

En 2011, la Sorgem poursuit ses missions au service des villes et des quartiers

Edito

Notre seconde lettre est consacrée aux opérations de renouvellement urbain. Riche des expériences tirées de son métier d'aménageur, qui embrasse un nombre considérable de champs de nos préoccupations d'acteurs locaux, la SORGEM a naturellement voulu répondre aux demandes spécifiques des collec-

tivités engagées, discutées et co-élaborées avec les pouvoirs publics les habitants et les acteurs de la vie civile. Ces quelques feuilles rendent compte des démarches entreprises, des résultats déjà engrangés et des objectifs qui sont poursuivis.

Ne voulant déroger à la tradition,

cette dernière lettre de l'année est aussi pour moi l'occasion de vous souhaiter de joyeuses fêtes et une bonne année 2011 pour vous-même, votre entourage professionnel ainsi que vos proches et votre famille.

Pierre CHAMPION
Président directeur général

ANRU - DDT

« Agir en partenariat pour des quartiers valorisés »

Carole Rifosta est chargée de projets « rénovation urbaine » à la DDT (direction départementale des territoires de l'Essonne) au pôle rénovation urbaine du Service Territorial d'Aménagement Nord Est basé à Montgeron. Elle fait partie d'une équipe de quatre personnes; elle est en charge des projets sur les quartiers du Canal à Courcouronnes, du Plateau à Ris Orangis, de Bois Sauvage à Evry, du Noyer-Renard à Athis-Mons, des quartiers ouest et centre ville des Ulis, et enfin de Saint-Michel à Etampes.

Pourriez-vous nous rappeler les principaux enjeux de l'ANRU ?

Les enjeux sont multiples et ont différentes facettes. Il s'agit d'œuvrer à la requalification urbaine et sociale en essayant de recréer un maillage entre les quartiers enclavés et les cœurs de ville; d'impulser la mixité sociale en mêlant les types d'habitation et en favorisant le parcours résidentiel des familles, de permettre « une autre façon d'habiter ». Ceci implique, en complément du volet urbain, d'associer les aspects sociaux et les actions d'insertion inclus dans la démarche ANRU ainsi que la participation des habitants et l'amélioration des services. L'urbanisme des quartiers sensibles est pré-

senté comme une des principales causes des difficultés rencontrées par les populations qui y vivent. Aussi, les efforts se sont-ils concentrés sur la réhabilitation des immeubles dégradés mais aussi, plus structurellement, sur l'organisation spatiale des quartiers. Les interventions via l'ANRU consistent donc, en général, à modifier profondément les aménagements urbains pour les rendre plus conviviaux et mieux adaptés à la vie et à la sécurité de leurs habitants. Cette transformation lourde implique, notamment, des opérations de démolition et l'émergence d'une offre nouvelle de logements sociaux.

Toutefois, la rénovation des quartiers ne se limite pas à une intervention sur le bâti, elle

visé également l'amélioration de la gestion des services et des équipements (entretien des immeubles et des espaces extérieurs, gardiennage, services urbains...). On pourrait dire qu'il s'agit de donner au quartier une nouvelle dimension au sein de la ville.

Sur le plan environnemental, les opérations doivent mettre en œuvre des quartiers durables, par l'implantation par exemple de bâtiments basse consommation (BBC). Il s'agit de promouvoir les objectifs du Grenelle de l'environnement. Le changement de l'image des quartiers est au cœur même de nos actions, comme un premier pas indispensable vers la mixité sociale et l'intégration dans la ville. Il est aussi nécessaire d'articuler la démarche ANRU avec les actions politiques de la ville qui perdureront après le remodelage urbain. Autant de partenariats et d'articulations cherchant à répondre aux besoins des habitants de ces territoires.

Pensez-vous que le statut de société d'économie mixte apporte quelque chose de spécifique dans les opérations menées ?

L'appui d'un aménageur est souvent indis-

pensable aux communes, notamment celles qui disposent de services techniques de petite taille. Une structure comme la Sorgem présente également l'avantage de pouvoir intervenir dans plusieurs domaines, en aménagement et en construction et sous plusieurs types de contrat (concession d'aménagement, convention de mandat). Par ailleurs, elle peut capitaliser à la fois une expertise et des expériences plurielles acquises sur différents sites ANRU. Quand elle assure l'assistance à la maîtrise d'ouvrage, elle garantit un suivi optimal notamment par sa connaissance des procédures en matière d'urbanisme qu'elle cherche à sécuriser régulièrement, par exemple avec les services de l'Etat. La mise en œuvre de contrat d'aménagement permet également d'optimiser les montages financiers, en tirant en particulier bénéfice des plus-values foncières.

De plus, la SEM a des échanges réguliers avec le pôle rénovation urbaine de la DDT et ses discussions conduisent à des préconisations en matière d'aménagement qui sont ensuite mises en œuvre.



© DR

Christelle SCALLE-MAURY, maire d'Epinay-sous-Sénart
et Pierre CHAMPION, président de la SORGEM.



© DR

Rénovation Urbaine et projet de ville

La ville d'Epinay-sous-Sénart s'est engagée dans un véritable projet de ville à travers une convention avec l'ANRU. Réhabilitations, reconstructions et valorisation de l'environnement en sont les éléments clés.

Engagée de longue date dans la politique de la ville, Epinay-sous-Sénart a signé une convention partenariale avec l'ANRU en juin 2008. L'élaboration d'un PPRI a été engagée par prescription préfectorale de novembre 2008. Le résultat des études hydrologiques réalisées dans ce cadre a contraint la collectivité à revoir en profondeur son projet de rénovation urbaine. Abouti fin 2009 et transmis à l'ANRU en mars dernier, l'avenant à la convention initiale a été examiné par le Comité d'Engagement de l'ANRU le 16 décembre 2010. A travers ce projet de long terme qui va changer en profondeur l'image d'Epinay-sous-Sénart et les conditions de vie de ses habitants, la municipalité s'engage dans des actions fortes sur le logement.

Le programme de réhabilitations et de reconstructions a pour vocation d'offrir aux Spinoliens un habitat moins dense, mieux structuré plus ouvert et plus conforme à leurs besoins. Ces opérations doivent s'accompagner d'une valorisation accrue de l'environnement. C'est donc dans un véritable projet de ville que la municipalité est aujourd'hui engagée.

La SORGEM mandatée pour le quartier des cinéastes

Pour mener à bien cette opération ambitieuse et complexe, il était impératif de gérer au mieux les multiples intervenants et d'assurer la mise en place et la structuration d'un dispositif de

Cœur de ville et Champs Lasniers

Les Ulis



© DR

Maud OLIVIER, maire des Ulis (au centre).

Le Programme de Rénovation Urbaine de la ville des Ulis se réalise sur 10 ans. Deux opérations complémentaires ont été confiées à la Sorgem en 2006 : le cœur de ville et les Champs Lasniers.

Les objectifs du Programme de Rénovation Urbaine sont de :

- diversifier l'offre en logements ;
- dynamiser le commerce de proximité ;
- renforcer l'attractivité du cœur de ville par la création d'une place centrale animée ;
- créer des espaces publics adaptés à tous ;
- mettre en valeur les nombreux services et équipements publics existants.

Cœur de ville : opération de requalification

L'intervention sur le secteur cœur de ville constitue une opération de requalification ambitieuse et complexe : 345 logements sont pro-

grammés, dont 50 % en accession à la propriété. La livraison du 1^{er} programme immobilier, 47 logements locatifs, sous MOA d'OSICA, est en cours. Un ensemble commercial de 4 400 m² sera reconstitué au niveau rue, répartis en rez-de-chaussée des immeubles de logements. Les opérations « tiroirs » permettront, à terme, la démolition du centre commercial en déclin situé au niveau de la dalle des Champs Lasniers.

Le programme des travaux, supérieur à 10 M€, intègre la création d'une place très qualitative, de cheminements et de liaisons renforcées, et la construction d'un parking public de 120 places en ouvrage.

Champs Lasniers : l'urbanisation se poursuit

La réserve des Champs Lasniers a d'ores et déjà permis d'accueillir 126 logements du bailleur I3F, livrés en 2009. L'urbanisation se poursuit par la construction de 2 programmes d'accession à la propriété mêlant immeuble collectif (42 appartements), villas superposées et maisons de ville (57 logements), livrables fin 2011.

Pour une meilleure desserte du quartier, la Sorgem a aménagé de nouvelles voies, a requalifié l'entrée du quartier (Rond-point de l'Ile-de-France) et créé une large allée piétonne traversant le site.

LE PRU D'EPINAY-SOUS-SÉNART EN CHIFFRES :

- Convention ANRU signée le 25 juin 2008
- Avenant lourd en cours de validation
- Montant total des investissements 148.445.000 E
- 227 logements démolis
- 329 logements reconstruits dont 260 sociaux
- 165 logements reconstruits sur le site dont 67 sociaux et 33 en accession sociale
- 598 logements réhabilités et résidentialisés
- 10 ha environ d'espaces publics réaménagés
- Une piscine et un groupe scolaire réhabilités
- Relogement de la PMI et construction d'une maison de la petite enfance
- Une salle de spectacle transformée en Maison des arts urbains
- Un centre PMI et un centre social relogés

pilotage efficient. Ainsi la ville a décidé de structurer une organisation en mode projet autour d'un sujet central à l'interface de toutes les autres opérations, l'aménagement des espaces publics. Pour ne pas pénaliser les activités courantes des services municipaux, il a été décidé d'avoir recours à une maîtrise d'ouvrage déléguée. A l'issue d'une mise en concurrence, la SORGEM a été désignée mandataire pour l'opération d'aménagement du quartier des cinéastes de la ville d'Epina-y-sous-Sénart.

Sainte-Geneviève-des-Bois

Quartier Pergaud

Le quartier Pergaud sort d'une restructuration urbaine mise en œuvre depuis 6 années dans le cadre d'une opération signée avec l'Etat (l'Agence nationale de rénovation urbaine), la région, le département et la Communauté d'agglomération du Val d'Orge.

Ce long chantier de transformation est constitué :

- d'une période de démolition de 100 logements (une 1^{re} tranche de 45 logements en 2004, une 2^e tranche de 55 logements en 2006) ;
- de la réhabilitation par le bailleur des 548 logements de ce quartier ;
- du réaménagement des espaces extérieurs, par la ville pour les espaces publics et la voirie, par le bailleur pour la résidentialisation.

La création d'une placette centrale doit répondre aux besoins et attentes des résidents, d'un lieu de rencontre, convivial, en cœur de quartier. Cette place est destinée à la population la plus large, et où doivent être favorisées aussi les rencontres entre générations. L'aménagement de l'espace public a



© DR

donc porté sur une place de près de 1 000 m² avec un fort traitement qualitatif, et un linéaire de voirie de 1 200 m, en privilégiant dans un espace contraint, les besoins en stationnement, les cheminements piétonniers et l'éclairage public, pour un coût global proche 2 500 000 euros ttc.

La Commune a confié la réalisation de cet ouvrage à la SORGEM, dans le cadre d'une convention de mandat, pour en assurer le pilotage et la coordination.

Le quartier du Noyer Renard

Vaste de 22 hectares et identifié dès 2001 comme une ORU, le quartier du Noyer Renard fut l'objet en 2003 d'un concours lancé par la Ville, I3F et la Communauté d'agglomération, tous engagés pour une mutation réussie.

Le projet lauréat de BLM vise à modifier en profondeur la morphologie du quartier selon le thème de la cité jardin, en créant des perméabilités et en diversifiant les formes urbaines.

Début 2005, la ville d'Athis-Mons dépose un dossier de financement à l'ANRU. En janvier 2006, elle confie à la SORGEM la maîtrise d'ouvrage sur la ZAC. La convention financière regroupant la Ville, l'ANRU, I3F et la SORGEM, ainsi que la Région et le Conseil Général, qui viennent apporter leur soutien financier, est signée fin 2006.

Le PRU et l'opération d'aménagement

La ville, I3F et la SORGEM ont signé un protocole foncier visant à définir un processus d'aménagement, et les modalités de recomposition du foncier. Le projet est également engagé dans une démarche forte de développement durable avec notamment la livraison des premiers BBC et la création d'un observatoire des charges.



François GARCIA,
maire
d'Athis-Mons

© Mairie d'Athis-Mons - D. Calin.

Athis-Mons



© DR

Les réalisations

Un renouvellement complet de l'urbanisme sur le secteur Est du quartier est déjà en marche : près de 120 logements, livrés fin 2010, dont une partie en accession, illustrent la mixité de l'habitat. L'architecture diversifiée crée une transition avec le secteur pavillonnaire. Une nouvelle offre de commerces et d'équipements de qualité apparaît, créant l'ouverture du quartier sur les autres secteurs. La partie ouest du quartier est en attente de validation d'un avenant avec l'ANRU : il permettra la réalisation de programmes en accession et de rompre avec l'urbanisme des années 60, par des gabarits, une architecture et une trame viaire mieux adaptés.

Brétigny-sur-Orge

Pavillon des Sorbiers

Cette bâtisse de 1912, ancienne maison du directeur de l'usine Clause, fait l'objet d'une réhabilitation en deux temps. La première tranche qui concernait les travaux de sécurisation et de consolidation du bâtiment a été réalisée. La deuxième tranche doit transformer le pavillon en « maison du projet » de l'éco-quartier. L'appel d'offres du marché de travaux pour la réhabilitation a été lancé en octobre. Le sous-sol et le rez-de-chaussée seront réhabilités, la toiture sera reprise comme l'existant et l'ensemble du bâtiment sera remis aux normes. Le chantier devrait démarrer début 2011 et s'achever en 2012.

ZAC Clause Bois Badeau

Le Conseil général a confirmé, par délibération de son Assemblée plénière du 27 septembre dernier, l'acquisition de 3 000 m² de bureaux sur la place de la gare. La Maison des solidarités, forte d'une centaine d'agents, prendra donc place début 2013, après une opération de réhabilitation d'envergure visant des exigences environnementales élevées, dans l'ancien bâtiment dit des « machines ». Cette restructuration, menée par ATEMI, comprend aussi la création de logements (72 logements sociaux gérés par le bailleur OSICA et 28 appartements ouverts à l'acquisition) et l'installation d'une surface commerciale de proximité.

Ecole Aimé Césaire

Le chantier de construction de l'école a débuté en septembre 2010, à l'issue de la procédure de passation des marchés aux entreprises et de la phase préparatoire de deux mois. Sept entreprises ou groupements d'en-

treprises contribuent à la réalisation de l'ouvrage, dont l'entreprise Gagneraud, localisée à Sarcelles (95) en charge du lot principal structure béton et ossature bois. La fin du chantier est prévue pour début 2012.

Ça bouge !

Techniparc

►►► Piste cyclable

Cet automne, la piste cyclable du Techniparc a été réceptionnée. Elle permet de relier des pistes déjà existantes sur la Croix-Blanche et la ville de Brétigny-sur-Orge. Elle assure une traversée du Techniparc, sûre et agréable de part le programme paysagé de la zone et la localisation de la piste en dehors de l'emprise de la voirie.

►►► Mandat de commercialisation

Le site de la Poste sera mis en service tout début 2011. Une déchèterie permettant de compléter les actions de celles déjà existantes sur le territoire du Val d'Orge s'installera prochainement sur le Techniparc.

►►► Inauguration

Le bâtiment de bureau, rue Boole, face à l'Hôtel d'entreprises, a été inauguré à l'automne 2010. Il accueille une entreprise de promotion immobilière.

►►► A pourvoir

Quelques terrains restent à pourvoir : 12 000 m², 2 300 m² et 40 000 m².

Villiers-sur-Orge

Création de ZAC

Le dossier de création de ZAC préparé cette année a passé l'examen de la DRIEE. En effet, le dossier bénéficie d'un avis tacite qui permettra de tenir les prochaines échéances. Avant Noël la Communauté d'agglomération du Val d'Orge



devait délibérer sur le bilan de la concertation, la création de la ZAC et le lancement de la consultation d'un aménageur. Celui-ci sera retenu au printemps 2011.

Lotissement Centre ville

La ville de Villiers-sur-Orge accueille d'ores et déjà 4 nouvelles familles au sein du lotissement « Centre ville ». Les constructions des maisons individuelles commenceront très prochainement. L'année 2011 apportera de nouveaux voisins dans le quartier puisque 3 nouvelles familles entameront leur projet de maison. Le programme de logement social devrait démarrer à l'automne.

Val d'Orge

Pavillon Balteau et immeuble de bureaux

En janvier 2010, la SORGEM a été mandatée par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge pour la construction d'un immeuble de bureaux de 1 100 m². Cette opération associe réhabilitation et construction neuve puisque le pavillon Balteau, datant des années 1930 et d'architecture remarquable, sera rénové. Ce projet permettra de valoriser le site situé sur l'angle de la place Saint-Exupéry et comprend également la création d'un parking de 46 places de l'autre côté de la Route de Corbeil. Une mise en valeur architecturale et paysagère sera réalisée. Trois équipes de maîtrise d'œuvre sont actuellement en phase concours. Le lauréat sera désigné en janvier 2011 et les travaux débuteront en mars 2012 pour une durée de 15 mois.

Gambetta

La place du marché a été livrée et le premier marché s'est tenu le 4 septembre.

La place a été inaugurée le 18 septembre. Le restant des travaux d'espace public autour de la place sera réalisé dès que le bâtiment Promogim et l'espace culturel Gambetta seront sortis de terre.

Montvrain II

La première phase de travaux a débuté début novembre 2010. Elle permettra de desservir Intermarché, première opération commerciale de la ZAC.

Athis-Mons

►►► Les travaux de finitions pour livrer les opérations Kaufman & Broad et I3F sur le secteur 1 sont terminés depuis novembre 2010.

►►► Les travaux de finitions pour livrer l'opération I3F sur le secteur 2 s'achèvent début décembre.

