

# Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU)



## Bonneuil-sur-Marne Quartier Fabien

Comité National d'Engagement  
6 mars 2017



# Sommaire

Articulée autour des objectifs incontournables du NPNRU et des nouvelles échelles temporelles et spatiales de réflexion, la présentation du projet Fabien est organisée en 3 parties

1.

**Un projet Fabien inscrit dans le Territoire Grand Paris Sud Est Avenir et dans le projet de ville**

- \* Diagnostic et enjeux
- \* 4 pôles d'intervention

2.

**Le projet Fabien**

- \* Présentation du quartier
- \* Diagnostic et enjeux
- \* Le projet urbain à l' horizon 2030
- \* Les hypothèses de programmation

3.

**Le programme de travail**

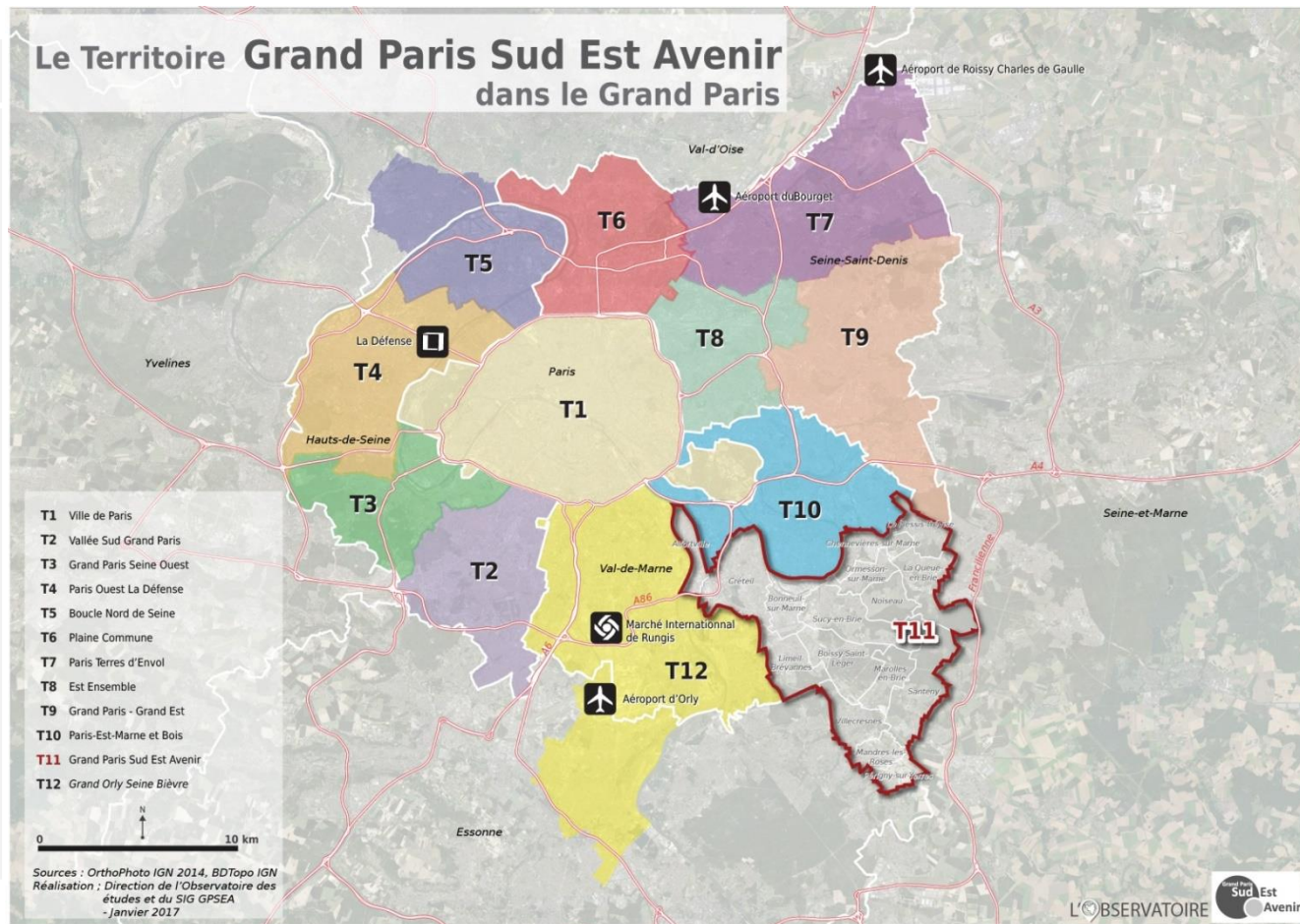
- \* La gouvernance
- \* L'équipe
  - \* Les études
  - Les opérations en pré-conventionnement

Diversité de l'habitat | Densité | Mixité fonctionnelle | Ouverture du quartier | Mobilité des habitants | Efficacité écologique et énergétique | Prise en compte des usages, de la sécurité, et des innovations | Participation des habitants



# Un NPRU quartier Fabien s'inscrivant dans le Territoire Grand Paris Sud Est Avenir de la Métropole du Grand Paris

- 305 000 habitants
- 16 communes
- Regroupement de 3 anciennes intercommunalités :
  - CA Plaine Centrale
  - CA Haut Val-de-Marne
  - CC Plateau Briard et de la commune de Bonneuil-sur-Marne





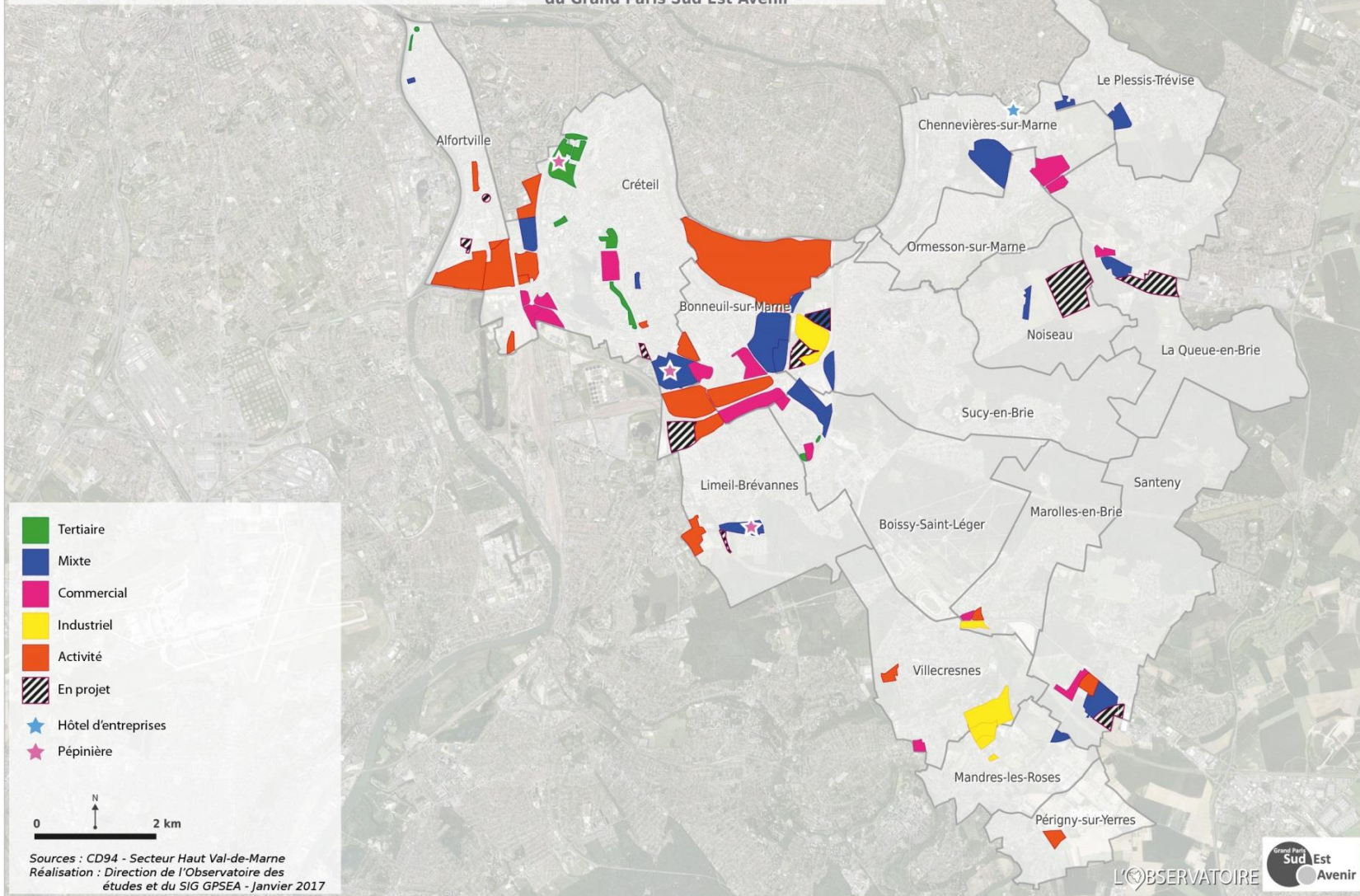
## Grand Paris Sud Est Avenir



Source : GeoValdeMarne, IGN - 2014  
Réalisation : Direction de l'Observatoire des études et du  
SIG GPSEA - Janvier 2017

# Les pôles d'Activité Économique

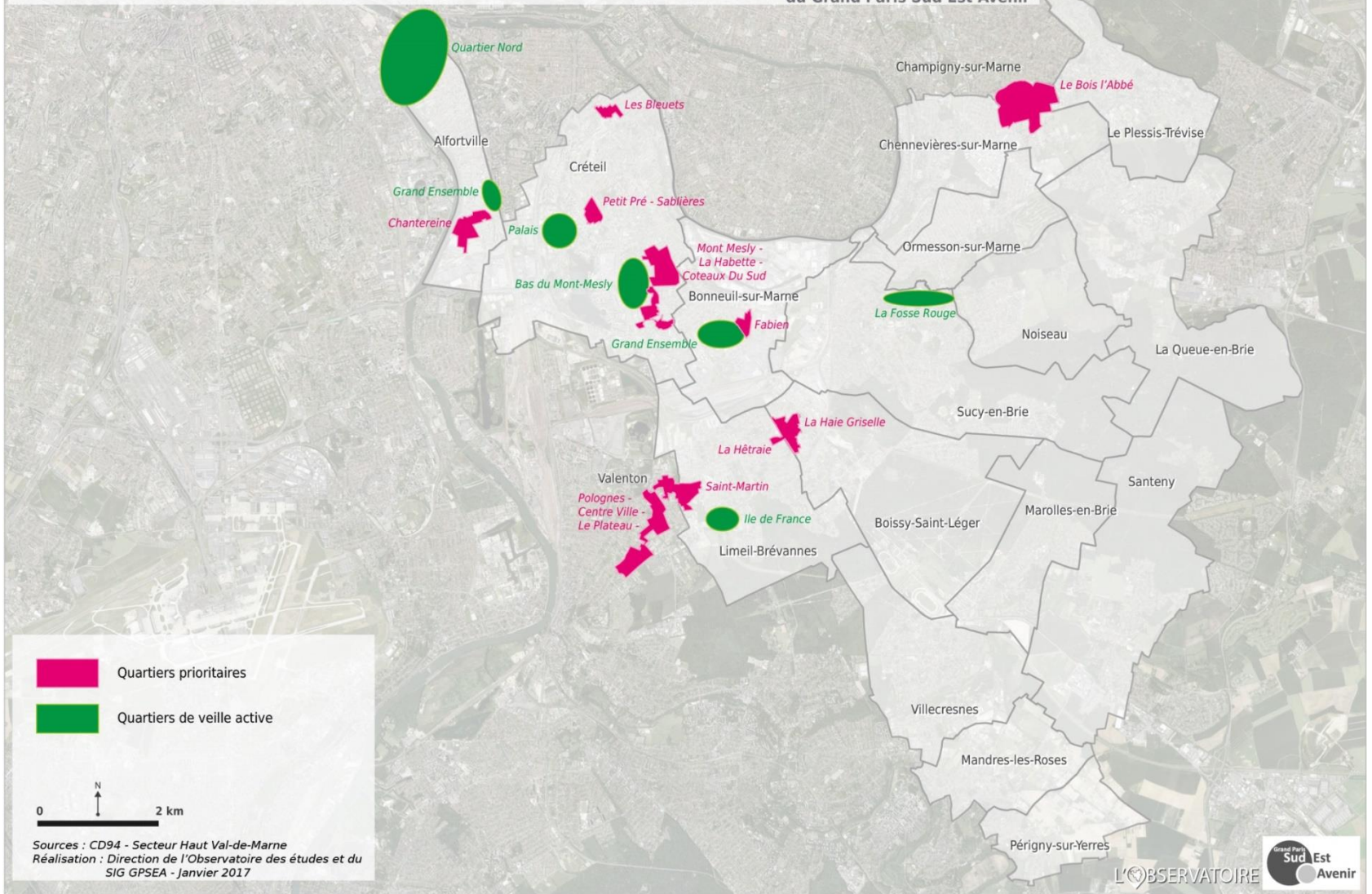
du Grand Paris Sud Est Avenir





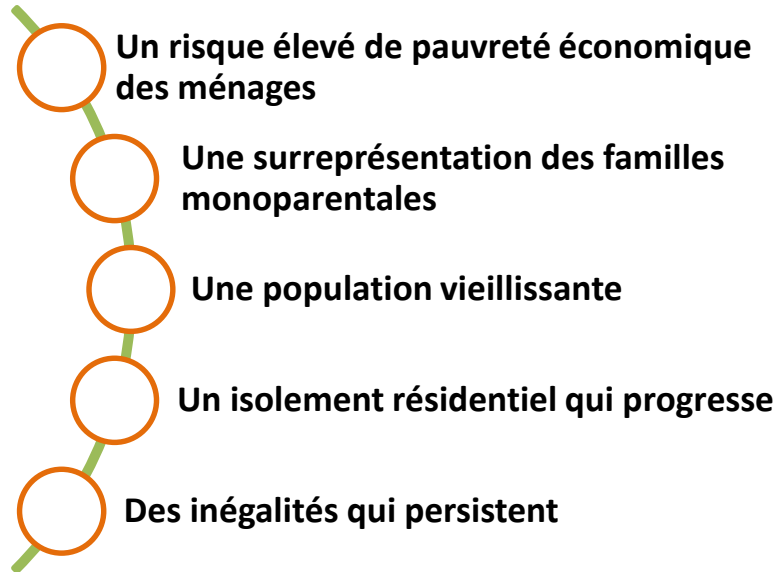
# La géographie prioritaire de la politique de la ville

du Grand Paris Sud Est Avenir

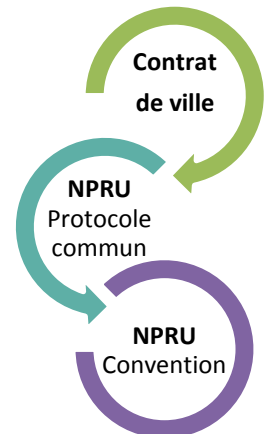
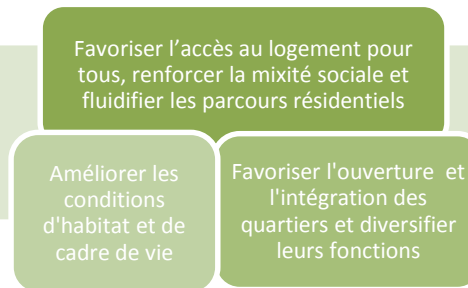
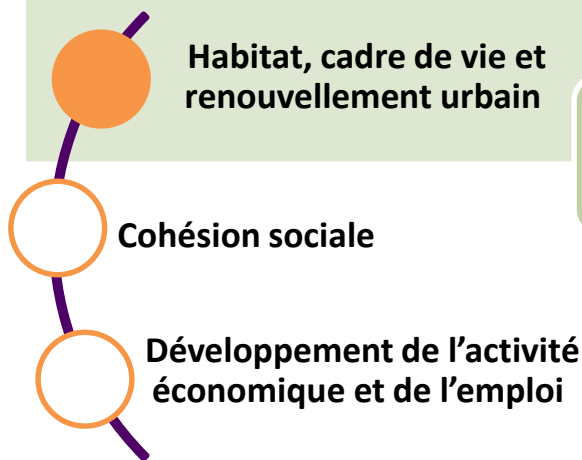


# Un cadre d'orientations intercommunal : Le contrat de ville 2015-2020

## Un diagnostic territorial



## 3 piliers d'intervention









# Un NPRU quartier Fabien issu du projet de ville engagé depuis 2006

## Le projet de ville : diagnostic et enjeux



Un tissu urbain à renouveler  
Des quartiers à décroisser

-  Bâti
-  Limites du QPV Fabien
-  Limites communales
-  FABIEN Quartiers d'habitat


Des équipements à relier

-  Culture, loisirs
-  Salles municipales
-  / Univ. Enseignement
-  Accueil petite enfance
-  Sports

Une armature commerciale à recomposer

-  Commerces de proximité
-  / CC Centres commerciaux, gdes surfaces

Des pôles de quartiers structurants à relier

-  Polarités urbaines (commerces + équipements)





Une trame verte à développer

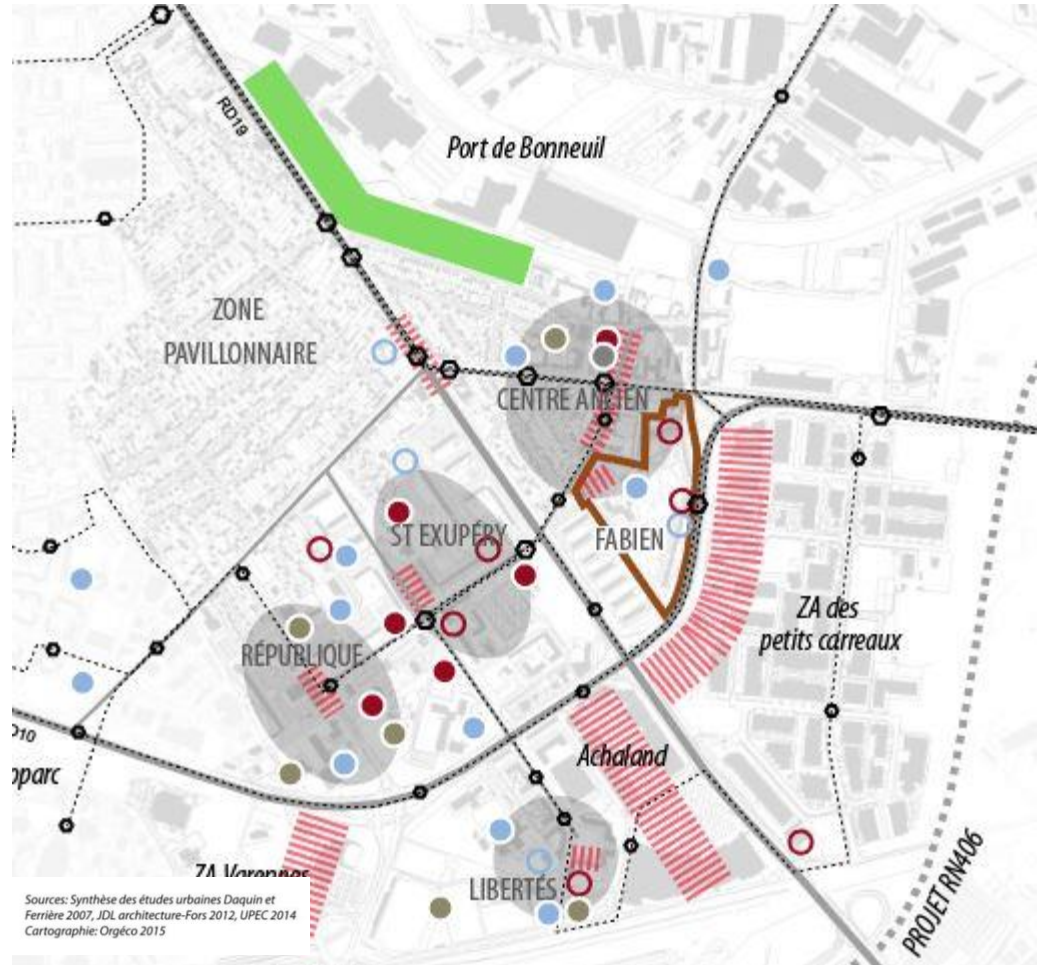
-  / Parc Espaces verts

De nombreux pôles d'emplois à rendre accessibles

-  Port Pôles d'emplois

Une bonne desserte mais une irrigation interne à améliorer et des nuisances à limiter

-  Routes primaires (RN406 en projet)
-  Routes secondaires
-  Lignes et arrêts de bus
-  Stations de TC ferrés



- Renouveau et diversification du tissu urbain
- Confortation des liaisons
- Valorisation des équipements, des commerces et activités
- Amélioration de la qualité environnementale

### Quatre pôles majeurs d'intervention

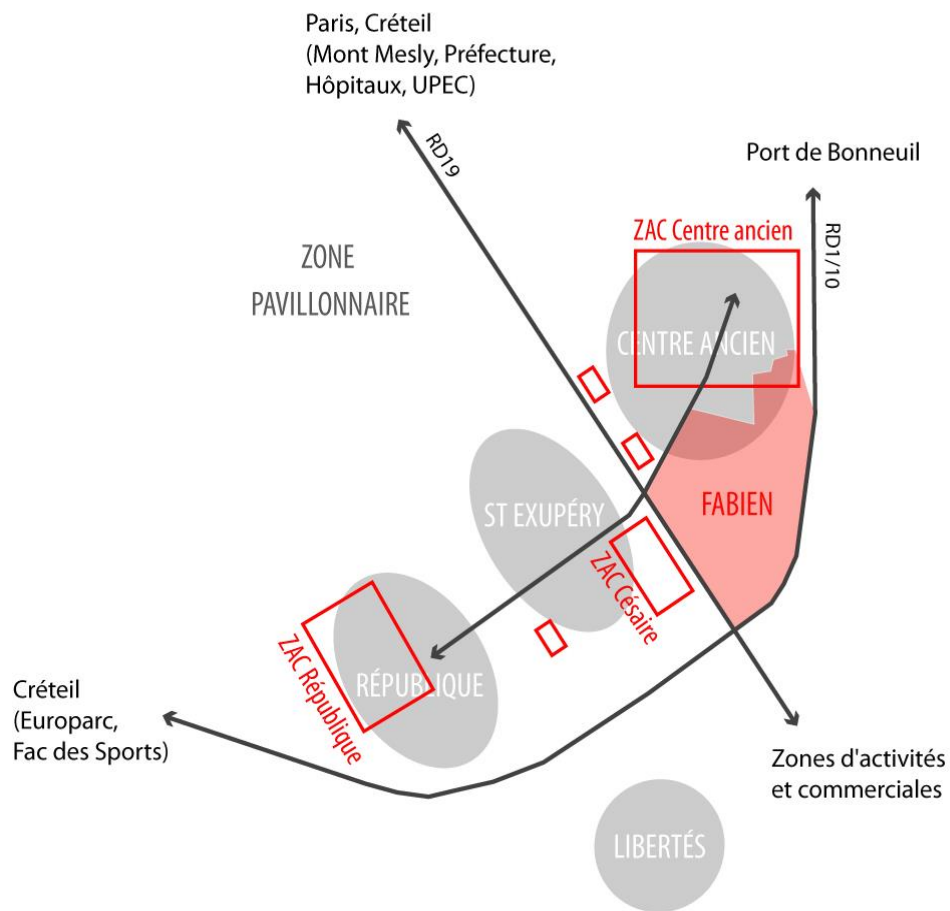
#### Requalification du centre ancien engagée en 2007 avec la création de la ZAC multi-sites :

- valorisation et diversification de l'offre de logements privé et social (en synergie avec le PRU 1)
- requalification des espaces publics et des équipements (conservatoire, ferme...)

#### Renouvellement urbain mené dans les quartiers Grand Ensemble (création de ZAC République en 2009) et engagé dans la Cité Fabien dans le cadre du PRU1.

#### Aménagement en cours d'un nouveau pôle urbain au cœur de la Ville avec la création d'opérations de logements et d'un centre d'art près de la Médiathèque (création de la ZAC Aimé Césaire en 2010)

#### Aujourd'hui, le projet Fabien, nouvelle étape du projet de ville.



Une dynamique qui a permis de restructurer complètement le quartier République et d'engager la requalification de la cité Fabien

### Renouvellement

- Reconstitution de logements sociaux  
603 logements démolis et reconstruits  
(1, 2, 3, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 18)
- Réhabilitation et résidentialisation  
190 logements (8, 16)

### Diversification

- Création d'une offre en accession sociale :  
278 logements (5, 6, 7 et 12)
- Diversification de l'offre locative :  
63 logements Action Logement (4)
- Passage du taux de logements locatifs sociaux sur le quartier République de 100 % à 56 %

### Amélioration des liaisons

- Création de voies de désenclavement

### Diversification des fonctions

- Création de la Maison de la réussite Nelson Mandela (17), de la crèche Odette Raffin, du centre médical, du centre commercial République

### Amélioration de la performance environnementale

- Baisse de 20% de charges locatives grâce à la géothermie



➤ Une réussite urbaine et opérationnelle, point d'appui pour la réalisation du NPNRU Fabien



# Le projet de ville Zoom sur le PRU 1

## Renouvellement du parc social

### DÉjà livrés



**Emilie Roux locatifs sociaux**



**Cotton 1 et 2 locatifs sociaux**



**Les Aulnes locatifs sociaux et commerces**



**Champs de Marolte Locatifs sociaux**



**Le Rancy locatifs sociaux**



**La Bergerie locatifs sociaux**

### En cours de livraison



**ZAC A. Césaire rue du cirque d'hiver locatifs sociaux**



**Les noyers**



ZAC République  
ZAC Centre ancien  
ZAC A. Césaire

# Le projet de ville

# Zoom sur le PRU 1

## Diversification

### Déjà livrés

ZAC République



Domaine de Garance  
accession PSLA

ZAC Centre ancien



Carré affinité  
74 logements en accession sociale

Haut-Bonneuil



Clos du hameau 16 maisons  
individuelles (hors ANRU)



Maisons individuelles  
(hors ANRU)

ZAC République

### En cours de livraison



Luminesens



Résidence Préférence

ZAC A. Césaire



ZAC Aimé Césaire (hors ANRU)



ZAC Centre ancien



Villa Boissy 43 logements en accession  
(hors ANRU)



Les terrasses d'Aurée 47 logements en  
accession commerces et crèche (hors ANRU)







# Le projet de ville

## Zoom sur le PRU 1

### Réhabilitation

#### Déjà livrés



Réhabilitation de Fernand Lamaze



Réhabilitation Léa Maury

#### En cours de livraison



Réhabilitation Saint-Exupéry (hors ANRU)



Réhabilitation Paul-Eluard (hors ANRU)



# Le projet de ville

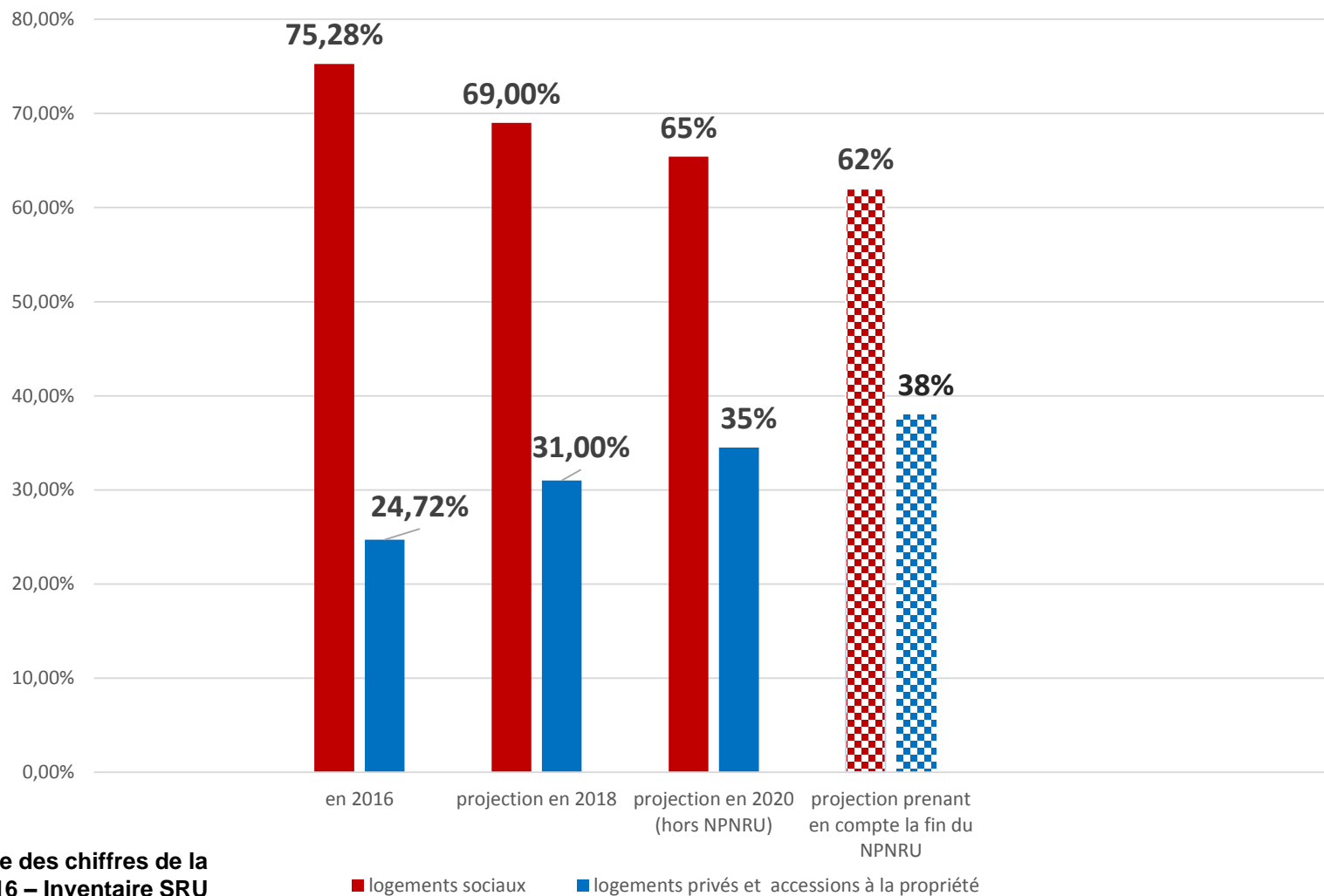
Logements sociaux  
comptés au regard de  
la loi SRU



Logements familiaux

Logements jeunes  
résidence sociale

## Projection nombre de logements



Sur la base des chiffres de la  
DRIHL 2016 – Inventaire SRU

# 2. Le projet du quartier Fabien



## 2.

### Le projet Fabien

- Présentation du quartier
- Diagnostic et enjeux
- Le projet urbain à l'horizon 2030
- Les hypothèses de programmation



# Le quartier Fabien présentation du quartier et enjeux



**Démolition des bâtiments  
Brel « les toits plats » en 2013**



**Le quartier Fabien  
aujourd'hui**



**Immeuble Pagès**



**Centre commercial Fabien**



**Tours Jaurès**



**Immeuble Brassens**



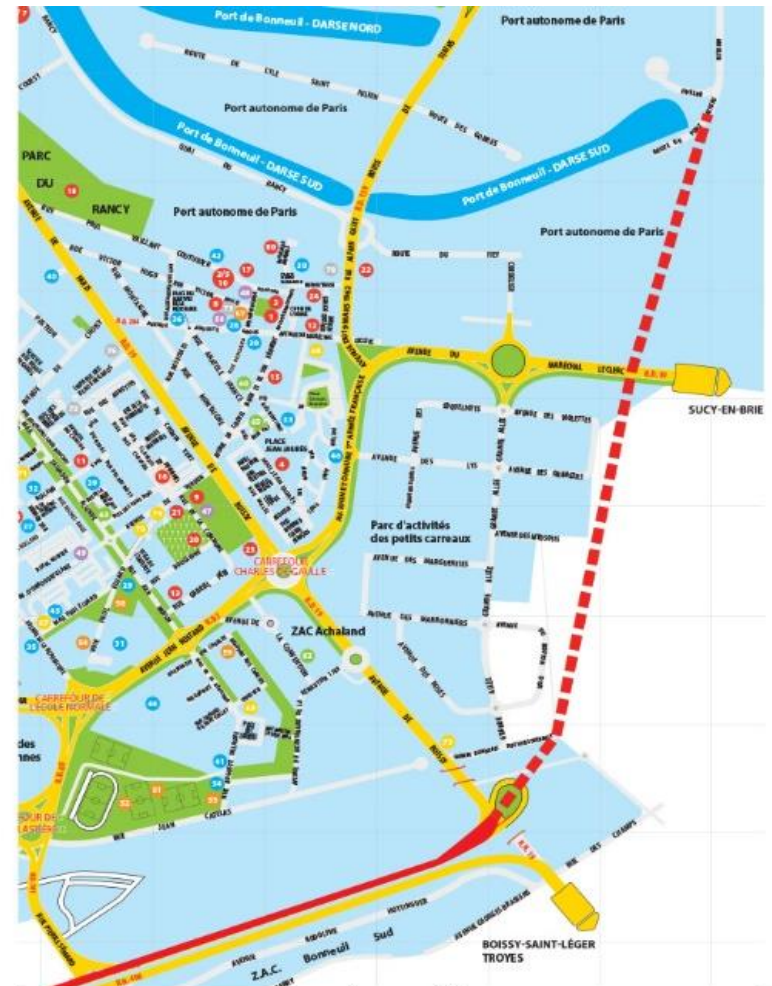
**Bâtiment les chanteurs**

# Le projet de ville

## Prolongement de la RN406



Le territoire GPSEA, la région d'Ile-de-France, le département 94, le port de Bonneuil-sur-Marne, la ville de Bonneuil-sur-Marne : tous signataires du prolongement de la RN406



En rouge et en pointillé le projet de prolongement de la RN 406.



# Le quartier Fabien présentation du quartier et enjeux

## Un ensemble immobilier à valoriser :

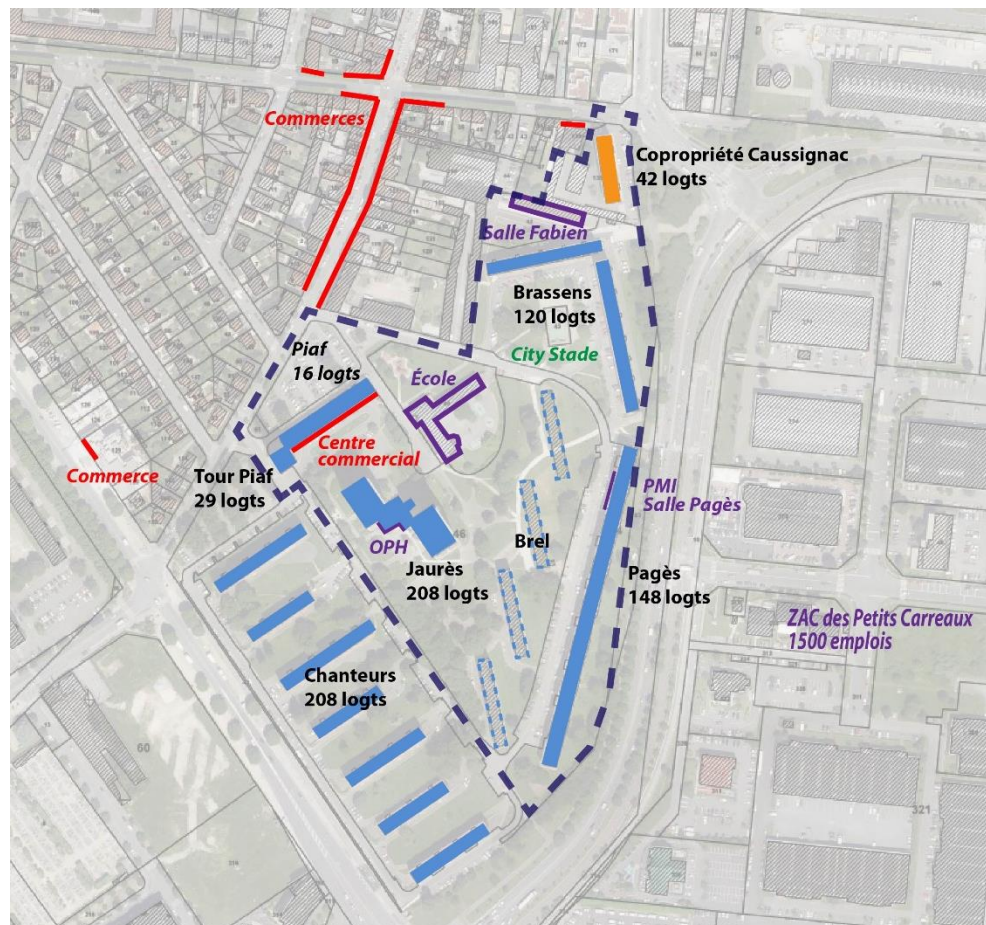
- 729 logements sociaux gérés par un seul bailleur, l'OPH de Bonneuil-sur-Marne ( parc initial de 889 logements réduit suite à la démolition des 160 logements Brel), dont 208 logements, les immeubles les Chanteurs, non repris dans le QPV
- 42 logements dans la copropriété Caussignac

## Une offre d'équipements et de commerces à améliorer :

groupe scolaire Joliot Curie, PMI municipale, une crèche, salle associative Fabien, city stade, centre commercial Fabien

## Des liaisons et une trame d'espaces verts à développer :

- au sein de la Cité,
- entre le centre ancien et le Grand Ensemble,
- entre la Ville et le Territoire





# Le quartier Fabien Une nouvelle étape du projet de ville

## Des enjeux pour le NPRU quartier Fabien issus du projet urbain

### Renouveler et diversifier l'habitat

- Renouveler le bâti dégradé et devenu moins attractif
- Réhabiliter les bâtiments les plus attractifs
- Améliorer la performance environnementale

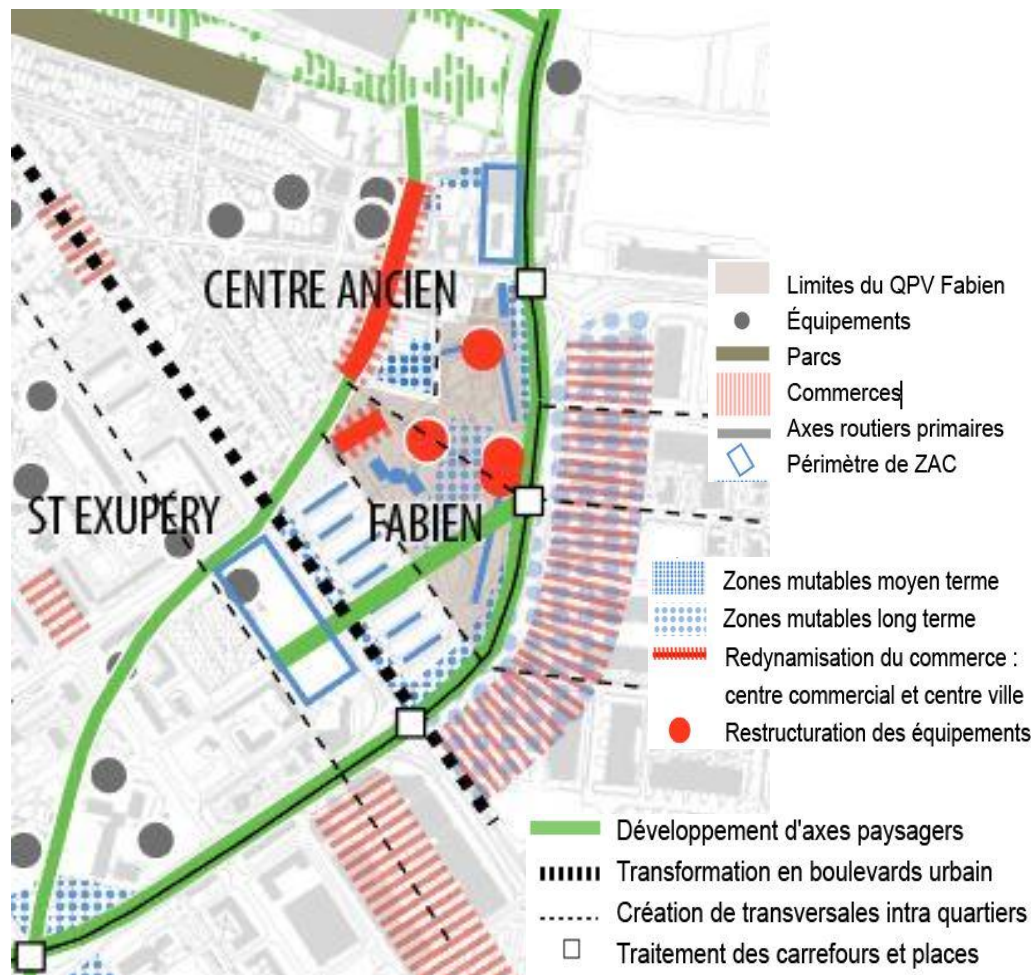
### Diversifier l'habitat

### Renforcer les liaisons

- Créer une perméabilité et une mixité entre quartiers par des trames vertes et en valorisant les franges urbaines de transition (prioritairement celles occupées par les immeubles les Chanteurs...)
- Apaiser les circulations routières (RN406, RD19...)

### Diversifier les fonctions

- Repenser les besoins en équipements, notamment de santé, scolaires et associatifs
- Restructurer le centre commercial, en lien avec l'offre commerciale du centre ancien
- Intégrer de nouvelles fonctions économiques



- Une demande d'élargissement du NPRU aux bâtiments les « Chanteurs », hors QPV, par cohérence d'aménagement urbain
- Un projet Fabien s'appuyant sur le projet de Ville

# Une double ambition pour l'habitat / un renouvellement du parc

Hypothèse retenue en RTP à étudier en priorité (H2)



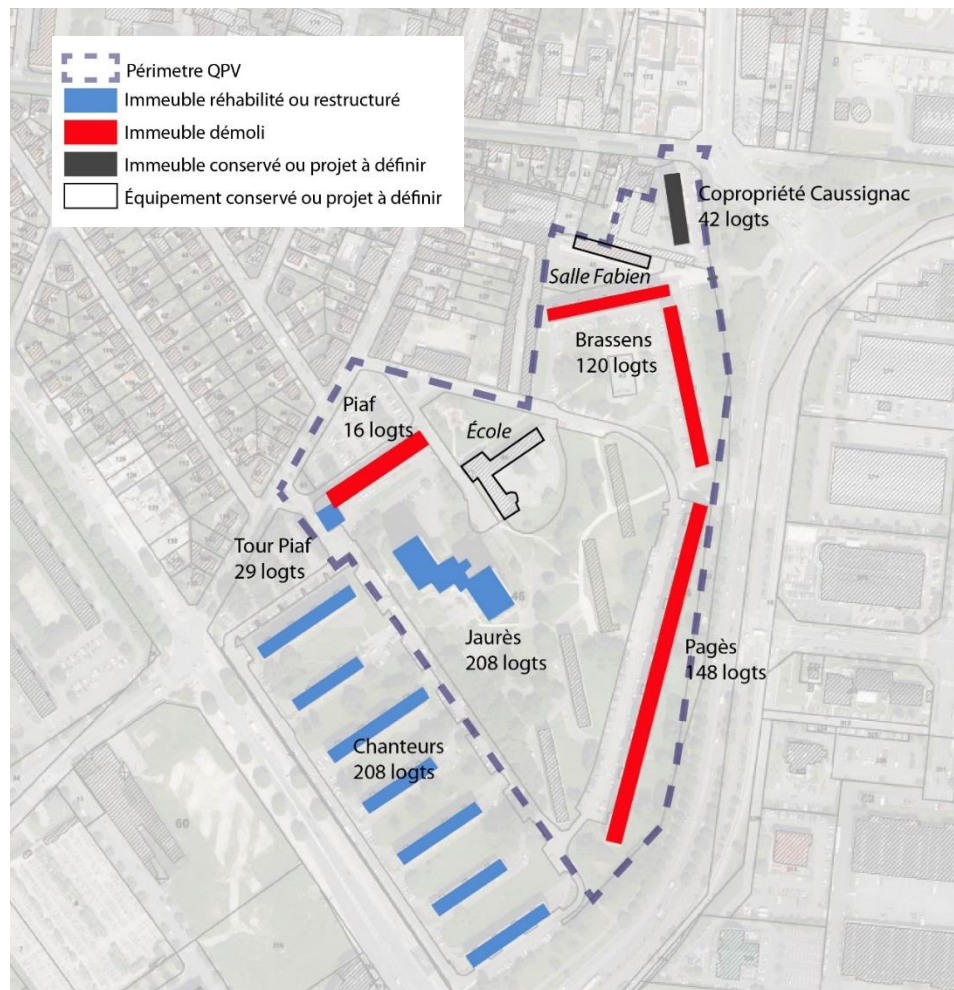
**Démolition de 284 logements sur 729 (barres Brassens, Pagès et Piaf), dont 120 sollicités en démarrage anticipé** pour intervenir rapidement sur les situations d'habitat particulièrement dégradé (Brassens)



**Réhabilitation de 445 logements (Tours Jaurès et Piaf, immeuble des chanteurs) avec un démarrage anticipé des Tours Jaurès** dont le DPE est particulièrement dégradé et dont les travaux marqueront le signal du renouveau



**Amélioration de la performance énergétique label NF Habitat et extension du réseau géothermie sur l'ensemble du site**  
Suppression de 268 chaudières gaz



- Une nécessaire réhabilitation des tours Jaurès et Piaf, mais également des bâtiments « Chanteurs »
- Un démarrage anticipé sollicité pour la démolition des barres Brassens, la réhabilitation des tours Jaurès et la création de logements sur la Butte Cotton-République.



# Une double ambition pour l'habitat / une diversification ambitieuse

Sur site, au sein du quartier, construction potentielle de 537 logements (densité + 10% par rapport à l'état initial) avec :

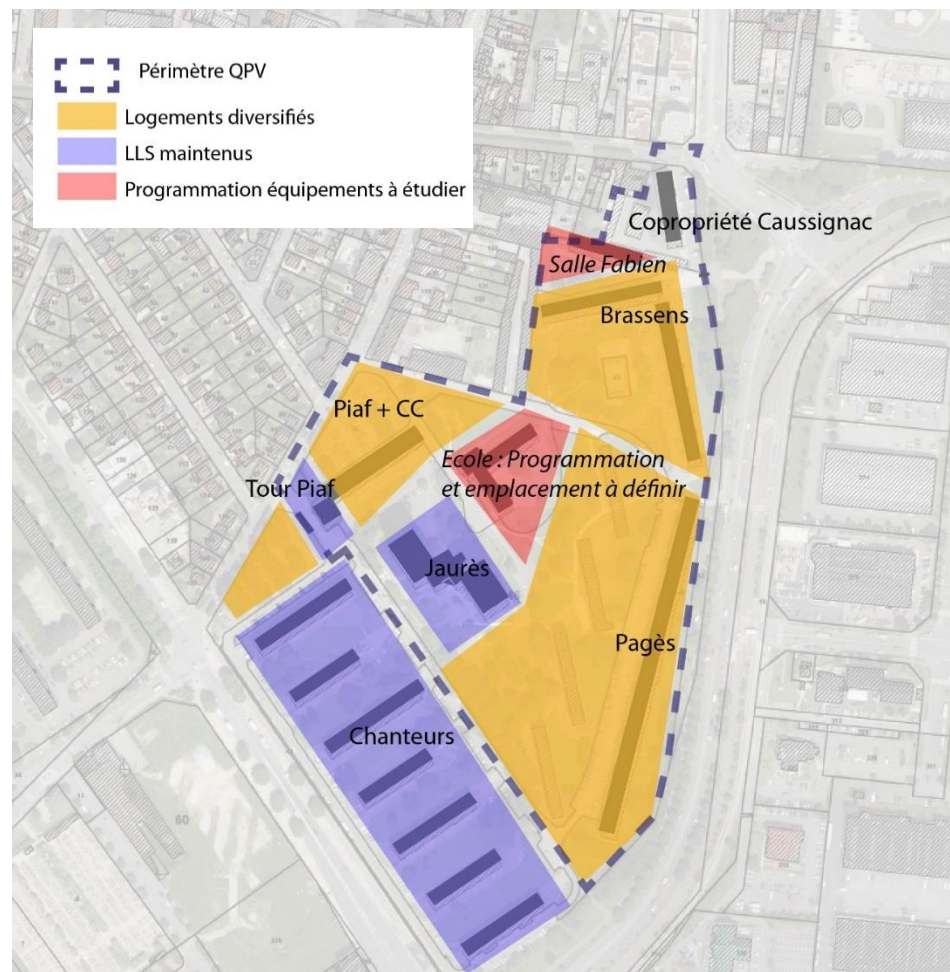
une reconstitution de 50 à 150 logements locatifs sociaux (soit un taux de LLS passant de 96% à 58% maximum)

Demande motivée par :

- un fort attachement des habitants à leur quartier
- Un objectif d'offre de logements diversifiée, en adéquation avec le bassin d'emplois communal (9500 emplois dont 7000 salariés navetteurs entrants)
- une meilleure répartition spatiale des logements sociaux de part et d'autre de la RD 19
- un droit à la ville pour tous

un minimum de 387 logements du marché libre, abordables et innovants

et une contrepartie foncière et droit de réservation au profit d'Action Logement à étudier (environ 20% des logements à reconstruire)



- Une demande de dérogation pour la reconstitution sur site de logements locatifs sociaux
- une offre de logements adaptée, abordable et innovante à développer dans les études habitat et d'optimisation financière






# Une double ambition pour l'habitat / une diversification ambitieuse

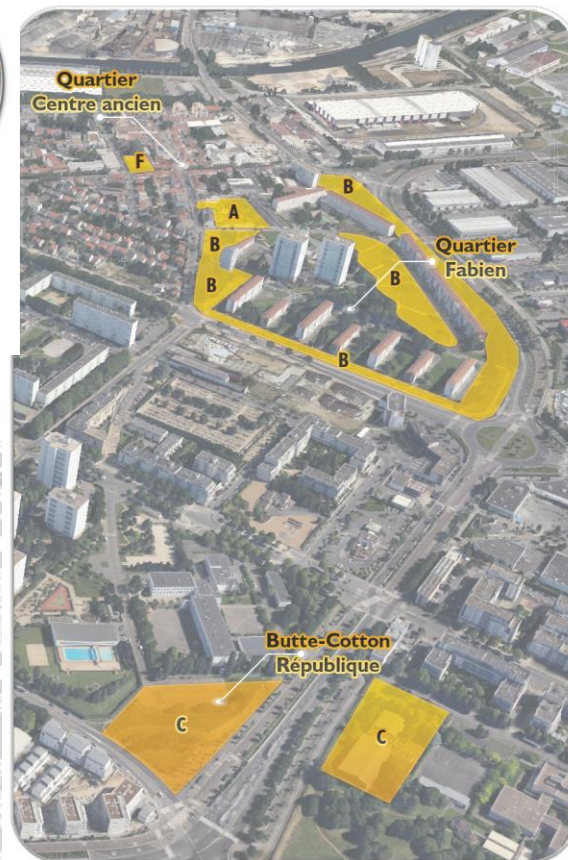
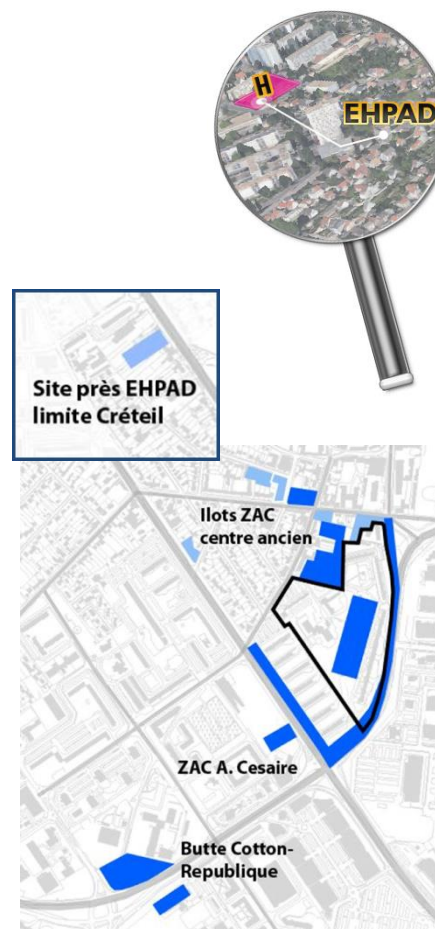
Reconstitution partielle des logements  
locatifs sociaux en dehors de la cité Fabien

➔ **Hors QPV dans la ville, projetée à court terme :**

- dans la ZAC Aimé Césaire,
- sur la Butte Cotton-République,
- dans la ZAC Centre Ancien
- et dans le Haut-Bonneuil (résidence intergénérationnelle...)

➔ **En dehors de la ville, actuellement à l'étude (démarche en cours).**

-  Foncier disponible à court terme (5,9 ha)
-  Foncier disponible à moyen-long terme (1 ha) (acquisition et/ou démolition à prévoir)
-  Limites du QPV Fabien



➤ **Un important potentiel de reconstitution dans la Ville, hors site, à préciser dans le cadre des études urbaines et habitat**



# Une double ambition pour l'habitat / un renouvellement du parc

Environ 6,9 hectares de réserves foncières





# Zoom sur les demandes dérogatoires

Deux demandes spécifiques concernent ainsi le NPRU quartier Fabien :

➔ **Demande d'élargissement de son périmètre aux immeubles les chanteurs :**

- pour une meilleure cohérence urbaine
- et pour permettre leur réhabilitation

➔ **Demande de dérogation pour reconstituer sur site, dans le quartier Fabien, 50 à 150 logements locatifs sociaux** pour les raisons exposées ci-dessus





# Le projet de ville

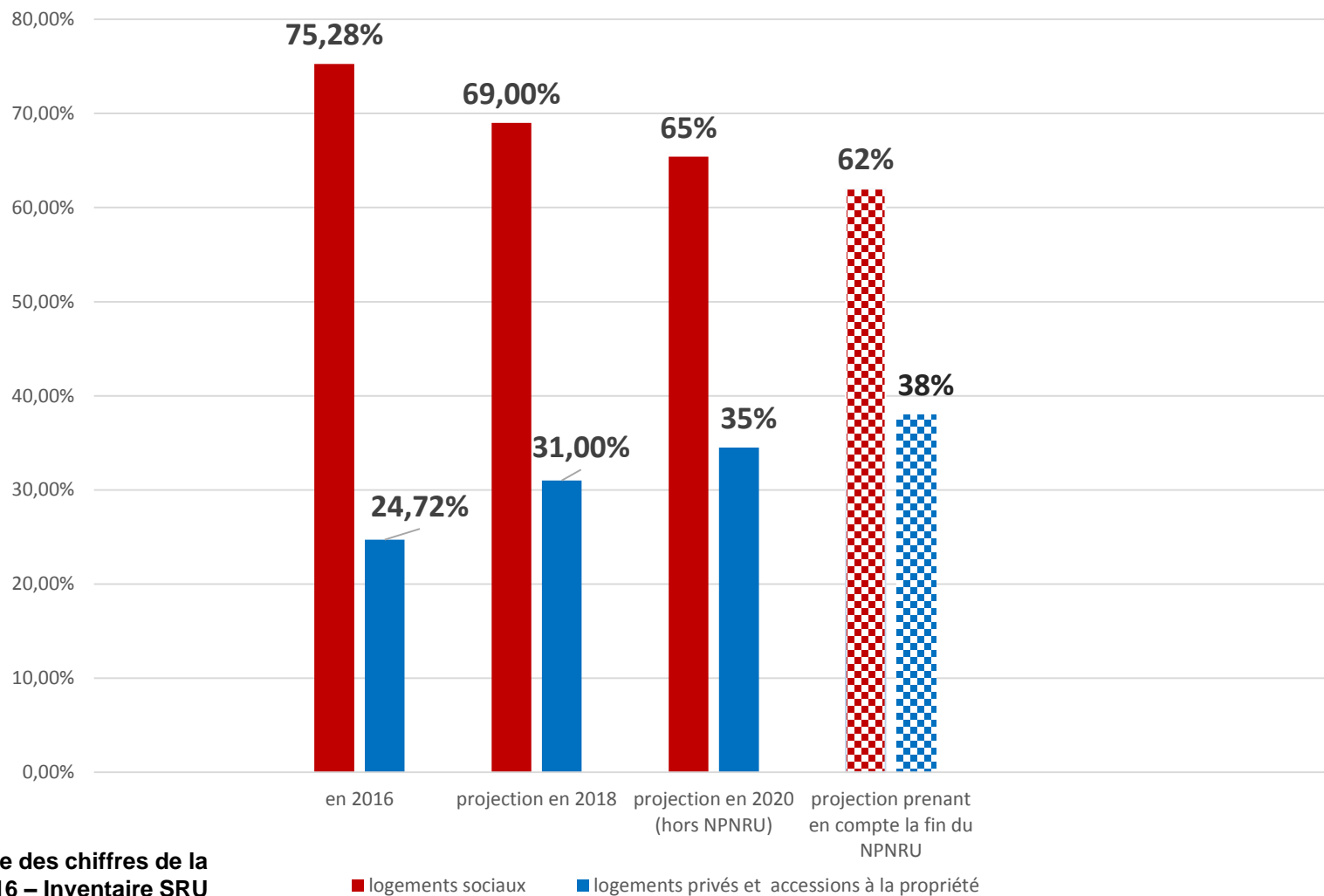
Logements sociaux  
comptés au regard de  
la loi SRU



Logements familiaux

Logements jeunes  
résidence sociale

## Projection nombre de logements



Sur la base des chiffres de la  
DRIHL 2016 – Inventaire SRU

# Zoom sur les pré-conventionnements sollicités

## ➔ Démolition des barres Brassens

- 120 logements
- Des logements inadaptés, des problèmes structurels importants et une faible pérennité des travaux réalisés
- Un début rapide permis par l'avancement des études et les opportunités de relogements (26 logements dans la ZAC Aimé Césaire disponibles à très court terme)



## ➔ Réhabilitation des tours Jaurès

- 208 logements
- Qualité du plan des logements
- Intervention urgente nécessaire: diagnostic de performance très défavorable et dégradations avancées
- Bon avancement des études permettant une action rapide



## ➔ Construction Butte Cotton-République

- Sur le site Butte Cotton-République, au foncier maîtrisé, réalisation d'une opération mixte comprenant 130 logements privés et 90 logements locatifs sociaux dont 60% de PLAI, avec une demande de pré-conventionnement
- en continuité avec les opérations Cotton-République déjà réalisées



# Une diversification des fonctions

## Les équipements, une offre à compléter

- **Fabien identifié comme un des 25 territoires prioritaires d'implantation de nouveaux centres de santé** : maison pluridisciplinaire de santé intercommunale à étudier (Créteil, Bonneuil-sur-Marne, Boissy-Saint-Léger), en liaison avec la PMI municipale et en façade de la RD19
- **Restructuration et programmation de l'offre scolaire**, en prenant en compte notamment la carte scolaire
- **Refonte de l'offre associative**, avec la construction d'un équipement multifonctionnel à étudier

## Un tissu économique à valoriser

- **Bonneuil-sur-Marne, un pôle majeur du territoire : à proximité immédiate de la Cité**, 9500 emplois et présence de ZA primordiales (2ème zone portuaire d'Ile France, ZAC des Petits Carreaux)
- **Une activité commerciale à restructurer**, en liaison avec le tissu commercial du centre ancien
- **Une implantation des activités** au sein du quartier à étudier (centre d'affaires, marché forain, pépinière, économie sociale et solidaire...)



Ville portuaire

- **Une étude de programmation des équipements, axée plus particulièrement sur les besoins scolaire et de santé**
- **Une étude sur les activités économiques et commerciales pour créer une dynamique**

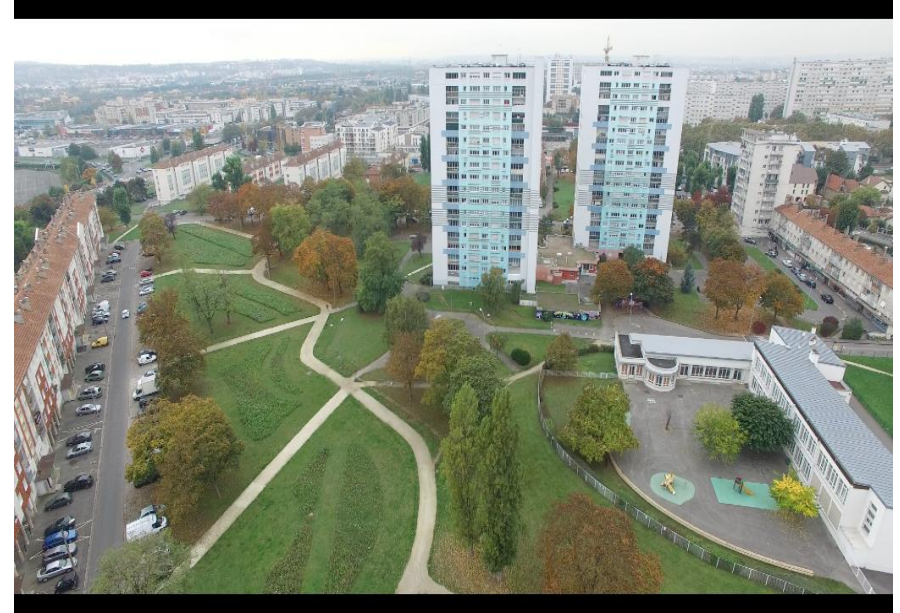


# Une amélioration des liaisons

**Des liaisons et des circulations à restructurer pour ouvrir le quartier**

**Des espaces verts, des équipements extérieurs (city stade) et des cheminements à recomposer et à mettre en valeur** en gardant un esprit « cité-jardin », avec la création de coulées vertes, de jardins partagés et familiaux.

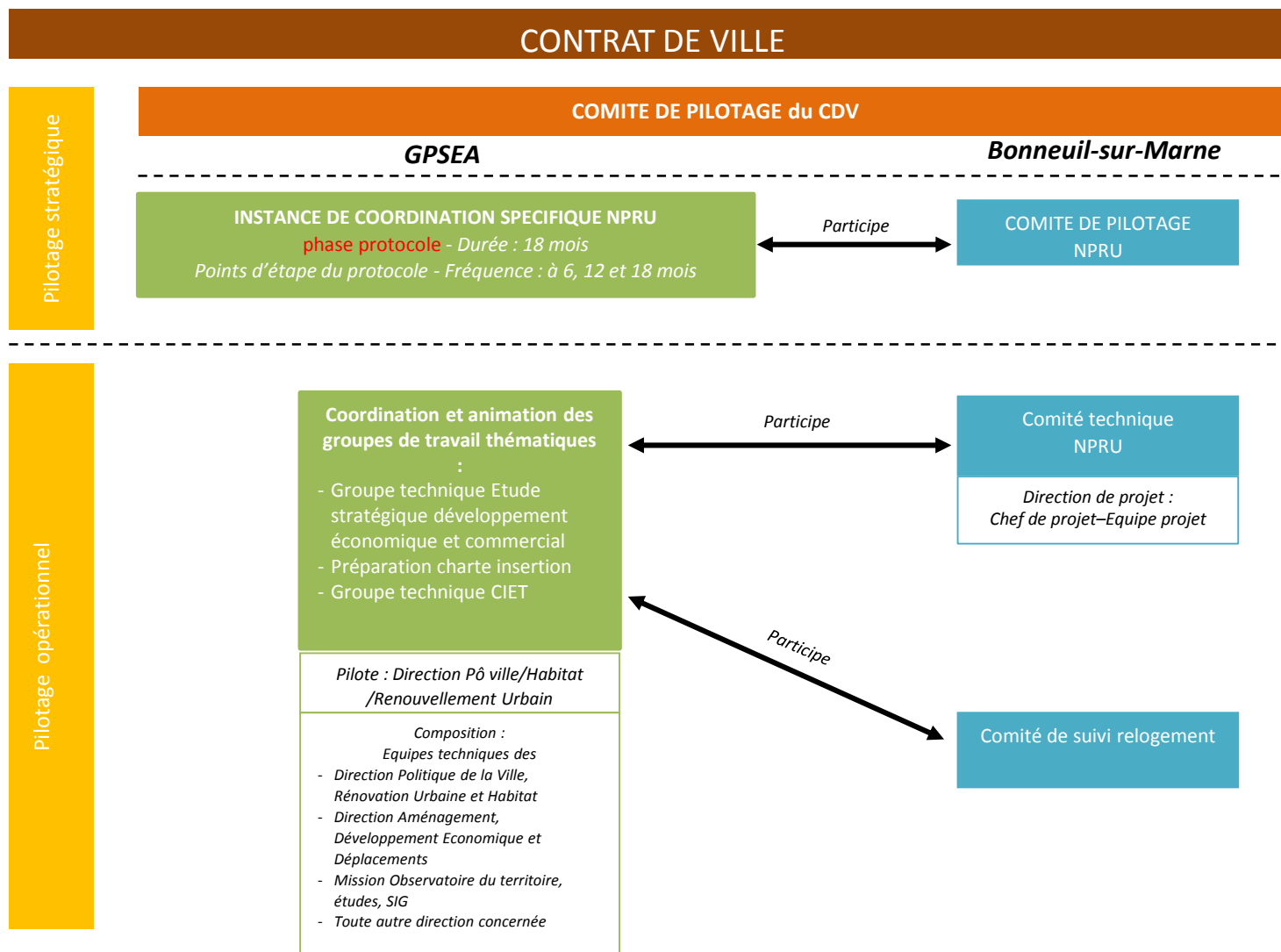
**Une mobilité à améliorer**, en relation avec le TCSP, avec une attention particulière à porter aux stationnements



- **Des études urbaines axées sur les circulations, le stationnement et les liaisons à développer**



# La gouvernance en phase protocole





# La gouvernance en phase protocole

## PORTEUR DU PROJET

- **Le Président du Territoire Grand Paris Sud Est Avenir**  
Pilotage stratégique Contrat de Ville

## GARANT DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

- **Le Maire de Bonneuil-sur-Marne**

### Comité de pilotage NPRU

- **Équipe municipale en appui du Maire de Bonneuil-sur-Marne :**
  - Adjoint au Maire à l'Urbanisme
  - Conseillère municipale à l'Habitat
  - Conseiller municipal à l'Économie Sociale et Solidaire et à l'Emploi
- **État,**
- **ANRU,**
- **Conseil Départemental,**
- **Conseil Régional,**
- **OPH Bonneuil-sur-Marne**
- **SEMABO**
- **SETBO**
- **Action Logement,**
- **Caisse des Dépôts et Consignations,**
- **ÉPARÉCA (si intervient)**
- **Le Conseil Citoyen**

### Comité technique NPRU

- **Services de la Ville,**  
**pilotage et animation de la démarche :**
  - Chef de projet
  - Chargé de mission GUP
  - AMO ingénierie de projet
  - Direction Générale des Services
  - Direction des Services Techniques
  - Service de l'Urbanisme
- **OPH de Bonneuil-sur-Marne ,**  
**pilotage des opérations d'habitat social**
  - Direction générale,
  - Direction des services techniques
- **SETBO**
- **SEMABO aménageur,**  
**pilotage de la ZAC Centre ancien**
- **Acteurs associés,**  
**pilotage de projets thématiques, avis**
  - Entreprises (grands employeurs et collecteurs locaux: Port de Bonneuil, Leclerc),
  - ÉPARÉCA, CDC, ANAH
  - Services de l'État, l'ANRU
  - Services du Territoire
  - Services du Département

### Pilotage citoyen

- **Conseil citoyen**
- **Amicales** de locataires
- **Habitants** et commerçants de la Cité Fabien
- **Professionnels** travaillant dans la Cité: gardiens, enseignants, assistantes maternelles, etc.

### Comité de suivi de relogement

- OPH et bailleurs signataires de la charte
- Service de l'habitat de Bonneuil-sur-Marne
- Services départementaux
- Bureau du logement de la Préfecture
- MOUS, et en fonction des besoins des familles à reloger : Espace Départemental de Solidarité, service social municipal, Caisse d'Allocations Familiales ...

# L'ingénierie

## Une équipe + une AMO

- Une équipe de deux personnes à la Ville
- Un chef de projet Territoire : 0,5 ETP
- Un coordinateur projet urbain au sein de l'OPH
- Une AMO ingénierie de projet en support
- Mobilisés pendant 3 ans (18 mois en phase protocole)

Maître d'ouvrage	Intitulé	ETP	Coût total en € HT (sur 3 ans)	Subvention ANRU prév.
Ville de Bonneuil	Chef de projet renouvellement urbain	1	345 000	172 500
Ville de Bonneuil	Chargé de mission GUP	1	270 000	135 000
OPH de Bonneuil	Coordinateur du projet urbain OPH	1	285 000	142 500
Ville de Bonneuil	AMO ingénierie de projet	1	90 000	45 000
<b>TOTAL INGÉNIERIE Ville et OPH</b>			<b>990 000</b>	<b>495 000</b>
Territoire	Chef de projet renouvellement urbain	0,5	172 500	86 250
<b>TOTAL INGÉNIERIE Territoire</b>			<b>172 500</b>	<b>86 250</b>



# Les études

Maître d'ouvrage	Intitulé	Coût total HT	Subvention ANRU prév.	Subvention CDC prév.	Subvention ANAH prév.	Subvention Conseil Dép
<b>Qualité de l'habitat</b>						
OPH de Bonneuil	Etude de maîtrise d'oeuvre pour la réhabilitation des tours Jaurès – première phase (demande de démarrage anticipé)	318 000	159 000			
OPH de Bonneuil	Etude de maîtrise d'oeuvre pour la construction de 90 logements Butte Cotton-République – première phase (demande de démarrage anticipé)	450 000	225 000			
OPH de Bonneuil	Étude de faisabilité pour la réhabilitation de la tour Piaf, 29 logements	50 000	25 000			
<b>Définition urbaine, paysagère et programmatique (étude en 5 volets)</b>						
Ville de Bonneuil	Volet 1 - Étude de définition urbaine et paysagère (étude 10) y compris étude de stationnement	150 000	60 000	30 000		
Ville de Bonneuil	Volet 2 - Étude diagnostic de la copropriété Caussignac	5 000			2 500	
Ville de Bonneuil	Volet 3 - Étude de programmation habitat, approfondissement	28 000	14 000			
Ville de Bonneuil	Volet 4 - Étude de faisabilité opérationnelle et d'optimisation financière	30 000	10 500	4 500		
Ville de Bonneuil	Volet 5 - Étude développement durable géothermie	50 000	25 000			
<b>Études de programmation des équipements et des activités économiques et commerciales</b>						
Ville de Bonneuil	Étude de programmation des équipements, y compris d'un lieu ressource santé et équipement scolaire	50 000	20 000	5 000		
Territoire GPSEA	Étude de programmation commerciale et des activités économiques	20 000	4000	6000		4000
<b>Attractivité du territoire</b>						
Ville de Bonneuil	Expertise des opportunités fiscales et financières du territoire - habitat et développement économique	8 000	2 800	1 200		
<b>Accompagnement du changement</b>						
OPH de Bonneuil	Stratégie relogement et enquête sociale des ménages de la cité Fabien	28 225	14 113			
<b>TOTAL ÉTUDES</b>		<b>1 187 225</b>	<b>559 413</b>	<b>46 700</b>	<b>2 500</b>	<b>4000</b>

# Les démarrages anticipés et les pré-conventionnements sollicités

Maître d'ouvrage	Intitulé de l'opération	Coût total HT	Subvention ANRU prév.	Prêt Action Logement
OPH de Bonneuil	Bâtiments Brassens, démol. 120 logts Démarrage du processus de relogement (cf. étude « stratégie relogement »)	<i>Cf. tab. études</i>	<i>Cf. études</i>	
OPH de Bonneuil	Tours Jean Jaurès, réhab. 208 logts Démarrage des études de maîtrise d'œuvre <i>Pré-conventionnement dérogatoire sollicité</i>	6 770 250 <i>(Cf. tab. études pour l'étude de MOE)</i>	469 019	3 593 131
OPH de Bonneuil	Site Cotton, construct. 90 logts LS (dont 60% PLAI) au sein d'une opération de 220 logements minimum Démarrage des études de maîtrise d'œuvre et acquisition des terrains	<i>En cours de chiffrage (Cf. tab. études pour l'étude de MOE)</i>	534 600	
<b>TOTAL OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b><i>En cours de chiffrage</i></b>	<b>1 003 619</b>	<b>3 593 131</b>