

# PPA

Établissement public territorial  
Boucle Nord de Seine / Ville d'Argenteuil

Contrat de Projet  
Partenarial d'Aménagement  
Secteur Porte Saint-Germain /  
Berges de Seine

**2020-2035**



PRÉFET  
DES HAUTS-DE-SEINE  
PRÉFET  
DU VAL-D'OISE  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# SOMMAIRE

## Table des matières

<b>TABLE DES MATIERES</b>	<b>2</b>
<b>PREAMBULE</b>	<b>4</b>
<b>A. L'OBJET ET LES PARTIES AU CONTRAT</b>	<b>5</b>
A.1. Objectifs poursuivis par le contrat	5
A.2. Dénomination et localisation du projet	6
A.3. Signataires et partenaires du contrat	8
<b>B. LE PROJET</b>	<b>9</b>
B.1. Insertion du projet dans son contexte	9
B.2. Périmètre du projet	10
B.3. Ambition générale et principaux objectifs de programmation	12
B.4. Etat d'avancement du projet	12
B.5. Modalités opérationnelles et financières	14
B.5.1. CONFIRMER LE PROJET URBAIN D'ENSEMBLE DU SECTEUR D'AMENAGEMENT	14
B.5.1.1. Lancer une mission de Maîtrise d'œuvre urbaine ensemblière	14
B.5.1.2. Etablir le montage opérationnel, juridique et financier	15
B.5.1.3. Assurer la coordination globale du projet à travers une mission d'OPCU	16
B.5.1.4. Mener les travaux de requalification des espaces publics existants du quartier et de développement de nouveaux espaces publics	16
B.5.2. RENFORCER LE LIEN AVEC LA SEINE -----	18
B.5.2.1. Mettre en place un groupe de travail partenarial pour définir le montage de l'opération de la requalification de la RD 311 -----	18
B.5.2.2. Mettre en place un groupe de travail partenarial pour définir le montage de l'opération d'aménagement des berges de Seine et des pontons flottants -----	18
B.5.2.3. Mettre en place un groupe de travail partenarial pour définir le montage de l'opération de création d'une passerelle doublant le pont de Colombes et de réaménagement de l'accroche du pont côté Argenteuil -----	19
B.5.3. ANTICIPER LES GRANDES MUTATIONS FONCIÈRES -----	21
B.5.3.1. Elargir les missions de l'EPPFIF à de nouveaux secteurs de maîtrise foncière -----	21
B.5.3.2. Préparer la reconversion du site Dassault -----	22
B.5.3.3. Mettre en place un groupe de travail partenarial pour définir le montage de l'opération de reconversion du site Pirelli -----	23
B.5.3.4. Soutenir le recyclage de l'îlot Mirabeau (ex-Abattoir) -----	24
B.5.4. CONDUIRE UNE DÉMARCHE D'AMÉNAGEMENT DURABLE -----	25
B.5.4.1. Réaliser une étude déplacements en intégrant la question des mobilités actives -----	25
B.5.4.2. Réaliser une étude stationnement, dans l'optique de limiter la place de la voiture -----	25
B.5.4.3. Réaliser une évaluation environnementale sur l'ensemble du site, qui puisse servir de socle commun aux futures études d'impact sectorielles -----	26
B.5.4.4. Mettre en place une AMO dépollution à l'échelle de tout le projet -----	26
<b>C. GOUVERNANCE DU CONTRAT ET PILOTAGE</b>	<b>28</b>
C.1. Le Comité de pilotage	28

C.2. Le comité technique	28
C.3. Les référents PPA	28
<b>D. MISE EN ŒUVRE DU CONTRAT ET ENGAGEMENTS DES PARTIES</b>	<b>29</b>
D.1. Durée et actualisation	29
D.2. Modalités de concertation et de communication	30
D.3. Engagements des parties	31
<b>E. SIGNATURES</b>	<b>34</b>

# PREAMBULE

Le projet Porte Saint-Germain / Berges de Seine constitue un potentiel majeur de renouvellement urbain pouvant bénéficier à l'ensemble de la ville d'Argenteuil et de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine pour développer une offre urbaine mixte, renforcer son attractivité résidentielle et économique et améliorer ses équilibres sociaux et territoriaux. Le devenir de ce secteur d'aménagement repose sur les atouts forts que constituent la proximité des berges et une accessibilité améliorée par un futur Transport en Commun en Site Propre (TCSP) entre le T2 Pont de Bezons et la gare d'Argenteuil.

Cette opération de renouvellement urbain s'inscrit dans une logique d'urbanisme négocié. Le partenariat déjà engagé sur le secteur, notamment avec l'Etat, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), la Région Ile-de-France, le Département du Val d'Oise, Action Logement et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France a permis de lancer une dynamique forte pour le renouvellement du site, officialisée à travers trois types de contractualisations :

- le **Contrat d'Intérêt National (CIN)** signé le 24 novembre 2016 par l'Etat, la Métropole du Grand Paris, le Département du Val d'Oise, la SNCF, l'EPT Boucle Nord de Seine et la ville d'Argenteuil,
- le **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)** d'intérêt régional, avec la signature du protocole de préfiguration le 31 mars 2017, de la Déclaration d'engagement du NPRU le 11 janvier 2020 ; de la convention-quartier du secteur Porte Saint-Germain / Berges de Seine et de la convention-cadre de l'EPT5 les 9 et 13 décembre 2020,
- et **l'appel à projet Stratégie Urbaine de Lutte contre l'Habitat Indigne (SULHI)** porté par l'Agence Régionale de Santé et la Direction Régionale Interdépartementale à l'Habitat et au Logement, DRIHL (protocole d'étude signé le 23 juillet 2015 et convention opérationnelle signée le 24 juillet 2018).

Les études conduites dans le cadre du protocole de préfiguration et du protocole d'études SULHI, ainsi que la concertation préalable menée en 2017-2018 ont permis de définir les orientations stratégiques du projet – renforcer la mixité sociale dans l'habitat, préserver la mixité des fonctions, et créer un cadre de vie attractif – ainsi que les conditions techniques et financières de réalisation d'une partie des opérations.

L'année 2019 a été une année charnière, car elle témoigne du lancement de plusieurs opérations structurantes sur des sous-secteurs à l'intérieur du périmètre qui permettront de redonner vie à un quartier en panne de dynamisme :

- la livraison du groupe scolaire Simone Veil (12 classes élémentaires et 8 maternelles),
- l'engagement du Département de réaliser un collège de 700 places (délibération du 19 avril 2019),
- la délivrance du permis de construire relatif à la relocalisation du pôle commercial de la Ferme du Spahi (O' Marché Frais), ceci afin de permettre à cette activité florissante et vecteur d'attractivité de se développer davantage sur l'ex site-Renault,
- la désignation d'Atland comme lauréat de l'appel à projet Inventons la Métropole du Grand Paris sur l'ex Site Yoplait (environ 3 hectares) pour un projet à la programmation mixte comprenant de l'activité et des bureaux,
- le début des travaux du 114 quai de Bezons, projet de développement économique porté par Bricqueville,
- et le lancement de l'avis d'appel public à la concurrence pour la concession d'aménagement multisites sur les îlots de renouvellement Barbusse-Pont Neuf (ex-Dantier) et Mirabeau (ex-Abattoir). C'est sur cette opération que se concentrent les crédits DRIHL (1.5M€) et ANRU/Action Logement (9.854M€).

Il s'agit à présent de renforcer la dynamique engagée et d'amorcer la phase opérationnelle pour la totalité du périmètre Porte Saint-Germain / Berges de Seine. La Ville d'Argenteuil, l'EPT Boucle Nord de Seine, l'EPFIF, l'Etat et leurs partenaires s'engagent pour cela dans un Projet Partenarial d'Aménagement sur ce secteur (défini à l'article L 312-1 du Code de l'Urbanisme).

# A. L'OBJET ET LES PARTIES AU CONTRAT

## A.1. Objectifs poursuivis par le contrat

Le Projet Partenarial d'Aménagement Porte Saint-Germain / Berges de Seine (PPA PSG/BS) s'inscrit dans le cadre du Contrat d'Intérêt National établi à l'échelle de la ville d'Argenteuil, comprenant des objectifs partagés par l'Etat, la Ville, l'EPT Boucle Nord de Seine, la Métropole du Grand Paris, le Conseil départemental du Val d'Oise et la SNCF, signataires du contrat en 2016, en particulier sur le secteur associé au projet PSG/BS.

Le PPA confirme les objectifs du CIN dans une visée de mise en œuvre opérationnelle sur un périmètre déterminé dans ce contrat et ajusté au contexte et à l'actualité.

Mobilisant de nombreux partenaires, il a pour objectif de les fédérer, les coordonner et ainsi de donner de la cohérence, de l'ampleur et de la visibilité à leurs actions.

Il doit permettre de compléter le travail réalisé dans le cadre de l'élaboration du projet NPRU, en affinant la stratégie d'intervention pour le renouvellement du secteur à plus long terme, et en élargissant le périmètre considéré afin d'intégrer notamment :

- le site Dassault, l'entreprise ayant annoncé son départ prévu d'ici 2022, l'emprise représentant une enclave de 11ha
- et l'accroche à la Seine – les études de faisabilité des équipements souhaités afin de permettre la reconquête des berges n'ayant pas pu être conduites à ce stade.

De nouvelles études doivent être conduites dans le cadre du PPA, celles-ci devant permettre de fiabiliser et chiffrer le programme opérationnel.

L'objet du PPA PSG/BS est par ailleurs de permettre :

### **Le renforcement d'une gouvernance collégiale forte réunie sur la base d'objectifs partagés**

Celle-ci s'appuie sur la gouvernance définie dans le cadre du CIN et des Conventions NPRU (convention-cadre à l'échelle de l'EPT BNS et convention-quartier portant sur le secteur PSG / BS).

### **Le partage d'une stratégie de développement sur le long terme tout en se fixant des actions à court et moyen termes**

La gouvernance partenariale que le PPA entend renforcer va permettre aussi bien de définir un cadre global d'intervention sur la base de la stratégie de développement du territoire argenteuillais, partagée entre tous les acteurs, que de fixer des actions/engagements envisageables à plus ou moins courtes échéances, en fonction des différentes contraintes présentes sur le site de projet, préalablement identifiées.

### **La mise en commun et la mobilisation coordonnée des moyens des différents acteurs publics et privés**

Les différents acteurs en présence sur le territoire argenteuillais : la Ville, l'État, Ile-De-France Mobilités, les conseils départementaux, la Métropole du Grand Paris, l'EPT Boucle Nord de Seine, la Région, l'EPFIF ainsi que les acteurs privés (propriétaires, investisseurs, entreprises, opérateurs) possèdent tous des moyens et donc des leviers d'action différents, mobilisables à plus ou moins long terme et touchant à des problématiques différentes : foncier, transport, voiries, moyens opérationnels, moyens financiers, etc.

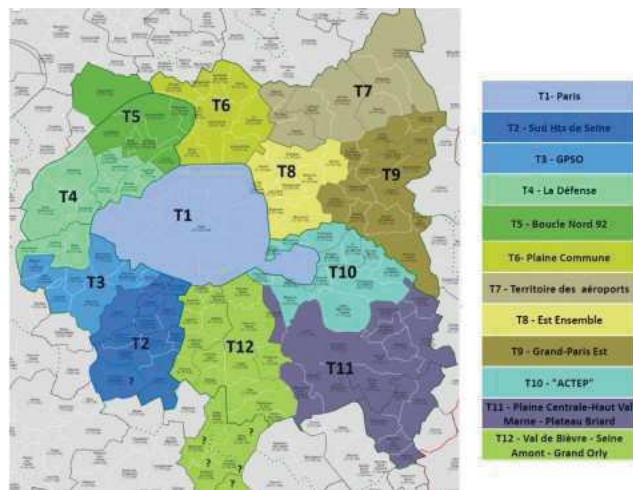
L'un des enjeux fondamentaux du fonctionnement de cette gouvernance est d'ordre spatial et temporel : afin de faciliter le projet PSG/BS, il s'agit de s'accorder sur les différents moyens mobilisables par chacun, sur le moment de leur mobilisation ainsi que sur leur coordination spatiale et temporelle afin d'en tirer un maximum d'efficacité.

### **La mobilisation d'outils opérationnels, réglementaires et de moyens financiers adaptés permettant la concrétisation des ambitions portées par le PPA PSG/BS**

Le PPA et la gouvernance qui en découle visent à définir les moyens et leviers opérationnels les plus adaptés et efficaces pour la mise en œuvre des différents projets, dans le cadre des compétences/moyens/marges de manœuvre de chacun et de façon imbriquée.

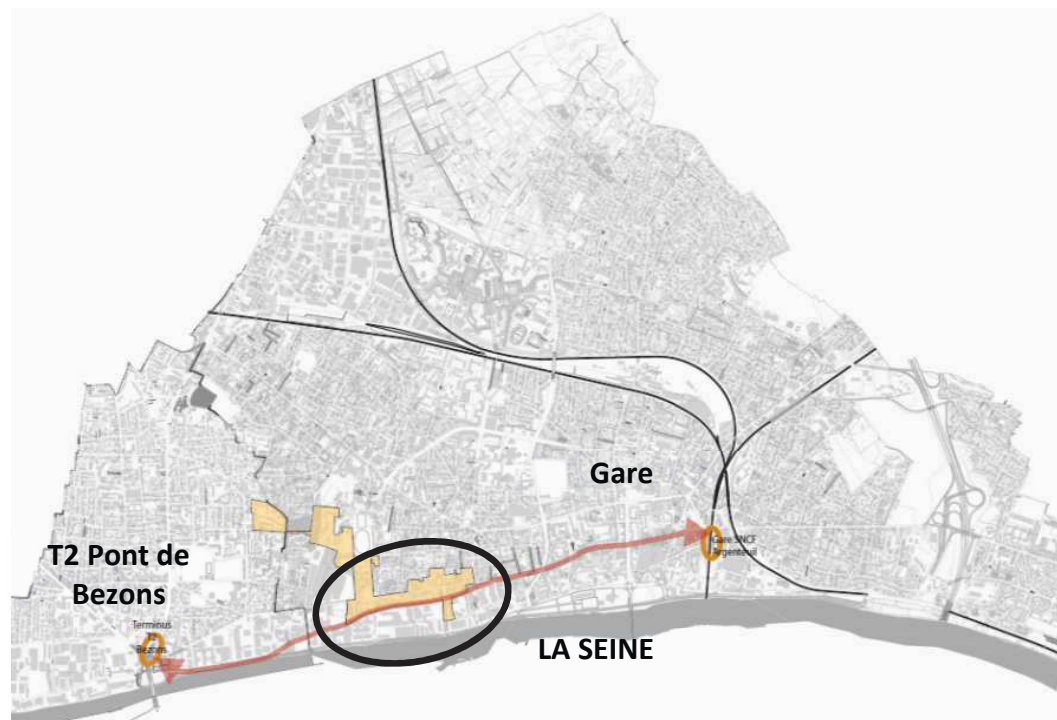
## A.2. Dénomination et localisation du projet

Le présent contrat de PPA concerne le **secteur Porte Saint-Germain / Berges de Seine (PSG/BS)**, situé à **Argenteuil**, au sud du quartier **Val Notre-Dame** et pour partie intégré au **quartier prioritaire Politique de la ville Brigadière Henri Barbusse**. Le projet incluant l'objectif de reconnecter le secteur aux berges de Seine et au parc départemental Pierre Lagravère, le périmètre intègre le fleuve jusqu'en limite de Colombes.



Carte de la Métropole au 1<sup>er</sup> Janvier 2016 –  
Source : Métropole du Grand Paris

### Le secteur de projet Porte Saint-Germain / Berges de Seine et sa desserte par le futur TCSP

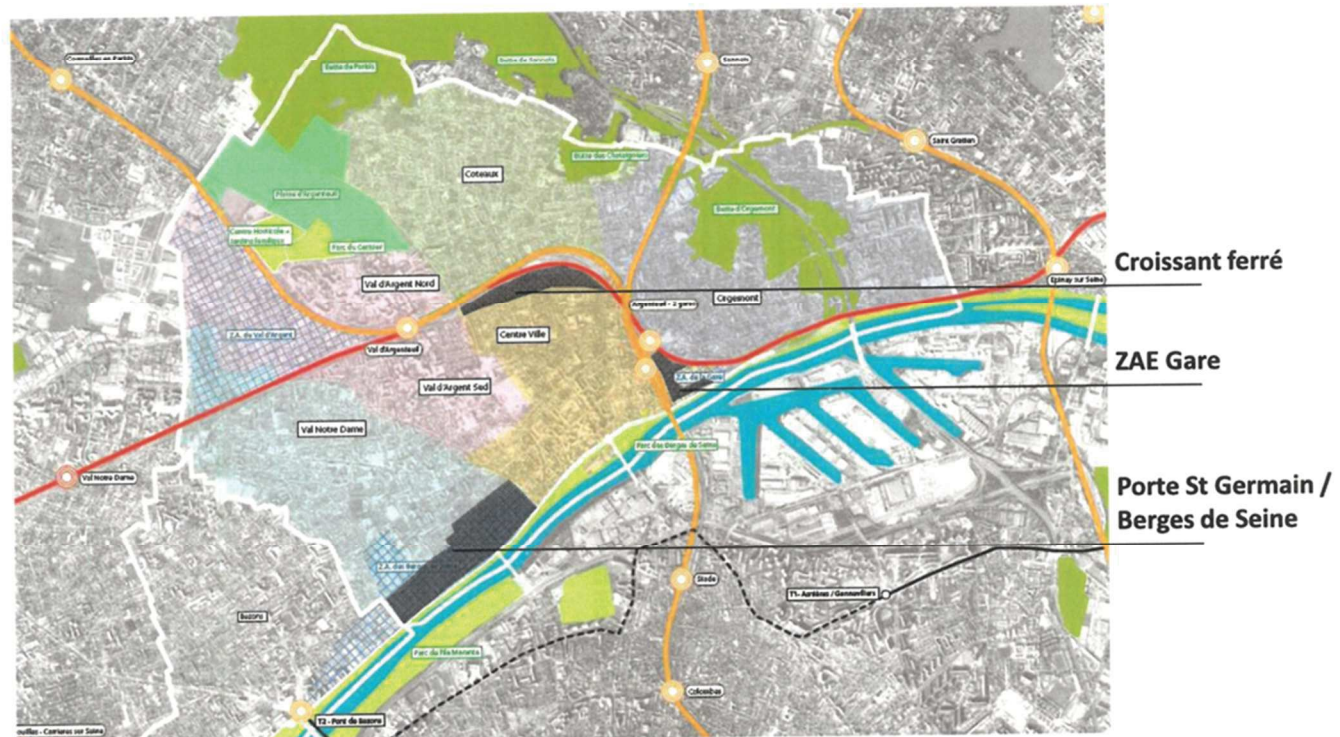


Quartier prioritaire  
Politique de la ville

Secteur de  
projet

Tracé du TCSP « Bus  
entre Seine »

## Les secteurs de projet du Contrat d'Intérêt National



### QUARTIERS DANS ARGENTEUIL



### A.3. Signataires et partenaires du contrat

Le présent contrat de PPA rassemble dans un premier temps les partenaires institutionnels initiateurs du projet, déjà engagés dans les instances de travail sur les enjeux du renouvellement urbain du secteur Porte Saint-Germain / Berges de Seine.

Les signataires sont :

- l'Etat, représenté par le Préfet du Val d'Oise M. Amaury de SAINT-QUENTIN et le Préfet des Hauts-de-Seine, M. Laurent HOTTIAUX ;
- la Région Ile-de-France, représentée par sa Présidente Mme Valérie PECRESSE ;
- l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, représenté par son directeur général, M Gilles BOUVELOT ;
- la Métropole du Grand Paris, représentée par son Président M. Patrick OLLIER.
- le Conseil Départemental du Val d'Oise, représenté par sa Présidente Mme Marie-Christine CAVECCHI ou son représentant ;
- le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, représenté par son Président M. Georges SIFFREDI ;
- l'EPT Boucle Nord de Seine représenté par son Président M. Rémi MUZEAU ;
- la Ville d'Argenteuil, représentée par son Maire M. Georges MOTHRON ;

**Les signataires sont membres de droit des instances de gouvernance du PPA. Le PPA associe par ailleurs, dans ses instances de gouvernance, des partenaires non-signataires.**

Sont ainsi associés au projet (et financent pour certains des actions) : la Caisse des Dépôts (au titre des subventions accordées dans le cadre du NPRU), l'ADEME et l'ARS (au titre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Santé, Environnement et Aménagement Durable n°2 »), la Ville de Colombes.

Par ailleurs, d'autres partenaires potentiels sont identifiés, notamment Voies Navigables de France (VNF) pour toutes les interventions en lien avec la Seine, ERDF pour l'impact du projet sur les installations et le réseau primaire de distribution électrique, ainsi que l'Immobilière Dassault pour le secteur leur appartenant,

Le cercle des co-signataires sera élargi par voie d'avenant, pour associer largement toutes les parties prenantes du projet en fonction de ses évolutions, et notamment en fonction des opérations ou études contractualisées (les autres collectivités locales, les établissements publics intéressés, société publique locale ou société d'économie mixte...).



## B. LE PROJET

### B.1. Insertion du projet dans son contexte

La région francilienne, et en particulier la Métropole du Grand Paris (MGP), fait face depuis de nombreuses années à un contexte de rareté foncière, de densification nécessaire, de construction en milieux contraints (Plan de Prévention des Risques d'Inondation, sites et sols pollués, etc.) et de marché du logement tendu. Le territoire de la Boucle Nord de la Seine participe à l'arc de développement du nord métropolitain (de la Défense jusqu'à Roissy CDG).

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) prévoit sur ce secteur d'une part l'intensification urbaine et la densification des espaces d'habitat (15% à l'échelle de la commune) mais aussi une augmentation de la densité humaine de 15 % et l'augmentation significative des capacités d'accueil. Il identifie d'autre part la présence à proximité des berges de Seine d'un potentiel de mutation majeur à l'échelle régionale qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat. Ces objectifs d'intensification urbaine s'inscrivent par ailleurs pleinement en cohérence avec l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » portée par la Région Île-de-France.

Le SDRIF prévoit en lien avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) l'amélioration de la trame verte et bleue par : la création ou le maintien d'une continuité écologique dans le même axe que la Seine, la prise en compte du fleuve et de la proximité de l'eau (inondabilité, désimperméabilisation, gestion de la ressource).

Le périmètre du PPA est identifié comme « secteur proche d'un espace vert ou boisé public ». Toutefois le parc départemental Pierre Lagravère à Colombes, principal espace vert proche, n'est pas aisément accessible depuis le secteur concerné, et les orientations réglementaires du SDRIF prévoient l'amélioration de l'accessibilité des espaces verts publics et des espaces de loisirs (maillage, lien avec les autres espaces publics, etc). Par ailleurs, le secteur du PPA se situe en limite de secteurs déficitaires en espaces verts pour lesquels le SDRIF prévoit que « des emprises foncières sont à réserver (...), notamment dans les opérations de renouvellement urbain et en valorisant les espaces ouverts encore présents.

L'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine (EPT BNS), créé le 1er janvier 2016 au sein de la Métropole du Grand Paris, regroupe les communes d'Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne.

Les EPT doivent permettre de renforcer les liens (physiques et programmatiques) entre les communes qui les composent et leurs dynamiques. Si l'on considère ce territoire, on peut citer le lien direct entre Argenteuil et Colombes, le lien à développer avec Gennevilliers et en particulier avec le port... En effet, l'aménagement de ce secteur d'Argenteuil renforcera le lien avec la ville de Colombes puisqu'il s'inscrit dans une logique de continuité avec l'opération de la ZAC « Arc Sportif » côté Colombes qui est en cours de réalisation et qui sera un terrain d'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques 2024. L'arrivée du tram T1 au parc départemental Pierre Lagravère constituera une interconnexion favorable pour Argenteuil.

Dans le cadre de la loi portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République (dite loi « NOTRe ») du 7 août 2015, l'EPT BNS exerce notamment les compétences en matière :

- D'opérations d'aménagement (compétence partagée avec la Métropole du Grand Paris). A ce titre, il est compétent pour piloter la réalisation de l'opération d'aménagement Porte Saint-Germain / Berges de Seine (PSG/BS) à Argenteuil, objet du présent Projet Partenarial d'Aménagement, et coordonner l'intervention des différents maîtres d'ouvrage publics et privés.
- De Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Dans l'attente de l'élaboration du PLUI, dont l'engagement est envisagé fin 2020, l'EPT conduit les procédures d'évolution des PLU communaux, notamment celles rendues nécessaires pour la mise en œuvre des projets urbains.

Etant intégrée à la Métropole du Grand Paris, la ville d'Argenteuil dépend du Programme métropolitain de l'habitat et de l'hébergement, en cours d'élaboration. En complément du PMHH, la Ville et l'EPT lancent en 2020-2021 une étude globale afin de déterminer plus finement la stratégie habitat à déployer à l'échelle de la commune.

## B.2. Périmètre du projet

Le secteur Porte Saint-Germain / Berges de Seine, d'une superficie d'environ 75 ha, est situé au Sud-Ouest de la commune, à proximité immédiate du fleuve, au sein du quartier Val Notre-Dame.

Son développement s'est fait en lien avec le développement des industries au début du XX<sup>ème</sup> siècle (construction navale, aéronautique, mécanique,...) et l'arrivée d'une nouvelle population ouvrière, accueillie dans un bâti hétérogène et de manière spontanée (immeubles de rapport et habitat individuel de facture moyenne) ou plus organisée (cité-jardin du Marais).

Il se compose de deux secteurs ayant évolué de façon distincte :

- Le secteur de la Porte Saint-Germain, constitué d'un tissu faubourien peu dense et hétérogène, mêlant petits immeubles collectifs peu qualitatifs, habitat individuel et activités diverses (artisanat, lieux de stockage, friches industrielles) qui pour certaines génèrent des nuisances ;
- Et le Parc d'Activités des Berges, s'inscrivant dans la continuité du secteur d'activités en berges de Seine jusqu'au T2 Pont de Bezons, qui accueille un immobilier construit en grande partie dans les années 1980-1990, aujourd'hui obsolète. Cette zone d'activités présente un potentiel de mutabilité important (friches, sites sous-occupés).

Ce secteur se caractérise par un parc d'habitat privé dégradé voire insalubre, qui accueille une population très fragilisée dans des conditions précaires d'habitat. Il a ainsi été identifié fin 2014 parmi les nouveaux quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville (quartier prioritaire Brigadière – Henri Barbusse).

Éloigné du centre-ville d'Argenteuil, il accueille une petite centralité commerciale, s'appuyant sur quelques commerces de pied d'immeuble peu qualitatifs situés autour de la place du 11 novembre et de la rue Henri Barbusse, et sur deux moyennes surfaces alimentaires discount, Aldi et la Ferme du Spahi, à la zone de chalandise élargie.

En matière de desserte, le quartier subit fortement un trafic automobile de transit, à la fois sur la place du 11 Novembre pour rejoindre le Pont de Colombes qui permet d'accéder aux Hauts-de-Seine, et sur la RD 311 qui permet de relier l'A15 à l'A86 en 2x2 voies, le long des berges, qui de par sa configuration génère un effet de coupure et ne permet pas une desserte fluide du secteur. La desserte en transports en commun du secteur est assurée par trois lignes de bus, relativement fréquentes, mais dont l'efficacité pâtit de l'engorgement automobile.

Contribuant à ce sentiment d'un quartier relégué et aux franges de la Ville, les espaces publics de proximité sont peu qualitatifs et insuffisamment aménagés, notamment pour les circulations douces, le maillage viaire reste incomplet, en particulier pour les liaisons nord-sud, et le quartier est dépourvu d'espaces verts publics.

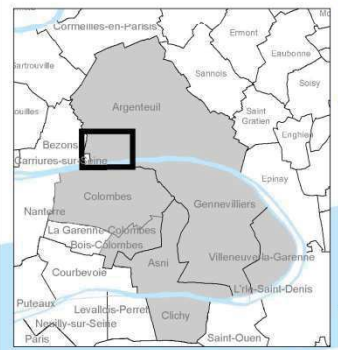
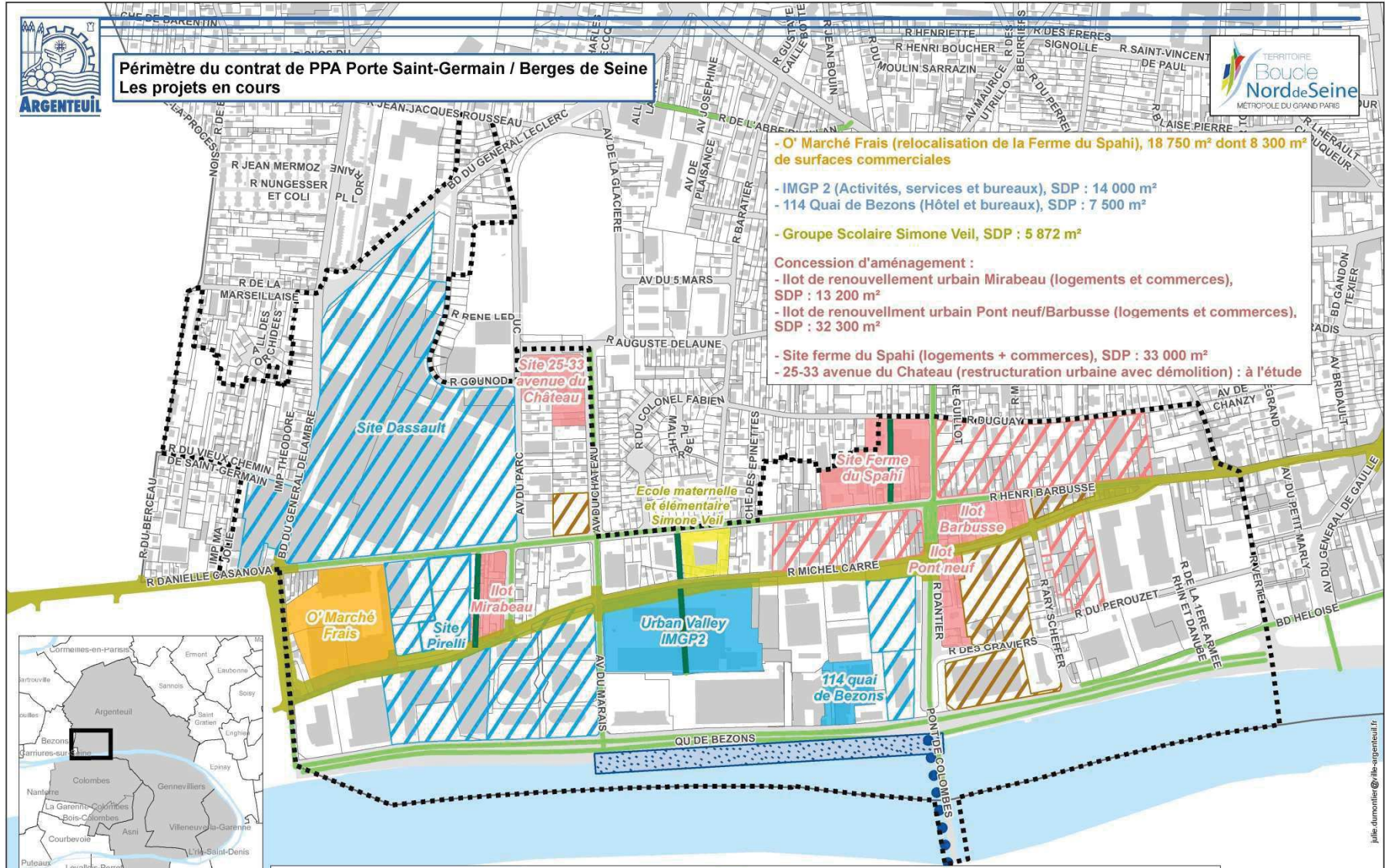
Pour autant, le quartier bénéficie d'une localisation stratégique, permettant d'inscrire son développement dans une dynamique métropolitaine en lien avec la proximité immédiate des berges de Seine, constituant un facteur d'attractivité résidentielle, et le projet de transport collectif en site propre (TCSP) entre le T2 Pont de Bezons et la gare d'Argenteuil.



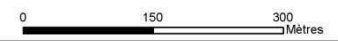
**Périmètre du contrat de PPA Porte Saint-Germain / Berges de Seine  
Les projets en cours**



- O' Marché Frais (relocalisation de la Ferme du Spahi), 18 750 m<sup>2</sup> dont 8 300 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales
  - IMGP 2 (Activités, services et bureaux), SDP : 14 000 m<sup>2</sup>
  - 114 Quai de Bezons (Hôtel et bureaux), SDP : 7 500 m<sup>2</sup>
  - Groupe Scolaire Simone Veil, SDP : 5 872 m<sup>2</sup>
- Concession d'aménagement :**
- Ilot de renouvellement urbain Mirabeau (logements et commerces), SDP : 13 200 m<sup>2</sup>
  - Ilot de renouvellement urbain Pont neuf/Barbusse (logements et commerces), SDP : 32 300 m<sup>2</sup>
  - Site ferme du Spahi (logements + commerces), SDP : 33 000 m<sup>2</sup>
  - 25-33 avenue du Château (restructuration urbaine avec démolition) : à l'étude



Secteur d'aménagement : 87 Ha	Programme économique	Emprise du TCSP	Passerelle piétonne
Projet commercial	Programme économique à l'étude	Création de venelle	Aménagement paysager des berges de Seine (Pontons)
Projet d'équipement	Programme à dominante habitat	Requalification de voirie	
Site mutable	Projet à dominante habitat à l'étude		



1:5 000

Édité le : 26 juin 2020  
Source : DGFIP - Cadastre, Droits réservés.  
Photo aérienne / Aerodata 2018  
SIG Argenteuil

julie.dumonier@mls-argenteuil.fr

### **B.3. Ambition générale et principaux objectifs de programmation**

Les études menées depuis plus de 6 ans et la concertation préalable, menée en 2017-2018, ont permis de déterminer les six objectifs prioritaires du projet :

1. Accompagner le développement d'une nouvelle offre de logements, résorber l'habitat dégradé et les friches et améliorer l'habitat existant.
2. Développer un parc d'activités dynamiques et favoriser le renouvellement et la diversification de l'immobilier d'entreprise.
3. Encourager l'implantation de commerces, services et équipements répondant aux besoins des habitants, des entreprises et de leurs salariés ; offrir de nouveaux lieux de vie pour tous les usages.
4. Faciliter l'accès au quartier et améliorer son fonctionnement en minimisant le trafic de transit tout en prévoyant son éventuel report, et en donnant une place prioritaire aux mobilités actives et aux transports en commun.
5. Offrir de nouveaux espaces publics et privés à vivre et à partager pour créer une vraie vie de quartier, valoriser la présence de la Seine et développer une trame paysagère au sein des îlots.
6. Promouvoir de nouvelles constructions durables et respectueuses de l'environnement du quartier et de son histoire. Il s'agira également de développer le quartier selon des principes favorables la santé.

A travers ces six objectifs, l'ambition poursuivie est de rendre le secteur Porte Saint-Germain / Berges de Seine attractif, par la qualité de ses logements et celle des espaces publics, ainsi que grâce aux commerces, services et aménités culturelles ou sportives qui y seront proposés. Un projet paysager ambitieux permettra de révéler la ville-parc et de réconcilier la fabrique de la ville avec le grand horizon de la Seine, principal atout paysager d'un nouveau cadre de vie attractif.

Par ces évolutions, le secteur Porte Saint-Germain / Berges de Seine, partie intégrante du quartier Val Notre-Dame, doit demain répondre aux attentes fortes des habitants, salariés et usagers actuels et en même temps pouvoir attirer une population nouvelle. Il s'agit ainsi de créer une nouvelle adresse à Argenteuil, un lieu où habiter, travailler, flâner, sortir, pour tous les Argenteuillais et usagers du secteur.

### **B.4. Etat d'avancement du projet**

Les premiers développements du projet de transformation du secteur Porte Saint-Germain / Berges de Seine ont été enclenchés sur les îlots Pont Neuf (ex-Dantier), Barbusse, Mirabeau (ex-Abattoir), Ferme du Spahi, Avenue du Château, ex-Yoplait, O Marché Frais et Quai de Bezons. Ils prévoient :

- la démolition de 209 logements privés dégradés,
- la construction d'environ 1400 logements diversifiés à l'horizon 2025-2028,
- l'amélioration du parc privé maintenu,
- la création de plus de 5000 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux et de services,
- la relocalisation du supermarché de quartier sur une friche industrielle,
- la création de 25 000 m<sup>2</sup> d'activités mixtes,
- la construction d'un nouveau groupe scolaire,
- l'extension du réseau de chauffage urbain,
- la requalification et le maillage de l'espace public,
- ainsi que l'aménagement d'une liaison TCSP desservant le quartier et le reconnectant à la gare d'Argenteuil et au Tramway T2 au pont de Bezons.

Les îlots Pont Neuf (ex-Dantier) et Barbusse font l'objet depuis 2020 d'une convention de financement au titre du NPNRU. L'îlot Mirabeau (ex-Abattoir) fait l'objet d'un financement via la convention SULHI.

Pour leur mise en œuvre opérationnelle, ces 3 projets font l'objet de l'avis d'appel public à la concurrence en cours pour une concession d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage de l'EPT BNS.

Sur le plan du projet urbain, ces îlots font l'objet depuis 2019 d'une mission menée par l'agence Clément Blanchet Architecture, l'agence D'ici là paysages et territoires, le bureau d'études Vizéa et la sociologue Monique Eleb pour approfondir le projet urbain et rédiger le cahier des prescriptions de la concession. Elle sera finalisée d'ici fin 2020.

L'îlot « Ferme du Spahi » fait l'objet d'un projet d'initiative privée portée par Eiffage Aménagement, visant la création d'un projet à dominante résidentielle, en lieu et place du supermarché existant.

Cette opération est permise par le projet d'initiative privée, porté par la société TERRA NOBILIS, de relocalisation et d'extension, sous l'enseigne O'Marché Frais, du supermarché actuel de la Ferme du Spahi sur une friche industrielle (dont le foncier a été porté par l'EPFIF).

Sur l'îlot ex-Yoplait, la reconversion de la friche industrielle est engagée via l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 », pour une offre adaptée de locaux d'activités et de services permettant l'ouverture du lieu sur le quartier (projet URBAN VALLEY, porté par Atland retenu en juin 2019).

Sur l'îlot 114-116 Quai de Bezons, une opération a été engagée et portée par la société Bricqueville pour le développement d'un programme d'activités économiques. La première tranche a été livrée en 2018 (n°116), les travaux de la 2<sup>e</sup> tranche ont été lancés fin 2019 pour une livraison prévue courant 2021 (n°114).

L'îlot Avenue du Château fait l'objet d'un projet de démolition-reconstruction porté par la coopérative HLM Argenteuil-Bezons Habitat. Le projet de reconstruction, qui mixera logements locatifs sociaux et accession à la propriété, est en cours d'étude.

Enfin, le nouveau groupe scolaire Simone Veil a été livré en septembre 2019 et partiellement mis en service. Doté de 8 classes de maternelles et 12 classes élémentaires, il doit permettre d'absorber une partie de la croissance des effectifs scolaires dans le parc de logements existants et de répondre aux besoins des futurs logements prévus, notamment dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier.

En complément de cet équipement, un collège d'une capacité de 700 élèves doit trouver son lieu d'implantation dans le périmètre du PPA pour permettre l'accueil des nouveaux arrivants et compléter l'offre existante sur la commune.

Pour répondre aux ambitions décrites précédemment, les réflexions programmées dans ce contrat de PPA permettront d'élargir ces premiers développements aux autres secteurs du projet urbain, notamment sur le secteur Dassault ou sur les bords de Seine, dans le cadre d'une réflexion d'ensemble qui garantira la cohérence de l'aménagement final.

## **B.5. Modalités opérationnelles et financières**

Afin de répondre aux ambitions fixées, et de venir compléter les actions déjà prévues via les autres contractualisations sur ce secteur, le programme d'actions du PPA PSG/BS se décline selon quatre axes structurants :

- Confirmer le projet urbain d'ensemble du secteur d'aménagement,
- Renforcer le lien avec la Seine,
- Anticiper les grandes mutations foncières,
- Conduire une démarche d'aménagement durable.

Le programme d'actions défini à ce stade est synthétisé dans un tableau récapitulatif, outil de pilotage du PPA tout au long de sa mise en œuvre.

### **B.5.1. CONFIRMER LE PROJET URBAIN D'ENSEMBLE DU SECTEUR D'AMENAGEMENT**

#### **B.5.1.1.Lancer une mission de Maîtrise d'œuvre urbaine ensemble**

La mission de maîtrise d'œuvre urbaine doit permettre d'élaborer un document stratégique global à l'échelle de l'ensemble du secteur Porte Saint-Germain/ Berges de Seine et de produire un plan-programme phasé des interventions. Cette étude structurée et structurante déclinera les ambitions du « récit urbain » à l'échelle du quartier et définira le projet urbain selon un Plan Guide. Cette démarche apparaît indispensable au développement cohérent et qualitatif du quartier. Le Plan Guide permettra la conduite et la maîtrise dans le temps de cette requalification particulièrement complexe.

A l'échelle de chaque îlot de renouvellement urbain, les prévisions de programmation et de phasage du projet seront confirmées tout au long de sa mise en œuvre. De même, le travail sur la composition urbaine et la définition des prescriptions propres à chacun seront affinés progressivement.

Cette étude de maîtrise d'œuvre urbaine tiendra compte des îlots déjà entrés en phase opérationnelle : Mirabeau (ex-Abattoir) et Barbusse-Pont Neuf (ex-Dantier) dans le cadre d'une concession d'aménagement en cours d'attribution, mais également le sous-secteur de l'actuelle Ferme du Spahi (Eiffage) ou encore le sous-secteur ex-Yoplait (Atland).

Elle tiendra compte enfin d'une double échelle de contractualisation : au sein du périmètre d'ensemble du secteur Porte Saint-Germain / Berges de Seine, les îlots Barbusse-Pont Neuf (ex-Dantier) font l'objet d'une convention au titre du NPNRU. Une restitution de l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine d'ensemble et de ses conséquences sur la stratégie d'intervention sur le sous-secteur objet du NPRU sera donc assurée dans le cadre de l'instance de pilotage de la convention-quartier NPRU.

La mission de maîtrise d'œuvre urbaine devra permettre l'identification d'un site d'implantation pour le futur collège sur une emprise de 10 000 m<sup>2</sup>. Ce site devant accueillir une population sensible, le terrain devra, dans la mesure du possible, répondre aux contraintes sanitaires, techniques et programmatiques du CD 95.

Le travail de cette équipe pluridisciplinaire devra également permettre de clarifier les enjeux en matière de réseaux et infrastructures techniques, en lien notamment avec la présence au sein du secteur de projet d'une centrale de fourniture ERDF.

La mission de maîtrise d'œuvre urbaine inclura un volet environnemental. Il sera demandé au groupement retenu de jouer également le rôle d'AMO Développement durable, pour garantir le respect des engagements portés en termes de développement durable et d'environnement (consolidation du plan d'actions réalisé par Vizéa dans le cadre du protocole de préfiguration NPRU, contrôle du respect des prescriptions et préconisations, suivi et conseil auprès des collectivités et maîtres d'ouvrage...). Cet accompagnement comprend notamment une dimension de recollement des connaissances sur la pollution du site (études historiques et documentaires), l'enjeu étant fort sur le secteur. Il s'agira également de développer un urbanisme favorable à la santé en conformité avec les

ambitions générales pour le projet. Le prestataire accompagnera par ailleurs la collectivité dans la démarche de labellisation EcoQuartier, en lien avec les services de l'Etat (DDT 95).

Enfin, la maîtrise d'œuvre urbaine inclura un volet de définition des espaces publics :

- Etudes de maîtrise d'œuvre pour la requalification des espaces publics existants et la création de venelles, jusqu'en phase PRO ;
- étude de faisabilité Qualité/Avantages/Coûts pour la création d'une passerelle modes doux reliant le site au parc départemental Pierre Lagravère à Colombes. L'ouvrage sera à implanter à proximité du Pont de Colombes qui fera, lui-même l'objet d'une réhabilitation ;
- établissement d'un cahier des charges de concours de Maîtrise d'Œuvre International pour la conception et la réalisation de la future passerelle ;
- étude de faisabilité de réaménagement des Berges de Seine et création d'une piscine flottante.
- étude de faisabilité Qualité/Avantages/Coûts de requalification de la RD 311 (tronçon intégré au périmètre du Projet Urbain) en boulevard Urbain ; Si le Département porte la maîtrise d'ouvrage et les études liées à la requalification de la RD 311, une étude préalable est intégrée à la mission de maîtrise d'œuvre urbaine portée par l'EPT BNS, afin de déterminer les conditions de requalification de la RD 311 permettant une bonne connexion avec le projet urbain d'ensemble et les berges de Seine. Les services du Département ainsi que leurs prestataires seront étroitement associés à toutes les étapes de cette étude.

- ✓ Maîtrise d'ouvrage : l'EPT Boucle Nord de Seine
- ✓ Partenaires associés : signataires du PPA a minima, ERDF
- ✓ Calendrier : 2020 – 2024
- ✓ Coût estimé : 1 000 000€ HT
- ✓ Co-financements : Etat-PPA (500 000€), CDC (100 000€, représentant 50% du volet environnemental), ARS (25 000€, pour le volet UFS), EPT BNS (375 000€)

### **B.5.1.2. Etablir le montage opérationnel, juridique et financier**

Au vu de la complexité du projet d'ensemble, de la multiplication des opérations sous maîtrises d'ouvrage diverses, certaines publiques d'autres privées, un travail important d'élaboration du montage opérationnel, juridique et financier reste à conduire, en parallèle de l'élaboration du Plan Guide et de la confirmation de la programmation.

#### **Sur le volet financier :**

Ce travail doit permettre d'établir le méta-bilan du projet d'aménagement d'ensemble, compilant d'une part les dépenses et d'autre part les recettes envisageables.

Il devra étudier les différentes options de financements, qu'il s'agisse de subventions non identifiées à ce stade ou des différents leviers fiscaux permettant de faire contribuer les opérateurs privés à l'investissement public réalisé sur les infrastructures et les équipements. A noter : une taxe d'aménagement renforcée à 20% est en vigueur sur le secteur, mais il est estimé que le volume attendu permet seulement de contribuer au financement du groupe scolaire S. Veil.

Ce méta-bilan sera décliné de manière pluriannuelle, en lien avec le phasage de la programmation établi par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine. Véritable plan affaire du projet PSG / BS, ce méta-bilan présentera la stratégie et le prévisionnel financier pour les années à venir.

#### **Sur le volet opérationnel et juridique :**

En parallèle de l'élaboration du Plan Guide et de la programmation d'ensemble par la maîtrise d'œuvre urbaine, le montage opérationnel des différentes opérations sera précisé (partenariats publics privés, opérations d'initiative privée, consultation d'opérateurs portée par les collectivités, autres opérations d'initiative publique...). Les conditions juridiques de mise en œuvre de chacun des montages envisagés devront être affinées.

Cette action sera pour partie réalisée en régie, avec un appui extérieur en particulier sur les aspects de consolidation financière et juridique.

- ✓ Pilotage d'ensemble et maîtrise d'ouvrage de l'appui extérieur : l'EPT Boucle Nord de Seine
- ✓ Partenaires associés : Etat, EPFIF, Ville d'Argenteuil
- ✓ Calendrier : 2020-2021
- ✓ Coût estimé : 150 000€ HT
- ✓ Co-financements : Etat-PPA (90 000€), EPFIF (30 000€), EPT BNS (30 000€)

### **B.5.1.3. Assurer la coordination globale du projet à travers une mission d'OPCU**

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, la commune conduit le pilotage opérationnel du projet. Elle mobilise pour cela l'équipe Projet Porte Saint-Germain / Berges de Seine : coordonnée par le Directeur des Projets Urbains, l'équipe projet est composée de 5 chefs de projets positionnés sur des missions complémentaires (Composition urbaine, Aménagement, Habitat, Foncier, Espaces publics). Les trois premiers sont intégrés à la Direction des Projets Urbains ; le chef de projets Foncier est rattaché à la Direction Urbanisme Opérationnel et le chef de projets Espaces publics à la Direction de l'Aménagement de l'Espace public.

Afin de renforcer l'équipe projet pour le pilotage de cette opération complexe, l'EPT prévoit de désigner un prestataire chargé de l'Ordonnancement Pilotage Coordination Urbaine (OPCU). Celui-ci sera chargé de coordonner la planification de l'ensemble des opérations prévues sur le secteur, d'initiative publique comme privée, afin d'une part de garantir le respect des plannings opérationnels et d'autre part de maintenir un fonctionnement urbain le plus adapté, y compris en phase chantier.

- ✓ Maîtrise d'ouvrage : l'EPT Boucle Nord de Seine
- ✓ Partenaires associés : signataires du PPA a minima
- ✓ Calendrier : 2021 – 2024
- ✓ Coût estimé : 320 000€ HT
- ✓ Co-financements : Etat-PPA (160 000€), CDC (80 000€), EPT BNS (80 000€)

### **B.5.1.4. Mener les travaux de requalification des espaces publics existants du quartier et de développement de nouveaux espaces publics**

Le projet prévoit également la requalification de l'ensemble des espaces publics du secteur pour garantir une amélioration du cadre de vie en accord avec les ambitions de renouvellement du secteur. Hors concession d'aménagement, cela concerne les rues Henri Barbusse, Michel Carré, Ambroise Thomas (RD15E), l'avenue du Marais, l'Avenue du Château et le boulevard du Général Delambre (RD41), ainsi que la création de nouvelles voiries, sentes piétonnes, squares... (qui restent à définir par la maîtrise d'œuvre urbaine).

Il s'agira de remettre à niveau la voirie, de permettre un meilleur partage de l'espace public pour des parcours piétons et cyclistes sécurisés et de développer le paysage à travers des alignements d'arbres et, autant que possible, l'aménagement de lanières paysagères. L'ambition est de développer la place de la nature en ville en déployant le concept de « ville-parc » sur le secteur. A ce titre, il est à noter que le paysagiste membre du groupement de maîtrise d'œuvre urbaine aura un rôle renforcé par rapport à d'autres missions de ce type, en binôme avec l'architecte-urbaniste.

Le projet comportant de nombreuses opérations sous des maîtrises d'ouvrage diverses, la requalification et le développement des espaces publics devra être le vecteur de la qualité urbaine et le support d'une cohérence d'aménagement de l'ensemble.



La maîtrise d'œuvre des espaces publics est intégrée jusqu'en phase PRO à la mission de maîtrise d'œuvre urbaine, à l'exception de la RD 311. La maîtrise d'ouvrage des études sur la RD 311 sera assurée par le Conseil départemental du Val d'Oise qui désignera également sa maîtrise d'œuvre, en association avec la Ville et l'EPT BNS. Les travaux d'espaces publics seront réalisés par l'aménageur pour ceux intégrés à la concession d'aménagement multisites – secteurs Mirabeau (ex-Abattoir), Barbusse et Pont Neuf (ex-Dantier), et par la Ville pour le reste du secteur.

L'aménagement des espaces publics intégrés à la concession est financé :

- par l'ANRU à travers la convention NPRU pour les îlots Barbusse-Pont Neuf (ex-Dantier) à hauteur de 2,4 M€ de subventions pour un coût d'environ 6 M€ ;
- et l'Etat à travers la convention SULHI pour l'îlot Mirabeau (ex-Abattoir) – 1,5 M€ de subventions étant attribuées pour financer le déficit d'opération, les espaces publics représentant un coût de 1,5M €.

Ils ne représentent cependant qu'une partie restreinte des espaces publics à aménager à l'échelle du secteur Porte Saint-Germain / Berges de Seine : hors concession, le coût des travaux est estimé en 2017 à environ 12,3 M€, au terme des études préalables réalisées dans le cadre du protocole de préfiguration NPRU.

Ce coût sera cependant revu, dès 2020-2021, en fonction de l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine ensemblière. Cette dernière établira en effet des objectifs de qualité des espaces publics plus exigeants que ceux pris en compte dans les chiffrages jusque-là.

Les modalités de financement des espaces publics seront également à articuler avec les conclusions de l'étude sur le montage financier du projet d'ensemble. Un financement des travaux d'espaces publics par l'Etat via la ligne PPA pourra être envisagé à ce moment-là.

- ✓ Maîtrise d'ouvrage : ville d'Argenteuil
- ✓ Partenaires associés : Région Ile-de-France, CD 95, EPT BNS
- ✓ Calendrier : 2022 – 2028
- ✓ Coût estimé : 12,3M€, à revoir à l'issue des études de maîtrise d'œuvre urbaine
- ✓ Co-financements : le plan de financement et les montants alloués seront actés par voie d'avenant dès lors que les coûts seront déterminés, soit courant 2021

## **B.5.2. RENFORCER LE LIEN AVEC LA SEINE**

Les opérations envisagées pour reconquérir les berges de Seine – objectif essentiel pour la réussite du projet – n’ont pour l’instant pas fait l’objet d’études de définition abouties.

La requalification de la RD 311 en avenue plus urbaine de type cœur d’agglomération, l’aménagement d’un franchissement sécurisé de la RD 311, des berges et de pontons sur la Seine, l’implantation d’équipements de loisirs et sportifs (type piscine flottante), ainsi que la création d’une passerelle dédiée aux modes doux doublant le pont de Colombes pour rejoindre le parc départemental Pierre Lagravère, constitueraient un équipement public rayonnant bien au-delà du secteur Porte Saint-Germain / Berges de Seine.

La mission de maîtrise d’œuvre urbaine ensemble devra permettre de définir la faisabilité de ces aménagements et équipements et, de manière particulière pour la passerelle, les prescriptions à intégrer dans le cadre d’un concours d’architecture et d’ingénierie qui serait ensuite organisé.

Le PPA doit permettre dans un premier temps de déterminer les possibilités de mise en œuvre opérationnelle et financière de ces opérations, au vu du résultat des études de faisabilité.

Une fois les programmations affinées, les maîtrises d’ouvrage et co-financements déterminés, les différents maîtres d’ouvrages pourront lancer des études de conception puis passer en phase de réalisation. Le calendrier et les co-financements de ces actions ultérieures pourront faire l’objet d’un avenant au présent PPA pour être établis.

### **B.5.2.1. Mettre en place un groupe de travail partenarial pour définir le montage de l’opération de la requalification de la RD 311**

La requalification de la RD 311 a pour objectif de revoir les fonctions de cet axe et d’y insérer les modes actifs. En fonction des séquences, un apaisement des circulations sera étudié pour permettre plus de perméabilité au droit du quartier, envisager des accès aux berges de Seine et futurs pontons flottants, tout en tenant compte de son rôle structurant pour la circulation routière à l’échelle de l’Ouest francilien.

Les équipes du Conseil départemental du Val d’Oise, disposant à la fois d’une expertise en matière d’aménagements routiers et de l’historique des études précédemment menées en vue d’une requalification de la RD 311, seront pleinement associées aux études préalables générales menées par la maîtrise d’œuvre urbaine, permettant de favoriser les connexions de la RD 311 avec le projet urbain d’ensemble et les berges de Seine.

Le Département prendra en charge les études de faisabilité puis de maîtrise d’œuvre et leur financement, en collaboration avec les parties concernées, et notamment en articulation avec l’équipe de maîtrise d’œuvre urbaine ensemble.

Le groupe de travail créé dans le cadre du PPA aura pour objectifs de :

- suivre les études de faisabilité ;
- partager la programmation retenue pour l’opération, son coût et son planning de réalisation ;
- proposer les modalités d’inscription notamment financière via un avenant au PPA.

- ✓ Co-Pilotes : EPT Boucle Nord de Seine, Conseil Départemental du Val d’Oise
- ✓ Partenaires associés : MGP, Ville d’Argenteuil, Etat
- ✓ Calendrier : 2020-2021

### **B.5.2.2. Mettre en place un groupe de travail partenarial pour définir le montage de l’opération d’aménagement des berges de Seine et des pontons flottants**

L’objectif est d’étudier l’implantation d’équipements de loisirs et sportifs sur les berges et sous forme de pontons flottants. En cohérence avec les résultats de l’étude de maîtrise d’œuvre urbaine ensemble, une étude de

maîtrise d'œuvre spécifique visera à déterminer un programme détaillé et les conditions de mise en œuvre de cet équipement.

Au sein du programme d'équipements, l'opportunité et les conditions de faisabilité d'une piscine flottante seront étudiées.

Le groupe de travail créé dans le cadre du PPA aura pour objectifs de :

- suivre les études de faisabilité ;
- partager la programmation retenue pour l'opération, son coût et son planning de réalisation ;
- déterminer la maîtrise d'ouvrage des études de maîtrise d'œuvre et de réalisation des travaux ;
- proposer les modalités d'inscription notamment financière via un avenant au PPA.

✓ Pilote : EPT Boucle Nord de Seine

✓ Partenaires associés : MGP, Conseil Départemental du Val d'Oise, Ville d'Argenteuil, Etat, VNF

✓ Calendrier : 2020-2021

### **B.5.2.3. Mettre en place un groupe de travail partenarial pour définir le montage de l'opération de création d'une passerelle doublant le pont de Colombes et de réaménagement de l'accroche du pont côté Argenteuil**

La création d'une passerelle longeant le pont de Colombes dédiée aux modes actifs permettrait de faciliter l'accès au Parc Départemental Pierre Lagravère, dédié aux sports, aux jeux et aux loisirs, pour les Argenteuillais et de leur donner accès à la future station du tram T1 à proximité du Stade Yves du Manoir côté Colombes. Elle relierait ainsi deux importants bassins de vie métropolitains. En effet, le pont de Colombes, conçu à la fin du 19<sup>e</sup> siècle comme un pont aqueduc, puis développé en pont routier, ne peut accueillir dans son gabarit actuel des trottoirs confortables et une voie cyclable.

L'accroche du pont coté Argenteuil sera particulièrement travaillée et prévoira :

- d'un côté, la création d'un balcon sur la Seine pour mettre en scène le fleuve comme élément paysager majeur et contribuer aux objectifs d'amélioration du cadre de vie ;
- de l'autre, une infrastructure permettant la descente vers les futurs pontons flottants.

L'objectif est de constituer un équipement rayonnant et emblématique d'envergure métropolitaine. A cette fin, un concours d'architecture et d'ingénierie sera lancé sur la base de l'étude de faisabilité et des prescriptions définies par l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine ensemblière.

Ce projet devra être élaboré en étroite articulation avec celui de réfection du pont de Colombes, sous maîtrise d'ouvrage déléguée du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine (mise en œuvre par l'Etablissement Public Interdépartemental 78-92). Les études préalables sont en cours, et doivent permettre de d'arrêter le programme de travaux d'ici la fin de l'année 2020. Les équipes du CD 92, du CD 95 et de l'EPI 78-92 seront alors étroitement associées aux études de faisabilité de la création d'une passerelle et du réaménagement de l'accroche du pont. De leur côté, ils partageront également l'avancée du projet de réfection du pont. . A l'issue de cette réfection et au terme du PPA, le CD95 souhaite déclasser la RD15E qui a une fonction de desserte locale.

La ville de Colombes, évidemment concernée par ce projet, sera également étroitement associée, de même que la MGP, au vue de l'envergure métropolitaine de l'opération.

Le groupe de travail créé dans le cadre du PPA aura pour objectifs de :

- suivre les études de faisabilité ;
- partager la programmation retenue pour l'opération, son coût et son planning de réalisation ;
- déterminer la maîtrise d'ouvrage des études de maîtrise d'œuvre, de réalisation des travaux, ainsi que de propriété et gestion future de l'ouvrage ;
- proposer les modalités d'inscription notamment financière via un avenant au PPA.

- ✓ Pilote : EPT Boucle Nord de Seine
- ✓ Partenaires associés : MGP, Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, Conseil Départemental du Val d'Oise, Ville d'Argenteuil, Ville de Colombes, Etat, VNF
- ✓ Calendrier : 2020-2021

## B.5.3. ANTICIPER LES GRANDES MUTATIONS FONCIÈRES

### B.5.3.1. Elargir les missions de l'EPFIF à de nouveaux secteurs de maîtrise foncière

Sur le secteur Porte Saint-Germain / Berges de Seine, la maîtrise des mutations foncières est un enjeu essentiel. Le coût d'acquisition et de portage foncier représente une part importante des opérations en cours – 60% des dépenses prévisionnelles de la concession d'aménagement par exemple.

Un partenariat fort est engagé avec l'EPFIF depuis de nombreuses années, encadré aujourd'hui par la Convention d'Intervention Foncière signée le 17 février 2017 avec la Ville et l'EPT BNS. Avec un montant d'intervention de l'EPFIF de 30 Millions d'euros HT, celle-ci cible plusieurs secteurs de maîtrise foncière, correspondant aux premiers îlots opérationnels : ex-foncier Renault dédié au projet O'Marché Frais, ex-foncier Yoplait dédié au projet IMGP2, ainsi que les trois îlots de la concession d'aménagement.

Aujourd'hui, il est estimé que près de 40% des parcelles du secteur sont mutables.



Localisation des parcelles mutables à court, moyen et long terme. Source : Agence Clément Blanchet Architecture

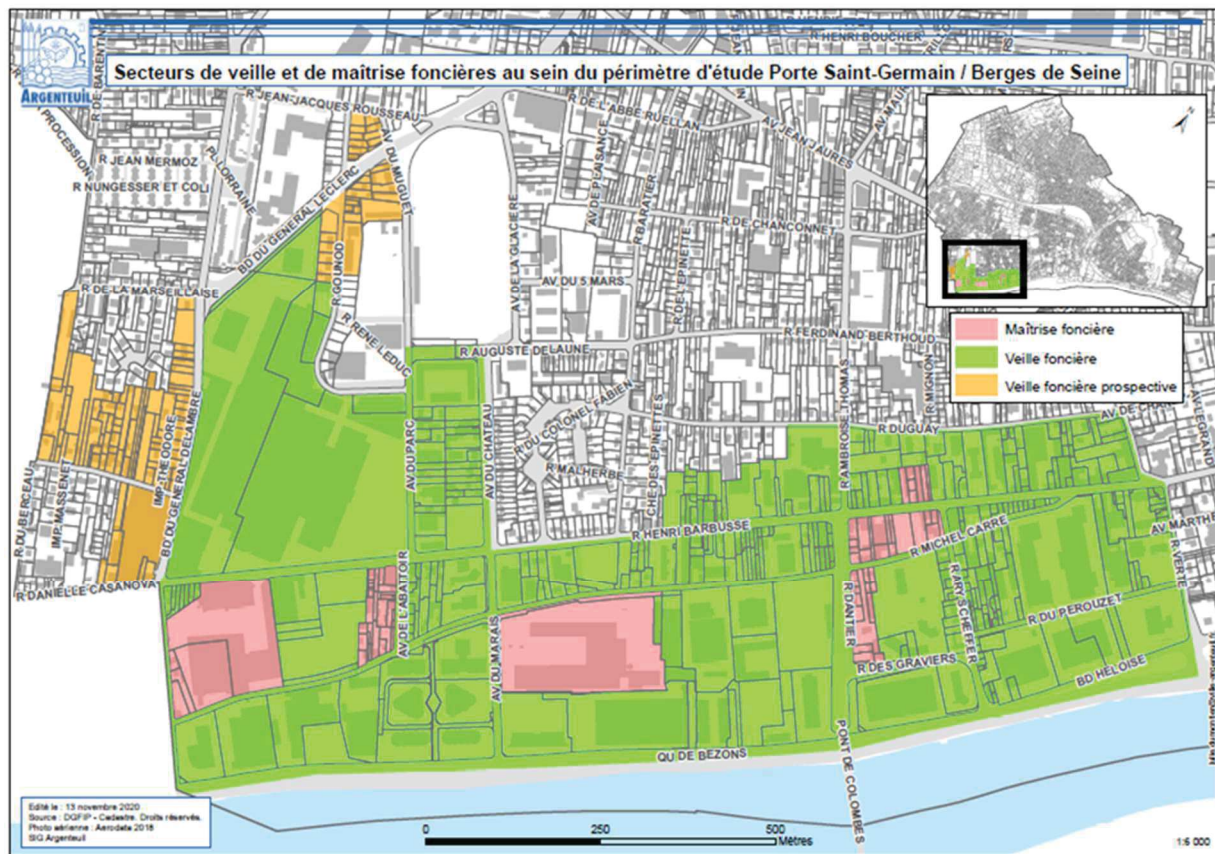
Un avenant à cette convention doit alors être contractualisé courant 2020 afin d'élargir le périmètre de veille foncière en incluant notamment le site Dassault, et de porter le montant d'intervention à 40 millions d'euros HT.

Dans le cadre du PPA, l'EPFIF réalisera par ailleurs différentes études (en interne, et pour partie en sous-traitance) permettant d'anticiper une future maîtrise foncière des autres îlots repérés comme mutables à moyen ou long terme, imputées sur la Convention d'intervention foncière :

L'évaluation des travaux de déconstruction sur les îlots mutables à moyen et long terme

- Un diagnostic devant permettre d'estimer les coûts d'acquisition du foncier sur ces îlots
- Ainsi que l'étude de scénarii de portage de ces biens.

A l'issue de ces études, un nouvel avenant à la Convention d'Intervention foncière pourra acter de nouveaux secteurs de maîtrise foncière.



Localisation des secteurs de maîtrise foncière, veille foncière et veille prospective inscrits à la CIF (2020)

**Avenant à la convention d'intervention foncière (CIF) :**

- ✓ Pilotage : EPFIF
- ✓ Partenaires associés : ville d'Argenteuil, EPT BNS
- ✓ Calendrier : courant 2020

**Etudes en vue de la maîtrise foncière des îlots identifiés comme mutables à moyen terme et long terme dans le cadre de l'exécution de la CIF :**

- ✓ Maîtrise d'ouvrage : EPFIF
- ✓ Partenaires associés : ville d'Argenteuil, EPT BNS
- ✓ Calendrier : 2020-2021
- ✓ Coût estimé : 150 000 € HT
- ✓ Financements : EPFIF (150 000€ via la CIF)

A l'issue des études, les acquisitions et le portage foncier pourront être effectués par l'EPFIF dans le cadre de l'exécution de la CIF.

**B.5.3.2. Préparer la reconversion du site Dassault**

La collectivité est actuellement accompagnée par le cabinet Sémaphore Conseil et l'agence Clément Blanchet Architectures pour définir les grands axes de la programmation qui pourrait être développée sur le site, après le départ de l'entreprise Dassault, annoncé pour 2022. Celle-ci réalise de son côté des études de pollution.

L'élaboration de scénarios d'aménagement de cette friche ainsi que sa programmation détaillée sont intégrées à la mission de maîtrise d'œuvre urbaine ensemblière prévue au B.5.1.1. Les scénarios d'aménagements feront partie du Plan Guide global du quartier Porte Saint-Germain / Berges de Seine.

L'objectif d'ores-et-déjà retenu est de maintenir de l'activité économique sur le site.

Les modalités de maîtrise d'ouvrage et de mise en œuvre de l'opération de transformation du site doivent cependant encore être établies. L'étude de montage opérationnel, juridique et financier prévue au B.5.1.2 devra y contribuer. L'Immobilière Dassault, propriétaire du foncier, sera associée au groupe de travail à mettre en place afin d'être pleinement partie prenante de l'évolution du secteur.

Un groupe de travail partenarial spécifique à cette opération sera mis en place dans le cadre du PPA, afin de :

- suivre les études de scénario d'aménagement, de programmation détaillée (B.5.1.1) et de montage opérationnel, juridique et financier (B.5.1.2) pour ce sous-secteur ;
- partager la programmation retenue pour l'opération, son coût et son planning de réalisation ;
- déterminer la maîtrise d'ouvrage de l'opération (études de maîtrise d'œuvre, travaux), et les modalités de mise en œuvre opérationnelle ;
- proposer les modalités d'inscription notamment financière via un avenant au PPA.

- ✓ Pilote : EPT Boucle Nord de Seine
- ✓ Partenaires associés : Région Ile-de-France, EPFIF, MGP, Ville d'Argenteuil, Etat, Conseil Départemental du Val d'Oise, Immobilière Dassault
- ✓ Calendrier : 2020-2021

Pour consolider en amont cette programmation détaillée et fiabiliser les négociations des mutations foncières, des études spécifiques complémentaires seront nécessaires : contre-expertise des études de pollution, étude géotechnique, de structure, patrimoniale...

- ✓ Maîtrise d'ouvrage : EPT Boucle Nord de Seine
- ✓ Partenaires associés : ville d'Argenteuil, EPFIF
- ✓ Calendrier : 2020-2021
- ✓ Coût estimé : 150 000 €
- ✓ Co-financements : Etat-PPA (45 000€), *Etat-Région au titre du CPIER* (45 000€), EPFIF (30 000€), EPT BNS (30 000€)

A l'issue des différentes études pré-opérationnelles prévues dans le cadre de ce PPA, notamment du montage opérationnel et financier prévu par l'action prévue au B.5.1.2, et au vu des conclusions du groupe de travail dédié, la transformation du site Dassault pourra entrer en phase opérationnelle. Cela pourra faire l'objet d'un avenant au présent contrat de PPA, pour spécifier sa mise en œuvre, notamment le calendrier et les co-financements.

### **B.5.3.3. Mettre en place un groupe de travail partenarial pour définir le montage de l'opération de reconversion du site Pirelli**

La friche Pirelli, du nom de l'entreprise qui exploitait historiquement le site, est vouée à accueillir à nouveau un projet d'activités économiques. Le terrain, propriété de la Ville depuis plusieurs années, doit faire l'objet au préalable de travaux de dépollution. Dans ce but, l'EPT BNS a conduit une étude Site et Sols Pollués en 2019-2020, finalisée à l'été 2020 avec l'établissement d'un plan de gestion prévisionnel de la pollution.

En 2020, les négociations sont en cours avec un investisseur privé pour la reprise du site. Le projet d'activités économiques (petite activité productive a priori) reste à déterminer, tout comme l'équilibre financier de

l'opération et les conditions d'aménagement du site, qui seront établies via une fiche de lot à élaborer par la maîtrise d'œuvre urbaine ensemblière.

Avant de pouvoir statuer sur un soutien financier à l'opération, ses modalités de mise en œuvre doivent être définies.

Un groupe de travail partenarial spécifique sera mis en place dans le cadre du PPA, afin de :

- suivre les études de scénario d'aménagement, de programmation détaillée (B.5.1.1) ;
- établir l'équilibre économique de l'opération, notamment les termes de la négociation avec le repreneur ;
- partager la programmation retenue pour l'opération, son coût et son planning de réalisation ;
- proposer les modalités d'inscription notamment financière via un avenant au PPA.

✓ Pilote : EPT Boucle Nord de Seine

✓ Partenaires associés : Etat, Région Ile-de-France, ADEME, Ville d'Argenteuil

✓ Calendrier : 2020-2021

#### **B.5.3.4.Soutenir le recyclage de l'îlot Mirabeau (ex-Abattoir)**

L'opération de recyclage de l'îlot Mirabeau (ex-Abattoir) prévoit :

- la démolition des 31 logements dégradés existants, majoritairement privés,
- la construction d'un programme à dominante logements (environ 200 logements, dont 25% de logements locatifs sociaux portés par Argenteuil-Bezons Habitat), comprenant également 1 200 m<sup>2</sup> de RdC actifs (commerces de proximité, locaux collectifs...).
- la requalification de l'avenue de l'Abattoir et la réalisation d'une venelle Nord-Sud longeant l'îlot (en limite avec le site Pirelli, à prolonger à terme jusqu'à la Seine).

Le projet sera mis en œuvre via une concession d'aménagement comprenant également les îlots Barbusse et Pont Neuf (ex-Dantier). L'appel d'offre pour l'attribution de la concession est en cours. Elle devrait être conclue au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. L'EPFIF a engagé fin 2019 les démarches pour maîtriser le foncier.

Le bilan prévisionnel de l'opération est estimé à 14,6 M€ :

- Les recettes de charges foncières sont estimées à 6,8 M€ ;
- L'opération est co-financée par l'Etat :
  - o à travers la convention SULHI à hauteur de 1,5 M€ (35% du déficit prévisionnel établi lors de la conclusion de la convention SULHI, 19% au vu du bilan actualisé) ;
  - o par la ligne budgétaire dédiée aux PPA, à hauteur de 2,5M€ (32% du déficit prévisionnel), sous réserve du déficit prévisionnel qui sera présenté et contractualisé dans le cadre du traité de concession d'aménagement à venir et d'une vérification de la cohérence de l'état des dépenses et des recettes prévisionnelles justifiant de ce déficit dans l'offre du concessionnaire qui sera retenu par les collectivités ;  
La subvention pourra être attribuée au concessionnaire. Pour cela, il devra en formuler la demande.
- La subvention d'équilibre apportée par l'EPT BNS est de 3,8 M€. Cette participation est de fait assumée par la Ville d'Argenteuil, puisque le pacte financier actuel entre les villes et l'EPT prévoit le remboursement par chaque ville à l'EPT des investissements liés aux opérations qui la concernent.

✓ Concédant : EPT BNS

✓ Partenaires associés : Etat, EPFIF, Argenteuil-Bezons Habitat, Ville d'Argenteuil

✓ Calendrier : attribution de la concession T1 2021, déroulement 2021-2025

✓ Coût estimé : 14,6 M€

✓ Co-financements prévisionnels : charges foncières (6,8M€), Etat-convention SULHI (1,5M€), Etat-PPA (2,5M€), EPT BNS (3,8M€),



## **B.5.4. CONDUIRE UNE DÉMARCHE D'AMÉNAGEMENT DURABLE**

Le projet Porte Saint-Germain comporte une dimension d'aménagement durable forte, que ce soit à travers le traitement des friches industrielles (problématique de pollution des sols et de l'air), les prescriptions définies en matière de construction neuve ou à travers le projet d'aménagement des espaces publics : projet paysager, renforcement de la place des mobilités actives et à l'inverse volonté de limiter la place et les nuisances créées par la voiture. Comme indiqué précédemment, la mission de maîtrise d'œuvre urbaine comporte un volet environnemental important, gage de la réussite du projet d'ensemble, et appui pour la collectivité en vue d'une labellisation EcoQuartier.

Le PPA doit permettre la mise en œuvre de plusieurs volets sur ce plan :

### **B.5.4.1.Réaliser une étude déplacements en intégrant la question des mobilités actives**

Le projet Porte Saint-Germain / Berges de Seine ambitionne d'améliorer le fonctionnement urbain du secteur : les espaces publics sont aujourd'hui saturés, les riverains subissent quotidiennement les embouteillages dus pour partie à un trafic de transit.

Vu l'ampleur du renouvellement prévu (construction de 2000 logements neufs, création d'un nouvel immobilier d'activités économiques...) et les tensions existantes sur le réseau routier, l'EPT BNS diligente une étude déplacements incluant les mobilités actives. Elle devra permettre d'étudier l'impact du projet de renouvellement urbain sur la circulation, et déterminer les conditions de réussite du projet.

Cette étude pourra s'appuyer sur plusieurs études en cours sous maîtrise d'ouvrage de la Ville, qui répondent partiellement aux besoins :

- étude de circulation en cours sur le quartier Porte Saint-Germain / Berges de Seine, sous maîtrise d'ouvrage Ville (restitution 1<sup>er</sup> semestre 2020),
- plan vélo 2020-2025 qui déterminera les grands axes à développer à l'échelle de la ville, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville (restitution 2<sup>e</sup> semestre 2020),
- plan d'accessibilité de la voirie et des espaces publics à l'échelle de la commune (restitution 2<sup>e</sup> semestre 2020).

Il s'agira d'élargir le périmètre considéré, pour tenir compte des accès à l'A86, des projets routiers ainsi que des projets de transports en commun alentour, notamment l'arrivée du T1 à Colombes.

Cette étude devra être menée en étroite articulation avec l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine ensemble, ses conclusions devant permettre de confirmer le projet urbain et le faire évoluer si nécessaire.

- ✓ Maitrise d'ouvrage : EPT BNS
- ✓ Partenaires associés : Etat, Région IDF, MGP, CD 95, CD 92, ville de Colombes, ville d'Argenteuil
- ✓ Calendrier : 2021
- ✓ Coût estimé : 60 000€
- ✓ Co-financements : Etat-PPA (30 000€), EPT BNS (30 000€),

### **B.5.4.2.Réaliser une étude stationnement, dans l'optique de limiter la place de la voiture**

Le projet Porte Saint-Germain / Berges de Seine vise à réduire la place de la voiture, afin de privilégier les mobilités actives et les transports en commun. Il est prévu de réduire le nombre de places de stationnement par logement imposé au PLU dans le cadre de la modification du règlement du secteur. L'aménagement des espaces publics sera conçu dans cette optique également. La réalisation du « Bus Entre Seine », qui traversera le secteur de part en part, permettra par ailleurs de fiabiliser et sécuriser les liaisons en transports en commun entre la gare d'Argenteuil et le terminus du T2 au Pont de Bezons.

Aujourd'hui, le stationnement est une problématique importante dans le quartier, le stationnement sauvage étant une pratique courante.

La collectivité souhaite déterminer les conditions de réussite du projet en termes de stationnement, à travers une étude spécifique. Celle-ci devra préciser le diagnostic de l'existant, évaluer l'impact du projet sur les besoins en stationnement, et établir des préconisations pour l'aménagement du secteur. Si elle en confirme la nécessité, l'étude intégrera la faisabilité et la capacité de réalisation d'un parking silo, en prévoyant son dimensionnement et sa localisation.

Cette étude devra être menée en étroite articulation avec l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine ensemble, ses conclusions devant permettre de confirmer le projet urbain et le faire évoluer si nécessaire (en particulier pour la localisation de l'éventuel parking Silo).

- ✓ Maitrise d'ouvrage : EPT BNS
- ✓ Partenaires associés : Etat, ville d'Argenteuil
- ✓ Calendrier : 2021
- ✓ Coût estimé : 40 000€
- ✓ Co-financements : Etat-PPA (20 000€), EPT BNS (20 000€),

#### **B.5.4.3.Réaliser une évaluation environnementale sur l'ensemble du site, qui puisse servir de socle commun aux futures études d'impact sectorielles**

Au vu de l'envergure du projet Porte Saint-Germain / Berges de Seine, les collectivités souhaitent faire réaliser une évaluation environnementale du projet d'aménagement. Il s'agira d'une évaluation conjointe du projet et de la modification du PLU.

Cette évaluation environnementale globale pourra servir de socle commun aux futures études d'impact sectorielles.

L'étude faune flore a été engagée au 1<sup>er</sup> semestre 2020, pour un an. Le reste de l'évaluation environnementale (diagnostic, étude d'impact) sera conduite en articulation avec le travail de la maîtrise d'œuvre urbaine, entre le 2<sup>e</sup> semestre 2020 et le 2<sup>e</sup> semestre 2021.

- ✓ Maitrise d'ouvrage : EPT BNS
- ✓ Partenaires associés : DRIEE, ville d'Argenteuil
- ✓ Calendrier : 2020 – 2021
- ✓ Coût estimé : 80 000€
- ✓ Co-financements : EPT BNS (80 000€)

#### **B.5.4.4.Mettre en place une AMO dépollution à l'échelle de tout le projet**

Des études spécifiques de dépollution s'avèrent nécessaires, et sont en cours sur certains secteurs, notamment sur les sites Dassault (par l'entreprise), Pirelli (par l'EPT BNS) ou Mirabeau (ex-Abattoir, sondages diligentés par l'EPFIF). Mais l'ensemble du quartier Porte Saint-Germain / Berges de Seine est soumis à des pollutions plus ou moins bien connues du fait du passé industriel et des activités actuelles sur le secteur. Il est donc indispensable d'assurer une connaissance aussi fine que possible de ces pollutions pour construire un projet dont le programme est adapté à ces niveaux de pollution et soutenable financièrement.

La maîtrise d'œuvre urbaine, dans le cadre du diagnostic du Plan Guide, doit réaliser une étude historique et documentaire.

En complément, une AMO thématique à l'échelle de tout le projet est nécessaire. Sous maîtrise d'ouvrage de l'EPT BNS, il s'agira de mener un programme de sondages et de diagnostics complémentaires, permettant d'établir une

stratégie de gestion globale des pollutions à l'échelle de l'ensemble du quartier au lieu de construire des stratégies non coordonnées sous-projet par sous-projet.

Cette mission sera menée en étroite collaboration avec celle de maîtrise d'œuvre urbaine ensemble, car elle permettra de préciser les programmations envisageables selon les niveaux de pollution, et concevoir des concepts urbains qui intègrent cette contrainte.

Cette AMO ne se substituera pas aux différents maîtres d'ouvrage, qui conduiront les études dépollution propres à leurs projets ; mais elle déterminera des typologies de sites et une base de prescriptions en matière de dépollution sur laquelle les maîtres d'ouvrage et leurs bureaux d'études pourront s'appuyer.

- ✓ Maitrise d'ouvrage : EPT BNS
- ✓ Partenaires associés : Etat, ADEME, EPFIF, ville d'Argenteuil
- ✓ Calendrier : 2021 – 2024
- ✓ Coût estimé : 150 000 € HT
- ✓ Co-financements : Etat-PPA (45 000€), EPFIF (30 000€), EPT BNS (75 000€)

## C. GOUVERNANCE DU CONTRAT ET PILOTAGE

Le PPA doit servir à consolider la gouvernance autour du projet en instaurant des instances chargées de suivre l'avancement du projet. Chaque signataire du contrat de 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.

Deux instances sont mises en place :

### C.1. Le Comité de pilotage

Le comité de pilotage, co-présidé par le président de l'EPT Boucle Nord de Seine, le maire d'Argenteuil et l'Etat est composé par ailleurs des autres signataires et partenaires du contrat.

La Direction des projets urbains assure le secrétariat de l'instance (convocation, animation, compte-rendu).

Ce comité de pilotage se réunit a minima deux fois par an. *Le comité de pilotage NPRU étant annuel, et une grande partie des acteurs étant parties prenante des deux contrats, le comité de pilotage PPA sera mutualisé avec celui du NPRU une fois par an, afin d'optimiser la mobilisation de tous.*

Il a pour mission d'assurer le suivi stratégique de l'exécution du présent contrat, 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 ou d'orientations nouvelles formulées par le comité technique, qui lui permettront d'avancer sur certains points du projet,
- décider la mise en place d'avenants éventuels au présent contrat, notamment pour mettre en œuvre les orientations et actions nouvelles ou intégrer les nouveaux signataires ou partenaires.

### C.2. Le comité technique

Le comité technique est composé des référents PPA des signataires du contrat, de leurs collaborateurs jugés utiles en fonction de l'ordre du jour et, en tant que de besoin, d'autres acteurs non signataires.

Il est animé par la Direction des Projets urbains, qui s'assure de son organisation et également de la préparation du comité de pilotage. Ce comité technique se réunit a minima 4 fois par an.

Il a pour mission d'assurer le suivi de la réalisation du présent contrat, en particulier pour :

- assurer le suivi du projet et son bon développement,
- tirer le bilan des études et actions engagées et s'assurer de la cohérence globale,
- rechercher des solutions de consensus pour formuler des propositions d'arbitrage nécessaires à la bonne réalisation du projet et le cas échéant les ajustements nécessaires de la stratégie à soumettre au comité de pilotage

Par le biais de cette gouvernance, les partenaires s'accordent sur les modalités (maîtrise d'ouvrage et financement) de mise en œuvre des études, des actions foncières et des travaux dans le respect d'une part des engagements mutuels au titre du présent contrat, d'autre part de leurs compétences et de leurs instances décisionnelles respectives.

### C.3. Les référents PPA

Chaque signataire désignera un référent PPA en son sein, dont le rôle sera notamment de mobiliser les expertises et ressources de sa structure selon les besoins du projet.

Sont d'ores-et-déjà désignés :

- Pour l'Etat :
  - Dans le Val d'Oise : le Service de l'urbanisme et de l'aménagement durable (DDT 95).
  - Dans les Hauts-de-Seine : le Service Planification et Aménagement Durable (DRIEA – UD 92)
- Pour la Région Ile-de-France : la Direction de l'Aménagement
- Pour l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France : L'agence opérationnelle du Val d'Oise
- Pour la Métropole du Grand Paris : la Direction Générale adjointe à l'Aménagement, l'Habitat et les Grands Projets
- Pour le Conseil Départemental du Val d'Oise : la Direction des Territoires et de l'Habitat
- Pour le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine: la Direction du Développement Territorial
- Pour l'EPT Boucle Nord de Seine : la Direction du Développement territorial
- Pour la Ville d'Argenteuil : La Direction des Projets urbains

## D. Mise en œuvre du contrat et engagements des parties

### D.1. Durée et actualisation

#### Durée du contrat

La durée de validité du présent contrat de PPA est fixée à **15 ans à compter de sa signature**.

Sa durée correspond à la durée estimée de mise en œuvre globale du projet.

Le 2<sup>e</sup> semestre 2020 sera consacré à la mise en place des instances, au lancement des premières études urbaines et techniques qui serviront de socle aux opérations.

Une évaluation de l'application du contrat est présentée au comité de pilotage **courant 2021**, puis a minima tous les 6 ans. Le premier point d'étape pourra être organisé une fois les études préalables réalisées (notamment : mission de montage opérationnel, financier et juridique du projet ; études de faisabilité des aménagements en lien avec la Seine, études de maîtrise d'œuvre des espaces publics à un stade permettant leur chiffrage) et partagées dans les groupes de travail spécifiques.

Ce **point d'étape** devra permettre d'arbitrer sur les conditions de mise en œuvre opérationnelle de nouvelles actions, déterminées grâce aux études financées dans la première phase du PPA. Le passage dans cette phase opérationnelle pourra être traduit dans un avenant au présent contrat.

#### Actualisation

Comme tout contrat, le présent PPA pourra être modifié par voie d'avenant. Cet avenant devra être présenté au comité de pilotage et validé par tous les signataires.

En dehors d'un avenant permettant de passer dans une phase opérationnelle, sont considérés notamment 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,
- L'intégration d'actions et/ou d'études nouvelles, notamment suite aux points d'étapes,
- La prolongation du présent contrat au-delà d'un an.

## D.2. Modalités de concertation et de communication

Le PPA s'appuiera sur les modalités de concertation et de communication établies tout au long de l'élaboration du projet NPRU, et contractualisées à travers la convention-quartier NPRU.

La **concertation préalable** liée au projet Porte Saint-Germain / Berges de Seine a été ainsi mise en œuvre dès 2017 par la ville d'Argenteuil, appuyée par le bureau d'études Filigrane, à travers plusieurs ateliers de concertation, une balade urbaine, une réunion publique sur le diagnostic et les perspectives d'évolution du quartier, et conclue par une exposition à la Maison de quartier. Cette phase de concertation préalable a permis de partager le diagnostic avec les habitants et usagers du secteur, et de définir collectivement les 6 objectifs prioritaires retenus pour le projet (repris à l'article B.3). Une nouvelle réunion publique a eu lieu en octobre 2018.

En décembre 2019, la collectivité a conduit une réunion publique lors de laquelle l'accent a été mis sur la volonté de s'engager dans une nouvelle phase de concertation mettant les habitants, usagers, travailleurs du site au cœur de la fabrique du projet, plus précisément défini comme la « **Maîtrise d'Usage** » du Projet Urbain.

La Maîtrise d'Usage désigne les acteurs jusqu'à présent peu ou pas assez pris en considération : les actuels ou futurs habitants ou usagers finaux des lieux qui vont être construits ou transformés. En clair, tous ceux qui sont ou seront concernés et impactés, de quelque manière que ce soit, par le projet en question. Elle dérive de la notion de Maîtrise d'Ouvrage (MOA), qui désigne habituellement les porteurs de projets immobiliers ou urbains (promoteurs, bailleurs sociaux, collectivités, etc.), et de celle de Maîtrise d'Œuvre (MOE) soit, les agences d'Architecture et/ou d'Urbanisme et les Bureaux d'Etudes qui conçoivent et réalisent ces projets.

Afin de faire vivre la Maîtrise d'Usage et de favoriser les interactions, la collectivité a inauguré le 11 janvier 2020 la **Maison du Projet « La traversière »** située au 101 bis rue Henri Barbusse, lieu privilégié de rencontres, d'échanges et d'informations.

Le rôle de la Maîtrise d'Usage est primordial à la définition et à la mise en œuvre du Projet Urbain, c'est pourquoi la collectivité constitue **un collectif (en cours) composé de 3 « collègues »** : un collège des habitants, un collège des entreprises et un collège des commerçants. Ce collectif interviendra aux différentes phases de conception du projet de renouvellement urbain Porte Saint-Germain / Berges de Seine.

Afin de familiariser au mieux le collectif aux caractéristiques du projet et à son fonctionnement, un parcours de séminaires thématiques a été organisé.

L'animation future du collectif et sa coordination seront assurées par un **AMO Concertation – Mémoire** qui sera désigné pour une durée de 4 ans. L'AMO accompagnera la collectivité sur l'organisation des ateliers, réunions publiques et tout autre événement visant à mobiliser les habitants et usagers du secteur.

En complémentarité de l'AMO Concertation – Mémoire, la collectivité va mobiliser **un prestataire en charge de la communication** et de la réalisation de tous les supports graphiques et visuels jugés opportuns ceci dans le respect de la charte graphique réalisée spécialement pour le Projet Porte Saint-Germain / Berges de Seine.

### D.3. Engagements des parties

#### L'EPT Boucle Nord de Seine s'engage à :

- Assurer avec la Ville d'Argenteuil et l'Etat l'animation du dispositif de gouvernance à l'échelle de l'ensemble du périmètre (Comité de pilotage, Comité technique) et l'association des différents partenaires financeurs à toutes les étapes des différents projets,
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des actions et études selon la répartition prévue au chapitre B.5 et contribuer à leur financement selon ses domaines de compétences,
- Apporter son concours technique aux actions prévues par le présent PPA sur tout sujet qui s'avèrera utile,
- De manière générale, veiller au respect des orientations communes énoncées dans le présent contrat,
- Proposer avec la Ville d'Argenteuil les modalités de la concertation et la communication commune.

#### La ville d'Argenteuil s'engage à :

- Assurer avec l'EPT Boucle Nord de Seine et l'Etat l'animation du dispositif de gouvernance à l'échelle de l'ensemble du périmètre (Comité de pilotage, Comité technique) et l'association des différents partenaires financeurs à toutes les étapes des différents projets,
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des actions et études selon la répartition prévue au chapitre B.5 et contribuer à leur financement selon ses domaines de compétences,
- Apporter son concours technique aux actions prévues par le présent PPA sur tout sujet qui s'avèrera utile,
- De manière générale, veiller au respect des orientations communes énoncées dans le présent contrat,
- Proposer avec l'EPT Boucle Nord de Seine les modalités de la concertation et la communication commune.

#### L'Etat s'engage à :

- Assurer avec l'EPT Boucle Nord de Seine et la Ville d'Argenteuil l'animation du dispositif de gouvernance à l'échelle de l'ensemble du périmètre (Comité de pilotage, Comité technique),
- Contribuer au financement des actions et études du chapitre B.5 du contrat et sur lesquelles sa participation est prévue. Pour les financements attribués au titre de la ligne budgétaire « PPA », l'enveloppe maximale de financement sera de 3,390M€. Les sommes prévues pour chaque action pourront faire l'objet d'un redéploiement sur d'autres actions dont le principe de financement par l'Etat au titre des PPA est prévu, si les coûts ou les plans de financement définitifs devaient être différents des montants prévisionnels. 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 prévues par le présent PPA sur tout sujet qui s'avèrera utile,
- De manière générale, veiller au respect des orientations communes énoncées dans le présent contrat,
- Contribuer à la concertation et la communication commune, selon des modalités qui restent à définir et qui feront l'objet d'un accord spécifique.

#### La Région Ile-de-France s'engage à :

- Etre membre du Comité de pilotage et participer aux réunions du Comité technique,
- Apporter un soutien méthodologique aux études et actions prévues au contrat (et décrites l'article B.5)
- Apporter un soutien financier aux opérations d'équipement qui découleraient de ces études dès lors qu'elles correspondent à ses domaines d'intervention et de compétences, qu'elles s'inscrivent dans les politiques prioritaires de la Région et répondent, le cas échéant, aux conditions d'éligibilité prévues par les règlements d'intervention des dispositifs régionaux.
- Porter une attention spécifique aux candidatures du projet Porte Saint-Germain / Berges de Seine qui pourront être déposées au titre des différents appels à projet de droit commun qu'elle organise, dans les conditions décrites ci-dessus.
- De manière générale, veiller au respect des orientations communes énoncées dans le présent contrat,
- Contribuer à la concertation et la communication commune.

**L'EPFIF s'engage à :**

- Préparer avec l'EPT BNS et la Ville d'Argenteuil les instances de gouvernance,
- Etre membre du Comité de pilotage et participer aux réunions du Comité technique,
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des actions et études selon la répartition prévue au chapitre B.5 et contribuer à leur financement selon ses domaines de compétences,
- Contribuer au co-financement des autres actions et études prévues au contrat selon la répartition prévue au chapitre B.5 et selon ses domaines de compétences, sur la base de protocoles spécifiques,
- Apporter son concours technique aux actions prévues par le présent PPA sur tout sujet qui s'avèrera utile,
- De manière générale, veiller au respect des orientations communes énoncées dans le présent contrat,
- Contribuer à la concertation et la communication commune.

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

- Etre membre du Comité de pilotage et participer aux réunions du Comité technique,
- Apporter un soutien méthodologique aux études et actions prévues au contrat (et décrites l'article B.5)
- Apporter un soutien financier aux opérations d'équipement qui découleraient de ces études dès lors qu'elles correspondent à ses domaines d'intervention et de compétences
- Porter une attention spécifique aux candidatures du projet Porte Saint-Germain / Berges de Seine qui pourront être déposées au titre des différents appels à projet de droit commun qu'elle organise.
- De manière générale, veiller au respect des orientations communes énoncées dans le présent contrat,
- Contribuer à la concertation et la communication commune.

**Le Conseil départemental du Val d'Oise s'engage à :**

- Etre membre du Comité de pilotage et participer aux réunions du Comité technique, ainsi qu'aux réunions de conduite des différentes études prévues au PPA qui correspondent à ses domaines de compétences,
- Apporter un soutien méthodologique et technique aux études et actions prévues au contrat (et décrites l'article B.5)
- Financer et mener les études pour la transformation de la RD 311 en boulevard urbain
- Apporter un soutien financier aux opérations d'équipement qui découleraient de ces études dès lors qu'elles correspondent à des opérations ou équipements subventionnables dans le cadre des aides aux communes.
- Porter une attention spécifique aux candidatures du projet Porte Saint-Germain / Berges de Seine qui pourront être déposées au titre des différents appels à projet de droit commun qu'elle organise.
- De manière générale, veiller au respect des orientations communes énoncées dans le présent contrat,
- Contribuer à la concertation et la communication commune.

**Le Conseil départemental des Hauts-de-Seine s'engage à :**

- Etre membre du Comité de pilotage et participer aux réunions du Comité technique,
- Apporter un soutien méthodologique aux études et actions prévues au contrat (et décrites l'article B.5)
- Porter une attention spécifique aux candidatures du projet Porte Saint-Germain / Berges de Seine qui pourront être déposées au titre des différents appels à projet de droit commun qu'elle organise.
- De manière générale, veiller au respect des orientations communes énoncées dans le présent contrat,
- Contribuer à la concertation et la communication commune.



**Liste des documents de référence :**

- CIN d'Argenteuil
- Stratégie territoriale de l'EPT BNS
- Convention NPRU (quartier + cadre)
- Convention d'intervention foncière EPFIF et son avenant n°1

**Liste des annexes au PPA :**

- Tableau de synthèse du plan d'action, de leur financement et planning
- Calendrier pré-opérationnel du projet Porte Saint-Germain / Berges de Seine
- Dossier cartographique

...

## E. Signatures

Fait à Argenteuil, le 18 MARS 2021

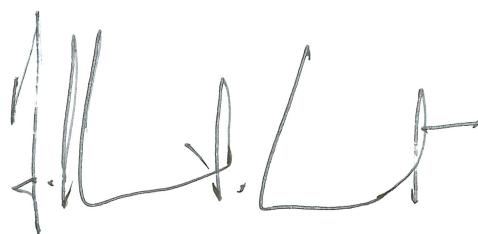
en 3 exemplaires originaux

Le préfet  
des Hauts-de-Seine



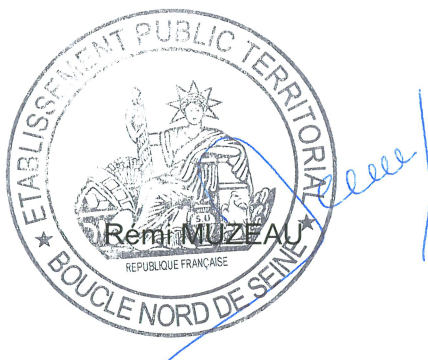
Laurent HOTTIAUX

Le préfet  
du Val-d'Oise,



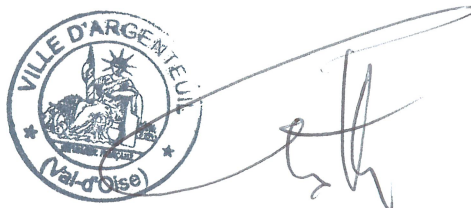
Amaury de SAINT-QUENTIN

Le président  
de l'EPT  
Boucle Nord de Seine



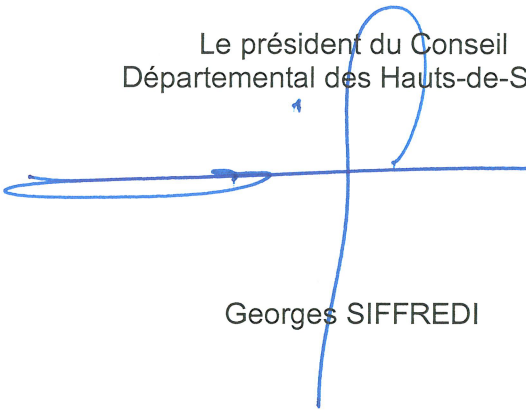
Remi MUZEAU

Le maire  
d'Argenteuil



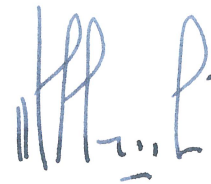
Georges MOTHRON

Le président du Conseil  
Départemental des Hauts-de-Seine



Georges SIFFREDI

La présidente du Conseil  
Départemental du Val d'Oise



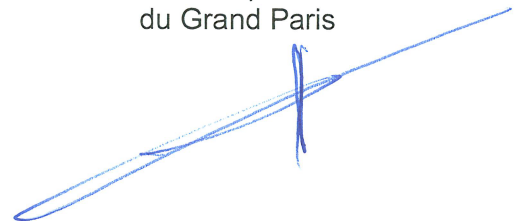
Marie-Christine CAVECCHI

Le directeur général  
de l'Établissement Public Foncier d'Ile-  
de-France



Gilles BOUVELOT

Le président de la  
Métropole  
du Grand Paris



Patrick OLLIER

La présidente  
de la Région Ile-de-France



Valérie PECRESSE

## **ANNEXES**





Etape	Tache	Observations	Durée	Début	Fin	2020												2021												2022											
						janv	févr	mars	avr	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	déc	janv	févr	mars	avr	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	déc	janv	févr	mars	avr	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	déc
<b>II. CONFIRMER LE PROJET URBAIN D'ENSEMBLE</b>																																									
MOE urbaine	Constitution dossier de consultation		4 mois	janv.-20	mai-20	[Barre]																																			
	Consultation phase offres et désignation		8 mois	mai-20	déc.-20	[Barre]																																			
	Phase 1 : plan guide - diagnostic		4 mois	janv.-21	avr.-21	[Barre]																																			
	COFIL restitution diagnostic		1 mois	avr.-21	avr.-21	[Barre]																																			
	Phase 1 : plan guide - propositions		5 mois	avr.-21	sept.-21	[Barre]																																			
	COFIL restitution plan guide		1 mois	sept.-21	sept.-21	[Barre]																																			
	Phase 2 : conception et phasage		44 mois	avr.-21	déc.-24	[Barre]																																			
	Restitution intermédiaire - base pour éval environnementale		1 mois	juin-21	juin-21	[Barre]																																			
	Phase 3 : coordination urbaine (dont Livret des prescriptions, fiches d'îlots, de lots...)		43 mois	juin-21	déc.-24	[Barre]																																			
	Volet espaces publics - MOE jusqu'en PRO		40 mois	sept.-21	janv.-25	[Barre]																																			
	Volet espaces publics - étude faisabilité Requalif RD311		6 mois	avr.-21	oct.-21	[Barre]																																			
	Volet espaces publics - étude faisabilité réaménagement berges de Seine et piscine		6 mois	avr.-21	oct.-21	[Barre]																																			
Volet espaces publics - étude de faisabilité + cahier des charges Concours Passerelle		6 mois	avr.-21	oct.-21	[Barre]																																				
AMO Programmation services, équipements, commerces et activités économiques	Rédaction du cahier des charges		4 mois	juin-20	sept.-20	[Barre]																																			
	Consultation et désignation		3 mois	sept.-20	déc.-20	[Barre]																																			
	Phase 1 : diagnostic		3 mois	déc.-20	mars-21	[Barre]																																			
	COFIL restitution diagnostic		1 mois	mars-21	mars-21	[Barre]																																			
	Phase 2 : élaboration de la stratégie		4 mois	mars-21	juil.-21	[Barre]																																			
	COFIL validation stratégie		1 mois	juil.-21	juil.-21	[Barre]																																			
	Phase 3 : approfondissement stratégie retenue		3 mois	juil.-21	oct.-21	[Barre]																																			
Diagnostic foncier secteurs concession (EPFIF)	Evaluation coûts de déconstruction (démolitions anticipées ?)		9 mois	avr.-20	déc.-20	[Barre]																																			
	Evaluation coûts dépollution (not. Abattoir)		9 mois	avr.-20	déc.-20	[Barre]																																			
Diagnostic foncier futurs secteurs de maîtrise foncière (EPFIF)	Evaluation coûts de déconstruction		4 mois	janv.-21	avr.-21	[Barre]																																			
	Diagnostic des coûts d'acquisition		4 mois	janv.-21	avr.-21	[Barre]																																			
	Scénarios de portage		4 mois	janv.-21	avr.-21	[Barre]																																			
Montage juridique et financier	Rédaction du DCE		2 mois	janv.-21	févr.-21	[Barre]																																			
	Consultation et désignation		3 mois	févr.-21	mai-21	[Barre]																																			
	Mise en oeuvre		8 mois	mai-21	janv.-22	[Barre]																																			
Montage opérationnel (en interne)	Mise en oeuvre		8 mois	mai-21	déc.-21	[Barre]																																			
AMO Concertation-Mémoire	Rédaction du DCE		3 mois	janv.-21	mars-21	[Barre]																																			
	Consultation et désignation		4 mois	mars-21	juil.-21	[Barre]																																			
	Mise en oeuvre		48 mois	juil.-21	juil.-25	[Barre]																																			
Prestataire Communication	Rédaction du DCE		3 mois	janv.-21	mars-21	[Barre]																																			
	Consultation et désignation		4 mois	mars-21	juil.-21	[Barre]																																			
	Mise en oeuvre		48 mois	juil.-21	juil.-25	[Barre]																																			
OPCU	Rédaction du cahier des charges		3 mois	mars-21	mai-21	[Barre]																																			
	Consultation et désignation		4 mois	mai-21	sept.-21	[Barre]																																			
	Mise en oeuvre		48 mois	sept.-21	sept.-25	[Barre]																																			
MOUS Relogement	Consultation et désignation		6 mois	févr.-20	juil.-20	[Barre]																																			
	Phase 1 : enquête sociale		3 mois	juil.-20	oct.-20	[Barre]																																			
	Phase 2 : stratégie relogement		2 mois	oct.-20	déc.-20	[Barre]																																			
	Phase 3 : accompagnement aux relogements		30 mois	déc.-20	juin-23	[Barre]																																			
Etude circulation EDEIS	Phase 4 : évaluation		4 mois	juin-23	oct.-23	[Barre]																																			
	Finalisation diagnostic		10 mois	mars-20	déc.-20	[Barre]																																			
Etude déplacements (y compris mobilités douces) et stationnement	Rédaction du DCE (MAPA 100K€)		3 mois	janv.-21	mars-21	[Barre]																																			
	Consultation et désignation		3 mois	mars-21	juin-21	[Barre]																																			
	Mise en oeuvre		6 mois	juin-21	déc.-21	[Barre]																																			
AMO dépollution	Rédaction du DCE (MAPA 150 K€ ?)		3 mois	janv.-21	mars-21	[Barre]																																			
	Consultation et désignation		4 mois	mars-21	juil.-21	[Barre]																																			
	Mise en oeuvre		40 mois	juil.-21	nov.-24	[Barre]																																			
	Rédaction du DCE (MAPA 120 K€ sur 3 ans?)		2 mois	mars-21	avr.-21	[Barre]																																			





# Périmètre du contrat de PPA Porte Saint-Germain / Berges de Seine Les projets en cours

- O' Marché Frais (relocalisation de la Ferme du Spahi), 18 750 m<sup>2</sup> dont 8 300 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales

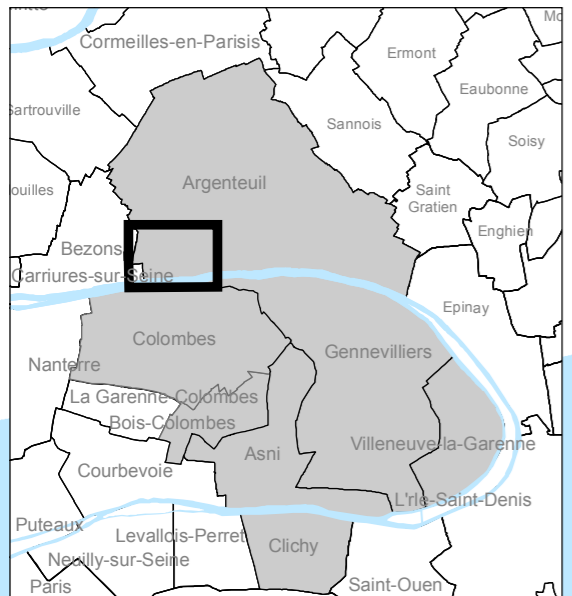
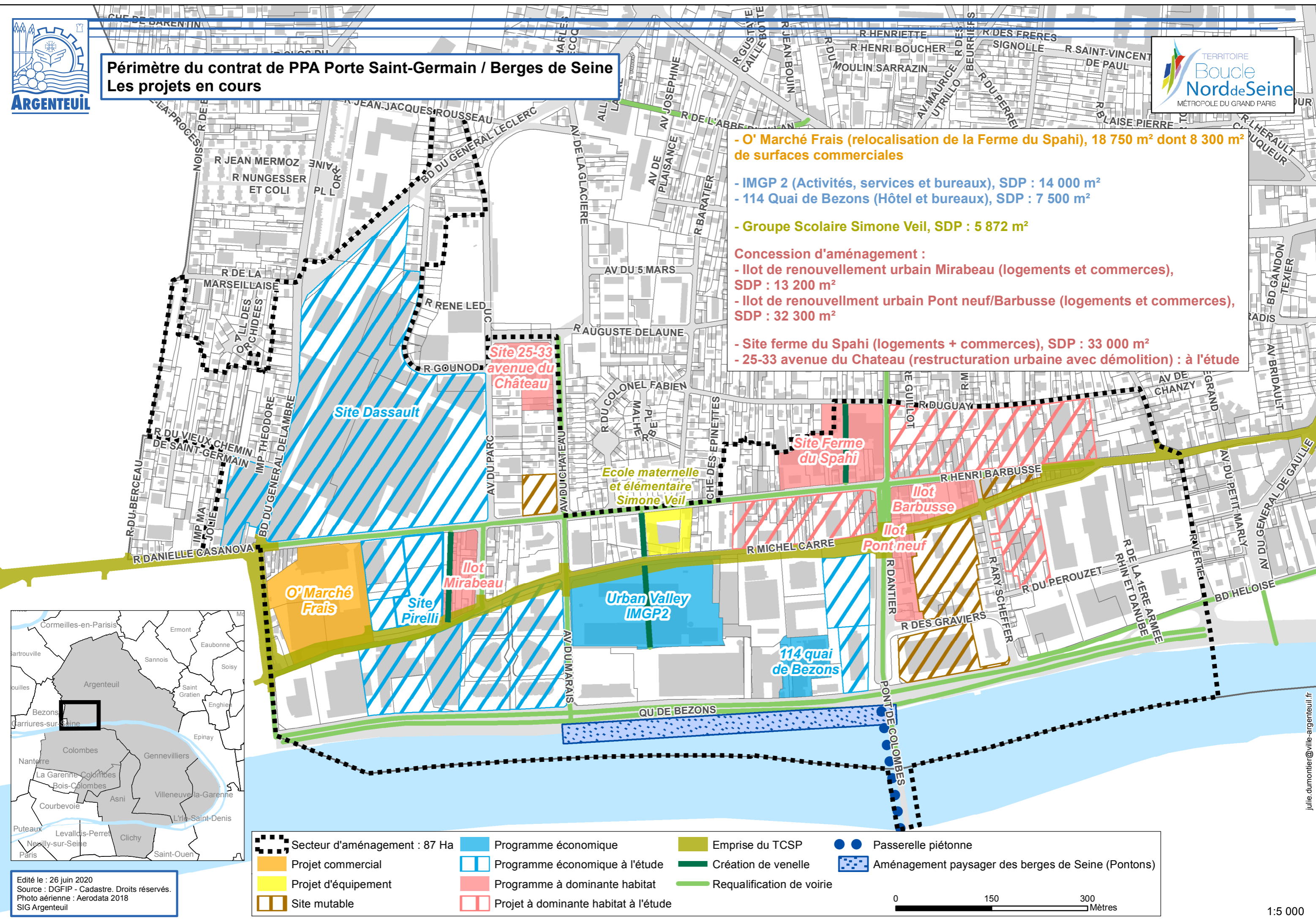
- IMGP 2 (Activités, services et bureaux), SDP : 14 000 m<sup>2</sup>  
- 114 Quai de Bezons (Hôtel et bureaux), SDP : 7 500 m<sup>2</sup>

- Groupe Scolaire Simone Veil, SDP : 5 872 m<sup>2</sup>

**Concession d'aménagement :**

- Ilot de renouvellement urbain Mirabeau (logements et commerces), SDP : 13 200 m<sup>2</sup>  
- Ilot de renouvellement urbain Pont neuf/Barbusse (logements et commerces), SDP : 32 300 m<sup>2</sup>

- Site ferme du Spahi (logements + commerces), SDP : 33 000 m<sup>2</sup>  
- 25-33 avenue du Château (restructuration urbaine avec démolition) : à l'étude



Secteur d'aménagement : 87 Ha	Programme économique	Emprise du TCSP	Passerelle piétonne
Projet commercial	Programme économique à l'étude	Création de venelle	Aménagement paysager des berges de Seine (Pontons)
Projet d'équipement	Programme à dominante habitat	Requalification de voirie	
Site mutable	Projet à dominante habitat à l'étude		

Édité le : 26 juin 2020  
Source : DGFiP - Cadastre. Droits réservés.  
Photo aérienne : Aerodata 2018  
SIG Argenteuil

