

# PPA

## LA TRANSFORMATION DU MONT D'EST

---



NOISY EST





PREAMBULE.....	4
A. AMBITIONS ET OBJECTIFS DU PPA .....	6
A.1. Orientations stratégiques .....	6
A.1.1. Orienter et accompagner le devenir du tertiaire .....	6
A.1.2. Retravailler la trame urbaine .....	6
A.1.3. Mettre la qualité environnementale au service du cadre de vie.....	7
A.1.4. Développer une stratégie sur l’habitat et retrouver un équilibre de peuplement contribuant à l’attractivité du site .....	7
A.2. Objectifs contractuels .....	8
A.2.1. Engager les partenaires dans un PPA de préfiguration .....	8
A.2.2. Garantir la cohérence des projets .....	8
A.2.3. Engager les études préalables pour aboutir à un Plan Guide.....	9
A.2.4. Projeter la signature d’un PPA opérationnel .....	9
B. LES SIGNATAIRES DU CONTRAT.....	10
C. Le projet « TRANSFORMATION DU MONT D’EST » .....	11
C.1. Périmètres du projet .....	11
C.1.1. Périmètre d’action .....	11
C.1.2. Périmètre de réflexion élargi .....	12
C.2. Insertion du projet dans son contexte .....	13
C.3. Présentation des projets déjà engagés et avancement .....	13
C.3.1. Aménagement du quartier ABRAXAS et démolition / reconstruction des rampes PKO ..	13
C.3.2. Implantation d’une ferme urbaine .....	15
C.3.3. Esplanade de la Commune de Paris .....	16
C.3.4. Reconversion de Noisy Résidence .....	18
C.3.5. Aménagement de la ZAC Maille Horizon NORD .....	19
C.3.6. Aménagement de la ZAC Maille Horizon SUD .....	20
C.3.7. Opération programmée d’amélioration de l’Habitat copropriétés dégradées (OPAH CD) les Espaces d’Abraxas.....	21
D. Présentation des actions.....	22
D.1. Pour mémoire : Etude stratégique préalable au PPA .....	22
D.2. ETAPE 1 : Etudes préalables et diagnostics.....	23
D.2.1. ETUDES PLATEFORMES .....	23
D.2.2. ETUDES PERIMETRIQUES .....	24
D.3. ETAPE 2 : Etudes de faisabilité technique.....	25
D.4. ETAPE 3 : Définition de scénarios .....	25
D.5. ETAPE 4 : Plan Guide .....	25
D.6. En continu : concertation des usagers.....	26
D.7. Bilan financier prévisionnel du projet.....	26

D.8. Calendrier des études .....	26
E. Gouvernance du contrat.....	27
E.1. Pilotage et principes de conduite du projet.....	27
E.1.1. Organisation des maîtrises d’ouvrage.....	27
E.1.2. Désignation d’un opérateur unique .....	27
E.1.3. Points d’arrêts .....	28
E.2. Organisation des instances de suivi .....	28
E.2.1. Le comité de pilotage (COPIL) .....	28
E.2.2. Le comité technique (COTECH) .....	28
E.2.3. Le comité restreint .....	29
E.2.4. Suivi et évaluation .....	29
E.3. Les référents du PPA .....	29
F. engagements des parties.....	30
G. Mise en œuvre du PPA.....	34
G.1. Communication autour du projet.....	34
G.2. Durée et actualisation du contrat.....	34
H. Liste des annexes .....	35
I. Signatures .....	35

# PREAMBULE

La Ville de Noisy le Grand occupe une place stratégique au sein de l'est francilien, profitant d'une situation géographique aux portes de Paris et du dynamisme démographique et économique hérité des années 1970 et de l'aménagement de la ville nouvelle de Marne la Vallée.

Le quartier du Mont d'Est incarne l'une des opérations pionnières de la ville nouvelle, aménagée à l'époque par EPA Marne dans un mouvement de rééquilibrage vers l'Est de la croissance économique régionale. Il s'agit du Centre Urbain Régional de la ville nouvelle et du premier quartier d'affaire de l'Est parisien, qui réunit et organise de façon très ordonnée des commerces, des bureaux et des logements selon les principes de l'urbanisme de dalle.

Sa porte d'entrée, tournée vers Paris, est symbolisée par les Espaces d'Abraxas construits par Ricardo Bofill en 1983, véritable figure de proue du quartier. Avec les Arènes de Picasso réalisées dans le site voisin du Pavé Neuf, ils constituent un monument repère devant structurer cette urbanisation nouvelle et incarner la modernité de Marne la Vallée. La desserte du RER A, doublée de la proximité de l'autoroute, renforcent son caractère de quartier centralisateur et multifonctionnel souhaité pour la ville nouvelle.

Cependant, la complexité des dessertes intérieures et le ceinturage du quartier par un large boulevard lui confèrent une dimension d'enclave isolée du reste de la commune. Les dysfonctionnements engendrés par la déconnexion des dalles piétonnes, le vieillissement des espaces publics, l'obsolescence des bureaux et l'accélération non maîtrisée des mutations du tissu tertiaire, menacent l'avenir du site.

Par ailleurs, la situation privilégiée du quartier comme carrefour d'échanges et pôle tertiaire d'envergure est aujourd'hui remise en perspective par le projet du Grand Paris Express et l'aménagement de Noisy Champs.

Dans ce contexte, la Ville porte un ambitieux projet de rénovation et de restructuration du Mont d'Est. Le réaménagement de l'esplanade de la Commune de Paris, le développement de la ZAC Maille Horizon Nord et l'aménagement des Espaces d'Abraxas préfigurent ainsi la transformation engagée sur le quartier d'affaires.

Un important travail reste à faire sur les liens et les transitions entre ces projets et les espaces limitrophes. Afin de mettre en cohérence les réflexions urbaines engagées et à venir, la Ville, l'Etat, la Métropole du Grand Paris et l'EPT Grand Paris Grand Est ont engagé en 2022 la mise en place d'un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA). Cet outil doit permettre d'accélérer la définition et la mise en œuvre d'un projet d'aménagement complexe, à travers le partage des objectifs et des actions entre les partenaires publics et privés du territoire, l'organisation de la gouvernance et la mutualisation des financements. La Banque des Territoires et l'EPFIF ont confirmé leur volonté de participer et de s'inscrire parmi les partenaires et financeurs de cet ambitieux projet.

La Région et ses établissements publics ont manifesté leur intérêt pour ce PPA dans lequel s'inscrit notamment l'aménagement de l'Esplanade de la commune de Paris.

A plus long terme, la mutation du quartier du Mont d'Est présente une opportunité rare : offrir à Noisy le Grand et aux territoires auxquels la ville s'est associée une visibilité métropolitaine en terme d'innovation urbaine, d'inclusion sociale et de requalification des espaces publics.

Dans un monde en mouvement, les conceptions d'hier deviennent rapidement obsolètes.

Au-delà des quartiers d'affaires, il y a aujourd'hui une place pour un autre tertiaire.

Au-delà des quartiers de logements classiques, il y a désormais une place pour des quartiers « hybrides », qui tiennent compte des aspirations et des rythmes des jeunes générations, qui privilégient la multifonctionnalité des espaces privés, qui encouragent à la réoccupation des espaces publics.

Au-delà de la conception « patrimoniale » de l'aménagement urbain, il existe désormais une autre vision, qui privilégie l'usage des espaces privés et publics.

Au primat du « contenant », qui a prévalu depuis les années 60 du siècle précédent, se substitue aujourd'hui une aspiration au « contenu » qui, de manière croissante, conditionnera l'attractivité des quartiers naissants ou, comme le cas du Mont d'Est, des rénovations profondes.

L'opération engagée à travers le PPA du Mont d'Est sera donc conduite avec le souci constant de préparer la ville de Noisy le Grand aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux de demain, et d'associer ses habitants et usagers à la définition de ce projet emblématique.

# **A. AMBITIONS ET OBJECTIFS DU PPA**

## **A.1. Orientations stratégiques**

Les signataires du PPA s'entendent sur l'ambition globale de poursuivre la transformation du Mont d'Est en établissant un Plan Guide d'ensemble qui assure une requalification urbaine, économique et environnementale durable.

Les orientations générales listées ci-dessous seront précisées en amont du lancement des études prévues par le PPA via une étude stratégique préalable dont le contenu et le calendrier sont précisés au point D.1.

### **A.1.1. Orienter et accompagner le devenir du tertiaire**

Le quartier du Mont d'Est est identifié comme le 3<sup>e</sup> pôle d'affaires en Ile de France réunissant 13 000 emplois et 550 000 m<sup>2</sup> de bureaux. Le développement économique et le renouvellement du tissu tertiaire et commercial sont de ce fait des enjeux stratégiques majeurs.

Le PPA visera donc à organiser et coordonner la redynamisation du tissu économique du Mont d'Est. Il définira pour cela les axes de développement et/ou de mutation sur lesquels positionner le marché tertiaire. Il veillera à assurer l'équilibre global du territoire en matière d'activités économiques en intégrant les marchés existants et en devenir, en vue de faire du quartier du Mont d'Est une destination forte et identifiable.

### **A.1.2. Retravailler la trame urbaine**

L'urbanisme de dalle du Mont d'Est rend particulièrement tangible l'importance des continuités et des circulations dans l'espace public. Il pose la question des mutations et restructurations urbaines nécessaires afin de transformer les fondamentaux à l'origine des dysfonctionnements constatés sur le site.

Les signataires partagent le diagnostic d'un site enclavé et s'entendent sur la nécessité de résorber les discontinuités physiques et fonctionnelles pour lier les espaces entre eux et les connecter aux quartiers voisins.

Le PPA visera donc à retravailler en profondeur la lisibilité et la fluidité des déplacements, notamment en rendant intelligibles les différents niveaux de sols, et en apportant des perspectives et de la respiration. Il veillera en ce sens à intégrer le devenir des deux grands « blocs » urbains constitués par le centre commercial Les Arcades et le parking d'intérêt régional dit PKO. Il intégrera dans cette réflexion l'approche globale de la mobilité à mettre en œuvre sur le quartier entre les flux d'accès au RER, les mobilités douces, les livraisons, le stationnement et le parking d'intérêt régional.

L'approche urbaine devra également s'attacher à requalifier l'entrée de Ville depuis l'autoroute A4, à valoriser le patrimoine paysager et architectural du site et à assurer la tranquillité du quartier.

### **A.1.3. Mettre la qualité environnementale au service du cadre de vie**

L'importante minéralité du Mont d'Est représente une opportunité pour la mise en œuvre d'un projet exemplaire dans l'adaptation et la transformation de l'urbanisme de dalle face aux enjeux du réchauffement climatique.

Au-delà de la renaturation du quartier, le PPA visera à garantir un niveau d'ambition élevé pour la qualité environnementale et l'amélioration du cadre de vie, et proposera pour cela une déclinaison appropriée par secteur d'intervention (rénovation énergétique des bâtiments, requalification des espaces publics, résorption des îlots de chaleur, récupération des eaux pluviales...) ainsi que des pistes d'expérimentations et d'innovations.

### **A.1.4. Développer une stratégie sur l'habitat et retrouver un équilibre de peuplement contribuant à l'attractivité du site**

Le quartier connaît une forme de ségrégation urbaine et des problématiques d'usage qui entraînent une dégradation de l'image de ce secteur et accélère le phénomène de déqualification du quartier.

La présence de Noisy Résidence au centre du quartier, anciens bureaux transformés en centre d'hébergement, génère une occupation inadaptée dans des conditions d'accueil et de suivi dégradées. Diverses procédures sont en cours pour permettre la reconversion et la requalification du site.

A l'ouest du site se trouvent les Espaces d'Abraxas, un ensemble immobilier mixte d'environ 600 logements sujet à un fort sentiment d'insécurité, pour lequel une OPAH-CD (2022-2027) a été engagée afin d'accompagner, d'une part, le redressement du fonctionnement et, d'autre part, les travaux de rénovation indispensables à la revalorisation des copropriétés. Dans les logements sociaux, des objectifs adaptés devront être définis avec les bailleurs afin de rééquilibrer le peuplement des résidences dans la perspective d'une plus grande mixité sociale. Dans le cadre de l'OPAH-CD, les bailleurs sociaux – CDC Habitat au Palacio et Seqens au Théâtre – se sont engagés à porter provisoirement des logements pour les ménages les plus en difficulté.

D'autres ensembles de logements sociaux, mixtes ou privés sont présents sur le quartier et nécessitent un état des lieux poussé afin d'appréhender leurs éventuels besoins d'accompagnement dans des difficultés sociales, financières, juridiques ou techniques, et d'assurer la cohérence des actions avec le projet global de transformation du quartier. L'état des lieux des logements sociaux pourra s'appuyer sur les Conventions d'utilité sociales des bailleurs sociaux, la Convention intercommunale d'attributions de Grand Paris Grand Est ainsi que sur les travaux à venir de la Conférence intercommunale du logement. Le diagnostic de l'habitat privé mené par Grand Paris Grand Est en 2021-2022 a conclu à la nécessité de mettre en place une veille des copropriétés, notamment dans le cadre d'un dispositif de VOC (Veille et observation des copropriétés) qui sera lancé par Grand Paris Grand Est en 2023.

Enfin, les mutations d'initiatives privées de bureaux en logements, parfois en hébergements temporaires, se sont accélérées ces dernières années notamment sur les immeubles les plus anciens

situés sur les dalles supérieures. Ces reconversions successives menacent le dynamisme économique du quartier et appellent la définition urgente d'une stratégie d'accompagnement sur ces immeubles.

Dans le cadre du projet de redynamisation du quartier, les opérations de logements devront donc s'inscrire dans une stratégie d'habitat et de peuplement globale participant à l'attractivité du Mont d'Est.

## **A.2. Objectifs contractuels**

### **A.2.1. Engager les partenaires dans un PPA de préfiguration**

A travers le présent contrat PPA, les signataires s'engagent à :

- Contractualiser sur la mise en place d'une gouvernance partagée pour la mise en œuvre d'un projet complexe ;
- Partager les mêmes ambitions stratégiques et s'engager dans une réflexion commune pour le devenir du quartier du Mont d'Est ;
- Permettre la bonne coordination des projets en cours et à venir en veillant au partage des informations et à la concertation des signataires préalablement aux décisions déterminantes ;
- Mutualiser les outils et les moyens financiers dont ils disposent pour accompagner la réalisation des différentes actions du PPA.

### **A.2.2. Garantir la cohérence des projets**

La multiplicité des projets en cours sur le Mont d'Est et les territoires voisins pose la question de la cohérence globale et des connexions à assurer entre les projets, d'un point de vue à la fois programmatique (offre tertiaire et commerciale, volumes des constructions, identité et écosystème d'acteurs recherchés...), opérationnel (superposition des plannings, articulation des chantiers, gestion des nuisances...) et urbain (continuités d'espaces publics, adaptations du réseau viaire aux nouveaux trafics générés...).

Le présent PPA de préfiguration doit constituer un cadre afin de :

1/ Coordonner et identifier les points de connexions possibles, générant possiblement des adaptations à la marge, dans la réalisation des différents projets déjà en phase opérationnelle sur le périmètre d'intervention, à savoir :

- La requalification de l'Esplanade de la Commune de Paris
- L'implantation d'une ferme urbaine sur la dalle Gustave Courbet
- L'OPAH CD Abraxas
- La reconversion d'immeubles de bureaux

2/ Encadrer et accompagner la définition programmatique des opérations en cours d'études, à savoir :

- Le réaménagement du quartier ABRAXAS associé à la démolition et reconstruction des rampes Nord du parking PKO et à la requalification de l'allée du Clos des Aulnes ;
- La reconversion, voire la restructuration de l'hôtel social Noisy Résidence
- Le devenir des immeubles de bureaux mis en vente, notamment sur Central 1 et Central 2

3/ Définir et organiser les opérations à venir dans le cadre du Plan Guide à établir dans le cadre du présent contrat.

### **A.2.3. Engager les études préalables pour aboutir à un Plan Guide**

Les signataires du contrat de préfiguration s'engagent à enclencher les actions et les études prévus suivant les modalités décrites au point D. L'objectif final du PPA de préfiguration étant de parvenir à la définition d'un Plan Guide qui décline, dans le respect des objectifs stratégiques définis, le programme opérationnel à engager.

Cela inclue :

- La validation préalable par les signataires des axes stratégiques lors d'un comité de pilotage. Ces axes stratégiques découleront d'une étude lancée préalablement à la signature du PPA et dont le contenu est précisé au point D.1 ;
- L'engagement, le suivi et la coordination des études suivantes :
  - o Etape 1 : études préalables dites « plateformes » et « périmétriques »
  - o Etape 2 : études techniques
  - o Etape 3 : définition de scénarios
  - o Etape 4 : Plan Guide
- L'animation, tout au long du contrat, de la concertation des usagers notamment à travers le Club Destination Mont d'Est

### **A.2.4. Projeter la signature d'un PPA opérationnel**

A l'issue du PPA de préfiguration et de la validation du Plan Guide par l'ensemble des signataires, les partenaires impliqués dans la poursuite du projet s'accorderont sur la mise en place d'un PPA opérationnel afin de préciser les modalités de mise en œuvre des opérations définies au Plan Guide.

## B. LES SIGNATAIRES DU CONTRAT

Le présent contrat de PPA de préfiguration rassemble dans un premiers temps les partenaires institutionnels initiateurs du projet, déjà engagés dans les projets en cours et les instances de travail pour la redynamisation du quartier.

Les signataires sont :

- **L'Etat**, représenté par le préfet de Seine-Saint-Denis M. Jacques WITKOWSKI ;
- **La Métropole du Grand Paris**, représentée par son président M. Patrick OLLIER ;
- **L'EPT Grand Paris Grand Est** représenté par son président M. Xavier LEMOINE ;
- **La Ville de Noisy le Grand**, représentée par son Maire Mme Brigitte MARSIGNY ;
- **La Région Ile de France**, représentée par sa présidente Mme Valérie Péresse ;
- **EpaMarne**, représenté par son directeur général M. Laurent GIROMETTI ;
- **L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France**, représenté par son directeur général, M. Gilles BOUVELOT ;
- **La Banque des Territoires**, représentée par le directeur régional Ile-de-France M. Richard CURNIER ;
- **La SPLA-IN NOISY EST**, représentée par sa présidente Mme Brigitte MARSIGNY ;
- **La SOCAREN**, représentée par sa présidente Mme Brigitte MARSIGNY.

Les signataires sont membres de droit des instances de gouvernance du PPA.

Le PPA pourra associer par ailleurs, dans ses instances de gouvernance, des partenaires non signataires, dont une liste (non exhaustive et soumise à évolution) est présentée ci-après :

- La société KLEPIERRE en tant que propriétaire du centre commercial Les Arcades ;
- La Région Ile-de-France ;
- Le conseil départemental de Seine-Saint-Denis ;
- Les opérateurs du logement présents sur le site, notamment SEQENS, CDC Habitat, INLI, LOGIREP ;
- La RATP ;
- La DIRIF

D'autres partenaires sont identifiés, notamment le collectif « Destination Mont d'Est » qui réunit les usagers du quartier (habitants, entreprises, commerces), et constitue la structure consultative privilégiée dans le cadre de la concertation à engager tout au long du PPA de préfiguration.

La liste des cosignataires pourra être élargie par voie d'avenant afin d'associer largement toutes les parties prenantes du projet en fonction l'avancement des études et de la stratégie d'intervention.

## **C. LE PROJET « TRANSFORMATION DU MONT D'EST »**

### **C.1. Périmètres du projet**

#### **C.1.1. Périmètre d'action**

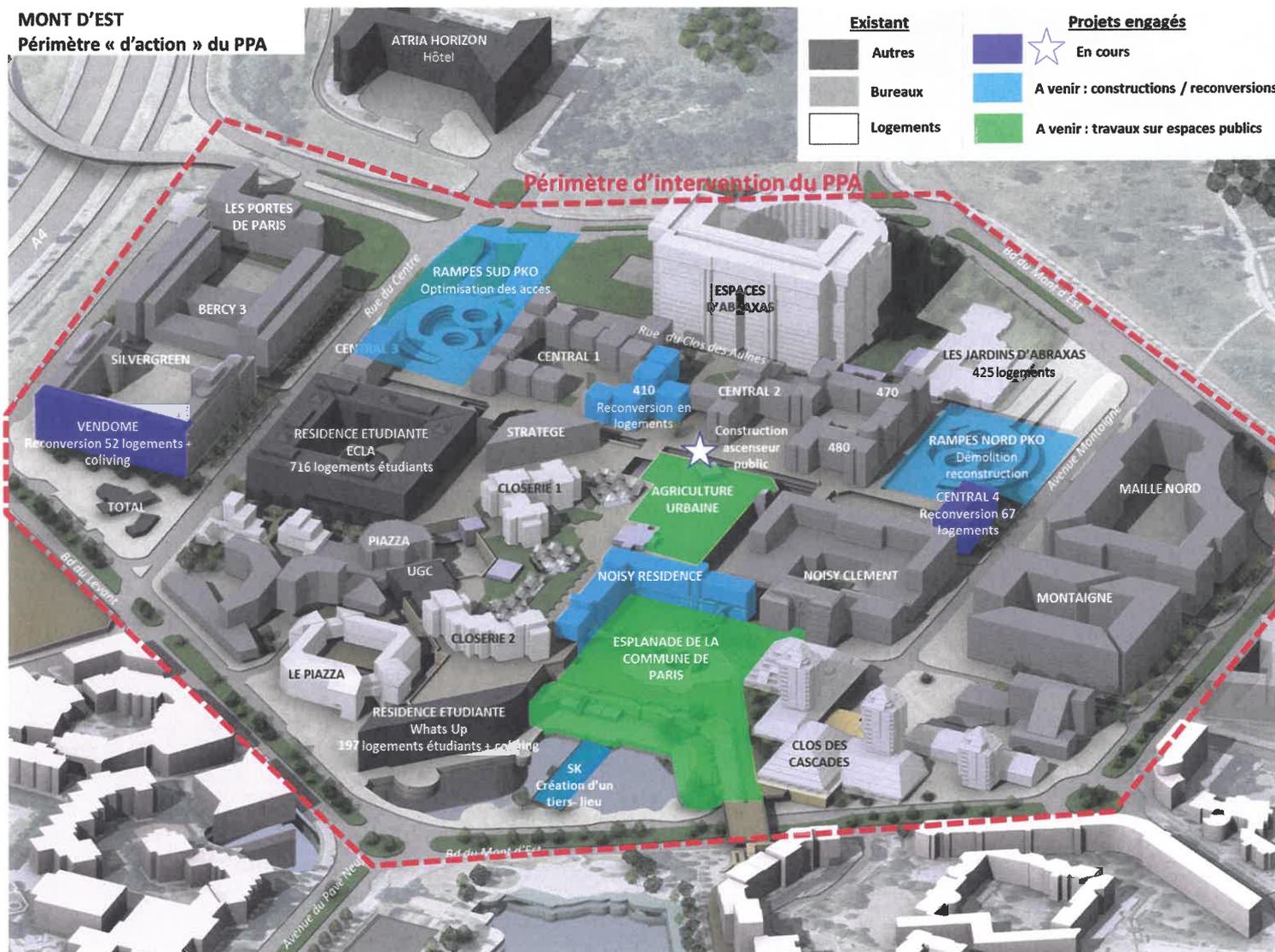
Le périmètre d'action dans lequel s'inscriront les futures opérations couvre l'intégralité du quartier du Mont d'Est, délimité en forme d'« hexagone » par les boulevards périphériques suivants :

- Boulevard du Mont d'Est à l'Ouest, au Nord et au Nord-Est
- Boulevard du Levant au Sud-Est
- Boulevard du Rempart au Sud

Les axes cités-dessus jouent un rôle prépondérant dans la liaison et la desserte du quartier et sont donc inclus au périmètre d'action.

Il est entendu que ce périmètre opérationnel pourra, selon les scénarios et le Plan Guide à définir d'après le périmètre de réflexion élargi présenté ci-dessous, s'étendre ponctuellement au-delà des boulevards périphériques sur une emprise ou une parcelle voisine présentant un intérêt à s'intégrer aux interventions projetées.

**MONT D'EST**  
Périmètre « d'action » du PPA



### C.1.2. Périmètre de réflexion élargi

Le projet s'inscrit dans un périmètre de réflexion élargi incluant les différents projets urbains et économiques menés sur :

- L'ensemble du territoire de la Ville de Noisy le Grand (notamment les ZAC Maille Horizon Nord et Maille Horizon Sud, les quartiers voisins du centre-ville et du Pavé Neuf...);
- Les communes limitrophes de Bry-sur-Marne, Villiers-sur-Marne, Champs-sur-Marne et Neuilly-sur-Marne;
- Les pôles tertiaires du territoire métropolitain et les nouvelles dynamiques associées au développement du Grand Paris Express.

## C.2. Insertion du projet dans son contexte

Le quartier du Mont d'Est, conçu dans les années 1970, développe un urbanisme de dalle qui présente aujourd'hui des dysfonctionnements liés à plusieurs facteurs :

- Le centre du quartier est occupé par plusieurs ouvrages de dalles compacts isolés des rues et des quartiers voisins :
  - o Le centre commercial des Arcades, très actif et en cours de modernisation, présente un fonctionnement introverti ;
  - o Le parking PKO constitue une fracture urbaine
  - o Les dalles piétonnes Gustave Courbet et Clos de la Courtine, au statut d'espaces publics, sont déconnectées du sol et donc désertées et sujettes à l'insécurité
- Les immeubles de bureaux connaissent pour certains une vacance importante et une obsolescence accélérée et coûteuse. Les objectifs de gains énergétiques découlant du décret tertiaire imposent des travaux de rénovation importants que les propriétaires peuvent difficilement porter, conduisant à une vente accélérée des actifs ;
- La dégradation progressive d'une part des logements, la présence de Noisy Résidence et la transformation d'une partie des logements ou bureaux en logements ou hébergements sociaux de fait, conduisant à un déséquilibre de peuplement nuisant à l'attractivité du quartier ;
- Les cheminements piétons sont confus et traversent des espaces publics inadaptés dont les vocations sont principalement techniques : aires de livraison et de collecte des ordures, parc de stationnement, couloirs en sous-sols...
- L'ensemble du quartier est très minéral et les espaces publics accumulent des signes de vétusté avancée (étanchéité hors d'usage, dalles descellées, bétons éclatés...)

## C.3. Présentation des projets déjà engagés et avancement

Face à ces constats, la Ville s'est engagée depuis plusieurs années dans la transformation du quartier du Mont d'Est à travers différents projets aux stades d'avancement variés.

### C.3.1. Aménagement du quartier ABRAXAS et démolition / reconstruction des rampes PKO

A l'ouest du Mont d'Est se trouvent les « Espaces d'Abraxas » édifiés par l'architecte Ricardo Bofill entre 1978 et 1983. Cet ensemble résidentiel de plus de 600 logements constitue un témoignage architectural emblématique de l'aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée et de son centre urbain régional du Mont d'Est. Ils se décomposent en 3 entités dont 2 copropriétés mixtes : le Théâtre à l'ouest et le Palacio à l'est, complétés au centre par un immeuble en forme d'arche : l'Arc.

Cet ensemble immobilier souffre d'un isolement fonctionnel et d'une situation enclavée entre le boulevard du Mont d'Est et un important parking en ouvrage dit le « PKO ».

Le PKO est le parc de stationnement principal du quartier Mont d'Est. Il compte près de 5 000 places et répond, dans des espaces différenciés, aux besoins générés par :

- Le centre commercial des Arcades ;
- Les entreprises et copropriétés présentes au Mont d'Est, pour le stationnement de leurs travailleurs et résidents ;
- Les travailleurs pendulaires empruntant la gare RER du Mont d'Est.

L'ouvrage comprend deux paires d'entrées et sorties qui distribuent les véhicules sur 5 niveaux différents via un système de rampes droites et hélicoïdales au Nord et au Sud.

#### Ambitions :

Pour permettre la revalorisation des Espaces d'Abraxas et des espaces publics périphériques, et afin d'améliorer la lisibilité et de rationaliser l'utilisation du foncier, la Ville a engagé les actions suivantes :

- La définition d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée dans le plan local d'urbanisme soumis à révision et arrêté par le Conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est lors de sa séance du 26 septembre 2017 ;
- La conclusion d'un protocole d'accord avec la société VINCI CONSTRUCTION France, auquel s'est substitué le groupement ADIM – MARIGNAN, portant sur l'examen de la faisabilité technique et financière d'un programme de recomposition urbaine à vocation résidentielle, basé sur la démolition et reconstruction préalable des rampes d'accès au PKO ;
- La conclusion d'une promesse de vente portant sur les emprises nécessaires au projet et maîtrisées par la Commune.

#### Avancement :

Des travaux de démolition de l'ancien groupe scolaire du Clos des Aulnes et des rampes droites NORD d'accès au PKO se sont achevés en juillet 2019. Les rampes hélicoïdales NORD restent aujourd'hui en fonctionnement, et un ensemble d'accès provisoires a été aménagé depuis les voies de desserte au NORD et au SUD.

Les démolitions au NORD ont permis de libérer les emprises nécessaires à la livraison par ADIM MARIGNAN en octobre 2022 de la première phase de construction des Jardins d'Abraxas, comportant 425 logements et des commerces en rez-de-chaussée organisés autour d'un mail central.

Des études de faisabilité techniques et financières sont actuellement conduites par la SOCAREN afin de définir les scénarios d'intervention possibles sur les rampes hélicoïdales NORD. Ces études intègrent la requalification de l'Allée du Clos des Aulnes, longeant le PKO à l'ouest, qui concentre plusieurs problématiques de dépôts sauvages et d'insécurité.

La programmation de l'emprise foncière qui serait libérée suite à la démolition des hélices NORD n'est pas arrêtée à ce stade.

### **C.3.2. Implantation d'une ferme urbaine**

Dans le cadre des actions portées au profit de la végétalisation, de la santé et de la qualité de l'air, la Ville a lancé en juin 2021 un appel à projet avec l'objectif d'implanter un projet d'agriculture urbaine regroupant :

- Une ferme urbaine multifonctionnelle à vocation principalement productive et marchande
- Une offre de restauration rapide, saine et locale

Ce projet est né de l'identification d'une grande emprise d'environ 5000m<sup>2</sup> disponible sur les espaces publics de la Place Gustave Courbet, en toiture sur dalle du centre commercial Les Arcades, et de la volonté d'accroître l'attractivité et le rayonnement du quartier.

#### Ambitions :

Une étude de faisabilité rendue fin 2020 a permis de confirmer le grand potentiel du site et de conforter les ambitions attendues sur ce projet, à savoir :

- Soutenir la transition écologique et alimentaire en fournissant en circuit court des produits frais et à maturité, et en proposant une offre de restauration saine et accessible à tous. Une approche écologique et vertueuse est attendue à la fois pour la production maraîchère et l'offre de restauration ;
- Améliorer le cadre de vie et l'environnement en végétalisant et en renforçant la présence de la biodiversité sur la dalle. Les activités déployées devront permettre une exploitation et une animation du site tout au long de l'année ;
- Contribuer au développement et au renouvellement économique du quartier en nouant des partenariats locaux s'inscrivant dans une logique d'économie circulaire et pouvant favoriser des parcours d'insertion ;
- Proposer des actions pédagogiques et sociales permettant de créer du lien et de sensibiliser les habitants aux problématiques écologiques et alimentaires.

#### Avancement :

A l'issue de l'appel à projets, le lauréat « Ma Salade à Toit » a été désigné en mars 2022. Depuis cette date, la Ville a engagé des études en vue de réaliser les travaux de viabilisation préalables du site, portant sur :

- La rénovation technique du bâtiment destiné à accueillir les cuisines professionnelles et les bureaux de l'exploitant ;
- La réfection d'étanchéité et la sécurisation de la toiture terrasse.

Les consultations travaux sont en cours pour un démarrage du chantier prévu mi 2023. Le site sera alors mis à disposition de l'Exploitation, via une Convention d'Occupation Temporaire, afin d'être aménagé et de débiter l'exploitation en 2024.

### C.3.3. Esplanade de la Commune de Paris

#### Ambitions :

L'esplanade de la Commune de Paris est située à l'emplacement de l'ancienne gare routière, en sortie de RER Noisy-Mont d'Est. Cette gare routière qui avait été ouverte en 1977 a été désaffectée en 2013 lorsqu'elle a été déplacée plus à l'est, laissant à cet endroit un vide immense et peu attrayant.

Le projet de réaménagement de l'Esplanade de la Commune vise à redonner à cette entrée de ville un nouveau visage à la hauteur des ambitions que la Ville a pour son quartier d'affaire.

Par délibération en date du 17 novembre 2016, le conseil municipal a défini les objectifs et les modalités de la concertation préalable à l'opération de réaménagement du secteur de l'esplanade de la Commune de Paris.

Les objectifs sont les suivants :

- Requalifier les espaces publics situés dans l'emprise et en périphérie de l'ancienne gare routière désaffectée ;
- Créer une nouvelle place urbaine paysagée, à ciel ouvert, à la sortie de la station de RER Noisy-le-Grand Mont d'Est permettant de revaloriser l'image de cette entrée de ville et ainsi d'améliorer la qualité du cheminement vers le nouveau quartier Maille Horizon Nord ;
- Assurer des liaisons piétonnes, agréables et sûres, entre cette place, le parc du lac et le pôle multimodal (nouvelle gare routière) ;
- Développer en périphérie de cette nouvelle place une offre de commerces de proximité et de passage ;
- Restructurer et réhabiliter la partie supérieure de la dalle en préservant les liaisons fonctionnelles existantes

Par délibération en date du 29 juin 2017, le conseil Municipal :

- A approuvé le bilan de la concertation de l'opération de réaménagement du secteur de l'esplanade de la Commune de Paris,
- A approuvé les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme et le bilan financier prévisionnel de l'opération,
- A confié l'aménagement et la réalisation de cette opération à la SOCAREN,
- Et approuvé le traité de concession avec la SOCAREN,

Le programme des équipements publics à réaliser dans le périmètre défini en annexe du traité de concession prévoit :

- La démolition partielle de la dalle constituant l'Esplanade de la Commune de Paris au droit de l'ancienne gare routière ;
- La création d'une nouvelle place urbaine paysagée ouverte sur les lacs et à ciel ouvert à vocation commerciale et de promenade ;
- La requalification des abords de la sortie du RER avec notamment la création d'une sortie directe depuis la place nouvellement créée ;
- La requalification de l'Esplanade des Commune et ses abords ;
- La mise en valeur du lac ;

- L'amélioration et la simplification des liaisons fonctionnelles, techniques, logistiques à chaque niveau et mais aussi verticale entre les 4 niveaux existants (niveau salle des billets, niveau bassin, niveau Esplanade des communes, niveau Place Gustave Courbet) ;
- La préservation et requalification des différents accès fonctionnels et techniques situés à l'intérieur ou en périphérie du périmètre d'intervention ;
- La préservation et mise en valeur des œuvres d'art présentes sur l'Esplanade de la Commune (« Les Taureaux ») ;
- La sécurisation de ces espaces publics.

Un concours de maîtrise d'œuvre a été lancé le 21 juillet 2017. Le groupement de maîtrise d'œuvre MOREAU KUSUNOKI ARCHITECTES / KERIM SALOM ARCHITECTURE / OGI / CAP PERROT STUDIO a été retenu en février 2018.

Par délibération du 21 février 2019, le conseil du territoire a approuvé l'avenant 1 au traité de concession d'aménagement, ayant pour objet d'acter le transfert de la compétence aménagement à l'EPT GPGE.

Par délibération du 25 juin 2019, le conseil du territoire a approuvé l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement ayant pour objet

D'ajouter au programme prévisionnel des équipements publics :

- Le réaménagement du bassin des Nouilles et de ses berges
- La restitution des accès à la rue de la Pergola / la place Jean-Baptiste Clément suite au percement de la dalle jusqu'à la place Jean-Baptiste Clément

D'ajouter au programme de construction, la création de surfaces commerciales supplémentaires en sous-sol dans l'ouvrage du métro SK désaffecté au droit du périmètre du projet.

Avec près de 3000 m<sup>2</sup> de surface disponible, des hauteurs sous plafond à la fois très importantes et atypiques, le potentiel fonctionnel du site (toute activité confondue - restauration, culture, sport, loisir, etc.) constitue une opportunité de développer un lieu emblématique pour animer le quartier et faire du Mont d'Est un lieu de destination à l'échelle de la Métropole. La reconversion de l'ancien métro SK, en un lieu hybride interdisciplinaire alors baptisé « Station K ».

Suite à une consultation d'opérateur commerciale lancé en 2018, la SOCAREN a signé un protocole d'accord portant sur la cession des surfaces commerciales modifié par avenant en novembre 2021 portant sur un ensemble de 5 719 m<sup>2</sup> SDP (dont 831 m<sup>2</sup> en mezzanines) situé en périphérie de la nouvelle place urbaine et 2 908 m<sup>2</sup> SDP en souterrain dans le volume du SK.

La SOCAREN a acquis les murs et procédé à l'éviction de l'ensemble des commerces existants et nécessaires pour la réalisation de l'opération.

La CDAC a donné un avis favorable au projet le 28 septembre 2021.

Le permis de construire a été délivré le 17 mars 2022.

#### Avancement :

La réhabilitation et revitalisation du bassin des Nouilles achevée en 2021 a marqué la fin de 1<sup>ère</sup> phase du projet.

Concernant le SK, un appel à projet lancé en 2022 a permis de présélectionner des opérateurs pour exploiter le site, la SOCAREN poursuit ses échanges avec les candidats pour proposer un projet viable

et qui réponde au besoin d'animation du quartier. Le résultat de l'appel à projet devrait être rendu public courant 2023.

Les travaux de démolition et de réhabilitation de la dalle ainsi que ceux de préparation du local de la « Station K » seront engagés courant 2023 pour une livraison prévue en 2026.

### **C.3.4. Reconversion de Noisy Résidence**

Les immeubles Noisy Résidence se situent sur l'Esplanade de la Commune de Paris et correspondent à d'anciens bureaux transformés en résidence de tourisme en 2003-2004. Il s'agit d'une seule copropriété détenue par une multitude de propriétaires privés ayant acheté en LMP ou LMNP.

Il s'agit de 2 immeubles distincts regroupant 171 logements :

- Noisy 1 : 55 logements, construit en 1985. Initialement classée résidence de tourisme 3 étoiles.
- Noisy 2 : 116 logements, construit en 1979.

L'exploitant actuel est la Compagnie Hôtelière de Gestion (CHG), racheté par RB GROUP en août 2021.

Les immeubles ont été transformés en hébergement d'urgence et sont sous contrat avec DELTA (Pôle d'Hébergement et de Réservation Hôtelière). Ils accueillent un public adressé par le 115 : actuellement 126 familles représentant 673 personnes.

Cet accueil d'urgence est réalisé sans accompagnement social des familles dans des logements inadaptés et aucuns espaces communs pour les enfants, engendrant des perturbations sur l'espace public.

Dans ce contexte, un administrateur judiciaire a été nommé en mars 2021 avec attribution des pleins pouvoirs depuis septembre 2022.

#### Ambitions :

L'ambition de la Ville est de mettre fin à l'hébergement d'urgence dans ces immeubles et de les réhabiliter afin de mettre en place une nouvelle exploitation (hôtel, logements, activités).

Pour cela, à la demande de la Commune, l'État a réduit depuis 4 ans le nombre de familles orientées vers la résidence :

- 2017 : 824 personnes, 162 familles
- 2023 : 673 personnes, 126 familles

La Commune a également engagé l'acquisition de logements et possède actuellement 40 lots et 6 en cours de négociation. Diverses procédures sont en cours pour accélérer la reconversion du site.

#### Avancement :

Concernant le relogement des ménages, 522 personnes seront relogées dans 2 résidences temporaires à Noisy à l'horizon 2024, avec accompagnement social des familles :

- Ilot Bleu à Maille Horizon sud : 252 personnes, 49 logements, ESS. Ouverture en juin 2023
- Ilot Vert – route de Gournay (projet) : 270 personnes, 49 logements, ESS. Ouverture prévisionnelle 1T 2024.

Les relogements restants seront organisés par l'État en dehors de Noisy-le-Grand et du département.

Concernant la transformation et la rénovation des immeubles, des discussions sont en cours avec un Groupe hôtelier pour l'immeuble Noisy 1 (90 à 122 chambres). Pour l'immeuble Noisy 2, une étude de faisabilité est en cours pour la réalisation de 95 logements en LLI. La mise en place d'une DUP est également à l'étude en partenariat avec l'EPFIF.

### **C.3.5. Aménagement de la ZAC Maille Horizon NORD**

#### Ambitions :

Situé à l'extrémité occidentale de la commune de Noisy-le-Grand, le site de « Maille Horizon Nord » couvre environ 11 ha à proximité direct du quartier du Mont d'Est partageant avec ce quartier le boulevard du Mont d'Est.

Ce nouveau quartier urbain mixte a pour vocation de tisser le lien urbain entre le quartier du Mont d'Est à dominante de tertiaire situé sur le coteau et les quartiers pavillonnaires des Bas Heurts et de la Varennes en direction de la plaine de la Marne à proximité direct du collège et lycée international.

Par délibération du conseil municipal en date du 19 novembre 2014, la Ville a approuvé la création de la zone d'aménagement concerté de Maille Horizon Nord.

Développé autour d'un grand parc public de 2ha, le programme prévisionnel de l'opération au stade du dossier de réalisation approuvé par le conseil municipal en date du 12 mars 2015, prévoit ainsi 148 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) répartis comme suit :

- 58 000 m<sup>2</sup> SDP de logements, dont 30 % de logements sociaux
- 68 000 m<sup>2</sup> SDP de bureaux ;
- 9 000 m<sup>2</sup> SDP d'équipement public dont un groupe scolaire de 21 classes (8 classes maternelles et 13 classes élémentaires) et un Etablissement d'Accueil du Jeune Enfant et un équipement sportif couvert
- 7 500 m<sup>2</sup> de commerces et services ;
- 6 000 m<sup>2</sup> SDP pour la réalisation d'un complexe hôtelier

Le conseil municipal en date du 12 mars 2015 a approuvé le traité de concession avec la SOCAREN, relatif à la réalisation de la ZAC « Maille Horizon Nord ».

Le Conseil de la Métropole du Grand Paris a délibéré, dans sa séance du 8 décembre 2017, pour déterminer les opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain. L'opération de la ZAC « Maille Horizon Nord à Noisy-le-Grand » ne relevant pas de l'intérêt métropolitain, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est est devenu l'autorité compétente pour poursuivre la réalisation de cette opération. Il s'est également vu transférer les droits et obligations détenus par la Commune de Noisy-le-Grand au titre de la concession d'aménagement qui la liait à la SOCAREN.

#### Avancement :

Le contexte épidémique mondial de 2020/2021 a profondément marqué le secteur immobilier de bureau. Compte tenu de l'avancement de la réalisation de la ZAC et face à la difficulté de commercialisation de la partie du programme prévue en bureau, il s'est avéré nécessaire en 2022 de modifier le programme de construction de la ZAC afin de s'adapter au contexte économique et mieux répondre aux attentes de la ville et du territoire.

Par une délibération en date 13 décembre 2022, le conseil territorial de Grand Paris Grand Est a approuvé la modification n°1 du dossier de réalisation ayant pour objet de modifier le programme de construction de la ZAC Maille Horizon Nord

Le programme global des constructions initialement fixé à 148 500 m<sup>2</sup> est ramené à 127 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis comme suit :

- 71 000 m<sup>2</sup> SDP de logements familiaux dont 25% de logements sociaux ;
- 13 000 m<sup>2</sup> SDP pour la réalisation d'une résidence hôtelière et d'une résidence service ;
- 8 000 m<sup>2</sup> SPD pour la réalisation d'une résidence senior ;
- 19 000 m<sup>2</sup> SDP de bureaux, activités, services ;
- 7 000 m<sup>2</sup> SDP de commerces ;
- 9 000 m<sup>2</sup> SDP d'équipements publics comprenant un groupe scolaire, un établissement d'accueil du jeune enfant (EAJE) et un équipement sportif couvert.

L'ensemble des programmes sont réalisés à l'exception des lots B2 (résidence senior, pôle de santé, logements) et B3b (résidence service, bureaux, logements, commerces, activité) dont les travaux devraient démarrer en fin 2023 / début 2024 pour une livraison début 2022 et le lot C2b (création d'une nouvelle école à l'étude).

### **C.3.6. Aménagement de la ZAC Maille Horizon SUD**

#### Ambitions :

La Ville de Noisy-le-Grand a souhaité lancer un projet d'aménagement sur ledit secteur, couvrant une surface d'environ 9 ha, sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en lien avec sa stratégie d'urbanisation sur son territoire.

Les ambitions de la création de la future ZAC Maille Horizon Sud sont les suivants :

1. Proposer un parti d'aménagement reposant sur tout ou partie des principes de l'urbanisme d'anticipation environnementale en matière de structuration du quartier et en matière de programmation immobilière et de préconisations des grands principes constructifs (bioclimatisme architectural et urbain) des futurs ensembles immobiliers,
2. Développer un projet urbain emblématique en entrée de ville en faisant le lien avec les projets développés sur les secteurs à proximité, le développement urbain global de la Ville et en prenant en compte les éléments de coupure urbaine existants dans l'objectif de permettre un développement cohérent à l'ouest de la Ville,
3. Dessiner un maillage viaire permettant d'améliorer la desserte du secteur et faciliter l'accessibilité inter-quartiers et les déplacements alternatifs,
4. Dessiner un quartier mixte en prenant en compte les continuités écologiques et en préservant autant que possible les secteurs et les valoriser.

Dans le cadre de la création de la ZAC Maille Horizon Sud, la Ville de Noisy-le-Grand a souhaité confier à un interlocuteur unique à savoir la SPLA-IN la réalisation des études préalables à la création de la ZAC Maille Horizon Sud.

#### Avancement :

Les premières études (études urbaines ; Faune/Flore et Trafic) ont été lancées en mars 2022. La Ville de Noisy a validé en février 2023 un plan guide permettant de fixer les grandes orientations d'aménagement pour le secteur Maille Horizon Sud.

En parallèle, les études permettant la rédaction du dossier d'étude d'impact ont été lancées en février 2023.

En mars 2023, la Ville et l'EPT GPGE via la SPLAIN Noisy-Est lanceront la phase 2 des études urbaines afin d'aboutir à un plan de composition. Cette étape visera à fixer la programmation du futur quartier en vue d'un dossier de création de ZAC au troisième trimestre 2023.

### **C.3.7. Opération programmée d'amélioration de l'Habitat copropriétés dégradées (OPAH CD) les Espaces d'Abraxas**

Face aux dysfonctionnements constatés ces dernières années dans les Espaces d'Abraxas (paupérisation de la population, sentiment d'enclavement important, insécurité...) le quartier intègre en 2015 la nouvelle géographie prioritaire dans le cadre de la réforme des territoires de la politique de la ville. Afin de mettre fin à ce cycle de déqualification, la municipalité a engagé un ambitieux programme d'aménagement aux abords de ce secteur avec la construction de bureaux, de logements et de commerces (aménagement de la ZAC Maille Horizon Nord et construction des Jardins d'Abraxas).

Pour éviter un décrochage entre les nouvelles copropriétés et le parc privé déjà construit, la Ville a décidé, en collaboration avec l'Agence Nationale de l'Habitat, de renouveler le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) en cours depuis 2014, en intégrant les Espaces d'Abraxas au nouveau périmètre d'action.

Lancé en mai 2018 pour une durée de trois ans, ce nouveau dispositif POPAC a permis d'accompagner les copropriétés du Palacio et du Théâtre sur des 1ers éléments d'études. Une enquête sociale et des Diagnostics Techniques Globaux ont été réalisées pendant cette période afin de connaître les difficultés techniques et sociales de ces immeubles.

Au vu de l'ensemble des difficultés auxquelles sont confrontées les copropriétés du Palacio et du Théâtre, l'EPT Grand Paris Grand Est et la Ville de Noisy-le-Grand ont sollicité auprès de l'ANAH la mise en œuvre d'une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat pour traiter les copropriétés dégradées (OPAH-CD) à l'échelle des Espaces d'Abraxas. Il est, en effet, nécessaire que les deux copropriétés, appartenant à un même ensemble architectural, soient traitées conjointement.

#### Ambitions :

La mise en place de cette OPAH-CD doit permettre de redresser les copropriétés et de pérenniser leur fonctionnement. Les objectifs d'intervention comprennent plusieurs axes :

- Le renforcement de la mobilisation des copropriétaires et l'accompagnement du travail du Conseil syndical,
- La clarification des comptes et l'amélioration de la gestion courante,
- L'intensification du traitement des impayés,

- L'accompagnement social des ménages les plus fragiles,
- La mise en œuvre du portage ciblé provisoire de logements pour aider à redresser la situation financière et permettre l'engagement des travaux,
- La requalification des copropriétés par la mise en œuvre de travaux votés lors des assemblées générales.

#### Avancement :

Les premiers mois de suivi animation ont déjà permis :

- Volet animation :
  - Information les copropriétaires du lancement de l'OPAH-Cd et des outils possibles par le biais de la création d'une gazette
  - Réalisation d'une formation sur les bases de la copropriété
- Volet social :
  - Démarrage des permanences sociales à destination des propriétaires occupants en situation de fragilité
  - Réalisation d'un diagnostic GUSP ANAH
- Volets impayés :
  - Travail sur la réduction des impayés (1 commission « impayés » réalisée)
- Volet technique :
  - Définition des programmes travaux des 2 copropriétés.  
Le théâtre est en cours de renégociation des devis travaux et de nouveaux postes sont à l'étude, dans l'objectif d'atteindre un gain énergétique de près de 50% et une étiquette énergétique B après travaux (BBC rénovation).  
Le Palacio est en phase APD, avec l'objectif de voter les travaux lors d'une AGE en septembre 2023.

## **D. PRESENTATION DES ACTIONS**

### **D.1. Pour mémoire : Etude stratégique préalable au PPA**

Les signataires du présent contrat PPA sont informés du lancement anticipé d'une étude stratégique visant à fixer la ligne directrice du projet et poser les bases des ambitions programmatiques à décliner dans les futurs scénarios d'aménagement.

L'objectif poursuivi par cette étude consiste à définir une vocation au quartier, lui confier une identité forte autour de laquelle organiser les transformations en cours et à venir. Cela nécessite en premier lieu de cibler le marché tertiaire et la zone d'attractivité sur lesquels positionner le quartier, afin d'orienter et accompagner sa mutation en ce sens. Également, cela interrogera nécessairement la mutation et le devenir du centre commercial Les Arcades, dont la bonne articulation sera l'une des conditions de la réussite du projet.

Le déclenchement de cette étude interviendra en anticipation de la signature du présent contrat. La présentation du rendu final de l'étude et des axes stratégiques retenus sera organisée dans le cadre des instances de gouvernance du PPA.

## D.2. ETAPE 1 : Etudes préalables et diagnostics

### D.2.1. ETUDES PLATEFORMES

Au vu de la complexité du site, plusieurs études seront nécessaires afin de constituer la « boîte à outils » consolidée sur les dimensions foncières, tertiaires, urbaines, patrimoniales et environnementales. Cet ensemble d'études est regroupé sous le terme « études plateformes » et comprend :

- Etude foncière :
  - ETAPE 1 : Recollement et complétude des données existantes sur le découpage foncier et volumétrique du site, l'identification des propriétaires et les relevés topographiques. L'objectif étant de constituer la base de données du patrimoine existant sur le quartier : classification, état d'occupation, identification des risques administratifs ;
  - ETAPE 2 : Analyse des gisements et des potentiels de valorisation fonciers basée sur : analyse de la conformité technique (obligations de destination et d'usage, audit des bâtiments) + analyse juridique (état contractuel du bâtiment, identification des situations à risques)
  - ETAPE 3 : Définition de portefeuilles stratégiques suivant différentes typologies : valorisation immédiate ou à moyen long terme, types de valorisation (vente, réhabilitation, reconversion ou mutation, démolition reconstruction, densification, opportunité d'implantation d'une opération d'urbanisme transitoire...). Cette étape devra intégrer les conclusions des études tertiaires décrites ci-dessous.

Les sites mutables rapidement sur lesquels sont identifiés des actions à court terme pourront, sous réserve que l'opportunité soit justifiée par la pertinence du projet et que l'incidence financière de l'acquisition soit compatible, faire l'objet d'une convention d'intervention foncière avec l'EPFIF visant à garantir leur maîtrise foncière. Cette opportunité devra être préalablement validée par les signataires en comité de pilotage.

- Etudes tertiaires : Afin de préciser les potentiels de mutabilité foncière des parcelles, ces études de marché présenteront une analyse problématisée du tissu économique existant : bilan de l'occupation des locaux, loyers pratiqués, conduite d'entretiens avec les principaux propriétaires et entreprises occupantes (intérêt stratégique pour le territoire, projections sur leur devenir sur site, projets de développement / déménagement / cession, nature d'activité...), enjeux d'accompagnement dans le cadre des objectifs stratégiques définis pour le devenir du tertiaire.
- Etudes urbaines et environnementales
  - Diagnostic mobilité : parcours usagers et types de flux, mobilités douces, potentiels de déploiement des liaisons verticales vers les dalles
  - Espaces publics : qualité des espaces et leurs usages, continuités et discontinuités

- Environnement : îlots de chaleurs, leviers d'actions environnementale, potentiels de végétalisation, récupération des eaux de pluies, rétention d'eau à la parcelle, connexions trames vertes et bleues, albédo des revêtements, réverbération des façades...
- Patrimoine : potentiels de valorisation du patrimoine paysager, urbain et architectural du Mont d'Est (labels, définition de parcours, stratégie de valorisation)
- Etude commerciale
  - Diagnostic de l'occupation des locaux et identification des potentiels de développement / requalification
  - Collecte des intentions stratégiques du centre commercial Les Arcades, étude des potentiels de mutation / restructuration du centre

## D.2.2. ETUDES PERIMETRIQUES

Les signataires partagent la nécessité d'une coordination des différents projets d'aménagement en cours ou à venir.

- Mise en synthèse des projets en cours

Les études dites « périmétriques » appréhenderont la cohérence de la programmation d'ensemble et des calendriers opérationnels des projets listés au point C.3. Ces opérations présentent des degrés d'avancement variés. Dans ce contexte, les pilotes et les partenaires associés à cette action préciseront dans le cahier des charges des études quelles sont celles dont la programmation peut être redéfinie.

Au regard des ambitions stratégiques poursuivies, l'étude définira les axes d'articulation et de mise en cohérence à intégrer aux opérations en cours dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble.

Elle proposera un ordonnancement des différents programmes, dans l'objectif de limiter le risque de concurrence dans la commercialisation des différents produits et de faciliter la coordination des chantiers. Elle identifiera les opérations pour lesquelles une temporisation des actions et/ou un ajustement de la programmation s'avèrent nécessaires pour garantir la cohérence du projet final.

- Identification des sites déclencheurs

Cette étape prévoira l'intervention d'architectes urbanistes pour identifier les sites leviers pour la transformation du Mont d'Est et précisera pour chacun les axes de redynamisation projetés, en cohérence avec les projets déjà engagés. L'étude intégrera une cartographie des sites potentiels pour de futures opérations et les intégrera à la réflexion globale sur la soutenabilité financière et le développement urbain maîtrisé de la commune.

Cette étude devra également permettre de :

- Engager rapidement la sécurisation foncière des sites sur lesquels des mutations non maîtrisées sont déjà engagées, notamment sur les immeubles de bureaux. Dans ce cadre, des Conventions d'Intervention Foncières pourront être engagées avec l'EPFIF.

- Définir les outils règlementaires à mobiliser (par exemple l'opportunité et le périmètre d'engagement d'une DUP).

### **D.3. ETAPE 2 : Etudes de faisabilité technique**

Sur la base des études précédentes, les études de faisabilité technique viseront à recueillir les données techniques des sites déclencheurs identifiés, en vue d'assurer la faisabilité opérationnelle des scénarios d'intervention qui seront établis par la suite.

Ces études pourront notamment porter, de façon non limitative, sur :

- La collecte des plans d'origine (dossiers de permis de construire)
- Les investigations de recherche amiante et plomb ;
- Le diagnostic des réseaux ;
- Les sondages structure et les études de portance ;
- Le diagnostic pollution des sols ;
- Les diagnostics électriques ;
- La réalisation de relevés (plans de façades, relevés géomètres...) ;
- Diverses investigations visant à définir les procédés constructifs utilisés ;
- Tout autre type de mesure nécessaire (par exemple le calcul des nuisances sonores et vibratoires liées à la présence du RER...)

Ces études seront précisément définies et dimensionnées suite au rendu des études de l'Etape 1 et à l'identification des sites déclencheurs autour desquels s'organiseront les scénarios d'intervention.

### **D.4. ETAPE 3 : Définition de scénarios**

Sous une forme qui sera à définir (concours d'idées, appel à projets...), les signataires organiseront la consultation d'équipes pluridisciplinaires (architectes, urbanistes, paysagistes) en vue d'établir la synthèse des études préalablement menées et proposer des scénarios d'aménagement répondant aux ambitions stratégiques définies.

Il s'agira de définir une programmation opérationnelle globale pour la transformation du Mont d'Est répondant aux objectifs de recomposition urbaine, de redynamisation du tertiaire et de qualité environnementale.

Ces scénarios proposeront un ordonnancement des différents programmes. Les candidats mettront en perspective les choix programmatiques, leur équilibrage économique et les enjeux en termes d'attractivité.

### **D.5. ETAPE 4 : Plan Guide**

Cette dernière étape consistera à faire arbitrer les signataires sur le choix du scénario retenu lors d'un COPIL, afin d'aboutir à la réalisation d'un Plan Guide. Cette étape intègre la définition des

modalités de montage opérationnel de la ou des opérations d'aménagement qui feront l'objet du PPA opérationnel, ainsi que la formalisation des documents contractuels.

## D.6. En continu : concertation des usagers

Le PPA doit permettre la mise en place d'une instance de suivi Organisation d'ateliers thématiques ou sectorisés auprès des différents usagers (habitants, employés, commerçants) => Club « Destination Mont d'Est ». Connaître les enjeux identifiés et les attentes.

## D.7. Bilan financier prévisionnel du projet

Un tableau synthétique des études à engager et de la répartition de leur prise en charge par les signataires est présenté en Annexe 1.

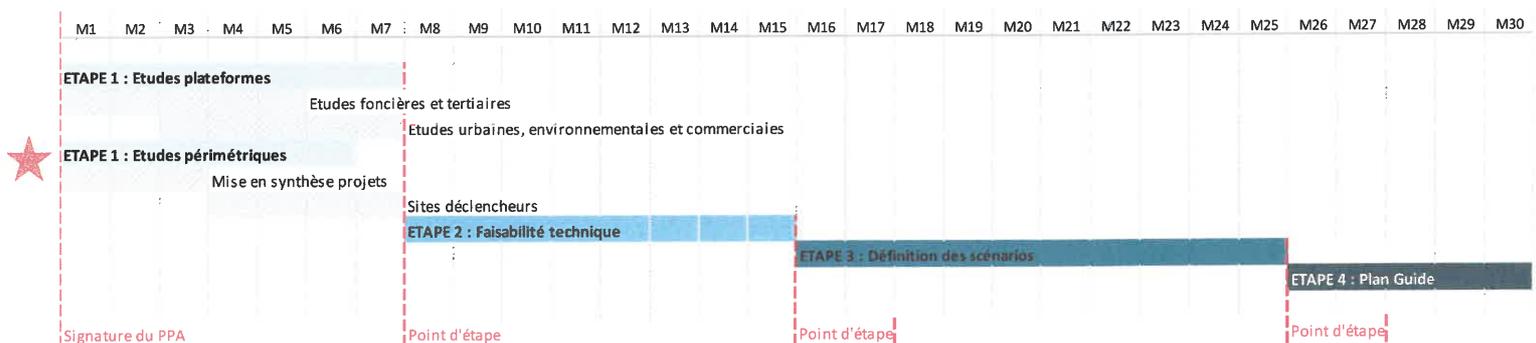
Concernant le projet de requalification de l'Esplanade de la Commune de Paris, il est précisé que l'estimation du montant des financements fléchés PPA sur cette opération dépendra :

- Du résultat de l'appel d'offres entreprises (en cours lors de la signature du présent contrat) ;
- De l'obtention de différentes subventions sollicitée sur l'opération (notamment ANCT et dépôt d'un deuxième dossier Fonds Friche)

Au stade de la signature du présent contrat, cette opération est donc indiquée pour mémoire dans le tableau des financements prévisionnels présenté en Annexe 1.

## D.8. Calendrier des études

Le calendrier ci-dessous présente le principe de phasage des études du PPA de préfiguration ainsi que les points d'étape identifiés. Il pourra être adapté par les signataires selon les besoins du projet.



★ Lancement de l'étude stratégique préalable

## **E. GOUVERNANCE DU CONTRAT**

### **E.1. Pilotage et principes de conduite du projet**

#### **E.1.1. Organisation des maîtrises d'ouvrage**

Le Maire de Noisy le Grand, de par sa fonction et sa proximité avec les habitants, est l'animateur privilégié du PPA.

La maîtrise d'ouvrage du PPA est répartie de la façon suivante et retranscrite en annexe dans la maquette financière :

- L'EPT Grand Paris Grand Est est maître d'ouvrage des études en lien avec sa compétence de développement économique.
- La Métropole du Grand Paris est maître d'ouvrage des études structurantes.
- La Ville est maître d'ouvrage des actions relatives à la concertation et aux études commerciales.

En qualité de maîtres d'ouvrage, la Métropole, l'EPT et la Ville valideront conjointement et en concertation étroite les livrables et les conclusions qui découleront des différentes études.

#### **E.1.2. Désignation d'un opérateur unique**

En vue d'assurer la cohérence et le pilotage des études à engager ainsi que l'ordonnancement général du projet, les maîtres d'ouvrage signataires s'accordent à désigner la SPLAIN NOISY-EST comme opérateur commun chargé d'assurer la bonne coordination du PPA.

La SPLAIN aura la charge de l'organisation des instances et sera responsable du pilotage de l'ensemble des études du contrat. Les missions précises de l'opérateur seront détaillées dans des conventions et contrats à engager avec les maîtres d'ouvrage concernés.

Elles consisteront notamment, de façon non limitative, à :

- Rédiger les cahiers des charges des études à engager, organiser les consultations et la désignation des intervenants ;
- Assurer le suivi et la coordination des études, organiser le reporting régulier lors des instances de gouvernance du PPA ;
- Fixer et encadrer les échanges avec l'ensemble des partenaires et assurer la coordination administrative (montage des réunions, COTECH et COPIL, compte-rendu).

Le détail des missions, les modalités de contractualisation et de suivi des missions seront établies dans le cadre des instances de gouvernance du PPA.

### **E.1.3. Points d'arrêts**

La gouvernance du contrat prévoit des points d'arrêt permettant aux partenaires de décider des modalités de révision ou d'ajustement des étapes restant à engager et de la mise en œuvre du contrat PPA.

Ces points d'étape s'organiseront durant les COPIL suivant chaque rendu d'études tel que figurant en Annexe 1 du contrat.

## **E.2. Organisation des instances de suivi**

Le contrat PPA permet de fixer la gouvernance autour du projet en instaurant les instances chargées du suivi.

### **E.2.1. Le comité de pilotage (COPIL)**

Les comités de pilotage seront co-présidés par le Maire de Noisy le Grand, le Président de la Métropole du Grand Paris, le Président de Grand Paris Grand Est et le Préfet de Seine Saint Denis. Il réunira également les autres partenaires signataires du contrat.

L'opérateur commun Noisy-Est, à désigner pour la coordination du contrat assurera l'organisation administrative de l'instance (convocation et compte-rendu). Il en assurera également la préparation et l'animation en étroite collaboration avec la Ville.

Ces comités de pilotage se réuniront à minima 2 fois par an.

Ils auront pour mission d'assurer le suivi stratégique de l'exécution du contrat PPA, en particulier pour :

- Piloter l'ensemble des actions et s'assurer de la cohérence globale du projet ;
- Prendre les décisions nécessaires suite aux propositions d'arbitrages et d'orientations nouvelles formulées par le comité technique ;
- Acter le déclenchement des phases successives d'études suite aux points d'étapes prévus ;
- Décider de la mise en place d'avenants éventuels au présent contrat, notamment pour mettre en œuvre les orientations et actions nouvelles, intégrer de nouveaux signataires ou partenaires, ou revoir les modalités de gouvernance.

### **E.2.2. Le comité technique (COTECH)**

Les comités techniques seront composés des référents PPA des signataires du contrat, de leurs collaborateurs jugés utiles en fonction de l'ordre du jour et, au besoin, d'autres acteurs non-signataires.

L'opérateur commun Noisy-Est, à désigner pour la coordination du contrat assurera l'organisation administrative de l'instance (convocation et compte-rendu). Il en assurera également la préparation et l'animation en étroite collaboration avec la Ville.

Ces comités techniques se réuniront à minima 4 fois par an.

Ils auront pour mission d'assurer le suivi de l'exécution du contrat PPA, en particulier pour :

- Préparer les COPIL ;
- Assurer le suivi du projet et son bon déroulement ;
- Tirer le bilan des études engagées et s'assurer la cohérence globale ;
- Rechercher les solutions et propositions nécessaires en vue de la bonne poursuite du projet ;
- Proposer en ce sens les arbitrages nécessaires à soumettre en COPIL ;
- S'accorder sur les modalités de mise en œuvre des études et actions à engager (maîtrise d'ouvrage, financements) dans le respect des engagements pris au titre du présent contrat.

### **E.2.3. Le comité restreint**

Les comités restreints réuniront les partenaires signataires et seront responsables de l'animation du PPA et de la coordination opérationnelle de l'ensemble des actions nécessaires.

Ils se réuniront autant que nécessaire et seront chargés de suivre l'avancement et le bon déroulement des actions prévues par le PPA.

### **E.2.4. Suivi et évaluation**

Les modalités seront à définir dans la période de mise en œuvre de premières actions du PPA : indicateurs de suivi à identifier, outils de pilotage à établir, groupe de travail dédié à mettre en place.

## **E.3. Les référents du PPA**

Chaque signataire du contrat PPA désigne au sein de ses services un référent PPA dont le rôle est notamment de mobiliser les expertises et ressources de sa structure selon les besoins du projet.

Les référents désignés sont :

- Pour la Ville de Noisy le Grand : la Direction de l'Aménagement Durable
- Pour l'Etat : le service Planification et Aménagement du Territoire (DRIEA - UD93)
- Pour la MGP : la Direction de l'Aménagement Métropolitain
- Pour GPGE : la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme
- Pour la Région Ile de France : la Direction de l'aménagement durable des territoires
- Pour Ile de France Mobilités : la Direction prospective et études
- Pour EPAMARNE : la Direction Générale
- Pour la Banque des Territoires : le Service de Développement Territorial Seine Saint Denis et Val d'Oise de la Direction Régionale Ile de France
- Pour l'EPFIF : la Direction Stratégie, Partenariats et Expertises
- Pour la SPLAIN NOISY-EST : la Direction Générale
- Pour la SOCAREN : la Direction Générale

## F. ENGAGEMENTS DES PARTIES

L'ensemble des signataires s'engage à :

- Participer à la gouvernance du PPA ;
- Elaborer et mettre en œuvre la stratégie définie dans le cadre du PPA ;
- Mettre en commun les données à leur disposition concernant les sujets traités dans le cadre du PPA ;
- Partager les conclusions des études et des démarches sur des sujets liés au PPA, que celles-ci soient réalisées ou à mener et qu'elles soient menées dans le cadre du PPA ou en dehors ;
- Accompagner le financement des études pour lesquelles ils sont identifiés comme financeurs dans le tableau présenté en annexe 1

**La Ville de Noisy le Grand s'engage à :**

- Assurer avec l'EPT GPGE, la MGP et l'Etat l'animation du dispositif de gouvernance du PPA (comités de pilotages, comités techniques, comités restreints) et l'association des différents partenaires financeurs à toutes les étapes des études ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des actions et études selon la répartition prévue en annexe 1 et contribuer à leur financement selon ses domaines de compétences ;
- Apporter son concours technique aux actions et études prévues dans le présent PPA sur tout sujet nécessaire ;
- Organiser la concertation des usagers tout au long du projet ;
- De manière générale, veiller au respect des orientations communes énoncées dans le présent contrat.

**L'Etat s'engage à :**

- Assurer avec la Ville, l'EPT GPGE et la MGP l'animation du dispositif de gouvernance du PPA (comités de pilotages, comités techniques) ;
- Contribuer au financement des actions et études décrites en annexe 1 et sur lesquelles sa participation ne pourra excéder 50%. Des financements complémentaires pourront être décidés par voie d'avenant. Les financements feront l'objet de décisions attributives de subvention au fur et à mesure de l'avancement des actions, considérant que le présent contrat constitue une convention-cadre valant demande de subvention.
- Apporter son concours technique aux actions et études prévues dans le présent PPA sur tout sujet nécessaire ;
- De manière générale, veiller au respect des orientations communes énoncées dans le présent contrat et au fait qu'elles s'inscrivent bien dans les orientations stratégiques de l'État qui guident le pilotage du CPER<sup>1</sup>.
- Contribuer à la communication commune.

---

<sup>1</sup> Notamment : développer une approche de mixité fonctionnelle à différentes échelles en contribuant à une production équilibrée de logements, inscrire les actions dans un objectif transversal « zéro artificialisation nette », privilégiant la reconstruction de la ville sur la ville, accompagner le développement lié aux nouvelles dessertes et à l'offre multimodale, dans une vision multifonctionnelle et durable des nouveaux pôles d'attractivité.

**La Métropole du Grand Paris s'engage à :**

- Assurer avec la Ville, l'EPT GPGE et l'Etat l'animation du dispositif de gouvernance du PPA (comités de pilotages, comités techniques) ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des actions et études selon la répartition prévue en annexe 1 et contribuer à leur financement selon ses domaines de compétences ;
- Apporter son concours technique aux actions et études prévues dans le présent PPA sur tout sujet nécessaire ;
- De manière générale, veiller au respect des orientations communes énoncées dans le présent contrat.

**L'EPT Grand Paris Grand Est s'engage à :**

- Assurer avec la Ville, la MGP et l'Etat l'animation du dispositif de gouvernance du PPA (comités de pilotages, comités techniques) et l'association des différents partenaires financeurs à toutes les étapes des études ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des actions et études selon la répartition prévue en annexe 1 et contribuer à leur financement selon ses domaines de compétences ;
- Apporter son concours technique aux actions et études prévues dans le présent PPA sur tout sujet nécessaire ;
- De manière générale, veiller au respect des orientations communes énoncées dans le présent contrat.

**La Région Ile de France s'engage à :**

- Participer aux comités de pilotage ;
- Participer aux comités techniques, ainsi qu'aux réunions de conduite des différentes études prévues au PPA qui correspondent à ses domaines d'intervention ;
- Apporter son concours technique aux actions et études prévues dans le présent PPA sur tout sujet nécessaire ;
- De manière générale, veiller au respect des orientations communes énoncées dans le présent contrat.

**La Banque des Territoires s'engage à :**

- Participer au comité de pilotage et comité technique du PPA
- Etudier une contribution financière selon les différentes formes d'intervention qu'elle peut mettre en œuvre (ingénierie, prêt ; investissements en fonds propres). Ces contributions seront soumises à l'approbation des comités d'engagement compétents de la Banque des Territoires et en ce qui concerne l'ingénierie, sur la base de cahiers des charges.

La Banque des Territoires intervient également au développement de la ville de Noisy le Grand à travers des actions d'ingénierie rappelées ci-dessous :

- Le cofinancement de la mission de suivi animation du dispositif OPAH-CD Abraxas à hauteur de 150 000€ ;
- Le cofinancement d'une étude de préfiguration à la création d'une foncière de revitalisation à Noisy le Grand. Subvention à hauteur de 11 250€ au bénéfice de la SOCAREN ;

- Le cofinancement d'une mission AMO concernant le montage du hub d'innovation à Noisy le Grand à hauteur de 20 000€.

**L'EPFIF s'engage à :**

- Participer aux comités de pilotage ;
- Participer aux comités techniques, ainsi qu'aux réunions de conduite des différentes études prévues au PPA qui correspondent à ses domaines d'intervention ;
- Appuyer la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation des actions et des études selon la répartition prévue en annexe 1 et contribuer à leur financement selon ses domaines de compétences et règles internes de financement ;
- Apporter son concours technique aux actions et études prévues dans le présent PPA sur tout sujet nécessaire ;
- De manière générale, veiller au respect des orientations communes énoncées dans le présent contrat.

**EPAMARNE :**

- Participer aux comités de pilotage ;
- Participer aux comités techniques, ainsi qu'aux réunions de conduite des différentes études prévues au PPA qui correspondent à ses domaines d'intervention ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des actions et études selon la répartition prévue en annexe 1 et contribuer à leur financement selon ses domaines de compétences ;
- Apporter son concours technique aux actions et études prévues dans le présent PPA sur tout sujet nécessaire ;
- De manière générale, veiller au respect des orientations communes énoncées dans le présent contrat.

**Au titre de son statut d'opérateur à designer :**

**La SPLAIN NOISY-EST s'engage à :**

- Organiser et piloter les comités de pilotage ;
- Organiser et piloter les comités techniques, ainsi que les réunions de conduite des différentes études prévues au PPA qui correspondent à ses domaines d'intervention ;
- Coordonner les actions et les études ;
- Apporter son concours technique aux actions et études prévues dans le présent PPA sur tout sujet nécessaire ;
- De manière générale, veiller au respect des orientations communes énoncées dans le présent contrat.

**Au titre des opérations structurantes dans le périmètre d'études du PPA :**

**La SOCAREN s'engage à :**

- Participer aux comités de pilotage ;
- Participer aux comités techniques, ainsi qu'aux réunions de conduite des différentes études prévues au PPA qui correspondent à ses domaines d'intervention ;

- Apporter son concours technique aux actions et études prévues dans le présent PPA dès lors qu'elles correspondent à ses domaines d'intervention et de compétences ;
- De manière générale, veiller au respect des orientations communes énoncées dans le présent contrat.

## **G. MISE EN ŒUVRE DU PPA**

### **G.1. Communication autour du projet**

Les signataires s'entendent sur les principes de communication suivants à mettre en œuvre dans le cadre du PPA :

- Une communication commune sous forme de communiqués de presse sera mise en place lors des principales étapes du projet. Cette communication sera pilotée par la Ville de Noisy le Grand ;
- Les signataires s'engagent à afficher les logos des autres partenaires dans toute parution ou communication ayant attrait au présent PPA

### **G.2. Durée et actualisation du contrat**

La durée de validité du présent contrat de PPA de préfiguration est fixée à 3 ans à compter de sa signature. Celle-ci correspond à la durée estimée de réalisation des études en vue d'aboutir à l'établissement du Plan Guide qui permettra d'enclencher la signature d'un PPA opérationnel.

Le présent PPA pourra être modifié par voie d'avenant. Tout avenant devra être présenté en comité de pilotage et validé par l'ensemble des signataires.

Sont notamment considérées comme substantielles et devront faire l'objet d'un tel avenant les modifications portant sur :

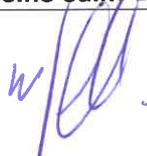
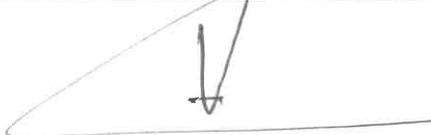
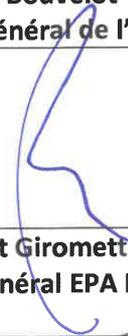
- L'ajout d'un nouveau partenaire et/ou signataire ;
- L'ajustement substantiel des concours financiers des études et actions prévus dans le présent contrat ;
- La modification des engagements pris par les signataires ;
- L'intégration de nouvelles études et/ou actions, notamment à la suite des points d'étapes ;
- Toute modification du périmètre initial ;
- La prolongation du présent contrat, passé le délai contractuel des 3 ans.



## H. LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 : Tableau de financements

## I. SIGNATURES

<b>Brigitte Marsigny</b> Maire de Noisy-le-Grand	<b>Jacques Witkowski</b> Préfet de Seine-Saint-Denis
	
<b>Patrick Ollier</b> Président de la Métropole du Grand Paris	<b>Xavier Lemoine</b> Président de Grand Paris Grand Est
	
<b>Valérie Péresse</b> Région Ile-de-France	<b>Gilles Bouvelot</b> Directeur Général de l'EPFIF
	
<b>Ivan Chetaille</b> Directeur Territorial de la Seine-Saint-Denis Banque des Territoires	<b>Laurent Girometti</b> Directeur Général EPA Marne
	
<b>Jean-Baptiste Rey</b> Directeur Général - SPLAIN Noisy-Est	<b>Brigitte Marsigny</b> Présidente de la SOCAREN
	

