Lochères II», comporte trois grands objectifs :

• Renouveler les équipements publics

Afin d'accroître la mixité fonctionnelle des Lochères (dont les emprises foncières seraient très largement consacrées aux fonctions résidentielles), le projet de renouvellement urbain entend, à la fois, créer une nouvelle offre d'équipements publics, et réhabiliter certains équipements existants. Il est question ici d'équipements sociaux, éducatifs, sportifs, etc. L'objectif est de rompre avec la monofonctionnalité du quartier sans pour autant nuire à la résidentialité des lieux, et de lui conférer de l'attractivité, à l'échelle communale comme à l'échelle intercommunale.

• Réhabiliter le parc de logement

Pour faire suite à l'opération «Pasteur-Sablons», le projet se donne pour objectif de poursuivre la réhabilitation de l'habitat social comme privé, situé au cœur du quartier des Lochères.

• Requalifier l'espace public

L'intervention urbaine sur l'espace public consiste, d'une part, à créer de nouvelles liaisons et interfaces entre les secteurs du quartier «Les Lochères», et d'autre part, à raccrocher les Lochères aux axes structurants de territoires

(ex. : tramway T5). Sur ce principe de désenclavement, il s'agit de favoriser les flux internes et externes du quartier.

Commune de Sarcelles :

- Chef de projet «NPNRU Lochères»
- Chargé de mission «Gestion urbaine et sociale de proximité»
- Chargé de mission «Copropriétés dégradées»

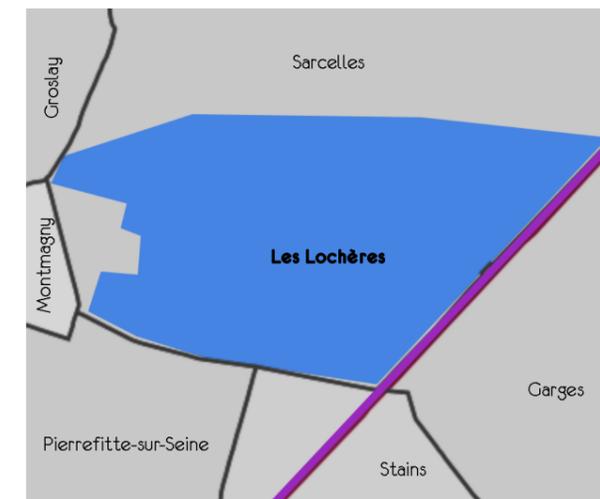
Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France :

- Direction de l'aménagement

Conduite de projets et coopération « commune/intercommunalité »

Dans la commune de Sarcelles (dont la population appartenant à la géographie prioritaire représente 75 % des 59 000 habitant·e·s), le projet des Lochères est spécifiquement piloté par un chef de projet NPNRU. Cet agent travaille dans les locaux de la commune de Sarcelles, mais son poste est rémunéré par la CA Roissy Pays de France. Pour mener à bien ses missions, le Chef de projet NPNRU coopère avec le chargé de mission GUP/GUSP, par rapport aux enjeux de participation citoyenne et d'usages de l'espace public, ainsi que le chargé de mission de suivi des copropriétés dégradées. Comme les autres communes de la CA Roissy Pays de France concernées par le NPNRU, Sarcelles est en relation avec la Direction de l'aménagement de l'EPCI.

Schéma VI :
QPV « Les Lochères » & ses coupures urbaines



Légende

- Géographie prioritaire
- Grand(s) axe(s) viaire(s) - Relatifs à la voirie
- Grand(s) axe(s) ferroviaire(s)
- Limites communales

© Pôle ressources Ville et développement social - 2020

Renouveler un quartier populaire excentré

Un quartier d'habitat collectif excentré

Le quartier prioritaire «Rosiers-Chantepie» se situe à l'ouest de Sarcelles, aux limites de la commune de Groslay. Comme son nom l'indique, le quartier «Rosiers-Chantepie» [QP 095036] désigne deux «sous-quartiers» (Rosiers & Chantepie). Séparés par une zone pavillonnaire, ces deux «sous-quartiers» n'ont en réalité que très peu de liaisons urbaines.



Illustration VII : QPV « Rosiers/Chantepie » (Sarcelles)

© Google Earth

Le quartier prioritaire «Rosiers-Chantepie» se situe à l'ouest de Sarcelles, aux limites de la commune de Groslay. Comme son nom l'indique, le quartier «Rosiers-Chantepie» [QP 095036] désigne deux «sous-quartiers» (Rosiers & Chantepie). Séparés par une zone pavillonnaire, ces deux «sous-quartiers» n'ont en réalité que très peu de liaisons urbaines.

Au sud des Rosiers, le secteur «Chantepie» est un quartier également résidentiel construit plutôt dans les années 1970. Il se trouve à proximité immédiate du centre commerciale «My Place» – sans pourtant disposer de véritable connexion piétonne avec l'équipement.

Perçu comme résidentiel, le secteur «Chantepie» possède une petite centralité commerciale à l'entrée du quartier. En tant que quartier prioritaire «Rosiers-Chantepie est constitué de 4 200 habitant·e·s, avec des ménages qui endurent un fort taux de chômage (25 %), et dont le revenu annuel médian avoisine les 12 300 €. Bien que chacun des secteurs «Rosiers-Chantepie» soient dotés d'équipements éducatifs et sociaux, la localisation urbaine du quartier prioritaire est assez excentrée, elle est coupée du centre ancien de Sarcelles, éloigné du pôle administratif et des grandes lignes de transports en commun.

Une stratégie de développement de l'espace public et du cadre de vie

L'opération d'aménagement Rosiers - Chantepie comporte trois objectifs principaux :

• Requalifier l'espace public

L'ambition principale du projet d'aménagement consiste pour l'essentiel à perméabiliser et à désenclaver le quartier «Rosiers - Chantepie». L'objectif pour ce quartier «organisé sur lui-même» est de créer le plus grand nombre de liaisons avec les espaces urbains environnants. C'est la raison pour laquelle la démolition d'une barre de logements et de l'école Pierre et Marie Curie est envisagée. Il s'agit là de créer une meilleure connexion avec le Village – centre ancien de Sarcelles.

• Réhabiliter & accroître l'offre d'équipements

Pour réhabiliter et diversifier l'offre d'équipements et de services à destination des habitant·e·s, le projet entend reconstruire l'école Pierre & Marie Curie, rénover le centre social et pourrait créer un nouveau gymnase.

• Réhabiliter le parc de logement

Compte tenu des précédentes interventions sur le parc de logement social, le nouveau projet urbain cible une réhabilitation spécifique sur les copropriétés privées en état de détérioration. Une démolition de la barre d'immeuble «Picardie» est tout de même prévue pour des enjeux de décroisement. Le but final étant de «renouveler l'ambiance et les conditions résidentielles».

Conduite de projets et coopération «commune/intercommunalité»

Dans la commune de Sarcelles (où le quartier prioritaire «Rosiers-Chantepie» représente 7 % des 59 000 habitant·e·s), le projet de renouvellement urbain est spécifiquement piloté par un chef de projet. Cet agent travaille dans les locaux de la commune de Sarcelles, mais son poste est rémunéré par la CA Roissy Pays de France. Il coopère avec le chargé de mission GUP/GUSP, ainsi que le chargé de mission de suivi des copropriétés dégradées. Cet agent travaille dans les locaux de la commune de Sarcelles, mais son poste est rémunéré par la CA Roissy Pays de France. Pour mener à bien ses missions, le Chef de projet NPNRU coopère avec le chargé de mission GUP/GUSP, par rapport aux enjeux de participation citoyenne et d'usages de l'espace public, ainsi que le chargé de mission de suivi des des copropriétés dégradées.

Comme les autres communes de la CA Roissy Pays de France concernées par le NPNRU, Sarcelles est en relation avec la Direction de l'aménagement de l'EPCI.

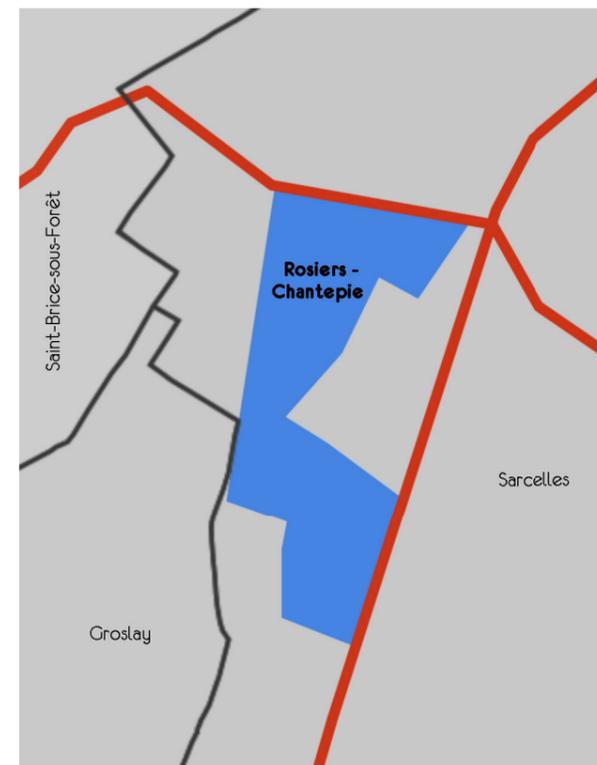
Commune de Sarcelles :

- Chef de projet «NPNRU Lochères»
- Chargé de mission «Gestion urbaine et sociale de proximité »
- Chargé de mission « Copropriétés dégradées »

Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France :

- Direction de l'aménagement

Schéma VII :
QPV « Rosiers/Chantepie » & ses coupures urbaines



Légende

- Géographie prioritaire
- Grand(s) axe(s) viaire(s) - Relatifs à la voirie
- Limites communales

© Pôle ressources Ville et développement social - 2020

Village - Le puits la marlière - Derrière les murs de monseigneur

FOCUS

Réaménager la seconde moitié de villiers-le-bel

La seconde moitié urbanisée et enclavée de Villiers-le-Bel

Formant en grande partie la seconde moitié urbanisée de la commune, où l'accessibilité en transports en commun est la plus difficile⁴⁵, le quartier prioritaire «Village - Le Puits la Marlière - Derrière les Murs de Monseigneur» se trouve dans une situation spécifique d'enclavement urbain. En tant que quartier de la Politique de la ville, «Village - Le Puits la Marlière - Derrière Les Murs de Monseigneur» accueille plus de 15 000 habitant-e-s, soit plus de la moitié de la population de Villiers-le-Bel vivant en quartier prioritaire. Le revenu annuel médian déclaré est d'environ 10 600 € et le taux de chômage au sens du recensement s'élève à 23%. Comme son nom l'indique, le quartier prioritaire «Village - Le Puits la Marlière - Derrière les Murs de Monseigneur» est composé de trois grands secteurs : «Village», « Le Puits la Marlière», «Derrière les Murs de Monseigneur».

Coeur historique de Villiers-le-Bel, le «Village» est un quartier d'habitat privé ancien. Il présente des signes importants de dégradation du bâti, un nombre important de logements ne répondent en effet plus aux normes actuelles, notamment énergétiques. Composé de maisons mitoyennes et d'immeubles de faibles hauteurs (R+2 étages en moyenne), le «Village» figure parmi les quartiers de Villiers-le-Bel comportant le plus de «logements indignes». Le centre ancien du quartier est constitué de petits commerces de proximité, entre l'Hotel de Ville et l'Eglise Saint-Didier.

Construit au cours des années 1960, le quartier «Le Puits la Marlière» est identifié comme quartier de «grands ensembles» composé de barres et de tours (97% de logements collectifs). Situé en bordure de terres agricoles, «Le Puits la Marlière» est traversé par une grande voie départementale provoquant d'importantes nuisances environnementales (bruits, pollutions) : D10 (Avenue du 8 mai 1945). Conçu pour être organisé autour une centralité commerciale (Place du Marché/Place Berlioz)⁴⁶, le quartier du Puits La Marlière est avant tout constitué de copropriétés privées : 84% de logements privés et 16% de logements sociaux. Le quartier bénéficie de plusieurs équipements publics (ex : maison de quartier, maison de la justice et du droit). Il constitue un ensemble urbain relativement homogène dans sa morphologie,

à l'inverse du quartier voisin «Derrière les Murs de Monseigneur» plus hétérogène.

Schéma VIII :
QPV « Rosiers/Chantepie » & ses coupures urbaines



Regroupant des grands ensembles, des immeubles intermédiaires et zones pavillonnaires, le quartier «Derrière les Murs de Monseigneur» est disparate dans sa forme urbaine. Situé entre le «Puits La Marlière» et le «Village», le quartier se trouve à proximité de la zone d'activités des Tissonvilliers, tout en étant coupé de celle-ci par l'avenue des Erables (D10) qui constitue une barrière routière.

Ayant déjà en partie bénéficié de nouveaux aménagements dans le cadre du PNRU (Projet urbain de la Cerisaie), le quartier de «Derrière les Murs de Monseigneur» possède plusieurs espaces végétalisés (Parc de l'Infini, jardins partagés, etc) et de grands équipements sportifs (Pôle Nelson Mandela), mais il détient la particularité d'avoir peu de voies et places publiques traversant le coeur du quartier, puisque les espaces collectifs (plutôt végétalisés) sont le plus souvent la propriété des bailleurs sociaux.

Une stratégie de développement du cadre de vie croisée à des ambitions environnementales

Formant la seconde moitié urbanisée de Villiers-le-Bel, le quartier prioritaire «Village - Le Puits la Marlière - Derrière les Murs de Monseigneur» se trouve dans une situation d'enclavement urbain : situé à l'écart des principaux axes de transports en commun de l'agglomération, en bordure de zones agricoles, l'ensemble urbain est circonscrit dans une boucle viaires tracées de routes départementales particulièrement passantes. Ici, l'enjeu du désenclavement est fort et complexe, qu'il s'agisse de le relier «PLM - DLM» à la première moitié de la commune ou de tisser des liaisons entre les différents secteurs du quartier. En effet, le quartier du Puits La Marlière et celui de Derrière Les Murs De Monseigneur seraient concernés par un «manque de lisibilité des espaces et des limites de propriété et des usages», rendant difficile l'intervention publique au quotidien (ex : propreté, sécurité) et favorisant les mésusages urbains (ex. : stationnement abusif) comme les activités informelles. Quant au «Village», lui, serait touchée spécifiquement par l'insalubrité des logements anciens. Le projet d'aménagement se donne trois grands objectifs croisés à des ambitions de développement durable :

• Renouveler et diversifier le parc de logement :

L'intervention sur le parc de logements consiste, d'une part, à réhabiliter l'habitat social et privée en état de dégradation, et d'autre part, à construire de nouveaux logements: il s'agit de diversifier l'offre de logements présente, de favoriser l'accession à la propriété pour atteindre des objectifs de mixité sociale. Pour le «Village», le projet prévoit la rénovation de constructions anciennes, la démolition des bâtiments trop dégradées et la construction de logements neufs : maison individuels et petits collectifs. Concernant «Le Puits la Marlière», le projet envisage une réhabilitation de logements privés sociaux et comprenant notamment la mutation des logements et de leurs configurations. En fin, pour «Derrière les Murs de Monseigneur», il s'agit de démolition et reconstruction d'immeubles – soit une opération de « résidentialisation »⁴⁷.

• Renouveler les équipements publics et redynamiser l'offre commerciale/servicielle :

Aspirant à accroître l'attractivité et le cadre de vie de l'ensemble urbain, le projet d'aménagement porte une attention particulière à la qualité de l'offre d'équipements publics (éducatifs, sportifs et culturels) ainsi qu'au développement des espaces commerciaux. Plusieurs réhabilitations et extensions de groupes scolaires sont, donc, prévus dans chacun des trois secteurs du quartiers prioritaires, ainsi que la création de nouveaux équipements publics. Dans la perspective de redynamiser l'offre commerciale/servicielle, une intervention dans le coeur com-

merçant du Village et dans le pole commercial de la place Berlioz (entre DLM et PLM) est envisagée.

• Requalifier le quartier et désenclaver le quartier :

Afin de résoudre le problème d'enclavement du quartier prioritaire, le projet entend créer de meilleures liaison inter-quartiers à l'échelle de la ville : en améliorant la desserte en transport en commun en direction de la gare RER, en créant de nouveaux espaces publibcs (pour de mieux traverser le secteur DLM) et de réorganiser le réseaux viaire (pour relier les axes de circulation, adjoindre l'Ouest et l'Est de la ville). Pour finir, le projet aspire à clarifier les limites de propriétés foncières et les modalités d'utilisation des espaces, dans une optique d'amélioration du fonctionnement quotidien du quartier, mais aussi pour une meilleur gestion urbaine.

Conduite de projets et coopération "commune/intercommunalité"

Lors de la signature du protocole de préfiguration, la commune de Villiers-le-Bel s'est chargée de la dimension transversale du projet, allant du développement local à la gestion urbaine de proximité en passant par la rénovation urbaine et l'habitat. En charge de l'animation des instances locales de participation des habitant-e-s, le pôle «Développement local» (recouvrant le quartier prioritaire «DLM - PLM - Village») s'occupe de l'accompagnement des projets de renouvellement, notamment en développant des temps de concertation, et en informant les habitant-e-s sur l'état d'avancement. L'intégration d'acteurs du monde de la Politique de la ville à l'organisation plus classique du renouvellement urbain se veut consciemment être une réponse aux critiques des projets financés par l'ANRU (PNRU).

Commune de Villiers-le-Bel :

- Pole «Développement local»
- Mission «Gestion urbaine de proximité»
- Mission «Renouvellement urbain»
- Mission «Habitat»

Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France :

- Direction de l'aménagement

⁴⁵Villiers-le-Bel est une commune constituée d'espaces agricoles et d'espaces urbains denses. Elle se caractérise pour être composée de deux grands espaces urbanisés séparés par une zone agricole. L'un est à l'ouest de la commune, l'autre à l'est. Tandis que la moitié est, située aux limites de Gonesse, est pourvue en transport en commun (gare RER D), la moitié ouest, formée autour du « vieux villiers », en est dépourvue.

⁴⁶Le quartier s'organise autour d'une centralité commerciale et locale structurante (ex. : galerie marchande, supérette, pharmacie, place de marché en pleine air, etc.).

⁴⁷La résidentialisation désigne une notion floue de l'urbanisme et de l'aménagement qui se distingue malgré tout par trois aspects : spatial, sécuritaire et gestionnaire. En effet, une opération de résidentialisation est conçue comme une réponse aux problèmes de gestion urbaine dans les grands ensembles à travers la formation et la distinction des espaces publics et privées, la matérialisation symbolique des fonctions pour chaque espaces (ex : grille aux abords des logements) dans une optique sécuritaire ou de régulation des mésusages et des activités informelles.

Fauconnière - Marronniers (Gonesse)

FOCUS

Reconnecter les quartiers autour du pôle gare

La «Fauconnière» et les «Marronniers» désignent deux espaces urbains de la commune de Gonesse appartenant à la géographie prioritaire. En fait, la «Fauconnière» et «Les Marronniers» font partie intégrante du quartier prioritaire «Carreaux - Fauconnière - Marronniers - Pôle Gare»⁴⁸ [QP 095004] qui s'étale aussi sur les communes de Villiers-le-Bel et Arnouville.

Ces deux secteurs de la Politique de la ville se trouvent au nord-ouest de Gonesse, à la frontière de Villiers-le-Bel. Excentrés du cœur administratif et historique de Gonesse, la «Fauconnière» et les «Marronniers» se situent de part et d'autre de la voie ferrée de la SNCF (RER D). Ils se trouvent à la fois à proximité de la gare RER D (à environ 10 minutes à pieds) et de vastes zones agricoles.

Tandis que «La Fauconnière» est un secteur d'habitat individuel, celui des «Marronniers» est un secteur d'habitat collectif.

Les «Marronniers» sont composés essentiellement de lotissements mitoyens standardisés, organisés en bande, et urbanisés dans les années 1950, mais aussi d'habitations individuelles très hétérogènes, disparates en termes de datation. Il s'agit, dans l'ensemble, de petites maisons avec jardins ayant de courtes parcelles. C'est un quartier résidentiel. On trouve tout de même dans le secteur des Marronniers deux établissements scolaires et une petite galerie marchande (ex : une boulangerie, un coiffeur, etc.) touchée, jusqu'à présent, par un phénomène croissant de vacance commerciale (composée de 6 locaux). Jugé «sans rythme et peu différencié dans ses formes»⁴⁹, le secteur «Les Marronniers» qui est composé d'environ 70% de propriétaires, est inséré dans un tissu



Illustration VIII : « Fauconnière/Marronniers »
© Google Earth

pavillonnaire plus vaste, dans lequel se présente quelques équipements sportifs.

Construit dans les années 1960, la «Fauconnière» est un quartier de grands ensembles constitué de tours d'immeubles et de longues barres de logement, qui formalisent la frontière du quartier. La Fauconnière est le quartier de logements sociaux le plus important de la commune. Il est organisé d'îlots résidentiels végétalisés (square du Nord, square des Sports, square de la Garenne) et doté

d'équipements éducatifs ou sportifs. Au cœur de la «Fauconnière» se trouve le pôle socio-culturel, administratif et commercial du quartier. Si la «Fauconnière» a fait l'objet de plusieurs opérations de rénovation urbaine au cours des années 2000-2010, le pôle commercial du quartier souffre d'un phénomène de vacance commerciale, à cause de la concurrence de l'hypermarché de la ville qui serait plus ancré aujourd'hui dans les habitudes de consommation des habitant-e-s.

En tant que secteur appartenant à la géographie prioritaire, la «Fauconnière» et «Les Marronniers» regroupent plus de 9 100 habitant-e-s. Ce qui représente plus d'un tiers de la population de la commune de Gonesse. Si l'on ne dispose pas de données socio-économiques précises sur chacun des secteurs, on sait néanmoins que le QPV «Carreaux - Fauconnière - Marronniers - Pôle Gare» accueillant plus de 15 200 habitant-e-s est constitué de ménages paupérisés dont le revenu annuel médian est de 12 150 € et qui endurent un taux de chômage de 22 % (Insee, 2015).

Une stratégie de développement du cadre de vie et de l'habitat en lien avec le pôle gare

Dans la perspective de bénéficier de l'attractivité du pôle gare, le projet « Fauconnière - Marronniers » se donne pour objectif d'intervenir sur le cadre de vie, notamment sur les équipements publics et commerciaux. Le projet urbain se donne donc trois principaux objectifs :

• Renouveler les équipements publics :

Aspirant à accroître l'attractivité et le cadre de vie de l'ensemble urbain, la priorité est donnée aux équipements scolaires « qui structurent spatialement et socialement de quartier », les écoles constituent du moins des points de rencontres réguliers qui favorisent et alimentent fortement le lien social. Plusieurs réhabilitations, reconstructions et extensions d'établissements scolaires ont été prévus. Dans le secteur de la Fauconnière, il s'agit de la réhabilitation de l'école Albert Camus, de la démolition

des écoles Marc Bloch et Marie Curie pour la reconstruction d'un seul établissement⁵⁰. Dans le secteur des Marronniers, il s'agit notamment de l'école Charles Peguy. Cette volonté de renouveler les équipements publics s'intègre aux réflexions sur le développement de la mixité fonctionnelle dans le quartier des Marronniers⁵¹.

• Adapter l'offre commerciale de proximité :

Le projet d'aménagement porte une attention particulière à la qualité de l'offre commerciale. Face à la perte de dynamisme commercial de la petite galerie marchande des Marronniers (où 44 % des activités sont en état de cessation), une réflexion est menée concernant la reconversion de cet espace de proximité. Une transformation de l'offre commerciale répondant aux besoins de habitant-e-s est en réflexion. Dans le quartier de la «Fauconnière», les surfaces commerciales situées en pieds d'immeuble sont jugées excédentaires par rapport aux pratiques de consommation du quartier. Une transformation de l'offre commerciale répondant aux besoins des habitant-e-s est proposée. Dans les deux cas de figures, les interventions visent à réorganiser les flux des habitant-e-s vers des commerces, mais aussi à résoudre la dégradation des espaces commerciaux vacants qui impactent le cadre de vie.

• Requalifier l'espace public :

Le paradoxe des secteurs prioritaires de Gonesse est d'être géographiquement proche de la gare RER sans pour autant y être véritablement connecté. C'est pourquoi l'un des défis de la rénovation du quartier prioritaire est d'améliorer la connexion aux secteurs environnants, structurée autour du pôle se trouvant à l'articulation de trois communes, et desservant six quartiers bénéficiant ou ayant bénéficié d'opération de renouvellement urbain. Au-delà des quelques interventions sur l'espace public (voirie, square & jardins), l'ouverture des quartiers au reste de la ville est un objectif.

Conduite de projets et coopération « commune/intercommunalité

Dans la commune de Gonesse (dont la population appartenant à la géographie prioritaire représente 75 % des 59 000 habitant-e-s), le projet Fauconnière/ Marronniers est spécifiquement piloté par un responsable des projets de rénovation urbaine. Cet agent travaille dans les locaux de la commune de Gonesse, mais son poste est rémunéré par la CA Roissy Pays de France.

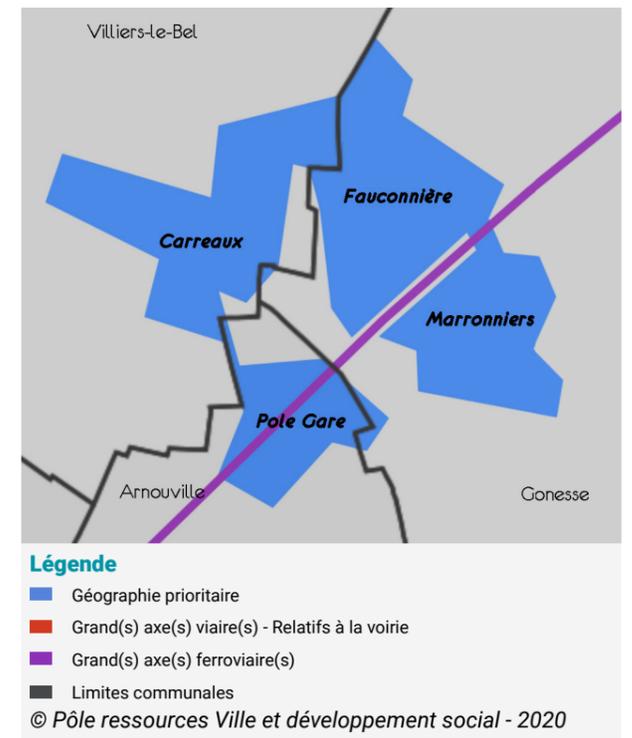
Commune de Gonesse :

- Direction du développement et de l'aménagement
- Direction générale des services techniques
- Responsable des projets de rénovation urbaine

Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France :

- Direction de l'aménagement

Schéma IX :
Les coupures urbaine du QPV « Carreaux-Fauconnière-Marronniers-Pôle Gare » & ses coupures urbaines



⁴⁸Composé de plus de 15 000 habitants (2013), le quartier prioritaire « Carreaux - Fauconnière - Marronniers - Pôle Gare » est un quartier catégorisé d'« intérêt régional ». 2 Contrat de ville Val de France 2015-2020.

⁴⁹ Aménagement d'un poste de police municipale (2003), construction du gymnase Léo Lagrange (2006), modernisation du cinéma communal (2006), réhabilitation des écoles Jean de la Fontaine (2009 et 2010) et René Coty (2010 et 2017), et construction du centre socioculturel Marc Sangnier (2014);

⁵⁰ Le projet d'école de la fauconniers qui bénéficie d'une autorisation anticipée de démarrage

⁵¹Protocole de préfiguration du NPNRU de la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France (Janvier 2017).



4. AGGLOMÉRATION VAL PARISIS : LE PROJET INTER-COMMUNAL ENTRE FRANCONVILLE ET SANNOIS

Issue de la fusion des Communautés d'agglomération du Parisis et de Val-et-Foret, la Communauté d'agglomération Val Parisis a vu le jour en janvier 2016. Elle est composée de 15 communes regroupant environ 278 000 habitant·e·s. La Politique de la ville au sien de la CA concerne 6% de la population (17 200 habitant·e·s), réparties dans près de la moitié des communes : Ermont, Franconville, Herblay, Montigny-les-Cormeilles, Pierrelaye, Sannois et Taverny.

La géographie prioritaire de l'agglomération du Val Parisis compte neuf quartiers. Les quartiers prioritaires les plus peuplés du Val Parisis se situent près des grands axes routiers qui traversent le territoire : A15, A115 & D14. A l'exemple, du QPV «Les Chênes» à Ermont où vivent près de 2 500 habitant·e·s et du QPV «Bas Des Aulnaies - Carreaux Fleuris - Fontaine Bertin», situé entre Franconville et Sannois, qui accueille environ 4 800 habitant·e·s.

Par rapport aux autres collectivités territoriales du Val d'Oise, la Communauté d'agglomération Val Parisis regroupe des quartiers prioritaires moins peuplés. A cet égard, la moitié des quartiers de la Politique de la ville de l'agglomération du Val Parisis compte moins de 1 300 habitant·e·s.

En octobre 2016, la Communauté d'agglomération Val Parisis, les communes de Franconville et de Sannois, signent un protocole de préfiguration relatif au NPRNU pour le QPV «Bas Des Aulnaies - Carreaux Fleuris - Fontaine Bertin». Ayant la particularité de se trouver à la confluence de deux communes (Franconville & Sannois), et d'avoir une proportion d'habitant·e·s relativement peu élevée parmi les populations communales, le QPV éligible au NPRNU (comme quartier d'intérêt régional) a bénéficié d'une coordination rapprochée et d'un pilotage spécifique de la part de Communauté d'agglomération Val Parisis.



Agglomération Val Parisis
Auteur : Cyril BADET



Bas des Aulnaies - Carreaux Fleuris - Fontaine Bertin

FOCUS

Intervenir sur les quartiers périphériques

Le quartier prioritaire «Bas des Aulnaies - Carreaux - Fontaine Bertin» possède la particularité de se trouver à la confluence entre deux communes : Franconville et Sannois. Comme son nom l'indique, le quartier est composé de trois secteurs. Tandis que le secteur de la «Fontaine Bertin» se situe à Franconville, le secteur du «Bas des Aulnaies» et celui des «Carreaux» se situent à Sannois. En tant que quartier de la Politique de la ville, «Bas des Aulnaies - Carreaux - Fontaine Bertin» accueille près de 4 700 habitant·e·s (Insee, 2013). Le revenu annuel médian déclaré est de 12 218 € et le taux de chômage au sens du recensement s'élève à 22 %.

Situé à Franconville, le secteur de la « Fontaine Bertin » se trouve entre l'autoroute A15 et la route départementale D14. Construit dans les années 1970, c'est un quartier de grands ensembles, accueillant près de 2 600 habitant·e·s et constitué de 8 immeubles : 3 barres et 5 tours. On y trouve quelques équipements (groupe scolaire, gymnase et aire de jeux pour les enfants) en état de dégradation. Se trouvant non loin d'une zone d'activité économique, la « Fontaine Bertin » a déjà fait l'objet d'une rénovation urbaine, particulièrement visible à l'entrée du quartier.

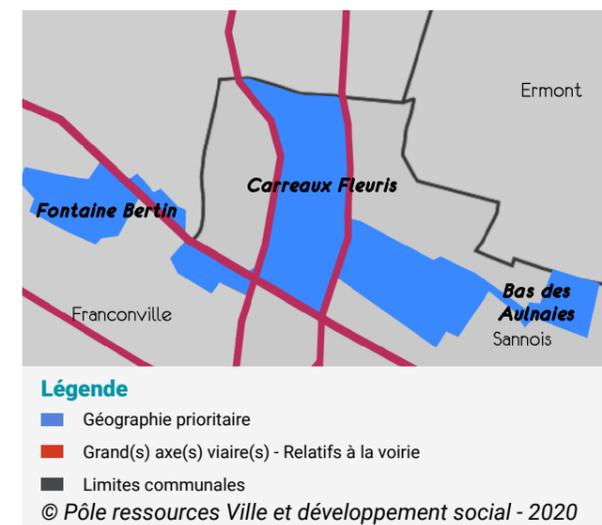
Situé à Sannois, le secteur «Carreaux Fleuris» se trouve à la limite de Franconville et Ermont. Le secteur se situe dans une configuration urbaine d'enclavement spécifique. Il est délimité par d'importants axes routiers deux routes départementales et une autoroute. Il s'agit de la départementale D 14 (au sud), l'autoroute A 115 (à l'est) et de la départementale D403 (à l'ouest). Construit dans les années 1970, le secteur «Carreaux Fleuris» est constitué de plusieurs immeubles de grande hauteur (R+11). Ce quartier se caractérise par une vaste emprise foncière quasi exclusivement dédiée à l'habitat, une quasi absence d'équipements hormis l'école primaire Gaston Ramon.

Se trouvant à Sannois (juste à la frontière communale d'Ermont), le secteur «Bas des Aulnaies», compris dans la géographie prioritaire, se délimite autour de la résidence sociale d'un bailleur ainsi que quelques pavillons. Sortie au début des années 1970, la résidence LOGIREP du secteur «Bas des Aulnaies» — dit «Cité Verte» — est composée de 6 bâtiments allant de 4 à 10 étages. Malgré un regroupement non négligeable d'équipements publics dans l'environnement urbain du secteur «Bas des Aulnaies» (équipements sociaux, éducatifs, culturels et sportifs), le tissu commercial y est relativement faible. Les habitant·e·s sont amené·e·s de se diriger vers les établissements situés à Ermont, où les commerces de

proximité et les grandes surfaces commerciales sont plus diversifiés.

Compte tenu du diagnostic territorial faisant état d'une dégradation spécifique de l'habitat, dans les trois secteurs, et de difficultés de gestion urbaine quotidienne (liées en particulier à la situation parkings et à la circulation des piétons), le projet d'aménagement se donne pour orientation d'intervenir sur l'habitat, l'espace public ainsi que l'offre d'équipements publics. Ces interventions communes varient toutefois, en degré et en intensité, d'un secteur à l'autre. C'est très clairement l'attractivité du quartier qui est ciblée, aspirant à inverser la hausse de la pauvreté : «on observe une tendance à la paupérisation, ces dernières années, qui s'explique par un manque d'attractivité du quartier (...) les locataires qui bénéficient d'un parcours résidentiel «favorable» sont remplacés par des populations cumulant des problématiques d'ordre sociales et économiques»⁵².

Schéma X :
Les coupures urbaines du QPV « Bas des Aulnaies - Carreaux - Fontaine Bertin »



Au stade du protocole de préfiguration, le projet urbain se donne trois principaux domaines d'intervention et d'action urbaine :

- **Renouveler l'habitat :** L'intervention sur le parc de logements consiste à la fois à réhabiliter l'habitat en état de dégradation, à démolir certains bâtiments et à construire de nouveaux logements. La stratégie repose sur l'amélioration du cadre de vie, la résidentialisation et la diversification de l'offre de logements ; il s'agit de favoriser l'accession à la propriété pour

⁵² On retrouve ce diagnostic social et urbain concernant spécifiquement la Fontaine Bertin : « Au fur et à mesure des libérations de logement, les ménages les moins captifs et souhaitant bénéficier d'un parcours résidentiel sont systématiquement remplacés par une population cumulant d'importantes difficultés socio-économiques Accentuée par des niveaux de loyer extrêmement bas, cette dynamique de l'occupation sociale du parc de la Fontaine Bertin explique ce phénomène de dévalorisation croissante du patrimoine, désormais réceptacle privilégié des ménages le plus pauvres »



atteindre des objectifs de mixité sociale.

• **Intervenir sur l'offre d'équipements :**

Dans le secteur franconvillois (Fontaine Bertin), la réflexion porte sur la réhabilitation et l'extension des équipements vieillissants : gymnase Jacky Ferrand, aires de jeux, espaces sportifs, etc. Dans le secteur sannoisien (Bas des Aulnaies & Carreaux Fleuris), le projet envisage la création d'aires de jeux dans chacun des secteurs. Au stade du protocole, la réflexion équipementière porte sur la création ou l'extension des équipements communaux dédiés aux enfants : crèche, école, accueil de loisirs.

• **Requalifier l'espace public**

Le projet d'aménagement entend contribuer au désenclavement physique et à l'accessibilité des secteurs en situation d'enclavement spécifique (Fontaine Bertin & Carreaux Fleuris). Au-delà des enjeux d'ouverture des quartiers au reste de la ville, le projet d'aménagement aspire à modifier la configuration urbaine de l'espace public pour améliorer la circulation et les flux.

Conduite de projets et coopération «commune/intercommunalité»

La CA Val Parisis tient un rôle d'ensemblier. Elle porte la stratégie globale du projet et sa déclinaison dans chaque secteur. Elle se charge de la décision des orientations et de l'animation des dispositifs. Du fait des particularités territoriales du quartier, à cheval entre deux communes, l'intercommunalité facilite et structure la coopération entre Sannois et Franconville.

Communauté d'agglomération Val Parisis :

- DGA en charge de la cohésion sociale
- DGA en charge de l'aménagement
- Directeur Habitat, Action sociale, Politique de la ville
- Chargé de projet Politique de la ville

Commune de Franconville :

- Directrice de Cabinet
- Responsable du Service Urbanisme
- Chargé de mission du Service Urbanisme

Commune de Sannois :

- DGA en charge de l'urbanisme et du développement local
- Chef du Service Urbanisme
- Chef du Service Développement local



CONCLUSION

L'état de la « géographie prioritaire » du Val d'Oise est la conséquence des disparités socio-économiques qui traversent la Région parisienne, l'illustration de la dimension spatiale des inégalités sociales dans un contexte territorial où les écarts de revenus se creusent.

Accueillant les ménages les plus précarisés du Val d'Oise, les quartiers prioritaires valdoisiens éligibles au NPNRU se situent le plus souvent dans les espaces urbains les plus excentrés, régulièrement à proximité d'importantes coupures urbaines générées par de grandes infrastructures routières et ferroviaires ou encore industrielles (ex : zones d'activités). En fait, les habitant-e-s des quartiers prioritaires en renouvellement urbain vivent parmi les espaces les plus dépréciés et les plus enclavés physiquement et géographiquement du département.

Devant l'injonction à la « mixité sociale » du NPNRU, les objectifs des projets de renouvellement urbain se situent, le plus souvent, à quelques exceptions près, dans la continuité des grandes logiques classiques de la rénovation urbaine : démolition-reconstruction de l'offre de logement, diversification des statuts d'occupation par l'introduction de logements privés, résidentialisation, insertion et prolongement d'espaces ou voies publiques. La place du développement socio-économique et de l'emploi, par l'implantation de locaux d'activités (en dehors des commerces) par exemple, reste dans le Val d'Oise, au stade des protocoles de préfiguration, une intervention économique relativement à la marge.

S'il est encore trop tôt pour évaluer le NPNRU dans le Val d'Oise, dans un contexte où les projets sont amenés à évoluer, les premières phases du programme permettent de dégager quelques enseignements. Malgré la relative autonomie dévolue en faveur des collectivités territoriales, la mise en place du NPNRU à l'échelle locale a mis en lumière une inégale répartition des ingénieries administratives et des ressources politiques entre les territoires (ex : état de la gouvernance & réseaux des élus) ; notamment pour mettre en place des coopérations entre acteurs (et afin de répondre aux enjeux de co-construction et de transversalité). La pluralité des formes administratives, leurs conjonctures politiques (dans un contexte de mutation des communes et métropoles) ainsi que les périmètres d'action locale des programmes nationaux de réhabilitation urbaine, se répercutent sur l'organisation des projets. Dans les faits, l'opportunité des acteurs locaux à travailler de façon transversale et à élaborer des coopérations s'est avérée plus ou moins complexe. Celles-ci sont particulièrement variables en fonction des contextes territoriaux valdoisiens du fait des facteurs suivants : **les périmètres d'intervention des projets urbains** (plus ou moins complexes), **la densité de la population** (plus ou moins importante), et **l'état du transfert de compétences entre communes et intercommunalités** (plus ou moins avancé).



BIBLIOGRAPHIE

AGENCE NATIONALE POUR LA RENOVATION URBAINE (COMITE D'EVALUATION ET DE SUIVI). Changeons de regard sur les quartiers - Vers de nouvelles exigences pour la rénovation urbaine. Paris : La Documentation Française, 2013. 122 pages.

AGENCE NATIONALE POUR LA RENOVATION URBAINE (COMITE D'EVALUATION ET DE SUIVI). Pour une gouvernance renouvelée du Programme national de rénovation urbaine. Renforcer la coopération intercommunale en Ile-de-France. Paris : La Documentation Française, 2008. 107 pages.

DONZELOT, Jacques (dir.). À quoi sert la rénovation urbaine ?. Paris : Presses Universitaires de France, 2012. 248 pages.

EPSTEIN, Renaud. La rénovation urbaine. Démolition-reconstruction de l'Etat. Paris : Presses de Sciences Po, 2013. 377 pages.

MIOT, Yoan. « Les politiques de peuplement à l'aune de la rénovation urbaine » in ALLEN, Barbara & PEIGNEY, Fabrice. Regards croisés sur l'évaluation de la rénovation urbaine. Paris : La Documentation Française, 2014. 200 pages.

Pôle ressources. Une démarche de participation citoyenne au cœur d'un projet de renouvellement urbain, fiche expérience. Juillet/août 2021.

TISSOT, Sylvie. L'Etat et les quartiers. Genèse d'une catégorie de l'action publique. Paris : Seuil, 2011. 300 pages.

Du côté des CRPV

PROFESSION BANLIEUE. Le relogement dans les Npnr : évolution des pratiques, 2020

LABOCITÉS. Les démarches artistiques dans les projets de rénovation urbaine, synthèse du cycle d'échanges "Renouvellement urbain : nouveaux enjeux, nouvelles pratiques" du 9 avril 2019.

LABOCITÉS. Renouvellement urbain dans les centres anciens : des enjeux et pratiques spécifiques ?, synthèse du cycle d'échanges "Renouvellement urbain : nouveaux enjeux, nouvelles pratiques" du 3 mai 2018.

LABOCITÉS. Renouvellement urbain et espace(s) public(s), synthèse du cycle d'échanges "Renouvellement urbain : nouveaux enjeux, nouvelles pratiques" du mercredi 20 décembre 2017.

IREV. Synthèse Pop-Up Renouvellement Urbain - le quartier moteur. 2018

VILLE AU CARRÉ. La Re-Source des femmes pour le renouvellement urbain. 2020

CITÉ RESSOURCES. La rénovation urbaine vue par les enfants du quartier. 2021

RÉSOVILLES. Rénovation urbaine, diversification du logement et mixité sociale ? étude, 2021.



DANS LA MÊME COLLECTION "LES DOSSIERS DU PÔLE RESSOURCES"

PÔLE RESSOURCES. *Inégalités et transition écologique : quels enjeux ?* Collection : Les dossiers du Pôle Ressources. Mars 2021.

PÔLE RESSOURCES. *Mobilités durables. Cycle transition écologique et quartiers populaires.* Collection : Les dossiers du Pôle ressources. Novembre 2021.

PÔLE RESSOURCES. *Quelle prise en compte de la santé mentale dans les quartiers ?* Collection : Les dossiers du Pôle Ressources. Novembre 2018

Tenez-vous informé.es de l'actualité du Pôle Ressources sur
www.lepoleressources.fr

Pôle Ressources
Ville et développement social

