



DIVERSIFICATION DE L'HABITAT ET MIXITE SOCIALE DANS LES QUARTIERS EN RENOVATION URBAINE

Le projet de La Muette / Dame Blanche Nord / Doucettes à Garges-lès-Gonesse

| | |
|---|----|
| 1 - Le contexte | 2 |
| 1.1 Le quartier et le projet urbain | 2 |
| 1.2 Conception mixité, parcours, diversification | 5 |
| 2 - Le Programme ANRU et les interactions | 5 |
| 2.1 Des projets amplifiés par les opportunités offertes par l'ANRU..... | 5 |
| 2.2 Un projet communal et émergence d'une politique communautaire | 6 |
| 2 - La mise en œuvre du projet | 7 |
| 2.1 Peu d'évolution du projet initial, la gestion d'un projet « complexe » | 7 |
| 2.2 Premières mesures des effets du relogement : la moitié des ménages relogés sur site, mobilisation du parc neuf..... | 7 |
| 3 - La diversification | 9 |
| 3.1 Conditions, stratégies de mise en œuvre (densification, foncier, ...) | 9 |
| 3.2 Le parc privé : programmes, réalisations | 10 |
| 4 – L'analyse urbaine et architecturale..... | 12 |
| 4.1 Le quartier de la Muette..... | 12 |
| 4.2 Les Doucettes..... | 15 |

1 - Le contexte

Garges-lès-Gonesse est une commune de 40 000 habitants dans le Val d'Oise. Voisine de la commune de Sarcelles avec laquelle elle est associée (avec Villiers-le-Bel et Arnouville) au sein de la Communauté de d'Agglomération Val de France (137 000 habitants).

Elle est constituée pour l'essentiel d'un grand ensemble, le parc social représente 54% de l'offre de logement mais le parc privé est marqué par les copropriétés des années 60 et 70 aujourd'hui dégradées et don l'occupation est souvent aussi voire plus fragile que celle du parc social. Les unités résidentielles sont de grande taille et le découpage foncier massif dans une logique de « grand ensemble ».

La commune est marquée par une dynamique de précarisation accentuée. Son revenu moyen fiscal est un des plus faibles du Val d'Oise avec 16 880 contre près de 23 000 euros en moyenne sur le département. 1 200 personnes sont bénéficiaires du RMI (10%).

La population de la ville est jeune avec 35% de moins de 20 ans et 23% des ménages ont une personne de référence de nationalité étrangère. 35% des ménages comptent 5 personnes ou plus.

Cette situation explique une couverture importante par les projets ANRU mais qui est toutefois inférieure à celle des deux ZUS puisque le quartier de Dame Blanche Nord n'est pas traité dans cette opération.

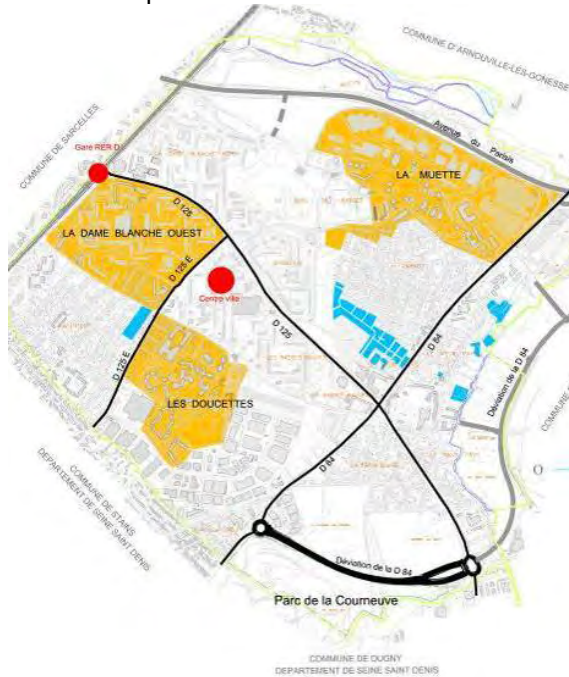
La ville a signé deux conventions ANRU concernant trois quartiers :

- La Muette : convention signée le 22 février 2005
- Doucettes / Dame Blanche Ouest signée le 24 mai 2006

La ZUS de Muette / Dame blanche Nord et Ouest



Les secteurs opérationnels



La ZUS des Doucettes, Basses Bauges



1.1 Le quartier et le projet urbain

Au travers des deux conventions signées, ce sont en fait trois différents quartiers qui sont traités, la convention signée en 2006 concernant à la fois le quartier des Doucettes (Logement social) et la Dame Blanche Nord (Copropriétés).

Les projets développés sont de natures radicalement différentes sur les trois secteurs d'intervention.

La Muette :

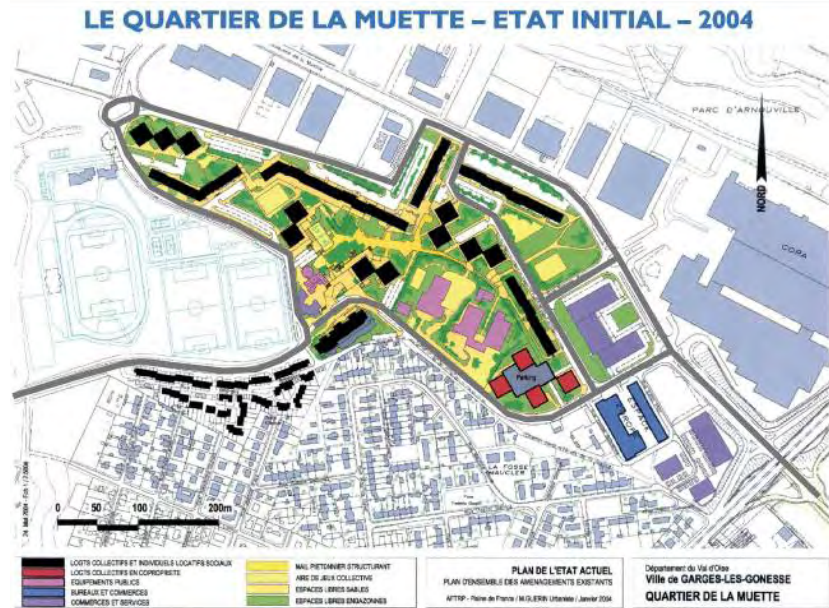
C'est un quartier excentré au Nord de la commune, éloigné de la gare RER et du centre-ville. En revanche, ce quartier est desservi par la RD84 et est à proximité de l'hypermarché Cora. Il constitue l'entrée de ville nord. Il est bordé au Nord par des zones d'activités et à l'est par un grand espace ouvert (emprise autoroutière inscrite au SD mais non réalisée). Le quartier compte initialement 1 290 logements dont la plus grosse part est géré par I3F (998 logements), la SCIC gère quant à elle 145 logements, s'ajoute enfin une copropriété comptant 148 logements.

Outre la création d'une voie de liaison au centre ville, le projet s'appuie sur un programme important de renouvellement du parc social : démolition / reconstruction, réhabilitation et résidentialisation.

Il prévoit d'une part la démolition de 539 des 998 logements d'I3F soit 54% du parc et celle des 142

logements de la copropriété. Le parc d'I3F ciblé est principalement celui qui occupait le cœur de quartier. La copropriété est située à l'Est du quartier et sa démolition a plus trouvé de justification dans la dégradation sociale (marchands de sommeil, sur-occupation, ...) que par l'état du bâti. Son parking central constitue toutefois un point de dysfonctionnement du quartier. L'ensemble du parc social conservé est réhabilité et résidentialisé.

Le programme se traduit par une dé-densification sensible du parc social grâce à la reconstitution hors site (189 des 539 logements sociaux démolis). C'est notamment au cœur du quartier que se concentrent les interventions de démolitions et de reconstruction ce qui a pour effet de changer fondamentalement la physionomie du quartier. Ce cœur de quartier porte principalement les constructions en logements sociaux, la diversification privée se concentrant à l'est sur des emprises d'activités ou terrains en friche.



Source : Convention ANRU

Les démolitions



Source : Convention ANRU

L'opération est aujourd'hui bien avancée avec l'achèvement de la démolition dans le courant de l'année 2009 et la livraison effective de presque 250 logements au titre de la reconstitution de l'offre, et de 150 livraisons prévues avant la fin de l'année.

L'opération est moins avancée concernant la copropriété dont moins de la moitié des occupants est relogée.

Dame Blanche Nord :

Situé entre la gare et le centre ville, le quartier bénéficie d'une bonne situation, son centre est occupé par un vaste complexe d'équipements publics comprenant marché, écoles, collège, piscine, patinoire, gymnase. Son plan masse rend toutefois difficile la traversée et le quartier souffre paradoxalement d'une forme d'enclavement.

Il compte au total 2 148 logements : 1 483 logements en copropriétés et un groupe de 665 logements locatifs conventionnés gérés par l'OGIF. Les copropriétés comptent un nombre important de logements : Vergers (plus de 450), Mouettes (350), Garges Ouest (239), Colonel Fabien (210) pour les plus importantes.

1.2 Conception mixité, parcours, diversification

La première convention signée (celle de La muette) pose la diversification de l'offre de logements comme un des objectifs principaux du programme. Elle vise à restaurer un « équilibre territorial et social ». Elle prévoit notamment « *la mise en place d'un appel d'offre auprès de promoteurs privés pour la réalisation de programmes d'habitats en accession destinés à améliorer la diversité de l'offre* ». Mais cet objectif n'est pas décliné à la seule échelle du quartier car il s'agit aussi de revitaliser le « *vieux pays* », secteur identifié comme lieu de développement de l'offre de logement. La diversification à l'échelle de la convention ANRU s'inscrit donc dans une politique plus large de l'habitat, objectif qui est d'ailleurs décliné dans le Programme Local de l'Habitat qui sera élaboré après la signature des conventions.

La diversification utilisée comme outil de rééquilibrage social favorise néanmoins les populations déjà présentes, il s'agit en effet « *d'introduire la diversification avec la construction de logements libres, favorisant les parcours résidentiels au sein de la ville* » ou encore de « *logements plus petits* » pour favoriser la décohabitation. Le site est en effet marqué par la concentration des grandes familles et des situations de sur-occupation.

Cet objectif « social » de la diversification est complété par des objectifs urbains, la volonté de développer une « *morphologie plus basse* » est affirmée dans une logique de « *promotion de nouvelles formes d'habitat* ».

Ce programme de diversification de l'habitat est complété par un objectif de diversification fonctionnelle qui s'appuie sur la réalisation ou la réhabilitation de plusieurs équipements (réhabilitation du centre social, création d'un équipement dédié à la petite enfance, réalisation d'une halle des sports, modernisation et le déplacement de terrains de sports, acquisition et le réaménagement de l'« Espace Europe » (immeuble d'activités situé sur le quartier) et la création d'un hôtel d'entreprise, enfin, la restructuration des commerces de proximité).

Mais au-delà de ce programme d'équipement, la restructuration du quartier est présentée comme une manière de favoriser la mixité fonctionnelle : « *dimensionner les îlots de reconstruction pour permettre une mixité de fonctions et des usages pour promouvoir de nouvelles formes d'habitat* ».

Les mêmes thématiques sont développées dans la seconde convention signée (Doucettes / Dame Blanche Nord) avec notamment l'affirmation de la nécessité de « renouvellement de l'offre d'habitat ». Il est toutefois plus explicite encore que cette diversification vise surtout à maintenir des populations solvables qui quittent la ville pour poursuivre leur parcours résidentiel : « *favoriser la programmation de logement locatifs intermédiaires et en accession pour permettre les parcours résidentiels au sein du quartier de la ville et de l'agglomération* ».

La diversification apparaît donc bien au cœur de l'intervention programmée avec des déclinaisons multiples : statuts d'occupation, taille des logements, morphologie, fonctions,... Si la convention insiste sur les parcours résidentiels des habitants, l'approche en termes de taille de logement et le souhait de développer la décohabitation dénotent aussi de l'ambition de peser sur les caractéristiques démographiques de la population et en particulier sur la taille des ménages.

Cette approche multiforme de la diversification explique aussi sans doute que la reconstitution de l'offre soit considérée comme une des formes de la diversification parce qu'elle offre des typologies de logements nouvelles, des morphologies en rupture de la forme urbaine initiale, des organisations urbaines organisées en unités résidentielles de taille modeste, elle participe en effet à la fois du changement d'image et de la diversification de l'offre de logement.

2 - Le Programme ANRU et les interactions

2.1 Des projets amplifiés par les opportunités offertes par l'ANRU

La ville est engagée de longue date dans les procédures Politique de la Ville : classement de la Muette en Ilot Sensible (1981), 5 quartiers en contrat de ville dont Muette, Doucettes et Dame Blanche (1994) ZFU (1996), GPV (2000). La création de l'Agence n'a donc pas suscité des projets inédits. En revanche, leur échelle a été notablement révisée et ce plus particulièrement sur le quartier de la Muette. En effet, ce quartier géré pour l'essentiel par l'Immobilière 3F, bailleurs très investis dans la rénovation urbaine a bénéficié d'un

programme de démolition important qui n'avait pas été envisagé à l'époque du GPV. Cette évolution liée aux nouveaux moyens offerts par l'ANRU a moins été portée par la ville que par le bailleur lui-même. En effet, ce dernier a commencé d'élaborer un plan d'intervention sur les quartiers sensibles avant même la création de l'ANRU mais en intégrant les futures possibilités offertes en termes de démolition. Cette stratégie développée à l'échelle régionale a permis dès la création de l'ANRU une rapide prise de contact avec les municipalités sur lesquelles le bailleur avait identifié des quartiers prioritaires. Dans la plupart des cas, cet objectif initial du bailleur a trouvé un écho favorable du côté des municipalités devenues alors partie prenante du projet. Cela a été le cas pour Garges, où cette impulsion initiale du bailleur a été relayée par la ville qui a même développé un projet sur deux autres quartiers. L'immobilière 3F et la ville ont aujourd'hui engagé une réflexion et l'élaboration d'un projet sur un 4^{ème} quartier (Dame Blanche Nord) qui n'est pas concerné par les deux premières conventions.

2.2 Un projet communal et émergence d'une politique communautaire

La ville est le principal porteur de projet structuré au sein de la Direction de développement, chaque quartier dispose d'un chef de projet appuyé par un architecte conseil, la ville est en outre assistée par une mission OPC (Coteba) couvrant les deux conventions et par des aménageurs (SEMAVO sur Doucettes, AFTRP sur Mulette). La communauté d'Agglomération intervient notamment sur le développement économique (Centre commercial) et les transports (pôle Gare).

Les bailleurs principaux sont Immobilière 3F qui a joué et joue encore un rôle moteur dans le projet et la Logirep concernée par un nombre de démolitions et de réhabilitations plus modeste.

L'ensemble des opérateurs sont intégrés dans un système de suivi (reporting, mise à jour des plannings) qui assure à la fois une bonne communication entre les différents acteurs et des lieux d'échanges réguliers qui assurent le partage de l'information et des évolutions discutées par les différents partenaires.

Le projet reste avant tout de maîtrise communale, l'intervention de la communauté d'Agglomération restant principalement liés aux espaces d'activités. Elle a néanmoins en parallèle de la signature des conventions et de la mise en œuvre des programmes par les communes conduit à l'élaboration d'un PLH approuvé en juin 2007. Compte tenu de ce calendrier, les opérations liées à l'ANRU (démolitions, reconstitution, diversification) sont logiquement intégrées la programmation du PLH mais cette dernière confirme et développe à l'échelle de l'agglomération la notion de diversification de l'habitat qui loin de se cantonner aux seuls quartiers ANRU est prônée à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Le PLH prévoit néanmoins une montée en puissance de l'intercommunalité notamment autour d'instances partenariales d'animation locale des politiques de l'habitat. La mise en place d'un Observatoire constitue une première étape dans ce processus ; cet observatoire est en cours de finalisation (définition des indicateurs, collecte, 1^{er} traitements). Il comprend 4 axes principaux : copropriétés, parc ancien, logement social, publics spécifiques. Il est volontairement conçu comme un outil relativement réactif apte à mesurer les évolutions constatées sur le territoire et donc d'éventuels réajustements des politiques publiques engagées. Même si cet outil est encore en phase d'élaboration, il pourrait à terme constituer les bases d'un suivi intercommunal des effets de la rénovation urbaine et aider à la mise en place d'actions portant sur l'habitat et poursuivant celles entreprises dans le cadre de l'ANRU. Par ailleurs, certaines actions inscrites au PLH constituent d'évidence des compléments aux interventions faites dans le cadre de l'ANRU :

- Charte du logement (accord collectif) ; Action 1.1 et 3.3
- Information et formation des copropriétaires futurs acquéreurs ; Action 2.1
- Etude sur la mise en place d'une OPAH multi-sites ; Action 3.1.2
- Partenariat avec les bailleurs autour des PSP ; Action 3.2.1
- Offre en structures d'hébergement ; Action 4.2.1

Ainsi, si les projets ANRU et leur mise en œuvre reste principalement de maîtrise communale et ne découlent pas d'une approche communautaire préalable, il semble que ces actions contribuent à l'émergence d'une compétence habitat à l'échelle de l'agglomération dont témoigne déjà la convergence des objectifs des principaux projets sur le territoire, la déclinaison de la diversification à l'échelle communautaire, et la mise en place d'outils de suivi de d'accompagnement des politiques communales.

2 - La mise en œuvre du projet

2.1 Peu d'évolution du projet initial, la gestion d'un projet « complexe »

La programmation initiale n'a pas fait l'objet de changements fondamentaux depuis la signature de la convention. Les collectivités et les bailleurs ont pris du retard sur l'identification des programmes de la reconstitution prévus hors de la ville (plus de 150 logements) mais l'ensemble des programmes « hors site hors ville » sont désormais identifiés et programmés. Des questionnements portent aujourd'hui :

- sur la résidence sociale ADOMA : sa capacité initiale est de 276 chambres. La convention prévoyait sa réhabilitation réduisant sa capacité à 176 compensé pour partie par la création d'une résidence sociale jeune construite sur le quartier d'une capacité de 63 places. Les orientations actuelles favoriseraient la démolition du foyer pour une reconstitution pour partie sur l'emprise actuelle et pour partie sur un autre terrain situé en marge du quartier.
- sur la copropriété de la Mulette : le relogement a pris un retard important, et cette opération s'avère difficile à mener. Des options sont à l'étude pour mesurer la faisabilité d'une réhabilitation partielle de la copropriété (démolition de deux ou trois plots, réhabilitation de deux ou trois).

La réalisation des deux conventions est aujourd'hui bien avancée (notamment sur le quartier de la Mulette, 1^{ère} convention signée) avec un relogement achevé sur Mulette, en voie d'achèvement sur Doucettes, les démolitions réalisées à 70%, la reconstitution à 70%, réhabilitation (18%). L'avancée conjointe des démolitions et de la reconstitution constitue une situation relativement inédite (au moins en Ile-de-France) et qui ne tient pas à l'existence de disponibilités foncières, la plupart des reconstructions étant réalisées sur l'emprise des bâtiments démolis. Cette concordance tient à la mise en place par la ville et son aménageur (AFTRP) un planning complexe des différentes opérations emboitant les premières démolitions avec les premières constructions. La gestion de cette organisation complexe permet de créer l'offre neuve au fur et à mesure de la réalisation des programmes neufs ce qui a été un facteur facilitant le relogement.

2.2 Premières mesures des effets du relogement : la moitié des ménages relogés sur site, mobilisation du parc neuf

Le bilan du relogement est partiel (issu du Point d'étape) car il porte uniquement sur les opérations menées par I3F (536 démolitions). Le fichier n'est renseigné que pour 276 logements (Relogement en cours sur la dernière barre à démolir et donnée non reconstituées pour la première opération concernant la barre Langevin de 177 logements).

Le fichier ne permet pas de reconstituer le profil de l'ensemble des ménages puisque les caractéristiques sociodémographiques des ménages partis d'eux-mêmes ne sont pas enregistrées, cela introduit probablement un biais notamment si les départs spontanés correspondent à des ménages plus solvables. Le profil correspond donc aux ménages titulaires du bail relogés. Il s'agit d'abord d'une population très modeste puisque 85% de ces ménages sont éligibles au parc très social (ressources sous le seuil de 60%). Il faut surtout noter que plus de la moitié des ménages relogés sont des ménages défavorisés (sous le seuil de 30%).

Outre, la forte proportion de ménages très modestes, les ménages relogés comprennent une part relativement importante de grands ménages. En effet, 66 ménages comptaient avant relogement 5 personnes ou plus soit le tiers des ménages titulaires. Les familles monoparentales sont fortement représentées : 18% des ménages. Les couples sans enfant et les personnes seules ne représentent que 26% des ménages relogés.

Niveaux de ressources des ménages relogés (titulaires du bail)

| Moins de 30% | De 30 à 60% | 60 à 100% | Plus de 100% | Total | Moins de 30% | De 30 à 60% | 60 à 100% | Plus de 100% | Total |
|--------------|-------------|-----------|--------------|-------|--------------|-------------|-----------|--------------|-------|
| 114 | 54 | 27 | 1 | 196 | 58,2% | 27,6% | 13,8% | 0,5% | 100% |

En moyenne, les départs spontanés (libération de logements survenue à partir de 2006) représente 17% des logements occupés au début de l'opération. Compte tenu de la période de relogement (début 2006 à mai 2009 soit 41 mois), les départs spontanés représentent un flux inférieur à 5% par an donc conformes aux effets de la mobilité habituelle.

55 ménages décohabitants ont été relogés soit un nombre supérieur aux départs spontanés. En moyenne, un décohabitant a été relogé pour moins de 4 logements occupés ce qui souligne l'effort important consenti en la matière. Cette situation renvoie à la volonté affirmée dans la convention de peser sur la structure des ménages et le souhait de réduire le nombre de grands ménages. Un peu plus de la moitié des décohabitants sont constitués de petits ménages (principalement des personnes seules ou des couples sans enfant, 3 familles monoparentales avec un seul enfant) mais 21 ménages comptaient trois personnes au moins donc des familles constituées dont 8 monoparentales. Les décohabitants comprennent donc à la fois des jeunes seules ou en ménage dans un processus classique de décohabitation mais aussi des familles constituées relevant soit d'une situation d'hébergement soit de cas de familles polygames.

58% des ménages titulaires étaient avant relogement en situation d'équilibre d'occupation du logement, après cette opération près de 78% des ménages sont dans ce cas. Ce sont proportionnellement surtout les situations de sur-occupation qui ont régressé : 25% avant opération, 11% après. Les situations de sur-occupations qui perdurent concernent surtout des ménages de 7 personnes et plus pour lesquels une offre de logements adaptés n'existe pas.

Sur 251 ménages relogés au total (titulaires + décohabitants), 127 l'ont été sur le site et 124 sur un autre quartier dont 38 hors de la commune. Les décohabitants ont été plus fréquemment relogés hors site (60%) que les ménages titulaires du bail (46%). Ces derniers ont en effet été plus fréquemment été relogés sur le site (105 ménages) que sur un autre quartier (91).

L'analyse de la localisation des relogements en fonction des ressources ne laisse pas apparaître de relation entre les deux termes. En effet, ménages sous le seuil de 30%, ceux entre 30 et 60% et ceux au-delà ont été relogés sur site dans les mêmes proportions. On note néanmoins que les ménages les plus modestes ont été un peu plus nombreux à quitter le quartier et en particulier pour une autre commune, mais les écarts restent faibles avec les autres catégories. C'est aussi le cas pour les ménages décohabitants.

Localisation du relogement des ménages titulaires du bail

| Ressources / plafonds HLM | Sur site | Hors site | Dont hors site sur commune | Dont autre commune | |
|---------------------------|----------|-----------|----------------------------|--------------------|------|
| Moins de 30% | 54,13% | 45,87% | 29,36% | 16,51% | 100% |
| De 30 à 60% | 52,54% | 47,46% | 35,59% | 11,86% | 100% |
| 60 à 100% | 51,85% | 48,15% | 33,33% | 14,81% | 100% |
| Plus de 100% | 100,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 100% |
| Total | 53,57% | 46,43% | 31,63% | 14,80% | 100% |

58 ménages ont été relogés dans un logement neuf soit près du quart des ménages. Il s'agit pour la totalité de ces ménages d'une offre sur le quartier (reconstitution de l'offre). Cette forte proportion de relogement dans le neuf concerne plus particulièrement les ménages titulaires du bail puisque 27% d'entre eux ont été relogés dans le neuf contre moins de 10% des décohabitants. Comme pour la localisation des relogements, les ressources ne sont pas discriminantes de l'accès au parc neuf.

Type de parc mobilisé pour le relogement (titulaires + décohabitants)

| Nombre de Opération | LLS neuf (< 5 ans) | Relogement provisoire | Réhabilité de moins de 5 ans | Autre | Total | LLS neuf (< 5 ans) | Relogement provisoire | Réhabilité de moins de 5 ans | Autre | Total |
|---------------------|--------------------|-----------------------|------------------------------|-------|-------|--------------------|-----------------------|------------------------------|-------|-------|
| Moins de 30% | 28 | 8 | 27 | 46 | 109 | 26% | 7% | 25% | 42% | 100% |
| De 30 à 60% | 18 | 2 | 13 | 26 | 59 | 31% | 3% | 22% | 44% | 100% |
| 60 à 100% | 7 | | 6 | 14 | 27 | 26% | 0% | 22% | 52% | 100% |
| Plus de 100% | | | 1 | 0 | 1 | 0% | 0% | 100% | 0% | 100% |
| (vide) | 5 | | 8 | 42 | 55 | 9% | 0% | 15% | 76% | 100% |
| Total | 58 | 10 | 55 | 128 | 251 | 23% | 4% | 22% | 51% | 100% |

La programmation de plus-CD (174 logements) génère une obligation de relogement dans le neuf de 87 ménages. On dénombre déjà sur le quartier 58 relogements dans le neuf dont 53 concernant des ménages titulaires du bail et 10 relogements tiroirs soit un total de 63 ménages titulaires du bail souscrivant aux conditions de décompte au titre du relogement dans le neuf.

3 - La diversification

3.1 Conditions, stratégies de mise en œuvre (densification, foncier, ...)

La diversification de l'habitat constitue un des objectifs centraux des deux conventions, il en résulte qu'une première ébauche de programmation est inscrite à la convention. Au-delà de cette définition en amont des objectifs de productions de logements privés, ce projet se caractérise surtout par la diversité des actions relevant explicitement de la logique de diversification qui concerne tant le parc social que le parc privé.

La reconstitution d'une partie de l'offre nouvelle hors de la commune (près de 160 logements sur 725 logements de la reconstitution) dont un objectif de dédensification de l'offre sociale à l'échelle de la ville.

La diversité des produits de la reconstitution de l'offre : les financements mobilisés pour la reconstitution de l'offre laisse une large part (57%) au PLUS classique au détriment des PLUS-CD relativement peu mobilisé (24%). On note notamment sur les sites, un tiers seulement de reconstitution en PLUS-CD.

| | Programmés | | | | | |
|-------------|------------|-------|-----------|-------|-------|-------|
| | sur site | % | hors site | % | Total | % |
| PLUS | 235 | 47,6% | 183 | 79,2% | 418 | 57,7% |
| PLUS-CD | 163 | 33,0% | 12 | 5,2% | 175 | 24,1% |
| PLAI | 96 | 19,4% | 37 | 16,0% | 133 | 18,3% |
| Autre ou nr | - | 0,0% | (1) | -0,4% | (1) | -0,1% |
| Total | 494 | | 231 | | 725 | |

Outre, les financements mobilisés, les deux conventions et la programmation affirment la nécessité de produire des petits logements : « une proportion relativement importante de petits logements, en vue de rééquilibrer l'offre sur le quartier ». Sur le programme de la SCIC (80 logements sur Muette), seul pour lequel la typologie des logements est précisée : 50% de T1 et T2, 30% de T3, 20% de T4 et T5.

Enfin, les programmes de la reconstitution sont segmentés en petits programmes de 50 logements au maximum, ou de programmes plus importants mais scindés en plusieurs unités résidentielles, des programmes en logements individuels sont aussi réalisés : « les îlots de rénovation urbaine ont des superficies réduites pour permettre la réalisation de petits unités résidentielles (de 20 à 50 logements) ». Cette logique de découpage foncier est complétée par une règle sur la morphologie des constructions : « les immeubles d'habitation reconstruits sont conçus avec une volumétrie variée. La hauteur des constructions est limité à R+3 (+ combles éventuellement) ».

Programmes de la reconstitution

| Bailleur | Opération | Conv. | Nbre de lgts | PLUS-CD | PLAI | PLUS |
|----------|--|-------|--------------|------------|------------|------------|
| I3F | PLUS-CD minoré | M | 55 | 55 | | |
| I3F | PLAI | M | 6 | | 6 | |
| I3F | Langevin | M | 55 | 16 | 5 | 34 |
| I3F | Muette Nord | M | 42 | | 4 | 38 |
| I3F | Cœur Sud | M | 20 | | 2 | 18 |
| I3F | Petit Rosne | M | 32 | | 4 | 28 |
| I3F | Cœur Nord | M | 40 | | 4 | 36 |
| I3F | Carnot Nord | M | 20 | | 2 | 18 |
| Osica | Decour Est | M | 40 | 24 | 2 | 14 |
| Osica | Fort de Stains | M | 40 | 24 | 2 | 14 |
| RUF | Rue des Louvres | M | 24 | | 2 | 24 |
| Logirep | Doucette Ilot 2bis | M | 30 | 30 | | |
| Logirep | Ilot 2 résidence sociale jeunes | D | 63 | | 63 | |
| Logirep | Angles | D | 28 | 25 | 3 | |
| Logirep | Ilot 4 | D | 23 | | 3 | 20 |
| | TOTAL RECONSTITUTION VILLE | | 518 | 174 | 102 | 244 |
| | TOTAL RECONSTITUTION HORS VILLE | | 208 | 37 | 12 | 147 |
| | TOTAL RECONSTITUTION | | 726 | 211 | 114 | 391 |

* Les communes pour ces ceux opérations sont déterminées.

Les actions menées sur les copropriétés du quartier de Dame Blanche Ouest sont considérées comme des actions relevant de la diversification. Les interventions portent principalement sur la remise à niveau du bâti mais la ville élabore un dispositif de suivi du peuplement assorti de moyens d'intervention pour enrayer les phénomènes de précarisation.

Concernant la diversification par le parc privé neuf, une programmation mobilisant différents produits est introduite dès l'élaboration des conventions avec des logements locatifs en PLS (83), de l'accession sociale (86), et la promotion privée (260). Cette définition en amont souligne une réflexion préalable sur la question de la diversification (menée à l'échelle de la ville), elle s'est accompagnée de prises de contact informelles avec des opérateurs privés ou de l'accession sociale pour présenter les opportunités tant sur les quartiers du centre ancien que des quartiers ANRU.

La programmation initialement prévue ne s'est pas fondamentalement modifiée depuis la signature de la convention. En effet, l'augmentation des logements prévus en promotion privée résulte surtout de la comptabilisation de programmes en marge des quartiers (une centaine de logements en entrée de ville nord). Une certaine densification est néanmoins observée, les programmes ont généralement été revus à la hausse pour tenir les objectifs de prix de sortie ; ces évolutions ont été consentis après le choc de la crise immobilière (Cf. détail des programmes de la diversification).

Diversification de l'offre de logement

| | Convention et avenants mars 2009 | Programmation actuelle (y compris avenant en cours) |
|--------------------------|--|--|
| Sur site | | |
| <i>PLS</i> | 83 | 83 |
| <i>Accession sociale</i> | 86 | 98 |
| <i>Accession libre</i> | 260 | 450 |
| <i>Locatif libre</i> | - | - |
| Total | 429 | 631 |
| AFL | | |
| Total | 190 | 170 |
| <i>Collectif</i> | 49 | 49 |
| <i>Individuel</i> | 141 | 121 |

Le contexte immobilier a connu un retournement au moment du début de la mise en œuvre du programme de diversification sur la ville. Cette évolution de la conjoncture ne s'est pas traduite par une remise en question du programme mais par des ajustements :

- par la densification des programmes (augmentation du nombre de logements pour tenir les prix de sortie)
- une révision du calendrier pour éviter la mise sur le marché au même moment d'un nombre important de logements.

La ville a néanmoins enregistré une annulation de programme (Expansiel). Ce retrait n'a pas remis en question la réalisation de ce programme mais nécessite la reprise des phases de consultation et de sélection. De même, certains promoteurs dont les programmes étaient envisagés ont pu renégocier avec la ville le coût des charges foncières afin de compenser la baisse de rentabilité liée à la baisse des prix de vente.

3.2 Le parc privé : programmes, réalisations

Les programmes liés à la diversification sont en cours de commercialisation et/ou de construction pour les plus avancés mais il n'y a pas de programme déjà livré sur la ville.

La Foncière logement : deux premiers programmes en cours de construction

Les contreparties prévues aux conventions prévoient 190 logements de la Foncière Logement. Deux opérations en cœur de quartier de la Muette sont en cours de construction pour un total de 51 logements avec respectivement 20 et 31 logements dont 12 maisons individuelles (la programmation initiale prévoyait 60 logements). Ces deux programmes seront livrés dans le courant de l'année 2009.



1



Source : Foncière logement

Les trois autres opérations programmées sur le quartier des Doucettes ne sont pas en phase active ; les études amonts ne sont pas lancées. Il en résulte qu'il n'est pas possible d'envisager une livraison avant 2012.

Deux opérations d'accèsion sociale à la propriété :

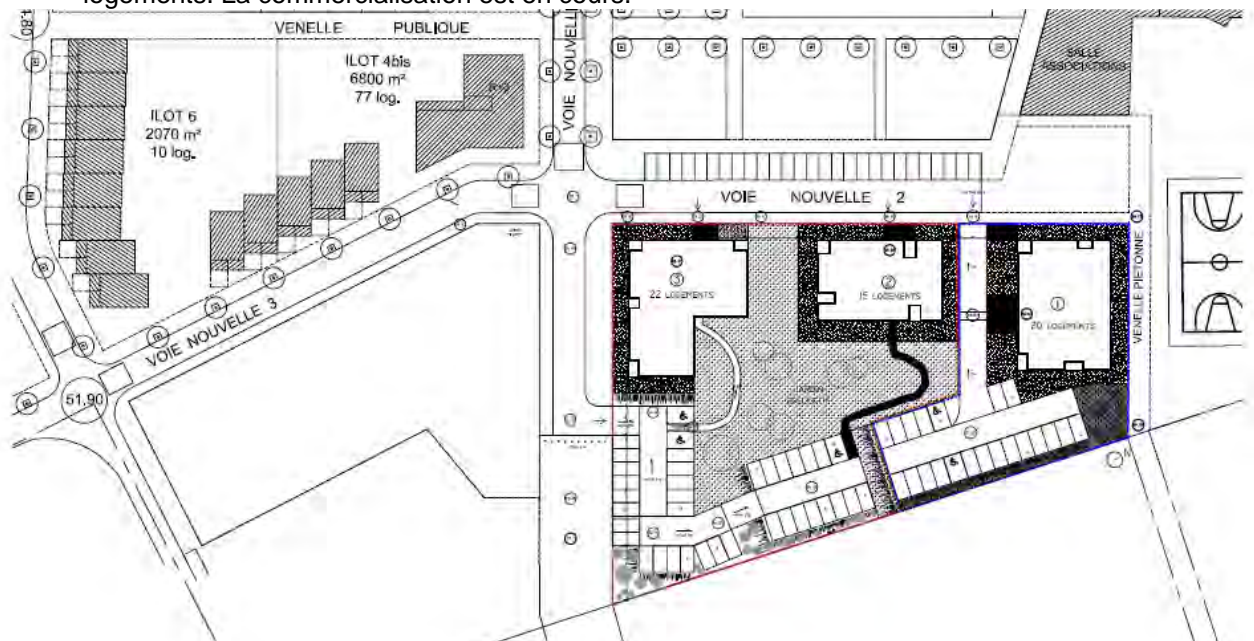
- Immobilière 3F : une opération est réalisée par I3F sur le quartier des Doucettes, le programme est destiné en priorité aux locataires du bailleur sur la ville. Le prix annoncé est très attractif : 1 600 € /m2 5pass Foncier). Une première réunion publique a attiré plus de 250 personnes pour un programme qui comprend 25 maisons individuelles (T4 et T5). La commercialisation est en cours.
- Gih : l'opération prévoyait initialement 52 logements : 40 appartements et 12 maisons de ville. Le programme a été remis à l'étude pour tenir compte de l'évolution de la conjoncture, plusieurs hypothèses sont envisagées : réduction des coûts de construction en travaillant sur le niveau des prestations, parking en surface plutôt que souterrain, introduction de PLS,... IL pourrait s'agir aussi de remplacer les 12 maisons individuelles par un petit immeuble collectif ce qui aboutirait à un total de 56 logements. La commercialisation est en cours.



Source : I3F



Source : LogiH



PLS : 27 logements en cours

- Logirep : 27 logements, en cours de construction sur le quartier des Doucettes. La livraison est prévue avant al fin de l'année.



Source : Cf.géo

Promotion privée : près de 400 logements programmés

- **Expansiel** : le programme prévoyait initialement 60 logements dont 10 en accession sociale (ménages issus du relogement) sur le quartier de Dame Blanche Ouest. Le programme a été remis à l'étude pour aboutir à 72 logements (dont 10 en accession sociale). Le programme est en phase dépôt de permis de construire. La commercialisation ne sera pas envisagée avant de mesurer l'écho du premier programme (maisons individuelles). C'est aussi à ce moment que seront calés les prix définitifs.
- **Expansiel** : un programme de 33 maisons individuelles (dont 7 primes à l'accession) sur le quartier de la Muette. Initialement le programme prévoyait 28 maisons mais il a été densifié afin d'en améliorer la rentabilité. Commercialisation à partir d'avril 2009. Prix : 2 500€/m².
- **Nexity** : un programme de 132 logements sur la Muette. Après une période de renégociation et de travail sur le programme, la commercialisation est en fait arrêtée : le programme sera livré en deux phases afin d'éviter un afflux trop massif. Une première phase de 70 logements sera commercialisée à partir d'Avril 2009. Le prix au m² est de 2 200€.
- 100 logements prévus en entrée de ville à moins de 500 mètres de la limite Nord du Quartier de la Muette, avec maisons et petits collectifs Une première phase de consultation auprès des opérateurs est achevée. Un travail de calage du plan masse a amené un ajournement de la 2^{ème} phase. Dans tous les cas, la ville ne souhaite pas que la commercialisation débute avant la fin de celle des programmes Nexity et Expansiel qui débute en avril 2009.
- Un programme Akteris de 33 logements (TVA 5 ;5% est en cours de commercialisation)
- Deux parcelles resteront à attribuer (emprise de la copropriété démolie + parcelle vacante en face) pour un potentiel de près de 100 logements.

Parcelle réservée pour Expansiel



Source : Cf.géo

| | | |
|------|----|------------------|
| F3 = | 7 | 65m ² |
| F4 = | 24 | 75m ² |
| F5 = | 2 | 85m ² |



Source : Nexity

4 – L'analyse urbaine et architecturale

4.1 Le quartier de la Muette

L'image d'un quartier radicalement requalifié est très présente. L'ambiance générale du quartier repose sur des prestations architecturales de qualité manifeste, avec des typologies architecturales innovantes qui prennent toutes leur place dans le paysage urbain. Le changement d'image du quartier dépend en grande partie de cet engagement programmatique vers des typologies nouvelles. La forte implication du bailleur « majoritaire », I3F est partie prenante de cet engagement.

Le renouvellement urbain du quartier des Muettes s'appuie sur une identification des îlots urbains avec des façades qui architecturent l'espace public, une partition des espaces résidentiels dont l'intelligence est perceptible depuis la voie publique, une qualité spatiale en intérieur îlot comme par exemple un alignement des halls d'entrée qui structure une perspective intérieure.



Façade du quartier depuis le fort de Stains, pluralité de typologies des constructions neuves ; démolition des bâtiments barrés

La restructuration urbaine se situe prioritairement au centre du quartier avec l'ouverture d'un axe urbain dans la continuité de la voirie qui relie le quartier au centre ville. Cet axe, central dans le quartier organise autour de lui une trame d'îlots de qualité et dimension urbaine.

A l'est et à l'ouest, les unités foncières gardent leur emprise initiale. A l'est, La construction projetée qui vient construire l'alignement urbain du boulevard de l'Europe et mieux inscrire le Centre Europe dans la trame urbaine prend une importance particulière.

A l'ouest, les réhabilitations engagées (en phase 1 du projet sur la parcelle située la plus à l'ouest, affichent une qualité architecturale repérable dans le paysage urbain avec l'adjonction d'un vocabulaire nouveau sur l'ossature du patrimoine existant. Cet ensemble, de plus grande hauteur est en position de tête de quartier.



Requalification du réseau viaire avec un vocabulaire urbain



Plot d'angle et réhabilitation de l'ensemble situé en tête de quartier à l'ouest

Le haut niveau de prestation du parc social, en raison de la forte implication et engagement du bailleur majoritaire I3F influe fortement sur l'ambiance urbaine d'un quartier neuf, engagé dans un changement d'image avec des typologies innovantes comme l'individuel superposé mais aussi un vocabulaire contemporain qui marque l'espace urbain.

Cette qualité caractérise principalement les cinq îlots urbains qui composent une centralité de quartier. Celui-ci est entièrement constitué de constructions neuves qui associent habitat social bailleurs et deux opérations AFL.



Habitat en petit collectif s'apparentant à un habitat individuel superposé



Rythme de plot en façade urbaine



Réalisation 26 logements d'habitat écothermie



Habitat individuel accolé

La maîtrise d'ouvrage a priorisé des qualités spatiales d'usages réfléchies à l'échelle des unités résidentielles avec la présence de jeux d'enfants dans chaque îlot et une exigence de composition des espaces extérieurs résidentiels associant espace résidentiel de pied d'immeuble et espace résidentiel collectif. Des ouvertures et perspectives depuis l'espace public sur l'espace résidentiel de l'intérieur de l'îlot, sont des dispositifs peu courants et qui viennent nuancer la partition importante de l'espace induite par la résidentialisation et la taille modes des îlots.



Aire de jeux en intérieur îlot sur une emprise d'habitat collectif réhabilités



L'espace public résidentiel de l'intérieur îlot



La position de la diversification de l'habitat dans la restructuration urbaine du quartier :

Deux opérations AFL en centre de quartier :

La première opération AFL programmée, à proximité de l'espace public central et du nouveau centre social, est dans une situation urbaine motrice. Elle s'inscrit dans le secteur prioritairement concerné par les dynamiques de recomposition urbaine, trame urbaine constitué d'îlot et typologies architecturales innovantes. La deuxième opération AFL programmée plus tardivement regarde le centre de quartier et constituer un front bâti sur les espaces ouverts, terrains de sport et butte de Stains.

Une opération en accession privée intégrée à la programmation de départ :

Le foncier affecté à l'accession privée, dans la programmation de départ est dans une situation urbaine distante du centre de quartier. La parcelle concernée correspond à une emprise foncière existante. Le projet revendique une façade urbaine forte en vis-à-vis du centre commercial et un espace résidentiel d'entrée sur le boulevard de l'Europe.

Deux opérations en accession privée, introduites ultérieurement dans le PRU :

En cours de processus de renouvellement urbain, il a été décidé de construire deux parcelles supplémentaires qui n'existaient pas dans le projet initial. Ces deux parcelles sont affectées à l'accession privée.

La parcelle située la plus à l'est, s'inscrit dans un environnement urbain relativement ingrat en mitoyenneté d'ouvrages routiers porteurs de grandes nuisances sonores et en limite immédiate du centre commercial. Sa position dans le tissu urbain, au dos du Centre Europe, équipement tertiaire avec un faible taux

d'occupation n'est pas encourageante. Ce programme répond à une volonté de constituer une tête de quartier dans une géographie actuelle, identifiée comme aux confins de la ville, de structurer la trame urbaine avec des éléments construits et d'inscrire le Centre Europe dans la trame urbaine de l'ensemble du quartier.

La parcelle, située la plus à l'ouest se situe sur des terrains concernés par la réserve foncière de l'A16. L'opération projetée est dans une situation relativement excentrée par rapport au centre du quartier, sans relation actuelle avec le quartier de la Dame Blanche Est. Les continuités habitantes avec le coeur de quartier empruntent l'axe viaire en longeant un ensemble d'habitats individuels et petit collectifs, résidentialisés de manière très fermée par rapport à l'espace public. Elle représente une extension du tissu pavillonnaire qui vient prendre pignon sur rue de l'axe urbain principal.

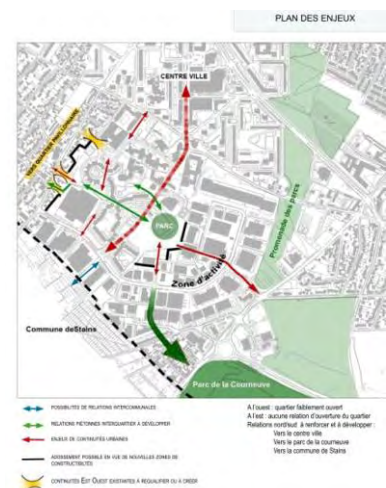
Si les deux opérations AFL, sont totalement inscrites dans le « cœur de gravité du quartier », tel que défini dans la programmation de départ, force est de prendre acte d'une implantation plus distancée des opérations de promotion privée. Le projet de renouvellement urbain a élargi son emprise de projet à mi-parcours pour des raisons de faisabilité globale en se saisissant de parcelles foncières disponibles. Ces adjonctions au projet initial concernent une parcelle affectée à l'accession privée. Celle-ci, marginalisée à l'arrière du centre Europe et enclavée par le réseau d'infrastructures d'échelle territoriale est dans une situation périphérique. A l'est, cette situation prend le risque de produire un effet de ségrégation lisible dans l'espace urbain avec, à terme, l'identification de deux quartiers distincts.



4.2 Les Doucettes

Le quartier des Doucettes est dans une situation géographique relativement enclavée dans le tissu urbain avec sur ses fronts est et sud la zone d'activité, à l'ouest un tissu pavillonnaire qui s'étale jusqu'à la voie ferrée. Cet enclavement est doublé d'une forme urbaine compacte rendant difficile les circulations internes au quartier.

La restructuration du quartier repose en priorité sur la recomposition d'une trame urbaine articulée sur la rue du Tiers Pot, dans la continuité de l'axe urbain du centre ville. Cette trame propose une partition en îlots urbains clairement identifiables en correspondance avec des unités habitées qui retrouvent une échelle et une adresse. Dans cette nouvelle composition, la rue du Tiers Pot devient un axe principal qui organise la centralité du quartier.



L'ouverture d'un axe vert est/ouest (piétonnier dans sa partie centrale) fait partie intégrante de la trame et partitionne un foncier de l'habitat social collectif surdimensionné, en position centrale du quartier. Le futur Parc des familles prendra place sur un foncier disponible à l'ouest du quartier entre l'habitat social et les nouveaux programmes de la diversification.



Arasement des butes pour permettre l'ouverture d'un axe vert ; vue sur la rue du Tiers Pot à hauteur du Parc des Familles



Le futur parc des Familles proposent des vues lointaines sur le parc de la Courneuve

Les démolitions limitées permettent de retisser cette trame, la diversification est surtout localisée sur les franges Nord et ouest du quartier offrant des opportunités foncières. La démolition des trois corps de bâtiment et reconstruction de part et d'autre du mail piétonnier permet l'articulation de celui-ci au parc urbain. La construction de plots d'angle qui viennent habiller des pignons existants et redonner un caractère urbain aux bâtiments.



construction en cours d'un plot d'angle

La position de la diversification de l'habitat dans la restructuration urbaine du quartier :

Le cœur de quartier reste composé d'habitat social en collectif. Le changement d'ambiance urbaine dépend des qualités des espaces résidentialisés très ouverts sur l'espace public et de leurs coutures avec celui-ci.

Les éléments de diversification de l'habitat, souvent porteurs de contrastes urbains en tant que constructions neuves, s'inscrivent en périphérie du quartier réhabilité. Leur position dans l'espace urbain a pour ambition de reconstituer des façades pour le quartier, lui donnant une identité et une image à l'échelle de la ville.

Les quatre parcelles sud-est :

Par rapport au projet initial, il a été décidé de bâtir quatre parcelles en extrémité sud est du quartier sur un foncier rendu disponible par la disparition d'une



entreprise, pour deux d'entre elles. Ces parcelles apparaissent en situation périphérique. La parcelle d'accession sociale située la plus au sud-est ne constitue pas un îlot urbain dans le sens où elle n'est pas délimitée aux quatre faces par une voirie en tour d'îlot. Les conditions de l'habitat avec deux façades en vue directe sur les bâtiments d'activité ne sont pas des plus favorables. Il en va de même pour les deux parcelles d'habitat social situées à l'est de la voie nouvelle créée.

La parcelle mixte AFL et habitat social :

Les constructions projetées composent un îlot urbain tenu par quatre façades à l'alignement viaire et une typologie d'angle bâtis. La présence, dans le paysage du parc social réhabilité de ces architectures neuves introduit une dimension nouvelle, un contraste de hauteur et de style. L'agencement du cœur d'îlot semble être une addition d'emprises résidentialisées en pied d'immeuble qui cherchent à trouver au mieux leur place dans une géométrie complexe du fait de la densité bâtie recherchée sur l'emprise même de l'îlot.

Le secteur nord/ouest :

L'îlot nord-ouest est en position d'articulation du quartier des Doucettes avec le centre-ville de Garges-les-Gonesses. L'objectif est de constituer une façade urbaine qui permette d'identifier le quartier dans le tissu urbain composite environnant, composé de pavillons et d'activités.

Bien qu'intégré dans la trame urbaine et à proximité de l'axe urbain de la rue du Tiers Pot, cet îlot est dans une position autonome par rapport au cœur de quartier, de l'autre côté d'un ensemble de copropriétés dont la réhabilitation est programmée .

Quatre typologies d'habitat, PLS, AFL, habitat social et copropriété réhabilitée sont associées sur un même secteur d'intervention qui dessine un îlot urbain en tête de quartier.

Si les constructions neuves introduisent un élément de diversité dans le paysage urbain, les typologies architecturales adoptent un vocabulaire d'architecture actuelle de bâtiment R+4 relativement conventionnel.



Batiments constituant la façade nord ouest du quartier.

Le secteur ouest :

A l'ouest, un ensemble d'habitat individuel réalisé par l'AFL vient se greffer au tissu pavillonnaire existant, sur une parcelle de foncier disponible qui pourrait être qualifiée de délaissé.

L'habitat pavillonnaire existant propose aujourd'hui une frange urbaine, constituée d'arrières parcelles qui tournent le dos au quartier. Cette réalisation a pour objectif de reconstruire une façade avant en limite de quartier.