

Essonne

LE DÉPARTEMENT

— TERRE D'AVENIRS —



Banlieues en recompositions :
LA CROIX BLANCHE (VIGNEUX-SUR-SEINE)
et
LES TARTERÊTS (CORBEIL-ESSONNES)
Corpus documentaire

SERVICE EDUCATIF

archives.essonne.fr

centenaire1914-1918.essonne.fr

ARCHIVES
DÉPARTEMENTALES

SOMMAIRE

I - L'exemple de VIGNEUX-SUR-SEINE et du quartier de la Croix Blanche	P. 6 à 17
Lexique	P. 18
II - Corbeil : le quartier des Tarterêts	P. 19 à 21
III - ANRU et PNRU : Débats et enjeux entre acteurs	P. 22 à 30
Ressources	P. 31

Place dans les programmes scolaires

Collège, classe de Troisième :

Thème 2 : Pourquoi et comment aménager le territoire ? (Aménager pour répondre aux inégalités croissantes entre territoires français, à toutes les échelles).

Lycée, classes de Première et de Première technologique :

Thème 1 : La métropolisation : un processus mondial différencié ; Les villes à l'échelle mondiale : le poids croissant des métropoles/ Des métropoles inégales et en mutation ; Dans la question spécifique sur la France, « la métropolisation et ses effets ».

- Lycée professionnel :

En classe de CAP : Dans la partie « Transports, mobilités et espaces urbains », étude du second thème : « Espaces urbains : acteurs et enjeux ».

En Première professionnelle : Thème 1 : La recomposition du territoire urbain en France : métropolisation et périurbanisation.

Proposition de mise en œuvre

Objectifs pédagogiques et compétences travaillées :

Décrire et caractériser une situation géographique ;

Expliquer le contexte, le rôle des acteurs et les enjeux de la situation étudiée;

Relever, classer et hiérarchiser des informations.

Confronter des points de vue et exercer un jugement critique;

Proposition de questionnaire et réponses attendues :

1) Localiser, repérer la situation étudiée dans l'espace et le temps : Lier la situation étudiée au sujet d'étude :

- **Vigneux-sur-Seine** : l'ensemble de la Croix Blanche a été construit entre 1965 et 1967, sur 44 hectares d'anciennes sablières de la Seine remblayées. 2650 logements ont été réalisés sous l'autorité de la Société immobilière d'économie mixte de Paris (SIEMP) ; le Foyer du fonctionnaire et de la famille (actuelle Immobilière 3F) a construit sept tours de 750 logements.

- **Corbeil-Essonnes et les Tarterêts** : implantation du grand ensemble de 1964 à 1977 dans un quartier enclavé, pourtant dans un environnement très porteur (nombreuses entreprises et commerces présents dans les quartiers voisins). Autrefois occupé par zones agricoles et des carrières, ainsi que des entreprises comme la tuilerie-briqueterie Gilardoni, l'entreprise de matériel ferroviaire Decauville, et l'usine chimique Doitteau.

2) Dans quel contexte économique et démographique les grands ensembles sont-ils apparus ? Quelles finalités avaient-ils à l'époque ?

L'après- Seconde Guerre mondiale puis la période des Trente Glorieuses, voient s'accroître

le besoin en logements dans la région parisienne. Les grands ensembles remplacent peu à peu les lotissements afin de pouvoir loger un plus grand nombre d'habitants. A Corbeil-Essonnes, le quartier des Bas- Tarterêts a d'abord été un lotissement de maisons individuelles dans l'entre-deux-guerres. Dans les années 1970, il est peu à peu reconstruit pour laisser place au quartier actuel.

A Vigneux-sur-Seine, le quartier de la Croix Blanche a été pensé selon une diversification des quartiers par le groupement et la variation des volumes construits (tours : 13, 18 et 23 étages), barres (3 et 4 étages), plots (4 étages), pavillons en bande : « *Loin d'être monolithiques, ces quartiers peuvent prendre plusieurs formes et sont plus complexes qu'il n'y paraît...* »¹

1-Des ensembles assez grands, *Mémoires et projets en Essonne*, Cahier n°11 de la Maison de Banlieue et de l'Architecture, communauté des communes Les Portes de l'Essonne, décembre 2005.

3) Quels sont les problèmes qui affectent ces territoires depuis plusieurs décennies ?

Les quartiers sont affectés par divers problèmes comme la concentration de fortes densités de population, pas assez de mixité sociale, une fonction du quartier trop résidentielle, un manque de bureaux et de services ; pas assez d'espaces verts ; l'augmentation du taux de chômage ; la marginalisation de certains habitants, notamment de certains jeunes.

De plus, le parc locatif vieillit (normes anciennes : par exemple, problème de vétusté des ascenseurs, mauvaise isolation sonore des logements, etc.). En 1977 s'opèrent les premiers programmes de réhabilitation des quartiers dégradés (procédure HVS, Habitat et vie sociale, le premier en Essonne à faire l'objet de cette procédure est celui de la Prairie de l'Oly, sur les communes de Montgeron-Vigneux).

Proposition de questionnaire et réponses attendues :

4) Expliquer le contexte, citer les différents acteurs impliqués et leur rôle, présenter les enjeux de situation d'aménagement du territoire :

A Vigneux-sur-Seine, le projet de rénovation urbaine envisage la destruction totale des tours à l'horizon 2014. Il faut savoir que dès leur imagination, certains conseils municipaux se sont opposés à la construction de ces grands ensembles dans leur commune.

A Corbeil-Essonnes, le quartier des Tarterêts est intégré dans le GIP-GPV centre-Essonnes ((Groupement d'intérêt public) qui a pour mission de piloter le contrat de ville intercommunal sur les quatre communes de Corbeil-Essonnes, Courcouronnes, Evry et Ris-Orangis. A l'intérieur de celles-ci est inscrit le GPV (Grand projet de ville) des Pyramides (Evry), et des Tarterêts. Ce programme a pour ambition de développer l'autonomie des habitants de ces quartiers, de leur permettre de profiter des ressources alentours (emplois, commerces, transports, etc) sous la responsabilité des élus, il associe aussi les habitants, et bien sûr, les bailleurs (deux aux Tarterêts, dont l'un représente 80% des logements sociaux du quartier). Le quartier fait partie du dispositif ANRU.

5) A quelles difficultés la population de ces quartiers est-elle confrontée ? Quelles sont ses craintes concernant l'avenir de ce dernier?

La presse locale (*Le Parisien, Le Républicain...*) fait régulièrement état de l'émotion que suscitent pour les habitants la reconstruction de leur quartier, la disparition de leurs logements, des lieux traditionnels de sociabilité, des commerces fréquentés, etc. La population craint, par exemple, de ne pas être relogée assez rapidement, de perdre une sociabilité et un cadre de vie auxquels elle était attachée (voir articles de presse du *Parisien* et la note de l'ANRU rappelant ces exigences dans la mise en œuvre du PNRU).

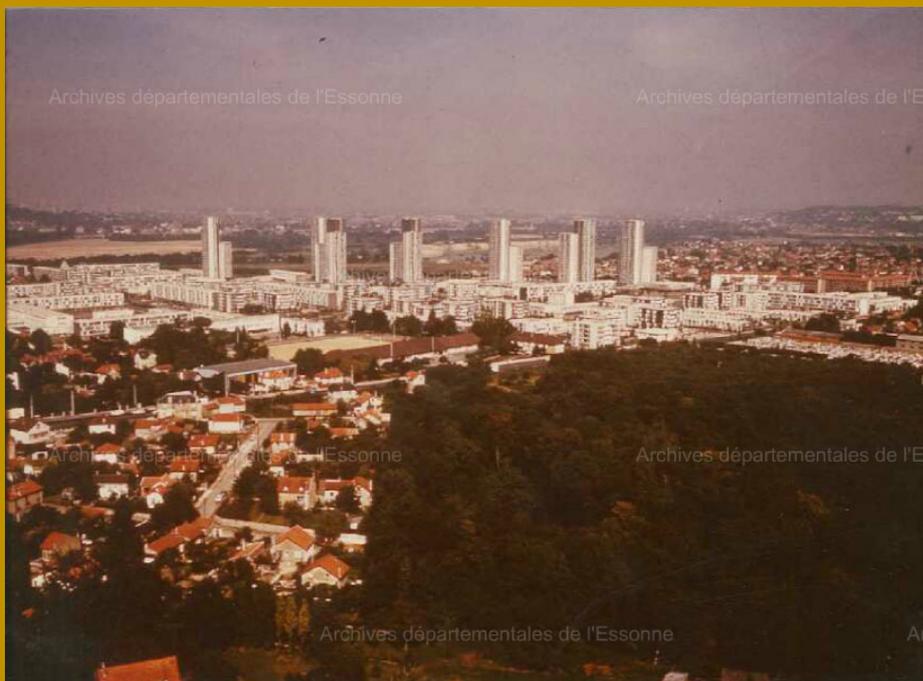
Ces contraintes doivent être ainsi prises en compte par les divers acteurs de l'aménagement du territoire, tout comme les nouvelles problématiques posées par le développement durable.

I - L'exemple de VIGNEUX-SUR-SEINE et du quartier de la Croix Blanche

A- VIGNEUX-SUR-SEINE. - Ensemble Croix Blanche, carte postale, édition Scintex, collection Maison de la presse.
Arch. dép. Essonne - 2F1184/70



B - Vigneux-sur-Seine. - Vue générale et grands ensembles du quartier de la Croix Blanche, photographie, 1970,
La Documentation Française.
Arch. dép. Essonne - 7fi/14



C - Vigneux-sur-Seine, vue générale et grands ensembles du quartier de La Croix Blanche, photographie, 1970, La Documentation Française. Arch. dép. Essonne - 7fi/14



D - Vigneux-sur-Seine, vue générale et grands ensembles du quartier de La Croix Blanche, photographie, 1970, La Documentation Française. Arch. dép. Essonne - 7fi/14



Image satellite du secteur d'étude de Vigneux-sur-Seine, ANRU, 08/2005.

Arch. dép. Essonne - 1957W4





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE L'ESSONNE

Le Préfet

EVRY, le 3 Décembre 2007

Monsieur le Président,

Ayant pris part, samedi 1^{er} décembre à Vigneux-sur-Seine, à la pose de la première pierre du programme de reconstruction de 65 logements qui constitue la première opération du programme ANRU de la Croix Blanche, je n'ai pas manqué de prendre connaissance du courrier que M. Patrice FINEL, Conseiller Général, a fait distribuer en cette circonstance.

En confirmation des propos que j'ai tenus publiquement à cette occasion, je tiens à vous faire part de mon étonnement à l'égard de cette démarche.

En tant que délégué départemental de l'ANRU, j'ai tenu à rappeler qu'après un travail approfondi entre le porteur de projet, les bailleurs et les autres partenaires du programme, le Comité d'engagement de l'ANRU a validé le programme de rénovation du quartier de la Croix Blanche qui comporte notamment la reconstitution à raison de 1 pour 1 des logements sociaux appelés à être démolis, la réhabilitation et la résidentialisation de 1 500 logements sociaux et la réalisation, dans un souci de diversification de l'offre, de 500 logements supplémentaires en accession à la propriété ou en locatif libre. Cette instance a reconnu la qualité de ce programme et s'est engagée sur un montant de travaux de 174,03 M€ auquel l'ANRU contribuera à hauteur de 40,858 M€.

Dans mon intervention je n'ai pas manqué de rappeler l'attention exigeante que porte l'Etat aux conditions de réalisation de telles opérations au regard notamment des trois préoccupations prioritaires que constituent le bon séquençage des opérations de démolition et de reconstruction, la qualité de la concertation avec les habitants dans le cadre notamment des opérations de relogement et enfin la bonne application de la clause d'insertion associée aux chantiers ainsi ouverts.

Je conçois qu'à plusieurs mois d'une consultation électorale le débat politique reprenne ses droits. Je n'en regrette pas moins que, par le ton polémique de son courrier, M. FINEL ait cherché à jeter un discrédit peu justifié sur ce programme qui ne diffère pas fondamentalement de nombre d'autres opérations ANRU auxquelles le Département apporte un concours très apprécié. J'aurais pu comprendre l'expression de telles réserves si ce programme avait démarré par la démolition « sèche » de logements sociaux, je ne peux pas y souscrire s'agissant de la construction de 65 logements sociaux (58 PLUS-CD et 7 PLAI) ayant vocation à offrir un relogement de qualité aux habitants du quartier qui seront concernés par la première opération de démolition.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération la plus distinguée.

M. Michel BERSON
Président du Conseil Général de l'Essonne
Hôtel du Département

Gérard MOÏSSELIN



NOTE à l'attention de Monsieur Le Préfet

Évry, le 22 novembre 2007

Objet : projet de rénovation urbaine – Vigneux sur Seine – 1^{ère} pierre
Affaire suivie par : Céline Mouvet

Le projet global s'attache à réorganiser la structure viaire et à requalifier le parc social avec notamment la démolition des 7 tours d'Immobilière 3F qui constituent le patrimoine le plus dévalorisé du quartier sur le plan immobilier, urbain et social. Le projet prévoit la **reconstruction d'un nombre équivalent de logements sociaux** et la construction de plus de **500 logements en accession ou en locatif libre**, la **réhabilitation et la résidentialisation de plus de 1 500 logements sociaux**.

Historique

C'est sur la base de ce projet que la Ville a déposé en janvier 2006 un dossier de candidature au programme de rénovation urbaine. Au regard de la position de l'Agence sur le montage financier de ce projet et sur sa réticence à financer un programme d'une telle envergure (lettre du 1^{er} juin 2006), il a été proposé par le Délégué Territorial de l'Agence d'envisager un programme opérationnel réduit dans le cadre d'un conventionnement avec l'Agence. Le porteur de projet a été invité à définir une 1^{ère} tranche d'intervention, à la fois cohérente dans un projet global à plus long terme mais aussi pouvant se concevoir de façon indépendante si les phases ultérieures venaient à ne pas être réalisées. [...]

Avis du comité d'engagement

Les membres du comité d'engagement (CE) valident globalement le projet de rénovation urbaine tel qu'il a été présenté, dont la qualité est reconnue par consensus : le scénario, à terme, de la démolition totale des sept tours de grande hauteur, géré par I3F permettra de renforcer l'aspect global du projet de rénovation urbaine présenté et assurera durablement la requalification du quartier.

L'ambition du projet a nécessité de multiples allers-retours avec l'ANRU notamment sur le programme à contractualiser dans la période quinquennale et sur les modalités de financement. Néanmoins la qualité du projet et la démolition des 7 tours pour offrir aux habitants une meilleure qualité de vie sont des objectifs partagés par l'ANRU et les partenaires locaux.

Comité de pilotage –octobre 2007

Lors du comité de pilotage d'octobre 2007, la ville et les bailleurs ont validé le programme complémentaire suivant à financer dans le cadre de l'enveloppe des 10 M€.

- la démolition de 2 tours supplémentaires portant à 5 le nombre total de tours démolies dans le cadre de la convention, (subv ANRU :4.7 M€)
- la reconstitution du 1 pour 1 correspondant, (subv ANRU :1.2 M€)
- le programme d'aménagement portant sur un périmètre élargi (déficit réduit, participation ANRU en diminution)
- la résidentialisation de 391 logements du patrimoine de la SIEMP (subv ANRU : 1.4 M€)

Programme opérationnel et « 1^{ère} pierre »

Pour mémoire, le projet de la Croix Blanche est un des seuls projets de l'Essonne à s'appuyer sur une logique de constructions-démolitions ce qui rend sans doute plus difficile son montage opérationnel. Sur la base du phasage des opérations, les partenaires s'engagent à reloger, dans la mesure du possible, la moitié des résidents dans les constructions neuves prévues dans le cadre du projet (d'où un financement en PLUS-CD sollicité). Ainsi le phasage a été envisagé de manière à disposer de logements neufs avant les démolitions.

Ainsi, le bailleur, en parallèle des relogements opérés des locataires de la tour 23 (1^{ère} tour démolie), démarre **une opération de construction 65 logements sociaux de façon à pouvoir assurer le relogement des habitants des tours dans le neuf qui fait l'objet de cette « 1^{ère} pierre »**. Le bailleur s'est engagé auprès de l'Agence sur les conditions de relogement en veillant à la qualité des parcours résidentiels des ménages dans des conditions financières (reste à charge : loyers plus charges déduction faite des aides personnelles au logement) compatibles avec leurs ressources ou constantes pour les plus modestes, et à l'atteinte des équilibres de peuplement des quartiers d'habitat social.

Cette opération de 65 logements (58 PLUS-CD, 7 PLAI) devra se poursuivre par l'aménagement de la place du 14 juillet animée par les commerces en rez-de chaussée (commerces actuels au pieds des tours transférés suite à la démolition). L'opération prévoit 400 m² de surface commerciale (opticien, pharmacie, laboratoire,...) et la construction en R+4/R+5 de 18 T2,24 T3,21 T4,2 T5. Sa livraison est prévue fin décembre 2008 à mettre en perspective d'une démolition de la tour 23 en mars 2009.

Communes (réfèrent(s) DDE)	Quartiers	Objectifs quantitatifs et qualitatifs du programme opérationnel				Aménagement des espaces publics (notamment grande pelouse centrale)	Signature d'une convention ORU en 2001. Mise en place d'un groupement de commande et mandatement de l'AFTRP pour une mission d'AMO en 2002. Validation des orientations d'urbanisme et des démolitions par le Comité syndical et Baigère en mars 2003.	La revue de projet du 14/06/06 a conduit à un retard au démarrage (crédits 2005 engagés à 22%) dû à des difficultés rencontrées sur le marché des espaces extérieurs (MO aggro).
		Démolitions de logements sociaux	Offre nouvelle	Rehabilitations Résidentielisations	Gestion urbaine de proximité (GUP)			
Montgeron-Vigneux	La Prairie de l'Oly 88,98 M€ ANRU : 26,27 M€ (1287 logements)	365 logements (Baigère) - Bâiments V (77 logts) et J (69 logts) démolis en 2001 et 2003. - Bâiments E (4 logts) et T (16 logts) déjà financés. - Bâiments A (30 logts), C (40 logts) et P (54 logts) : prise en considération du Préfet. - Bâiments Q (10 logts) et K (69) : prise en considération en cours.	365 logements - 150 sur le quartier de l'Oly (51 déjà financés et en cours de réalisation) - Le reste sur différents sites de Montgeron (110 logts affichés) et Vigneux (75 logts). 25 encore à identifier - La modification du programme de Vivre Essonne (+ 6 logts) demande un avenant simplifié à la convention. Plus généralement, un bilan du 1/1 s'impose.	939 logements - 535 logts déjà réalisés - 316 logts financés, en cours - 88 à l'étude, restant à financer	Elaborée dans le prolongement d'un travail confié au Pacarim, Convention signée	Reconstruction de deux groupes scolaires Restructuration du centre commercial	Un avenant global est à prévoir pour régulariser la reconstitution de l'offre (Viv'Essonne), les modalités de prise en compte des pertes d'autofinancement, les changements de maîtrise d'ouvrage (agglo, Viv'Essonne), le calendrier opérationnel.	
Vigneux sur Seine	Croix Blanche 238 M€ ANRU : 66 M€ (3234 logements)	Démolitions de logements sociaux	Offre nouvelle	Rehabilitations Résidentielisations	Gestion urbaine de proximité (GUP)	Autres	Le dossier ANRU a été déposé en janvier 2006. Il a été transmis à l'ANRU avec un avis favorable du Préfet en date du 06/04/06, assorti de réserves sur : - le faible degré de diversification de l'offre d'habitat (80% de reconstitution sur site) - l'ambition exagérée du calendrier - la faible avancée de la concertation - la faiblesse de l'apport local (NB : ce point reste difficile à améliorer compte tenu de la prépondérance du volet habitat). Le bilan d'aménagement et le bilan commercial restent à établir. Une RTP pourrait être programmée en septembre.	
		Le projet initial portait sur 943 logements : - 40 logts (Baigère) pour raisons structurelles - 63 logts (SIEMP) - 840 logts (3F), soit la totalité du patrimoine composé de 7 GH. Le programme a été réduit à 360 LLS (3 GH (3F)).	Initialement : - 838 (3F sur site et secteur gare) - 70 SIEMP (sur site et secteur gare) - 40 Baigère (site et secteur gare) - 40 logements sont construits au titre de la reconstitution de l'offre de la Prairie de l'Oly - opération d'aménagement envisagée sur l'actuel parking de la gare Programme à recalculer en fonction de l'évolution du projet, sur la base de 400 LLS (360 (3F + 40 Baigère démolis en 2005)	La résidentialisation et la réhabilitation des tours 25 & 26 de 3F, financée en droit commun puis remise en question, pourrait être reprogrammée. L'intervention sur les patrimoines de la SIEMP (1485 logements) et de Baigère (133 logts) a été revue à la baisse.	Convention GUP signée en 2003 avec 3F. Démarche en cours pour l'élaboration d'une convention GUP avec les 5 bailleurs.			Restructuration de la trame viaire à l'échelle du quartier, remodelage de l'avenue de la Concorde, déplacement du centre commercial (SIEMP) Reprise et extension du réseau de géothermie.
		Principales étapes restant à franchir					Degré de validation et état d'avancement du projet	L'ANRU a conditionné la prise en compte du projet à un accompagnement plus significatif du Conseil Régional, portant l'apport local à 30%. Ce taux reste en l'état de l'ordre de 16% mais pourrait s'accroître en fonction des modalités de participation de la Région au volet habitat.

Article extrait de la revue *Le Moniteur*, 18/12/2008.

<https://www.lemoniteur.fr/article/vigneux-sur-seine-demolition-des-sept-tours-de-la-croix-blanche.1293744>.



PHOTO - IdF82 Vigneux.eps - © F. ACHDOU/URBA
IMAGES

Vigneux-sur-Seine Démolition des sept tours de la Croix-Blanche

le 18/12/2008 | [Energie](#), [Architecture](#), [Aménagement](#), [Essonne](#), [Paris](#)

Communiqué du groupe Immobilière 3F sur la cession d'une tour du quartier de la Croix blanche.

<https://www.groupe3f.fr/sites/default/files/communiqués/2018.07.20>

Immobilière 3F
Groupe ActionLogement


COMPAGNIE DE
PHALSBOURG

**CASTRO
DENISSOF
ASSOCIÉS**

Le 20 juillet 2018

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

À Vigneux-sur-Seine (91), Immobilière 3F cède la dernière tour du quartier de la Croix-Blanche pour un euro symbolique

Elle est la dernière des sept tours du quartier de la Croix-Blanche, témoin d'un passé où la verticalité était à l'honneur. Mise en vente par Immobilière 3F dans le but d'être reconvertie en un programme immobilier innovant, la Tour 27 vient de trouver acquéreur : la Compagnie de Phalsbourg. La Tour, à l'image renouvelée, comprendra des logements en accession et des espaces partagés à disposition des habitants.

Un symbole architectural et un repère urbain à valoriser



©3F / Jean-Louis Halbout

Situé au cœur de Vigneux-sur-Seine, à quelques minutes de la gare RER reliant Paris en moins de 20 minutes, le quartier de la Croix-Blanche a été conçu au début des années 1960 par les architectes Raymond Lopez et Georges Tourry. Il comprenait notamment **sept tours monumentales abritant 840 logements sociaux, propriétés d'Immobilière 3F.**

Depuis le lancement du **projet de rénovation urbaine** du quartier en 2007, mené sous l'égide de l'Anru, sous l'impulsion de la ville de Vigneux-sur-Seine et de son maire Serge Poinsot, et porté par 3F et Grand Paris Aménagement, le quartier s'est profondément transformé : **six tours sur sept ont été démolies**, représentant 720 logements sociaux. 519 logements sociaux (dont 499 3F) et 285 logements en accession ont à ce jour été reconstruits sur le site.

La cession de la Tour 27 s'inscrit dans ce contexte. Sa démolition était prévue dans le projet de renouvellement urbain initial, sans que le financement en soit assuré. Mais, dès la constitution du projet urbain, l'hypothèse du maintien d'une tour avait été envisagée.



©3F / Olivier Boe

Cette idée a progressivement convaincu les différents partenaires, qui ont tous reconnu qu'elle constitue **un témoin, un repère historique particulièrement intéressant dans le nouveau paysage urbain en cours de construction**. Elle est ainsi représentative de l'urbanisme vertical des années 1960 et possède de réelles qualités sculpturales et esthétiques.

Haute de 23 étages, avec ses 120 appartements, la Tour 27 est aujourd'hui inoccupée. Immobilière 3F a donc recherché des opérateurs intéressés pour y développer un projet de reconversion participant à l'objectif de mixité sociale et fonctionnelle, défendu dans le projet de renouvellement urbain et souhaité par la ville.

Le projet de la Compagnie de Phalsbourg : une nouvelle façon d'habiter la tour

La consultation organisée par Immobilière 3F, en partenariat avec la commune de Vigneux-sur-Seine, a été remportée par un **groupement d'opérateurs immobiliers dont le mandataire est la Compagnie de Phalsbourg, associée en copromotion avec la société REI Habitat et accompagnée de l'atelier Castro Denissof Associés et du paysagiste Atelier Georges**.

Pour apporter la démonstration qu'il est possible de construire la ville de demain en conservant les ensembles qui ont fait la ville d'hier, la Compagnie de Phalsbourg a cherché à proposer une nouvelle façon d'habiter la tour tout en élaborant un modèle qui puisse servir d'exemple dans d'autres territoires et pour d'autres acteurs. L'idée était de changer de paradigme quant à la rénovation des tours en proposant un projet qui crée de nouveaux espaces à partir du bâtiment existant et qui apporte une qualité de vie et d'occupation dans un modèle économique viable.

Le projet de transformation de la Tour 27 propose une nouvelle façon d'habiter grâce aux nouveaux usages offerts :

- 116 logements en accession réhabilités dans la tour ;
- des espaces partagés pour ses occupants : laverie, local bricolage, chambre partagée, salle commune, terrasses et jardins ;
- 200 m² de locaux d'activités en rez-de-chaussée ;
- 6 maisons de ville créées en extension sur la parcelle 3F (parcelle qui sera cédée par ailleurs)

L'Atelier Castro Denissof Associés a conçu un projet architectural innovant



Une structure rapportée en bois construit des profondes loggias, offrant un rapport inédit à l'extérieur (20 m² en moyenne par logement, 2000 m² de cabanes créés). Ces extensions métamorphosent l'image de la Tour 27 en exprimant de nouvelles qualités appropriatives et un plaisir d'habiter la grande hauteur. Le projet installe, au pied du bâtiment, un **programme mixte d'activités et d'habitat** qui, autour d'un jardin, ancre la tour dans un rapport apaisé à la rue et participe à la diversification du quartier.



© Castro Denissof Associés



Les derniers étages (du R+19 au R+23) sont neutralisés pour y installer un **jardin naturel** amené à devenir un réservoir de biodiversité, répondant aussi à la problématique de la classification de la tour en Immeuble de grande hauteur (IGH).

Les travaux seront lancés au 2^e trimestre 2019 pour une livraison prévue deux ans plus tard.

Lexique

3F (groupe Action Logement), au travers de ses sociétés, gère plus de 250 000 logements sociaux, foyers et commerces en France. Sa mission est de proposer des solutions de logement et d'hébergement aux personnes qui ne peuvent se loger sur le marché libre. Grâce aux partenariats étroits mis en place avec les collectivités territoriales et au savoir-faire de ses équipes, 3F maîtrise une large palette de solutions de logement. Réinventant en permanence son offre, 3F construit des projets novateurs, à la pointe sur le plan environnemental, et réhabilite les bâtiments de son parc. Enfin, 3F place plus que jamais la qualité de service aux locataires au cœur de son engagement.

www.groupe3f.fr www.3fetvous.fr [@3F Officiel](#)

Contact presse : Anne Fessan - 06 66 31 97 03 – anne.fessan@groupe3f.fr

La Compagnie de Phalsbourg, mandataire du groupement, est un acteur majeur du marché, privé, de l'immobilier en France. Historiquement spécialisée dans l'immobilier commercial, elle est un investisseur, un développeur et un gestionnaire de projets immobiliers. Forte d'un patrimoine de près de 1,4 milliard d'euros, elle se diversifie depuis quelques années dans les grands projets urbains mixtes, proposant des offres d'hôtellerie, de logement, de bureaux et de loisirs. Animée par l'ambition de « construire la France de demain », elle place l'innovation au cœur de ses projets pour offrir le cadre le plus qualitatif et le plus unique à ses utilisateurs autour de quatre piliers : l'architecture, l'environnement, le bien être des usagers et le digital.

www.compagniedephalsbourg.com

Contact presse : Mathieu Boncour – 06 83 08 22 13 – mboncour@compagniedephalsbourg.com

L'atelier Castro Denissof Associés défend des projets qui placent la notion d'urbanité au cœur de la conception, où chaque lieu est unique et concourt à l'identité du territoire dans lequel il s'inscrit. Il développe, depuis les années 1990, le remodelage des grands ensembles, avec pour ambition la métamorphose des usages et de l'image au bénéfice des habitants. Les savoir-faire de l'Atelier se déploient aussi dans les domaines de la recherche et de la prospective territoriale avec le Grand Paris, de la conception de quartiers neufs, de logements, d'équipements publics.

www.castro-denissof.com

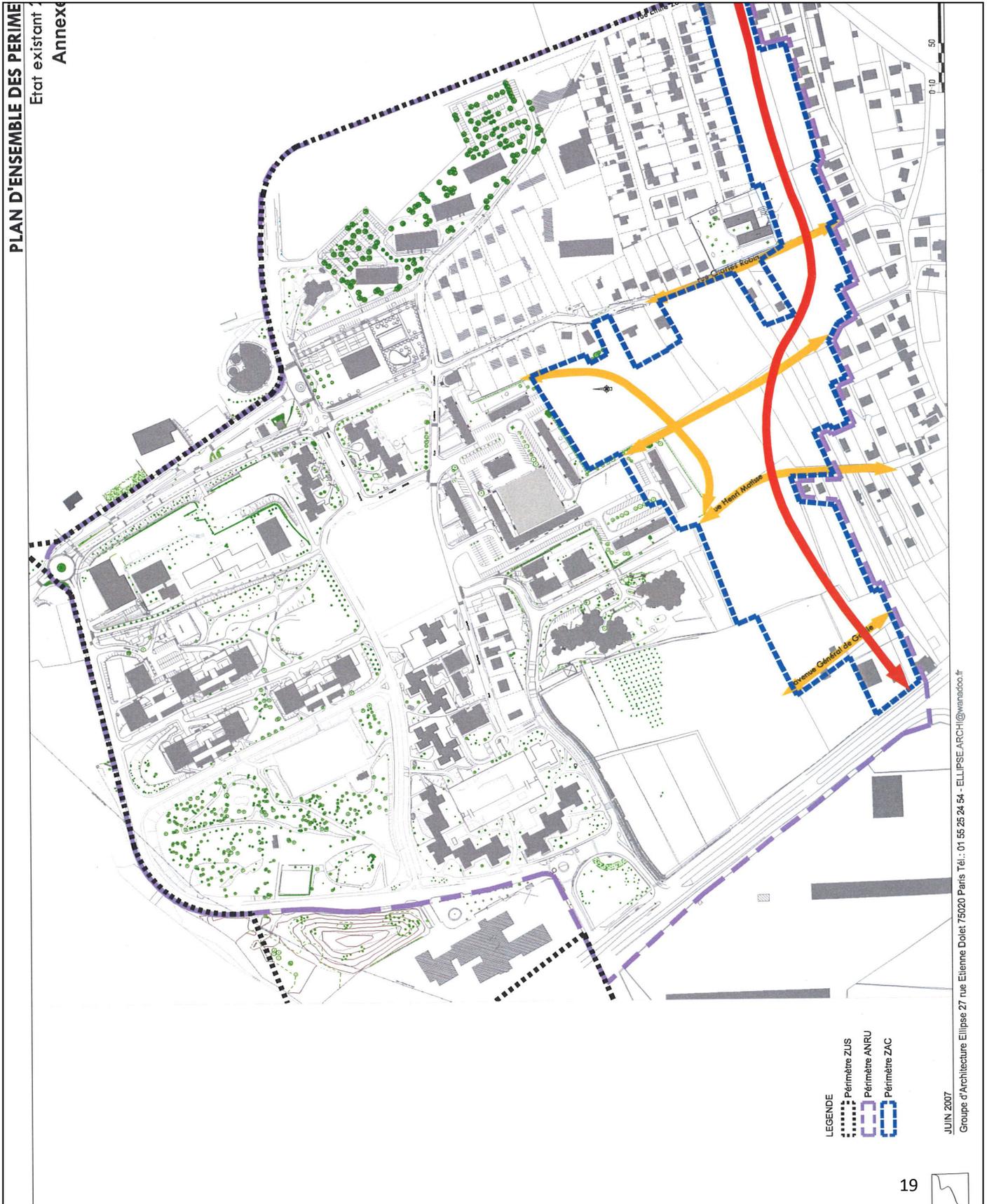
Communication médias : Claude Lisbonis - 06 20 67 18 66 – c.lisbonis@castro-denissof.com

La ville de Vigneux-sur-Seine s'attache à promouvoir depuis plusieurs années la vision d'un urbanisme à visage humain. Elle a donné notamment l'impulsion sur le quartier de la Croix Blanche, il y a un peu plus de dix ans, à l'un des projets de rénovation urbaine les plus ambitieux et aboutis du département de l'Essonne. Elle se réjouit aujourd'hui de la démarche portée par 3F / La Compagnie de Phalsbourg / L'atelier Castro-Denissof qui permet une totale métamorphose de l'ultime tour qui doit devenir un véritable signal urbain du nouveau quartier, symbole également qu'un pari architectural audacieux a toute sa place en banlieue.

Contact presse : Franck Leducq – 06 30 22 78 22 - f.leducq@vigneux91.fr

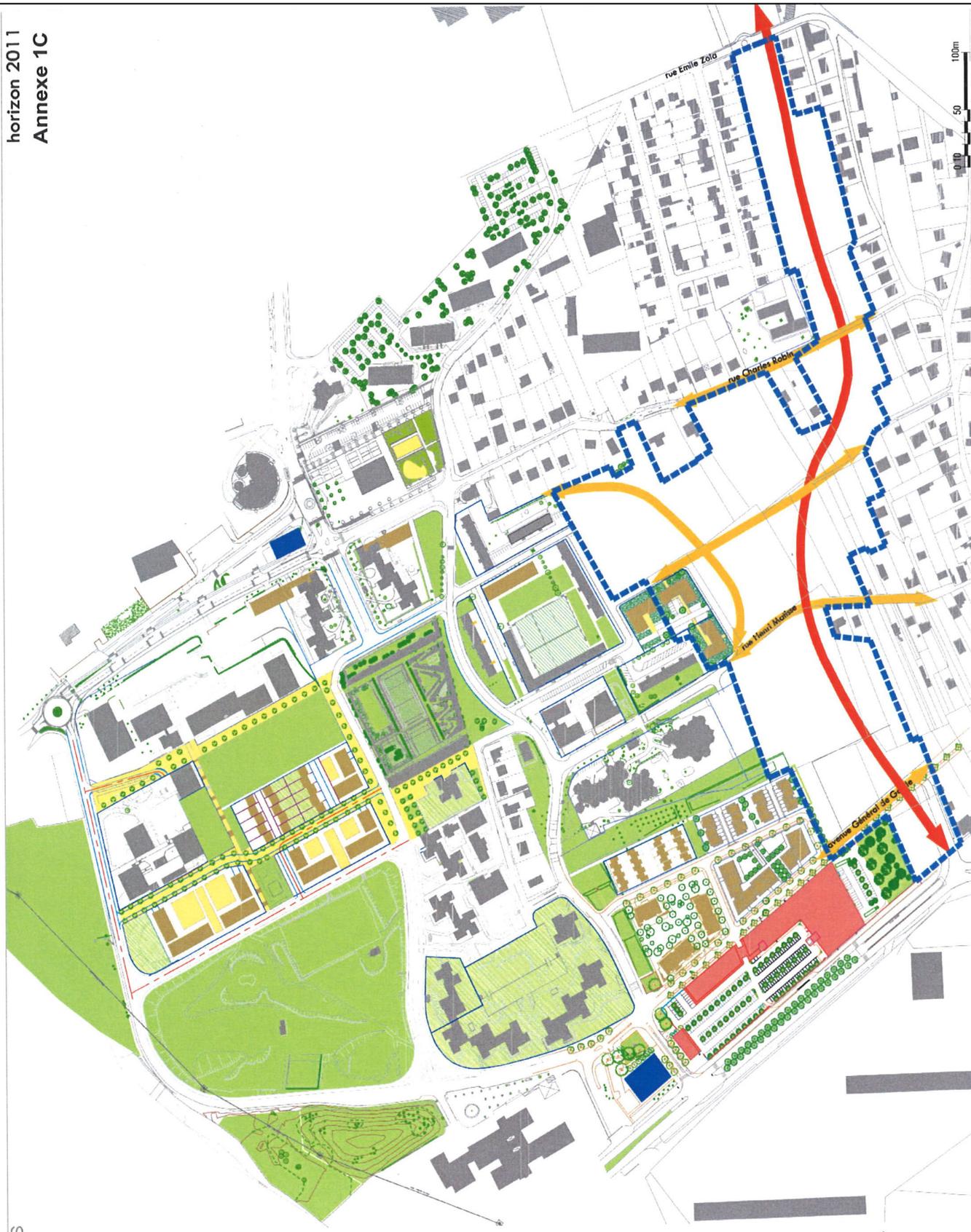
II - Corbeil : le quartier des Tarterêts

Plans p. 14 et 15 : GIP-Centre Essonne / Ville de Corbeil-Essonnes/ ANRU, convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine, quartier des Tarterêts, revue de projet, 16 nov. 2007, fonds Préfecture. Arch. dép. Essonne - 1957W/4



LES GRANDES ORIENTATIONS
horizon 2011
Annexe 1C

GIP Centre Essonne
QUARTIER DES TARTERETS



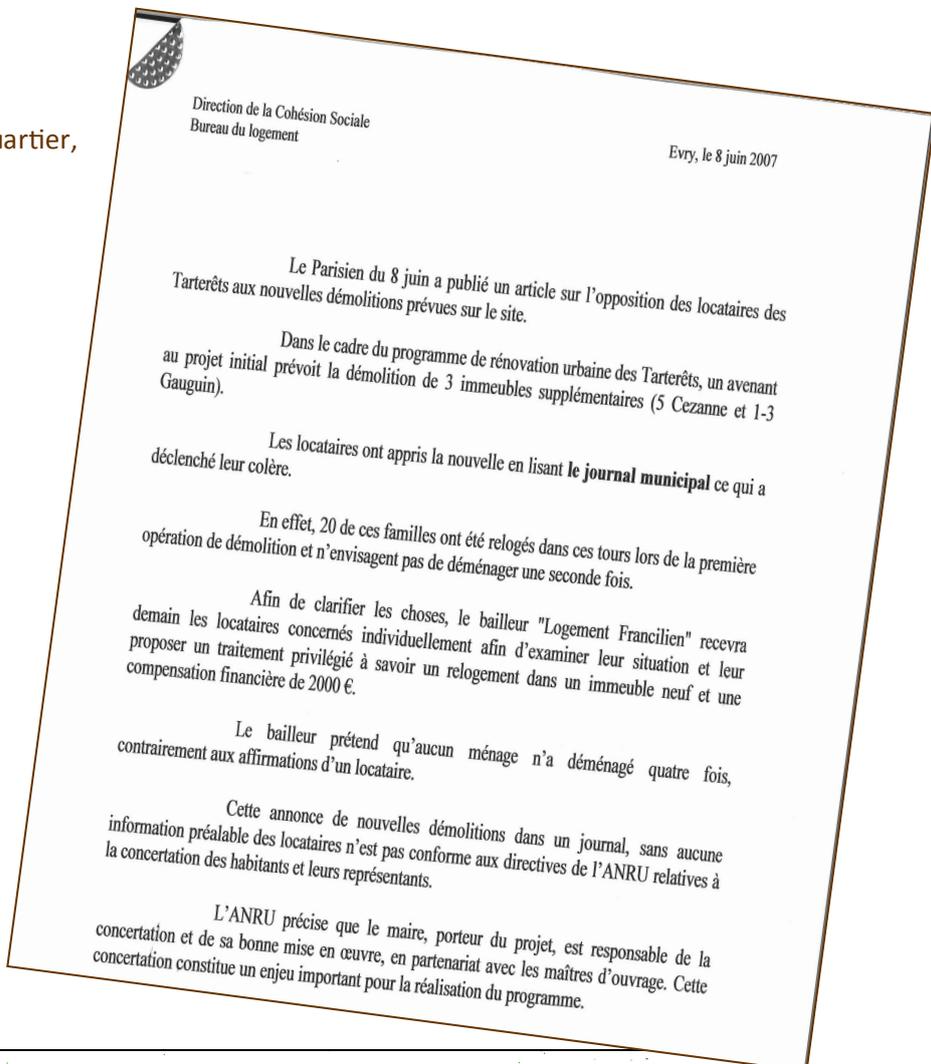
- LEGENDE**
-  Périmètre ZAC
 -  Constructions neuves: logements
 -  Constructions neuves: équipements publics
 -  Constructions neuves: commerces



MARS 2007
Groupe d'Architecture Ellipse 6 impasse Charles Peiré 75011 Paris Tél. 01 55 25 24 54 - ELLIPSE ARCH@wanadoo.fr



Note de la Direction de la cohésion sociale
au sujet de l'opposition des habitants du quartier,
8 juin 2007, fonds Préfecture.
Arch. dép. Essonne - 1957W/4



Article du quotidien *Le Parisien*,
8 juin 2007, fonds Préfecture.
Arch. dép. Essonne - 1957W/4

Corbeil-Essonnes

Les locataires des Tarterêts refusent les démolitions

L'INQUIÉTUDE gagne à nouveau certaines tours des Tarterêts, à Corbeil-Essonnes. Hier, une soixantaine de résidents, emmenés par l'amicale des locataires, se sont réunis sur la place du marché pour distribuer des tracts. Ils viennent d'apprendre que leurs immeubles (les 1 et 3, rue Gauguin et le 5, rue Cézanne) vont être démolis. Une décision que n'acceptent pas en particulier 20 familles qui y sont actuellement logées. En 1999, dans le cadre du grand projet de ville, trois tours avaient en effet été rasées. Certains locataires, qui souhaitent rester dans la cité, vont donc à nouveau... voir leur appartement détruit.

Ces nouvelles démolitions s'expliquent par l'entrée des Tarterêts dans le programme Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine). Le bailleur, le Logement francilien, a dû revoir son projet à la hausse. Résultat, trois autres tours sont promises à la destruction.

« Nous avons appris la nouvelle en lisant le journal municipal. Il n'y a eu aucune concertation. C'est inadmissible. Nous ne sommes pas des moutons que l'on déplace comme ça ! Un déménagement, ce n'est quand même pas rien », s'indigne Marie-Thérèse, qui réside au 5, rue Cézanne. « Une même famille a déménagé quatre fois déjà, qui accepterait ça ? Les locataires sont traités comme des chiens », fustige Bruno Piriou, conseiller municipal (PCF, opposition) et conseiller général de Corbeil.

« Il nous était impossible d'anticiper puisque les deux projets se sont succédé, justifie Valérie Bignon, gé-



CORBEIL, HIER. Une soixantaine de résidents des Tarterêts ont protesté contre le projet de démolition de trois tours du quartier. (L.P.)

rante du Logement francilien à Corbeil. Nous regrettons les conséquences pour les locataires. Un traitement privilégié leur sera réservé. » Ils seront relogés dans des HLM neuves. Une compensation financière de 2 000 € leur sera également versée.

Les familles sont invitées à se rendre à la mairie demain matin pour examiner leur situation. « Mais les locataires ont décidé qu'ils ne se rendraient pas individuellement à ce rendez-vous, ils s'y rendront en manifestation pour exiger du maire, Serge Dassault (UMP), qu'il organise

une réunion publique, prévient Bruno Piriou. Il faut arrêter de raser et reconstruire avant de démolir. »

Car c'est plus généralement la politique du logement sur la ville que l'amicale veut dénoncer. Les démolitions étant plus nombreuses que les reconstructions. « Des tours entières sont détruites sans que de nouveaux logements voient le jour, proteste José Kinkela, le président de l'amicale des locataires. C'est très inquiétant. »

« C'est faux, conteste Valérie Bignon. Dès aujourd'hui, nous pouvons reloger la moitié des ménages

concernés par les prochaines démolitions dans du neuf. Sans compter les prochaines livraisons à la mi-2008. » Depuis 2000, 174 appartements ont été détruits. D'ores et déjà, 97 HLM sont sortis de terre, 150 autres sont promis en 2008.

« Il y a eu un temps de retard, c'est incontestable, acquiesce-t-on au cabinet du maire. Mais si l'idée de construire avant de démolir paraît sensée, en pratique, elle n'était pas applicable. Il fallait bien trouver de la place. »

AGNÈS VIVES ET JULIEN HEYLIGEN

III - ANRU et PNRU : Débats et enjeux entre acteurs

Ce qu'est l'ANRU, Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine :

L'ANRU met en œuvre des projets de renouvellement urbain afin de transformer les conditions de vie de 5 millions d'habitants

A travers le Programme National de Rénovation Urbaine (12,350 milliards d'euros en provenance de l'ANRU et de ses partenaires, qui génèrent 45 milliards d'euros de travaux) et le Programme « Quartiers Anciens », l'ANRU intervient notamment sur les logements, les espaces publics, les équipements scolaires, les crèches, les commerces, l'activité économique.

L'ANRU mène également des actions en faveur de l'insertion par l'emploi. L'ANRU agit pour le développement des internats de la réussite et de la culture scientifique, technique et industrielle au titre du Programme d'Investissement d'Avenir.

Ces programmes sont aujourd'hui largement engagés.

Dans le cadre de la nouvelle politique de la Ville la poursuite de l'action de l'ANRU est confirmée.

La loi de Programmation pour la Ville et la Cohésion urbaine promulguée le 21 février 2014 par le Président de la République a confié à l'ANRU la réalisation du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

La loi met en place un contrat de Ville unique : il traitera dans un même cadre des enjeux de cohésion sociale, de renouvellement urbain et de développement économique.

Ce contrat unique permettra la mobilisation de l'ensemble des politiques publiques d'éducation, d'emploi, de justice, de sécurité, de transport, de santé pour rétablir l'égalité républicaine dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Cette réforme propose de revoir en profondeur les instruments de la politique de la ville en inscrivant pour la première fois le principe fondamental de co-construction de la politique de la ville avec les habitants, en redéfinissant les quartiers prioritaires à partir d'un critère unique (la concentration en pauvreté), en instaurant un contrat urbain global à l'échelle intercommunale, et en engageant une nouvelle étape de rénovation urbaine (NPNRU) indissociable du volet social, avec 5 milliards d'euros inscrits dans la loi qui vont permettre de lever 15 milliards d'investissements supplémentaires.

Source : <https://www.anru.fr/fr/ANRU>

Résumé explicatif sur le Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU)

Source : <https://www.anru.fr/fr/Programmes/Programme-National-pour-la-Renovation-Urbaine>

Depuis 10 ans, le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) mobilise acteurs publics et privés, élus, services de l'Etat, partenaires sociaux, organismes HLM, habitants...

Objectifs : requalifier plus de 500 quartiers partout en France et apporter une réponse à 4 millions d'habitants, en métropole et Outre-mer, là où les conditions de vie étaient particulièrement difficiles.

Principes : rénover et améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants, offrir un nouvel environnement pour travailler et des espaces pour vivre, faciliter l'accès et l'ouverture du quartier.

Le rôle de l'ANRU consiste à fédérer les différents acteurs, rassembler talents et expertises, financer et accompagner des projets urbains ambitieux.

La réussite du Programme repose essentiellement sur une démarche partenariale qui se traduit par des projets portés par les élus fortement investis, des associations d'habitants aux côtés des acteurs de terrain, organismes HLM, services de l'Etat...

Aujourd'hui, les résultats sont visibles sur l'ensemble du territoire : les quartiers sont profondément transformés, de nouveaux logements et de nouveaux équipements ont été construits ou rénovés (écoles, parcs, médiathèques etc.), mais aussi de nouveaux commerces ou activités d'entreprise. Les quartiers sont désormais mieux connectés au reste de l'agglomération, avec de nouveaux moyens de transport et l'emploi y est dynamisé.

direction départementale de l'Équipement Essonne PNRU / département de l'Essonne

Le PNRU dans l'Essonne, ce sont ...

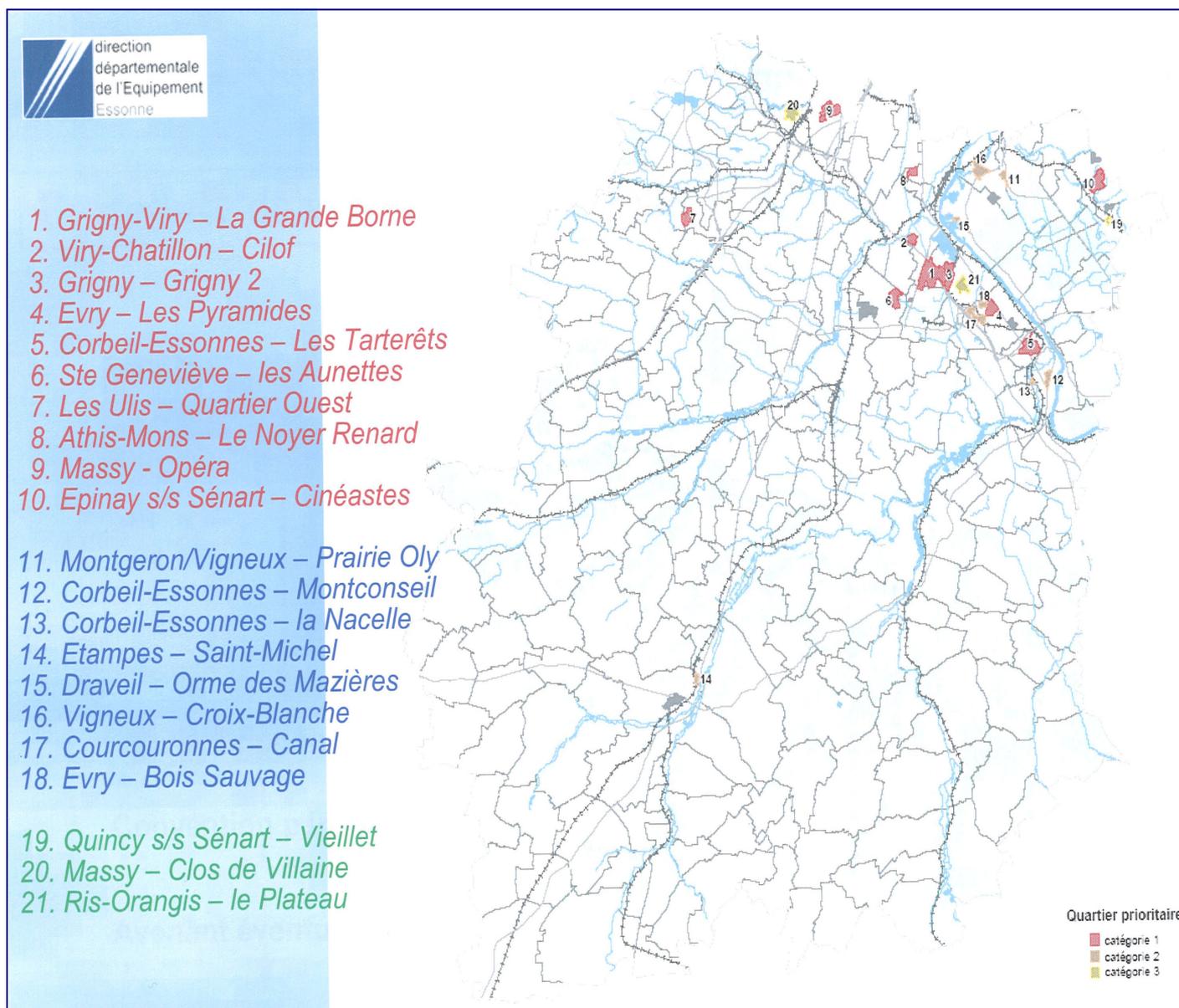
- 10 quartiers prioritaires
- 8 quartiers supplémentaires
- 3 opérations isolées
- 16 communes concernées
- 1,7 milliard d'euros mobilisés (1, 24 actés) dont :
 - 1,06 G€ (0,96 acté) pour les quartiers 1
 - 578 M€ (221 actés) pour les quartiers 2
 - 59 M€ pour les opérations isolées
- 399 M€ apportés par les collectivités locales (304 actés)
- 631 M€ apportés par les bailleurs sociaux (459 actés)
- 547 M€ apportés par l'ANRU (425 actés)
- 123 M€ apportés par d'autres financeurs (53 actés)

direction départementale de l'Équipement Essonne PNRU / département de l'Essonne

Le PNRU dans l'Essonne, ce sont ...

- 4 500 démolitions de logements sociaux prévues
- Une reconstitution de l'offre équivalente
- 11 700 logements sociaux résidentialisés
- 10 000 logements réhabilités
- D'importants programmes d'aménagements, notamment en espaces verts et en restructuration du maillage viaire
- D'ambitieux programmes d'équipements, notamment en direction de l'enfance (pôles santé, pôles petite enfance, 12 groupes scolaires construits ou reconstruits ...)

120 000 citoyens habitant en ZUS directement concernés



Rénovation urbaine

Les habitants des quartiers sensibles

MAIS SI, les choses bougent dans les communes et les quartiers difficiles... La preuve ? Les habitants concernés commencent à s'en apercevoir, même si, comme ils le reconnaissent, il reste beaucoup à faire. Telle est la principale conclusion de la première enquête d'opinion réalisée auprès des personnes concernées par l'institut CSA pour l'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru) que notre journal publie en exclusivité.

Lassée d'afficher des chiffres impressionnants — 27 milliards d'euros d'ores et déjà engagés au 1^{er} février dernier dans 400 quartiers concernant la bagatelle de 2,5 millions d'habitants — mais sans vraiment émouvoir l'opinion publique, l'Anru (qui fête demain son troisième anniversaire) a décidé d'interroger celles et ceux qui, depuis plus d'un an, voient les grues tout près de chez eux. Avec des résultats assez surprenants.

« 20 milliards d'euros ont été investis »

Premier constat : même si leurs quartiers sont sensibles, une majorité écrasante des habitants (67 % se déclare plutôt ou très satisfaite d'y vivre. D'ailleurs, 54 % ont le sentiment que les choses évoluent favorablement au niveau communal, même si une partie non négligeable des personnes interrogées (35 %) affiche encore l'impression inverse.

Autrement dit, les programmes engagés (construction de quelque 96 000 nouveaux logements sociaux, 200 000 réhabilitations, 97 000 « déconstructions » et 220 000 résidentialisations) commencent à avoir des effets concrets. Ce que confirme, notamment, les habitants du quartier Surville de Montereau (Seine-et-Marne) que



Selon vous, des effets sont-ils déjà perceptibles ?

	Ensemble des habitants des communes ayant des quartiers en rénovation	Aux habitants des quartiers en rénovation qui ont entendu parler du programme
<input type="checkbox"/> Oui	50	58
<input type="checkbox"/> Oui, et ils sont favorables	46	50
<input type="checkbox"/> Oui, et ils ne sont pas favorables	4	8
<input type="checkbox"/> Non, il n'y a aucun effet	44	36

La différence avec 100 % correspond aux sans-opinion.

► Les choses évoluent dans les quartiers difficiles, 58 % des habitants le reconnaissent. Pour 50 % d'entre eux, les effets sont « favorables », alors que 8 % pensent au contraire qu'ils ne sont « pas favorables ». En revanche, les habitants des villes dans lesquelles les quartiers sont en rénovation ne sont que 50 % à déceler des effets perceptibles. 44 % d'entre eux estiment d'ailleurs que le programme de l'Anru n'a, pour l'instant, aucun effet.

notre journal a rencontrés hier (voir ci-contre).

A tel point que, pour une majorité (66 % dans les communes et 58 % dans les quartiers), le gouvernement « devrait faire plus » et accroître ses efforts à l'avenir. Ce que Jean-Louis Borloo, le ministre de la Cohésion sociale, affirme avoir déjà programmé. « Depuis 2003, 20 milliards d'euros ont été investis dans la rénovation urbaine, chiffre qui grimpera à 35 milliards d'euros d'ici à 2013, explique-t-il, et comme les programmes sont d'ores et déjà signés et engagés, voire pour 400 d'entre eux déjà lancés, ils iront jusqu'à leur terme. » Ce que confirme à sa manière le député-maire socialiste d'Evry (Essonne), Manuel Valls : « La gauche ne revient pas sur le dispositif », nous a-t-il précisé.

JEAN-MARC PLANTADE

FICHE TECHNIQUE

► Sondage exclusif CSA/Anru réalisé

■ Par téléphone, les 1^{er} et 2^e février 2007 auprès d'un échantillon représentatif de 803 personnes âgées de 15 ans et plus habitant dans des communes au sein desquelles des travaux de rénovation urbaine sont en cours depuis au moins un an, méthode des quotas.

■ En face à face, du 30 janvier au 5 février auprès de 418 habitants de zones de rénovation urbaine au sein desquelles les travaux de rénovation urbaine sont en cours depuis au moins un an, méthode des quotas.



Avez-vous le sentiment que, depuis quelques années, la vie dans votre commune a évolué plutôt en bien ou plutôt en mal ?

	Ensemble des habitants des communes ayant des quartiers en rénovation	Ensemble des habitants des quartiers en rénovation
<input type="checkbox"/> Plutôt en bien	68	54
<input type="checkbox"/> Plutôt en mal	25	35

La différence avec 100 % correspond aux sans-opinion.

► Là encore, le sentiment que les choses évoluent plutôt « bien » est largement majoritaire dans les communes comme dans les quartiers. 54 % des habitants de ces derniers en sont persuadés, alors que 35 % pensent le contraire. La proportion est encore plus importante dans les villes dont des quartiers sont en rénovation : 68 % estiment que ça va mieux, alors que seuls 25 % trouvent que ça va plus mal.



En ce qui concerne la rénovation urbaine et l'aide aux quartiers en difficulté, diriez-vous que le gouvernement...

	Ensemble des habitants des communes ayant des quartiers en rénovation	Ensemble des habitants des quartiers en rénovation
<input type="checkbox"/> en fait une priorité	8	17
<input type="checkbox"/> s'en occupe mais devrait faire plus	66	58
<input type="checkbox"/> ne s'en occupe pas	21	21

La différence avec 100 % correspond aux sans-opinion.

► Dans les quartiers comme dans les communes avoisinantes, on en est persuadé, oui, le gouvernement s'occupe de faire bouger les choses, mais ils sont respectivement 58 % et 66 % à penser qu'il « devrait faire plus ». Autrement dit, les gens concernés n'ont pas forcément la perception des sommes considérables (20 milliards d'euros aujourd'hui) débloquées par l'Etat, les régions, les collectivités locales et acteurs sociaux dans le cadre des programmes de rénovation urbaine.

« Un levier essentiel »

ANTOINE RUFFENACHT, maire (UMP) du Havre

« **A**U HAVRE, la politique construite par l'Agence nationale de rénovation urbaine a été extrêmement positive. Elle a permis une analyse approfondie des problèmes dans les quartiers sensibles, dans le prolongement de l'action déjà entreprise depuis plusieurs années. Les actions déjà lancées ont été, grâce à l'Anru, formidablement amplifiées avec des moyens financiers considérables.



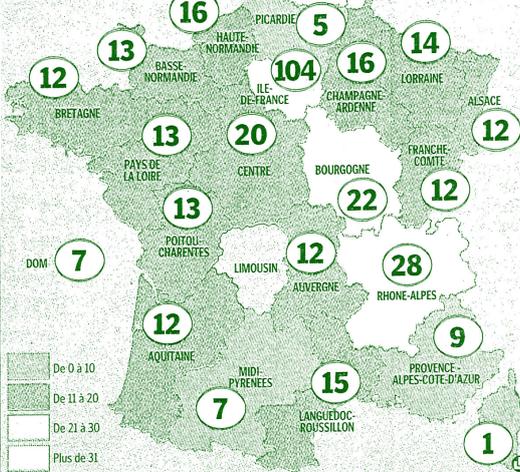
Antoine Ruffenacht. (LP/OLIVIER CORSAN)

» La politique de l'Anru a en effet généré des actions financières d'environ 300 millions d'euros au total pour les quartiers sensibles de la ville.

» Parmi les réalisations, il y a eu en particulier un important effort de réhabilitation des immeubles sociaux. Je tiens également à souligner la restructuration de l'espace urbain ainsi que les moyens significatifs mis en œuvre pour favoriser le lien social. L'Anru représente à mes yeux un levier essentiel pour la reconquête et la normalisation des quartiers sensibles. Son intervention permet une remise à niveau de ces quartiers par rapport aux autres quartiers de la ville. »

PROPOS RECUEILLIS PAR OLIVIER AUBRY

399 quartiers en chantier



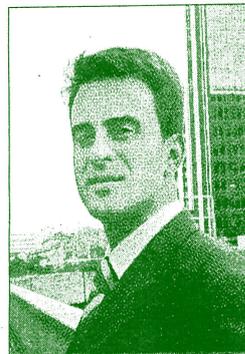
REPERES

- 1^{er} août 2003. Création par Jean-Louis Borloo du programme national de rénovation urbaine, gérée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru).
- 2013. 530 quartiers difficiles devront avoir été intégralement reconstruits. Près de 4 millions d'habitants devraient être concernés. Cela devrait nécessiter 35 milliards d'euros d'investissements.
- 1^{er} février 2007. 400 quartiers et 2,5 millions d'habitants sont déjà concernés. 20 milliards d'euros en cours d'investissement.

« La gauche ne reviendra pas sur l'Anru »

MANUEL VALLS, député-maire (PS) d'Evry (Essonne)

« **J**E recon- nais que le dispositif de rénovation est très intéressant pour les maires qui, comme moi à Evry, ont des besoins importants en matière d'urbanisme, de cohésion sociale... Il permet d'avoir accès à des financements importants tant de la part de l'Etat que des régions. Ainsi, à Evry, deux quartiers, Pyramides et



Manuel Valls. (LP/GUY GIOS.)

Bois-Sauvage, bénéficieront respectivement d'enveloppes d'un montant de 120 à 140 millions d'euros et de 40-50 millions d'euros, ça va permettre de les désenclaver et de les moderniser en profondeur.

» Nous avons déjà lancé la construction d'un restaurant scolaire, d'une école maternelle, de logements... autant de projets que nous n'aurions pas pu réaliser sans l'aide sonnante et trébuchante de l'Agence nationale de rénovation urbaine. Voilà pourquoi la gauche n'a pas l'intention de revenir sur ces dispositifs qu'il faudra, je pense, à terme prolonger. »

PROPOS RECUEILLIS PAR J.-M.P.

le programme de rénovation urbaine (PNRU)

le PNRU fait l'objet d'un large consensus parmi les élus et les bailleurs sociaux car il représente un effort de requalification urbaine sans précédent pour les quartiers sensibles. L'avis est unanime quant à la nécessité de le poursuivre voire de l'amplifier. Il convient toutefois de relever les points de vigilance suivants :

1 des procédures lourdes, complexes et changeantes

le dispositif de l'ANRU souffre d'un défaut majeur qui est celui de son excessive centralisation. Une fois instruit au niveau local, le dossier doit passer par au moins deux instances nationales, la réunion technique partenariale, le comité d'engagement, voire le conseil d'administration de l'agence pour les dossiers les plus importants. Une fois approuvé, la procédure de paiement des subventions est également centralisée ce qui n'a pas manqué de provoquer un engorgement du service financier de l'agence. [...]

2 le risque d'un décrochage entre les quartiers

C'est peu de dire que la manne de l'Anru a représenté pour les bailleurs sociaux un formidable effet d'aubaine pour obtenir des aides renforcées destinées à réhabiliter et à renouveler leur patrimoine.

Or, certains quartiers ne figurent pas sur la liste nationale et ne peuvent au mieux espérer qu'une aide au titre du programme « opérations isolées » de l'agence ou au titre des crédits ordinaires des DDE. Ces deux guichets dont l'accès est déconcentré offrent toutefois des moyens financiers infiniment plus modestes que ceux de l'agence.

Le risque existe donc d'avoir à terme, des quartiers à deux vitesses, les premiers rénovés en profondeur grâce au PNRU, les seconds « ripolinés » à peu de frais grâce aux maigres crédits déconcentrés de l'Etat.

Ce risque est aggravé par la stratégie de certains bailleurs qui concentrent leurs moyens humains techniques et financiers sur les quartiers Anru au détriment des autres.

3 le rythme des démolitions/ reconstructions

la réalisation physique des programmes de rénovation fait apparaître une propension des bailleurs à démolir plus vite les logements qu'à reconstruire l'équivalent (principe du un pour un). De ce fait, le relogement des familles évincées s'opère majoritairement dans le parc existant dont le taux de rotation est déjà faible. Il en résulte une aggravation des délais d'attente pour obtenir un logement social dans les communes concernées par les opérations de rénovation.

4 les relations bailleurs/habitants

la concertation avec les habitants, phase préalable obligatoire à la mise en œuvre d'un programme de requalification urbaine est dans l'ensemble convenablement mise en œuvre. Un réel effort de communication et de dialogue est consenti, bien que de manière inégale selon les communes et les quartiers.

Cette phase est cruciale car c'est elle qui permet d'éviter des blocages, notamment de la part d'habitants refusant de déménager alors que leur logement est voué à la destruction.

Il arrive ici et là que certains calendriers de démolitions soient retardés à cause de l'ultime résistance de quelques familles. La quasi totalité de ces cas se résoud toutefois par le dialogue, les bailleurs répugnent en effet à aller jusqu'à la phase contentieuse.

5 le PNRU au service de la mixité sociale ?

l'objet de ce programme est double : améliorer le cadre de vie de nos concitoyens des quartiers populaires, favoriser la mixité sociale en mettant fin à la spécialisation de l'habitat dans les agglomérations.

Pour y parvenir, il s'agit d'une part de faire revenir les classes moyennes vers ces quartiers qu'elles ont désertés depuis longtemps. Tel est l'objet des programmes en locatif libre ou en accession à la propriété réalisés au cœur des cités à la place des logements détruits.

D'autre part, à la faveur des opérations de relogement consécutives aux démolitions, l'objectif est de permettre à des familles défavorisées des quartiers de s'installer dans les centre ville afin de s'intégrer dans le milieu urbain.

Ainsi ce double mouvement serait de nature à favoriser un brassage des populations sans lequel, on ne pourra mettre fin à l'implacable spécialisation des quartiers dont la vocation qui est d'accueillir les plus pauvres a débouché sur ce que d'aucuns qualifient de ghettos.

Or force est de constater que plusieurs facteurs contrarient cet objectif :

-La majorité des familles touchées par des démolitions exprime le vœu au demeurant légitime et respectable d'être relogée dans son quartier d'origine auquel l'attachement l'emporte sur toute autre considération.

-le relogement dans des programmes neufs hors quartiers se heurte au double écueil du niveau de loyer et de l'exiguïté des logements. [...]

-les maires des communes avoisinantes protestent contre les vellétés de l'Etat de leur imposer au nom de la mixité sociale des familles venant de quartiers négativement connotés. Cette réticence plus ou moins avouée est d'ailleurs un des principales explications au refus des communes « bourgeoises » d'accueillir du logement social réputé attirer des populations indésirables.

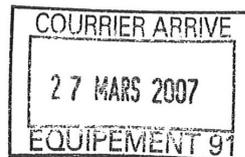


Agence Nationale
pour la Rénovation
Urbaine

Paris, le 26 mars 2007

Le Directeur Général

à



Mesdames et Messieurs
les Délégués Territoriaux
et
Délégués Territoriaux adjoints

Objet : Projet d'instruction relative au suivi des projets et des conventions pluriannuelles de rénovation urbaine.

Après trois années essentiellement consacrées au lancement des multiples projets de rénovation urbaine, l'objectif qu'il nous incombe aujourd'hui de poursuivre est la réalisation effective de ces projets. Cette mise en oeuvre doit se faire dans le respect du programme que le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages se sont engagés à réaliser et dans le respect des délais et d'un plafond de subvention de l'Agence convenus.

Suite à la réunion des Délégués Territoriaux du 24 octobre 2006, les groupes de travail mis en place et regroupant certains d'entre vous ont mis l'accent sur ces aspects essentiels de la gestion des projets et du suivi des conventions.

En m'appuyant notamment sur certaines des recommandations qui ont pu être formulées dans ces groupes, j'ai proposé au Conseil d'Administration de l'Agence que les DT et DTA puissent disposer des moyens leur permettant de suivre et gérer les évolutions de ces projets de rénovation urbaine.

Ainsi le CA a approuvé le 16 janvier dernier un nouveau règlement général et un nouveau règlement financier dont je souhaite par la présente vous préciser certains points d'application.

L'accompagnement des projets et le suivi des conventions pluriannuelles de rénovation urbaine

Afin de garantir la réalisation du programme conventionné, il est essentiel que nous mettions en place le dispositif de suivi, permettant une bonne information de l'Agence et de ses partenaires au niveau local comme au niveau national.

D'une façon générale ce suivi devra particulièrement porter sur **le relogement des familles**, (relogement dans du récent ou non, niveau de reste à charge, localisation sur site ou hors site ...), **le respect des engagements de reconstitution de l'offre de logements sociaux** (en localisation et en échéancier), **le respect des engagements des mesures complémentaires** concourant à la réussite du projet et décrites dans la convention, **la mise en oeuvre de la charte d'insertion**, les procédures de « remembrement » foncier, la qualité environnementale et architecturale des projets. [...]

Points d'étape

Par ailleurs, comme vous le savez déjà, des points d'étapes sont prévus à deux et quatre ans afin de procéder à une évaluation de la mise en œuvre des projets et de leurs impacts. Ils pourront être l'occasion d'envisager des ajustements importants des conventions générés, soit par l'évolution des projets, soit par la prise en compte d'une évolution de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent.

Ces points d'étapes sont ainsi l'occasion de requestionner les projets sur les enjeux majeurs du Programme de Rénovation Urbaine (désenclavement, diversification des fonctions, développement économique, cohérence avec la politique de cohésion sociale notamment déclinée dans les CUCS ...) et d'ajuster les moyens nécessaires à l'atteinte de leurs objectifs fondamentaux.

Les évolutions qui nécessitent un réexamen national

[...]

Les modifications de programme que vous me proposerez devront veiller à renforcer l'impact du projet au regard des objectifs fondamentaux du PNRU ; ainsi elles devront principalement chercher à :

- **Renforcer la diversification** des quartiers, tant sur les fonctions offertes (habitat, équipements, activités économiques et commerciales, loisirs...) que sur la nature des logements (locatifs sociaux, intermédiaires ou libres, accessions sociales ou non), et en aucun cas nuire à cet objectif essentiel
- **Réaffirmer la lisibilité urbaine et la trame viaire dessinant des îlots permettant d'assurer la mutabilité du foncier** et, en tout état de cause, ne pas contribuer à la réduire. Ainsi aucune voie nouvelle ne devra être abandonnée ou changer de vocation
- **Renforcer le désenclavement du quartier**, et à aucun moment conduire à supprimer de telles opérations ou en limiter l'impact
- **Améliorer la qualité de l'accompagnement** des habitants, tout particulièrement l'approche personnalisée de leur relogement et l'application de la charte d'insertion
- **Renforcer la cohérence et la complémentarité** des actions engagées au titre du projet de rénovation urbaine avec les actions conduites en matière de **politique de la ville** et de **développement économique**.

L'Etat assure mettre le turbo dans les cités

« **L**E MOIS de novembre 2005 a laissé des traces profondes. » Alors que le débat sur le rôle de l'Etat dans les quartiers difficiles bat son plein un an après la crise des banlieues, Gérard Moisselin, préfet de l'Essonne, et Alain Zabulon, préfet délégué à l'égalité des chances, ont dressé, hier, un bilan de l'action menée dans les cités du département. Non seulement, elles ne sont pas oubliées, mais c'est même là que l'Etat met le turbo, assure la préfecture. Des efforts toutefois encore insuffisants aux yeux de certains élus (*lire encadré*).

■ **2,2 M€ en plus pour le social.** En 2005, on dépensait en Essonne 6,3 M€ afin de mener divers programmes sociaux dans les quartiers. Passent les émeutes de 2005 et la somme bondit d'un quart à 8,5 M€ en 2006. La hausse la plus spectaculaire touche le fonds interministériel à la ville. C'est le budget qui sert à financer les actions en faveur des habitants avec les associations. Il grimpe de 76 % à plus de 4,5 millions d'euros.

■ **300 associations aidées.** « Nous subventionnons 300 associations », insiste le préfet. Depuis son arrivée en février, Alain Zabulon et ses troupes ont rendu visite à plus de 100 structures : « Le meilleur moyen de contrôler leur action, c'est d'y aller. » Des coups de pouce financiers qui concernent des secteurs variés, de Loisirs Jeunes Police qui fait du quad avec des jeunes de Grigny, à la Tête de l'emploi, à Vigneux, et sa mission de relooking des chômeurs en passant par des associations de réinsertion sociale des adultes...



SAINTE-GENEVIÈVE, FIN SEPTEMBRE. A l'image du quartier Saint-Hubert, huit nouveaux secteurs vont bénéficier de grands travaux. (LP/BENJAMIN JERÔME.)

■ **Huit nouveaux quartiers seront relookés.** En un an, le budget de l'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru) à laquelle participe l'Etat a été multiplié par quatre en Essonne. Depuis l'été dernier, huit nouveaux quartiers (Bois-Sauvage à Evry, le Canal à Courcouronnes, Saint-Michel à Etampes...) ont rejoint la liste des quartiers bénéficiant de ces aides. Au total, 22 cités essoniennes sont en train ou s'appêtent à faire peau neuve sur tout le département. « Le but est que ces quartiers changent de tête, tonne Gérard Moisselin. En 2007, ces sommes devraient être de l'ordre de 200 à 300 millions d'euros. »

■ **110 adultes relais.** Ils étaient 87 en 2005 ; 23 adultes supplémentaires vivant dans des quartiers sensibles ont été recrutés cette année par des associations. Financée à 80 % par l'Etat, leur mission, c'est la médiation. Depuis janvier, par exemple, deux d'entre eux ont été embauchés afin de tisser des liens avec les femmes de l'agglomération d'Evry. Objectif : les informer sur les questions de la santé, du logement, de l'Education nationale, etc.

■ **Un partenariat patrons-cités.** A l'instar de l'initiative menée en Seine-Saint-Denis, les patrons de l'Essonne vont dès la fin de l'année « coacher » les bac + 4 issus des cités. « Ils ont les diplômes, mais pas les réseaux. Résultat, ils restent au pied des murs. C'est peut-être une forme de discrimination positive, mais avec la politique de la ville, c'est ce qu'on fait depuis vingt ans », résume Alain Zabulon. Le repérage de tous les bac + 4 inscrits à l'ANPE a déjà commencé.

OLIVIER BUREAU

« Je ne vois pas de changement »

CLAUDE VAZQUEZ, maire PC de Grigny

LYA un an, sa commune était en première ligne face aux émeutes. Claude Vazquez, maire PC de Grigny, se montre pour le moins circonspect quant au bilan dressé par la préfecture sur son action dans les cités sensibles. « En un an, je n'ai pas vu beaucoup de changement sur le terrain, soupire le maire de Grigny. Le dispositif Borloo prévoyait l'implantation d'une maison de l'emploi sur notre secteur. On l'attend toujours.

Les adultes-relais ? Nous en avons demandé quinze depuis des mois. Pour l'instant, rien. » En 2006, Grigny a pourtant bénéficié du nouveau calcul de la dotation de solidarité urbaine et obtenu 1 million d'euros supplémentaire. « Cela couvre uniquement la hausse mécanique des dépenses de personnel... L'Etat dépense de l'argent mais pas assez et pas de la manière la plus adéquate. » En janvier, les contrats de ville liant

les communes à l'Etat deviendront des contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) regroupant toutes les actions prévues dans les quartiers. Claude Vazquez y voit une opportunité : « Nous sommes en train de les négocier. C'est le moment d'afficher de grandes ambitions et de nous donner les moyens, financiers notamment, de changer la donne. »

O.Bu.

Ressources :

Bibliographie :

- *Banlieues et périphéries - Des singularités françaises aux réalités mondiales*, Hervé Vieillard-Baron, Jacques Scheibling, Dominique Borne, Hachette Éducation, coll° Carré Géographie, Paris, 2011.
- *Sept p'tites tours et puis s'en vont, La Croix Blanche, Vigneux-sur-Seine*, Dossier de la Maison de Banlieue et de l'Architecture n°5, communauté d'agglomération Les Portes de l'Essonne, nov.2008.
- *Des ensembles assez grands, Mémoires et projets en Essonne*, Cahier n°11 de la Maison de Banlieue et de l'Architecture, communauté des communes Les Portes de l'Essonne, décembre 2005.
- La presse locale : *Le Parisien, Le Républicain* ;
- Bulletins municipaux des communes concernées.

Films et sitographie :

- Films : Arte : Les séquences vidéo de la série Ecotopies (<https://www.arte.tv/fr/videos/RC-014178/les-rendez-vous-d-ecotopies/>) ex. « Réinventer les villes » (4' ; 2016)
- Cinéam : Ils ont filmé l'Essonne (1926-1984), DVD n°2 : particulièrement les séquences suivantes : « Le temps des grands ensembles » et « Les tours c'était bien » (pour Vigneux-sur-Seine).
- Site de l'Atelier Castro Denissof Associés : <http://www.castro-denissof.com/>
- Association Cinéam : Laurence Bazin : 41A rue Alexandre Soljenitsyne, 91 000 Evry, mail : info@cinéam.asso.fr

**Direction des archives et du patrimoine mobilier de l'Essonne
Domaine départemental**

**38, rue du commandant Arnoux
91730 CHAMARANDE**

**Service éducatif
Professeures relais :**

**Catherine Sironi et Séverine Ruffin
Coordinatrice Nathalie Noël**