

Deuxième partie :

Monographies des opérations recensées

I – La constitution des monographies

■ Objectif et actualisation

Les projets d'aménagement présentant un fort potentiel de logements ont fait l'objet de 40 monographies publiées lors de la première édition de l'enquête régionale (octobre 2014).

Ces monographies sont établies en cohérence avec les données issues de l'enquête auprès des aménageurs (cf. première partie « statistiques »). Dans le cadre de la première édition :

- seules les opérations présentant 800 logements ou plus ont fait l'objet d'une monographie ;
- et quelques opérations sans rapport avec l'enquête statistique auprès des aménageurs avaient fait l'objet d'une monographie (opérations pour lesquelles l'aménageur n'était pas désigné ou menées en régie ou par des opérateurs privés).

L'ensemble des monographies publiée en octobre 2014 ont été reprises dans cette nouvelle édition et majoritairement actualisées (32 monographies sur 40 actualisées). Ces monographies permettent de montrer l'état d'avancement des opérations (procédures, évolutions des programmes le cas échéant) et de ré-évaluer leurs conditions de réussite. En ce sens, une mention en haut à droite de chaque fiche souligne l'état d'avancement des projets.

Cette édition intègre six nouvelles monographies et la cartographie francilienne des 58 quartiers retenus dans la liste nationale du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

■ Les six nouvelles monographies

Six nouvelles monographies, présentant un caractère moins opérationnel que celles présentées lors de la première édition, ont été intégrées.

Elles peuvent être regroupées en deux grandes catégories qui ne sont pas exclusives.

1. Un grand projet urbain ayant un potentiel élevé de logements mais fortement dépendant de la restructuration des systèmes ferroviaires

Situé à la limite entre Paris et Charenton, l'opération Charenton-Bercy (fiche n°3) s'insère dans un projet complexe de désaturation du nœud ferroviaire des gares de Lyon – Bercy – Austerlitz qui joue un rôle essentiel dans les circulations régionales, nationales et européennes. Reconnu comme une des priorités principales par le rapport Mobilité 21 pour un schéma national de mobilité durable, le projet fait l'objet d'une gouvernance spécifique associant l'État, le Groupe SNCF, le STIF et les collectivités publiques et ayant pour objet la coordination entre les projets ferroviaires et les opérations d'urbanisme.

Cette nouvelle monographie fait écho à certains projets existants, comme la ZAC Clichy-Batignolles (fiche n°1), opération sur des terrains libérés suite à la réorganisation et au déplacement des activités logistiques et ferroviaires, ou les Groues à Nanterre dans les Hauts-de-Seine (fiche n°6), qui nécessitent la bonne coordination des nombreuses maîtrises d'ouvrage des projets d'infrastructures de transport et du projet urbain.

2. Cinq opérations de redynamisation urbaine

Cinq nouvelles opérations (deux dans les Yvelines, trois en Seine-Saint-Denis) présentent des réflexions sur une importante recomposition urbaine en lien avec des opportunités foncières et/ou l'arrivée de nouvelles infrastructures de transport.

- À la Verrière (fiche n°32), la commune ambitionne de mener un projet urbain d'envergure mêlant extension urbaine, restructuration du cœur de ville et mise en valeur du potentiel du quartier de gare et des Bécannes, comportant environ 1 800 logements diversifiés, des équipements publics et plusieurs milliers d'emplois.
- À Guyancourt (fiche n°34), il s'agit de penser la reconversion du site Thalès (10,5 ha) en l'intégrant dans un périmètre d'étude plus large, dont la colonne vertébrale est la RD91. Le secteur est actuellement traversé par le transport en site propre Massy – Saint-Quentin et sera desservi à partir de 2030 par la ligne 18.
- À Saint-Denis (fiche n°10), le projet urbain vise à affirmer le caractère métropolitain du quartier Pleyel en créant un élément de la « ville post-carbone » autour du nouveau pôle d'échanges constitué autour de la gare du Grand Paris reliée à la gare RER du stade de France par un franchissement à l'étude. Ce projet prendra une forme urbaine générale volontairement contrastée et diversifiée. Il favorisera une nouvelle économie en émergence, basée notamment sur l'innovation environnementale, les technologies numériques et l'hybridation des activités et des équipements.
- À Sevrans, (fiche n°14) l'arrivée du Grand Paris Express renforcera l'attractivité des deux pôles gares existant dans la commune. Le projet vise à inscrire le territoire local dans les dynamiques de transformation urbaine à créer avec l'arrivée de ligne 16 et sur un ensemble de parcs urbains et d'espaces naturels unique en Île-de-France. Ce projet urbain vise à rééquilibrer durablement le rapport habitat/emploi et favoriser la mixité et l'animation urbaines sur un territoire aujourd'hui à dominante résidentielle.
- À Villetaneuse (fiche n°11), le projet universitaire et urbain s'appuie sur la valorisation conjointe de la ville et de l'Université Paris 13 en lien avec le nouveau centre-gare (interconnexion T8-Tangentielle Nord à l'horizon 2017). Il permettra d'encadrer le développement urbain de Villetaneuse en intégrant ses différents quartiers, notamment le campus universitaire et en les ouvrant sur une ceinture verte à valoriser.

Cette liste n'est bien sûr pas limitative et les études et concertations en cours au niveau des territoires pourront conduire à rajouter des monographies d'opérations susceptibles d'émerger.

II – L’articulation avec le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)

Les **58 sites retenus au titre du NPNRU** pour la région Île-de-France sont représentés sur la carte de synthèse des opérations à fort potentiel de logements et figurent dans les monographies. Ces quartiers présentant en eux-mêmes un fort potentiel foncier, la co-visibilité avec les opérations portées par les aménageurs, avec le dispositif de TVA à taux réduit pour les programmes neufs de logements et avec la proximité des gares du nouveau schéma de transports, montre l’enjeu d’articuler ces différents leviers pour le renouvellement urbain.

■ Achèvement du PNRU

Le NPNRU fait suite au programme national de rénovation urbaine (PNRU), lancé par la loi du 1^{er} août 2003 d’orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, dont l’objectif principal était la rénovation de l’habitat, programmant en Île-de-France, 38 750 démolitions et 42 000 constructions. Ce premier programme prévoyait déjà une intervention importante sur les espaces publics, les équipements et les espaces commerciaux pour permettre aux quartiers de retrouver une mixité fonctionnelle. L’intervention urbaine prévoyait la possibilité de diversifier l’offre de logement (logements privés locatifs ou en accession) pour répondre à l’enjeu de mixité sociale, par la mise à disposition d’un foncier issu de la démolition de logements sociaux. Le premier programme qui portait sur 119 quartiers à l’échelle de l’Île-de-France, est en voie d’achèvement. Pour autant, certains quartiers présentent encore des difficultés et nécessitent une intervention complémentaire.

■ Le NPNRU

Le 16 décembre 2014, le conseil d’administration de l’Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) a validé une nouvelle liste de 200 sites prioritaires au niveau national, mobilisant plus de 5 milliards d’euros d’aides publiques et générant plus de 20 milliards d’euros d’investissement local sur 10 ans.

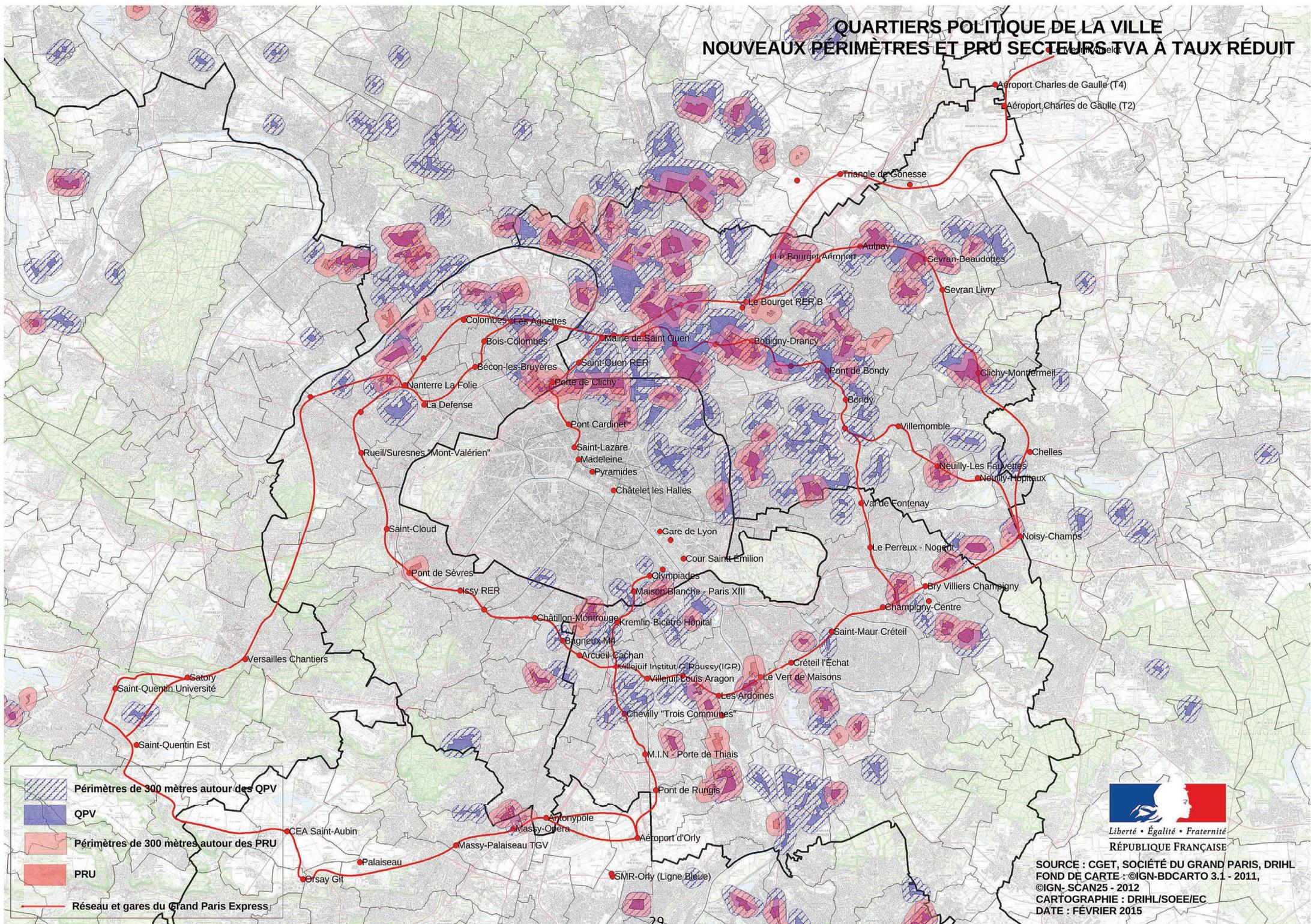
Pour la région Île-de-France, **58 sites ont été retenus au titre du NPNRU**, dont une large part concerne des secteurs déjà conventionnés dans le premier programme. L’objectif de ce nouveau programme, intégré dans la validation d’un contrat de ville à l’échelle de l’établissement public de coopération intercommunale compétent, favorise une approche transversale entre les enjeux sociaux et urbains permettant d’intégrer ces secteurs au développement plus global de l’agglomération. Un protocole de préfiguration prévoit des moyens en ingénierie et études complémentaires permettant aux collectivités concernées d’élaborer un projet urbain, dans les deux années à venir.

Seront privilégiées les opérations permettant de mieux répondre aux enjeux de développement durable (réhabilitation énergétique des bâtiments existants ou création de nouveaux logements/équipements « BBC » ; aménagement d’espaces publics porteurs d’une qualité environnementale, désenclavement favorisant des déplacements urbains « propres »). Certains secteurs ont déjà été retenus pour le label « éco-quartier ». L’ambition de mixité sera développée notamment par la recherche d’investisseurs et de promoteurs susceptibles d’intervenir sur le développement d’une offre diversifiée de logements, les questions de développement économique par la création d’activités, de commerces ou de services et le développement d’une offre immobilière adaptée pour les entreprises.

■ Le dispositif de TVA réduite à 5,5%

Le dispositif de TVA réduite à 5,5% appliquée aux programmes neufs en accession sur les projets de renouvellement urbain, étendu depuis le 1^{er} janvier 2015 aux nouveaux quartiers prioritaires de la ville (QPV) et à une bande de 300 mètres autour de ceux-ci, renforcera l’attractivité résidentielle de ces territoires représentés sur la carte ci-contre. Elle aura un effet levier sur le dynamisme du foncier de ces secteurs jusqu’alors considérés comme peu attractifs pour les promoteurs.

QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE NOUVEAUX PÉRIMÈTRES ET PRU SECTEURS TVA À TAUX RÉDUIT



-  Périmètres de 300 mètres autour des QPV
-  QPV
-  Périmètres de 300 mètres autour des PRU
-  PRU
-  Réseau et gares du Grand Paris Express



SOURCE : CGET, SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS, DRIHL
 FOND DE CARTE : ©IGN-BDCARTO 3.1 - 2011,
 ©IGN - SCAN25 - 2012
 CARTOGRAPHIE : DRIHL/SOEE/EC
 DATE : FÉVRIER 2015

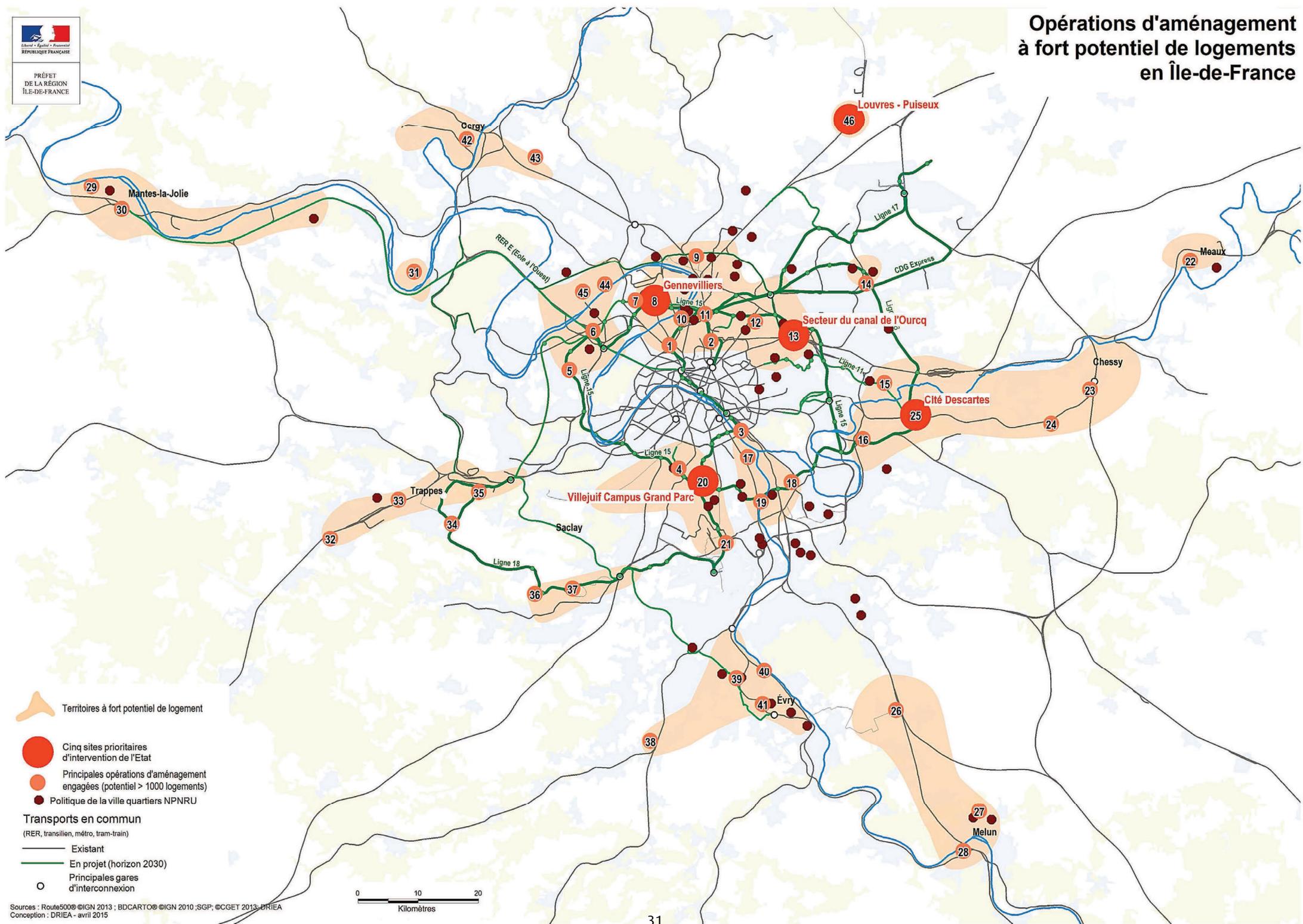
Sites et projets d'aménagement contributeurs de logements en île-de-France

Dép.	Communes	N° de fiche	N° de page	Sites	Livraison des premiers logements		Nombre de logements				Avancement	Nom de l'aménageur désigné ou mandaté pour des études pré-opérationnelles	CDT signé, validé ou en cours de validation	Inscrit sur la liste du foncier mobilisable État	Projet situé dans un territoire retenu dans l'appel à projets TEPCV
					Avant 2017	Après 2017	Total	dont réalisés (2010-2013)	dont avant 2017	dont après 2017					
75	Paris	1	34	(*) Clichy-Batignolles	x		3 170	329	1 110	1 731	En phase opérationnelle	SPLA Paris Batignolles Amenag.			x
		2	36	La Chapelle international		x	950			950	En cours de définition	SNEF			x
		3	38	Charenton-Bercy		x	4 000			4 000	En cours de définition	Non désigné			x
92	Bagneux	4	42	- ZAC Victor Hugo - Pierre plate	x		850		600	250	En phase opérationnelle	SEMABA et SGP	x		
	Rueil-Malmaison	5	44	(*) Écoquartier de l'Arsenal	x		2 585			2 585	En cours de définition	SPLA Rueil Aménagement (mandat d'étude)	x		x
	Nanterre	6	46	(*) Les Groves		x	4 626			4 626	En cours de définition	EPADESA			x
	Bois-Colombes	7	48	Écoquartier Pompidou	x		1 100			1 100	En phase opérationnelle	Bouygues Immobilier	x		
	Gennevilliers	8	50	Les Agnettes - Centre-ville - Chandon- République	x		3 668		1 400	2 268	Secteur de projets opérationnels et en cours de définition	SEMAG 92	x		
93	Villetaneuse	9	54	Projet urbain et universitaire n°2		x	800			800	En cours de définition	EPA Plaine de France	x		x
	Saint-Ouen L'Île-Saint-Denis Saint-Denis	10	56	(*) Écoquartiers des berges de la Seine : - Écoquartier des Docks - Écoquartier fluvial - Confluence Saint-Denis	x		7 926	187	2 834	4 905	En phase opérationnelle	Séquano aménagement Plaine Commune Dévlt Plaine Commune Dévlt	x		x
	Saint-Denis	11	58	Saint-Denis-Pleyel - Tête de réseau		x	2 700			2 700	En cours de définition	Non désigné	x		x
	Aubervilliers	12	60	(*) Fort d'Aubervilliers	x		2 000		450	1 550	En cours de définition	AFTRP	x	x	x
	Bobigny Romainville Noisy-le-Sec Bondy Pantin	13	62	(*) Secteur de l'Ourcq : - Écoticité du canal de l'Ourcq - ZAC de l'horloge - Plaine de l'Ourcq - Rives de l'Ourcq - ZAC du Port - Gare de Pantin	x		7 272		1 002	6 270	Secteur de projets opérationnels et en cours de définition	Séquano aménagement Séquano aménagement Séquano aménagement SEMIP Non désigné	x		x
	Sevran	14	64	Terre d'avenir		x	2 500			2 500	En cours de définition	EPA Plaine de France	x		x
	Neuilly-sur-Marne	15	66	(*) ZAC de Maison Blanche		x	4 000 - 4 200			4 000 - 4 200	En cours de définition	AFTRP	x	x	
94	Villiers-sur-Marne	16	70	(*) Polarité gare de Bry-Villiers-Champigny		x	1 900			1 900	En cours de définition	EPAMARNE	x	x	
	Ivry-sur-Seine	17	72	(*) Ivry-Confluences	x		7 907		1 407	6 500	En phase opérationnelle	SADEV 94			x
	Créteil	18	74	(*) Triangle de l'Échat et secteur gare		x	2 000			2 000	En cours de définition	AFTRP et SGP		x	x
	Vitry-sur-Seine	19	76	Les Ardoines (gares des Ardoines et de Vitry)		x	7 200			7 200	En cours de définition	EPAORSA	x		x
	Villejuif	20	78	Campus Grand Parc	x		2 900		897	2 003	En phase opérationnelle	SADEV 94	x	x	x
	Orly	21	80	SENIA		x	2 750			2 750	En cours de définition	EPAORSA	CDIT		x
77	Meaux	22	84	(*) Écoquartier Foch-Roosevelt	x		2 500		445	2 055	Secteur de projets opérationnels et en cours de définition	Régie / Meaux habitat / SAIEM			x
	Chessy, Serris, Montévrain	23	86	(*) Polarité résidentielle du Val d'Europe	x		7 605	1 153	1 998	4 454	Secteur de projets opérationnels et en cours de définition	EPAMARNE			x
	Bussy-Saint-Georges	24	88	(*) Sycomore	x		7 404	1 449	628	5 327	En phase opérationnelle	EPAMARNE			x
	Champs-sur-Marne	25	90	(*) Cité Descartes	x		5 390	285	420	4 685	En phase opérationnelle	EPAMARNE	x		x
	Lieusaint	26	92	(*) Écoquartier de l'Eau Vive	x		2 000	456	242	1 302	En phase opérationnelle	EPA Sénart	x		x
	Melun	27	94	Écoquartier Plaine de Montaigu	x		2 505		858	1 647	En phase opérationnelle	Crédit Agricole immobilier / Lotisic			
	Dammarié-lès-Lys	28	96	Clos Saint-Louis		x	4 000			4 000	En cours de définition	Non désigné			
78	Mantes-la-Jolie, Rosny-sur-Seine	29	100	(*) Écoquartier fluvial		x	5 000			5 000	En cours de définition	EPAMSA			x
	Mantes-la-Jolie	30	102	(*) Mantes Université	x		2 500	438	558	1 504	En phase opérationnelle	EPAMSA			x
	Carrières-sous-Poissy	31	104	(*) Nouvelle centralité	x		3 200		1 140	2 060	En phase opérationnelle	EPAMSA			x
	La Verrière	32	106	ZAC quartier gare-Bécannes			1 800			1 800	En cours de définition	Non désigné	x		
	Trappes	33	108	(*) Quartier gare Freyssinet		x	1 500			1 500	En cours de définition	EPPS	x		
	Guyancourt	34	110	Saint-Quentin Est - Guyancourt		x	2 200			2 200	En cours de définition	Non désigné	x		
	Versailles	35	112	(*) Plateau de Satory		x	4 000 - 5 000			4 000 - 5 000	En cours de définition	EPPS	x	x	
91	Gif-sur-Yvette, Orsay, Saint-Aubin	36	116	(*) ZAC du Moulon	x		5 150		1 370	3 780	En phase opérationnelle	EPPS	x		
	Palaiseau	37	118	(*) - ZAC Polytechnique (*) - Camille Claudel	x		7 100		1 786	5 314	En phase opérationnelle	EPPS SAEML Scientipôle Aménagement	x		x
	Brétigny-sur-Orge	38	120	(*) Clause Bois Badeau	x		2 400	505	1 063	832	En phase opérationnelle	SORGEM			x
	Grigny	39	122	(*) Centre-ville GPU	x		1 312		203	1 109	En phase opérationnelle	AFTRP			x
	Ris-Orangis	40	124	(*) Docks (écoquartier du val de Ris)	x		1 029	207	611	211	En phase opérationnelle	AFTRP			
	Courcouronnes	41	126	(*) Écoquartier Canal Europe		x	1 200			1 200	En cours de définition	Non désigné			
95	Cergy Pontoise	42	130	(*) - Grand centre - Bossut	x		4 094		804	3 290	Secteur de projets opérationnels et en cours de définition	Cergy-Pontoise Aménagement		x	
	Plusieurs communes	43	132	Abords de Pierrelaye		x	5 000 - 10 000			5 000 - 10 000	En cours de définition	Non désigné			
	Bezons	44	134	(*) Cœur de ville		x	1 000		60	940	En phase opérationnelle	SADEV 94			
	Argenteuil	45	136	(*) Porte Saint-Germain		x	1 300			1 300	En cours de définition	/			
	Louvres, Puiseux-en-France	46	138	(*) Écoquartier Louvres-Puiseux	x		3 340		422	2 918	En phase opérationnelle	EPA Plaine de France	x		x
Estimation totale de la production de logements dans les opérations identifiées							157 333	5 009	22 308	130 016					
							163 533			136 216					

(*) Fiches actualisées avec les aménageurs ou les services de l'État dans l'attente d'un aménageur désigné.

En gras, fiches nouvelles.

TEPCV : territoires à énergie positive pour la croissance verte

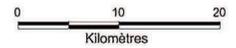


 Territoires à fort potentiel de logement

-  Cinq sites prioritaires d'intervention de l'Etat
-  Principales opérations d'aménagement engagées (potentiel > 1000 logements)
-  Politique de la ville quartiers NPNRU

Transports en commun
 (RER, transilien, métro, tram-train)

-  Existant
-  En projet (horizon 2030)
-  Principales gares d'interconnexion



Sources : Route5000 ©IGN 2013 ; BDCARTO ©IGN 2010 ; SGP, ©CGET 2013 ; DRIEA
 Conception : DRIEA - avril 2015

Précisions méthodologiques concernant la cartographie

Les réseaux de transports en commun

Les cartes représentent le réseau de RER, transiliens, tram-trains, métro, tramway et bus en site propre (T Zen et TVM) en service au 1^{er} janvier 2015.

En ce qui concerne les projets, sont représentés :

- les lignes du Grand Paris Express inscrites au schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris approuvé par le décret n°2011-1011 du 24 août 2011 ;
- les projets d'infrastructures de transport (RER, métro, tram-trains, tram, bus en site propre) dont le dossier d'objectifs et de caractéristiques principales a été validé par la Syndicat de transport d'Île-de-France.

Les projets d'aménagement

Les projets sont issus de la base constituée par l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France (IAU). Cette base de données recense les principaux secteurs de projet d'aménagement en Île-de-France en croisant trois sources :

- veille territoriale effectuée par les correspondants départementaux de l'IAU (suivi des documents d'urbanisme, rencontre avec les collectivités, veille internet) ;
- veille thématique assurée par différents départements de l'IAU sur certains types de projets (bureaux, commerces, zones d'activités économiques, politique de la ville) ;
- apport de données externes (données sur les zones d'aménagement concerté, données issues du site CadreDeVille.com).

La base distingue les opérations selon leurs degrés d'avancement :

- programmé à court terme, pour les projets en cours de réalisation ou bien avec une programmation arrêtée (les projets dont le taux de réalisation est supérieur à 90% sont considérés comme terminés) ;
- en études ou annoncé, pour les secteurs d'études et les secteurs faisant l'objet d'une intention d'aménager dans les documents diffusés par la collectivité.

Bien que riche, cette base de données a toutefois ses limites :

- la couverture de l'Île-de-France n'est pas exhaustive ;
- les secteurs sont inégalement mis à jour, notamment en ce qui concerne la distinction en cours/à l'étude ;
- les périmètres peuvent être imprécis, particulièrement quand il s'agit de périmètre d'études.

Le foncier public

Sont représentés sur les cartes les terrains inscrits sur la liste régionale des terrains de l'État mobilisables pour le logement telle que définie par l'arrêté signé par le préfet de la Région Île-de-France le 10 janvier 2015 et publié le 27 janvier 2015.

Certains terrains sont soit totalement soit partiellement mobilisables, sans qu'il soit possible dans ce cas de déterminer quelle partie sera in fine cédée. La portion cessible sera déterminée en fonction d'études plus précises à mener et dépendra d'un projet urbain à définir. À titre d'illustration, on peut citer le cas des forts ou des terrains partiellement concernés par des mesures de protection.

La politique de la ville

La carte représente, pour l'Île-de-France, les sites proposés au conseil d'administration de l'Agence nationale de rénovation urbaine du 16 décembre 2014 (dossier de presse) et visés par l'annexe à la délibération du conseil d'administration de l'ANRU du 3 mars 2015. Ces sites font tous partie des quartiers prioritaires de la politique de la ville dont la liste a été arrêtée par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014.