

Édito



© DR

En 2015, la SORGEM développe ses projets de renouvellement urbain

Le renouvellement urbain de quartiers sensibles constitue l'un des piliers des interventions de la SORGEM. Ainsi, aux Ulis, à Athis-Mons, à Sainte-Geneviève-des-Bois, à Nemours ou à Épinay-sous-Sénart, la SORGEM accompagne les collectivités et les bailleurs sociaux pour renforcer l'attractivité du cadre de vie et diversifier l'habitat. Ces interventions sont aussi l'occasion d'améliorer l'offre en matière de commerces et d'équipements dans ces quartiers.

Je me félicite du lancement du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain 2014-2024 et, dans ce cadre, la SORGEM entend se mobiliser et poursuivre sa forte implication au service des collectivités.

Ne voulant déroger à la tradition, cette dernière lettre de l'année est aussi pour moi l'occasion de vous souhaiter une bonne année 2015 pour vous-même, votre entourage professionnel ainsi que vos proches et votre famille.

Frédéric PETITTA

LA PAROLE À ...



© Foncière Logement

Entretien avec Yanick Le Meur, directeur général de Foncière Logement

Vous travaillez avec la SORGEM sur des opérations de rénovation urbaine. Quelles sont vos actions ?

Foncière Logement est un investisseur du réseau Action Logement spécialisé dans la mixité. Après avoir construit des logements sociaux dans les centres des villes soumises à la SRU, nous nous consacrons de 2014 à 2017 à la construction des immeubles de logements à loyer libre dans les quartiers de renouvellement urbain.

Les logements de Foncière Logement sont de très bonne qualité et d'une superficie bien plus élevée que la moyenne (82 m²). Les équipements sont particulièrement soignés : matériaux, architecture, terrasses, jardins privatifs, box fermés, et la performance énergétique de premier plan (les immeubles sont souvent raccordés aux réseaux de chaleur permettant de réduire le coût des charges). Ils s'adressent à une catégorie de population souvent en mutation professionnelle et 57 % de nos locataires sont âgés de 29 à 45 ans. Compte tenu de l'attractivité des prix des loyers – de 20 à 25 % inférieurs au prix du marché –, se loger dans un appartement neuf beaucoup plus grand qu'en centre ville devient possible. 5200 logements sont actuellement en cours de construction en France, pour un milliard d'euros.

L'ANPEEC, l'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction, qui vient d'auditer la performance de Foncière Logement confirme que nos résultats en matière de mixité sociale et de choix d'investissement sont bons. Le patrimoine de Foncière Logement

joue donc un rôle plein au service de la fluidité des marchés de l'emploi et de la mixité sociale sur les territoires.

Quelles relations professionnelles entretenez-vous avec la SORGEM ? Le fait qu'elle soit une SEM (société d'économie mixte) a-t-il un impact sur la qualité de vos relations ?

Pour nous, la SORGEM n'est pas un opérateur neutre mais l'acteur principal du renouvellement urbain en Essonne. Elle dispose d'un vrai savoir-faire sur nos sujets. C'est notamment un opérateur qui livre les terrains à l'heure et conformes à nos besoins. Nous débattons des bonnes modalités de conception et réalisation de nos immeubles, ce qui constitue pour nous un élément essentiel. La qualité de l'intégration urbaine de notre patrimoine autant que la qualité architecturale et les coûts d'investissement que nous consentons est une clé de la réussite de notre mission.

La SORGEM comme aménageur y contribue avec son savoir-faire. Elle est aussi un point d'appui qui permet de rendre plus lisible le rapport aux maires, aux élus. Cela est un « plus » pour notre intervention.



© A. Bujak

Entretien avec Marc Béal-Rainaldy, chargé de mission territoriale ANRU pour l'Essonne.

Comment travaillez-vous avec la SORGEM et quel regard portez-vous sur son action ?

Elle est l'aménageur de deux sites importants, presque terminés et vraiment requalifiés : Les Ulis-centre-ville et Noyer Renard à Athis-Mons. Elle s'inscrit totalement dans une démarche partenariale fructueuse avec les

nombreux partenaires des projets et la délégation territoriale de l'ANRU.

Le Noyer Renard a fait partie des 10 sites nationaux labellisés par l'ANRU, suite à l'appel à contribution pour la qualité urbaine et paysagère lancé en 2011. Le jury a noté une densification sur site réussie alliant programmes diversifiés et rééquilibrage de l'offre de logements sociaux (neufs et réhabilités) sur le quartier. La prise en compte, dès l'amont du projet, de l'avis des habitants pour définir l'usage final de certains espaces publics est à souligner. Il s'agit d'une véritable co-construction.

À noter, le repositionnement stratégique du centre commercial en entrée de quartier. Des programmes de diversification restent à livrer. Ce site étant maintenu dans la nouvelle politique de la ville, des crédits d'État pourront être mobilisés dans le cadre du contrat de ville en complément du droit commun, pour assurer des actions de suivi et ainsi pérenniser les investissements consentis par la puissance publique.

Le projet des Ulis prévoit la démolition d'une partie de la dalle, la relocalisation de commerces démolis en pieds d'immeubles, une nouvelle réorganisation des équipements publics. La communauté d'agglomération va se mobiliser pour une meilleure desserte par les transports en commun dans le futur contrat de ville.

À Épinay-sous-Sénart, dans le quartier d'habitat social des Cinéastes, largement réhabilité, la restructuration du centre commercial non encore aboutie, reste à finaliser.

Le fait que la SORGEM soit une SEM a-t-il un impact ?

Ce qui est déterminant dans les projets de renouvellement urbain c'est l'existence d'un aménageur désigné.

Suite de l'interview de Marc Béal-Rainaldy

Pour l'Agence, il est nécessaire que les responsabilités de chacun des nombreux intervenants soient clairement définies, sous l'égide d'un seul pilote, le maire. Un aménageur compétent identifié en responsabilité et un portage politique fort sont les deux ingrédients de la réussite.

Quel est l'avenir de la rénovation urbaine ?

Ce qui s'est fait depuis dix ans est très positif. Un nouveau PNRU, volet urbain de la nouvelle politique de la ville, a été décidé et bénéficiera en priorité à 200 quartiers d'enjeu national ainsi qu'à quelques autres quartiers relevant d'enjeux régionaux. La gestion urbaine de proximité reste un objectif incontournable, notamment l'entretien des espaces publics et privés redéfinis. La diversification des logements, un peuplement plus équilibré et la création d'activités font partie des marges de progrès futures. Il faut poursuivre les actions engagées pour que ces quartiers retrouvent un destin identique à ceux des autres quartiers des villes.

Les clauses d'insertion appliquées dans les marchés de travaux sont une réussite, mais elles n'ont pas à elles seules permis de réduire le chômage au sein des quartiers. Toutefois, afin de poursuivre les dynamiques initiées lors des PRU, la généralisation et l'élargissement des clauses d'insertion est une piste de progrès intéressante.

ÉPINAY-SOUS-SENART



Quartier des Cinéastes

La Voie Nouvelle 1, rebaptisée rue Alfred Hitchcock, a été inaugurée le 1^{er} août dernier en présence de M. le Maire, Georges Pujals, et des élus du conseil municipal des enfants sur le tronçon allant de la résidence Tati à la rue Alphonse Daudet. La création de cette voie de desserte s'intègre dans une volonté de l'équipe de maîtrise d'œuvre de permettre une traversée du quartier d'est en ouest, de désenclaver le secteur de la Chaufferie et de donner aux nouveaux lots construits un adressage clair. Un plateau surélevé est organisé au niveau du croisement avec le futur parc de la Grande Percée, afin d'inciter au ralentissement

des véhicules. Pour favoriser son lien avec la Vallée, la rue est traitée comme une rue jardin et bénéficie d'une densité de plantations. La partie ouest de la voie, sera livrée d'ici la fin de l'année 2014.

NEMOURS

Avant



Après



Quartier Mont Saint-Martin

La SORGEM a été désigné aménageur de la rénovation du cœur de quartier du Mont Saint-Martin à Nemours (77) en juillet 2012. Ce quartier d'habitat social, construit entre 1965 et 1977, représente plus d'un tiers de la ville : 5 300 des 12 822 habitants. Le projet consiste à le désenclaver en créant une voie nord-sud, une voie est-ouest, en prolongement de la rue François Villon, ainsi qu'un cheminement doux le long de la résidence des Sorbiers, jusqu'à la rue Pierre et Marie Curie. Cette liaison douce desservira une place qui a fait l'objet d'un atelier d'information et de concertation, en décembre 2013. Un centre commercial sera redéployé en pied d'immeubles. Le projet immobilier et commercial de 71 logements et de surfaces de relogement des commerces, sera développé par CPI, promoteur désigné à l'été 2014.

La première phase de travaux d'espaces publics, de juillet 2014 à mars 2015, porte

sur l'emplacement laissé vide par la démolition de la barre Schweitzer, la première partie de la voie nord-sud, de la liaison douce et la voie est-ouest dans son intégralité. La seconde phase débutera en 2017, après la réalisation des bâtiments prévus en première phase et le transfert des commerces. Le centre commercial sera alors démoli, la place et les voies nord sud et douce seront réalisées.

Cuisine centrale

La SORGEM est aussi en charge de la réhabilitation de la cuisine centrale qui produit l'ensemble des repas des cantines scolaires de la ville située au centre du quartier. Les objectifs étaient nombreux dès l'initiation des études : inscrire le bâtiment dans la nouvelle trame urbaine, améliorer l'aspect extérieur et la qualité des abords, apporter des modifications techniques intérieures, améliorer les conditions de travail du personnel, optimiser la consommation éner-

gétique, créer de nouveaux espaces améliorant l'offre de services... tout en maintenant l'équipement en fonctionnement. Après une année d'études, les travaux ont débuté au premier trimestre 2014 pour une durée de 11 mois. Ils se sont décomposés en 4 phases :

- Février-avril : désamiantage/déplombage du bâtiment et démolition d'espaces attenants à la cuisine.
- Mai-juin : construction des nouvelles extensions.
- Juillet-août : pose de la charpente et travaux de réhabilitation intérieure, période de fermeture de l'équipement.
- Septembre-décembre : second œuvre dans les extensions et pose du bardage extérieur.

La réception des travaux a eu lieu au mois de décembre 2014. La nouvelle forme architecturale du bâtiment constitue le premier signe de la rénovation urbaine en cours sur le cœur de quartier.

LES ULIS

La SORGEM intervient pour le compte de la ville des Ulis sur 3 secteurs opérationnels :

La ZAC Cœur de ville

167 logements (en accession, sociaux et en locatif) et 7 commerces ont été construits autour d'espaces publics requalifiés et réaménagés dont la nouvelle place de la Liberté primée par l'appel à projets du CAUE.

L'opération entre dans sa 2^e phase opérationnelle avec la construction des îlots K (66 logements en locatif) qui accueilleront 8 commerces supplémentaires en pied d'immeubles. Les transferts des derniers commerçants de la dalle des Champs Lasniers s'effectueront ensuite, permettant d'engager la démolition du centre commercial actuel. Le projet du cœur de ville pourra alors s'achever avec la construction de l'îlot J (120 logements en accession et commerces) et les réaménagements des derniers espaces publics, au niveau dalle notamment.

Le lotissement des Champs Lasniers

La dernière opération immobilière du secteur est en cours de livraison (87 logements dont 9 maisons de ville). Au total ce sont 298 logements qui constituent ce nouveau quartier de ville, déjà bien intégré au territoire communal : entrée de quartier requalifiée, aménagement de nouvelles voies, création d'une large allée piétonne traversant le site.

La ZAC des Amonts

L'opération consiste en la création d'environ 130 logements en accession et d'environ 1 250 m² de commerces en pied d'immeubles. Les bâtiments viennent prendre place autour de nouveaux espaces publics : place piétonne, rue de Vendée prolongée et mise en double sens de circulation. La ZAC entre en phase opérationnelle avec la démolition de la crèche des Amonts qui précède la construction des lots immobiliers 1 et 2 (67 logements et 772 m² de commerces en rez-de-chaussée).



© DR

Nouveau programme de rénovation urbaine

Forte de son expérience et de son savoir-faire dans le pilotage de projets d'éco quartier et d'opérations de rénovation urbaine, la SORGEM entend poursuivre sa forte implication dans le champ du renouvellement urbain, au service des porteurs de projets et des maîtres d'ouvrages.

La loi du 21 février 2014 a acté le lancement – très attendu – d'un Nouveau programme national de rénovation urbaine, qui concernera 1 300 quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, parmi lesquels 200 quartiers bénéficieront de mesures renforcées de la part de l'ANRU. La liste de ces entrants dans le dispositif de l'ANRU a été annoncée en fin d'année. Le budget alloué est de 5 milliards d'euros sur une période de 10 ans, à partir de 2015. L'effet de levier escompté porte sur 20 milliards d'investissements pour ces quartiers. Ces moyens seront concentrés en direction de quartiers qui présentent les dysfonctionnements urbains les plus importants, et selon des critères socio-économiques renforcés.

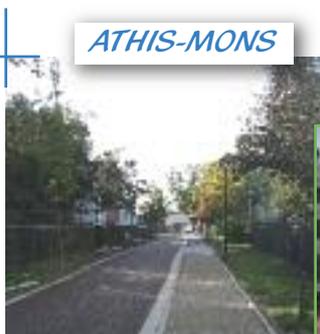
Le contrat de ville unique mis en place pour 6 ans à l'échelle intercommunale par la loi de programmation pour la Ville et la Cohésion urbaine, promulguée début 2014, traitera simultanément des enjeux de cohésion sociale, de renouvellement urbain et de développement économique. Il servira de cadre de référence pour la passation des conventions de renouvellement urbain. Elles seront formalisées en 2 étapes :

- un protocole de préfiguration listera le programme de travail nécessaire pour traduire les orientations stratégiques en projet de rénovation urbaine de qualité ;
 - une ou plusieurs conventions d'application de renouvellement urbain déclineront les modalités d'accompagnement de l'ANRU pour la réalisation du projet ciblé.
- L'ambition de l'ANRU se renforce pour le NPNRU en instituant un objectif d'exemplarité pour les quartiers prioritaires, dans trois domaines structurants de l'identité d'un territoire : la ville connectée, la rénovation énergétique des bâtiments et le développement économique. Les porteurs de projets seront incités à développer la démarche « Éco quartier » pour la définition et la mise en œuvre de leur projet.

ATHIS-MONS

Le chantier de désamiantage des enrobés aux abords du lot N

La transformation de l'allée de la Porte des champs en voie carrossable



© DR

Noyer Renard

En 2014, la vie du projet de renouvellement urbain du Noyer Renard a été marqué, en mars, par la signature de l'avenant de clôture ANRU, intégrant notamment une nouvelle ligne de subvention pour la transformation de l'allée de la Porte des Champs en voie carrossable. Les travaux ont été lancés. 2014 constitue aussi une année d'accélération des transformations du secteur 4 Branly – dernier secteur d'aménagement de la ZAC rendu possible grâce à la démolition de deux barres de logements – avec la livraison d'un parc en mars et le lancement de deux chantiers de construction d'une cinquantaine de logements chacun. Enfin, la transformation de l'entrée de quartier se poursuit avec la perspective de la livraison de la dernière construction du secteur (lot N - 101 logements), d'une maison de santé en rez-de-chaussée et de leurs abords à la fin de l'année. Les travaux aux abords du lot N ont été décalés de deux mois afin de prendre en compte la nouvelle réglementation sur les enrobés amiantés et d'intégrer un chantier de désamiantage des voies reprises par le projet.

Ça bouge!



© DR



© DR

Opération Champ de Foire/Les Franges Saint-Geneviève-des-Bois

►►► Logements et commerces

Début 2015, un programme en accession de 24 maisons et 56 logements collectifs construits par Bouygues Immobilier sera livré. À cet effet, la SORGEM réalise les aménagements des abords et notamment la voie nouvelle desservant le cœur d'îlot qui se veut un espace qualitatif apaisé et partagé. Puis, la réalisation de la placette publique, autour de laquelle des locaux commerciaux seront implantés, accompagnera la deuxième tranche de livraison de 53 logements collectifs, prévue au deuxième trimestre 2015.

Communauté de Communes de l'Arpajonnais

►►► ZAC des Belles Vues

Deux conventions tripartites ont été signées en 2010 pour Arpajon et 2011 pour Ollainville entre les communes, l'EPFIF et la CCA pour acquérir le foncier de la ZAC des Belles Vues. La décision de proroger ces conventions sera formalisée via la signature d'une convention unique, quadripartite, pour une durée de cinq ans *a minima*. Celle-ci devrait intervenir à la fin du premier semestre 2015.

Concession ZAC Val Vert Croix Blanche

►►► Et mandat de la Cité Val Vert

Dans le cadre de la concession de la ZAC Val Vert-Croix Blanche, la SORGEM engage la phase de commercialisation du parc d'activité situé dans la partie est de la ZAC. En parallèle, les études de mise au point de l'opération Central Parc, projet commercial de la Compagnie de Phalsbourg, se poursuivent, en vue d'un dépôt de permis de construire au deuxième trimestre 2015. Concernant le mandat de réalisation de la Cité Val Vert, la SORGEM pilote les études de conception, confiées à l'Agence François Leclercq, qui arrivent à la phase projet, et ce qui permettra d'envisager une demande de permis de construire tout début 2015.

Agglomération du Val d'Orge

►►► Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage : foncier et dossier loi sur l'eau pour l'aménagement de la voie sud francilienne (91)

Plusieurs projets d'aménagement sont en cours sur le territoire du Val d'Orge, au sud de la Francilienne, avec la ZAC Val Vert-Croix Blanche et la recomposition territoriale après la libération des 300 ha de la Base aérienne 217 ou, à proximité, avec le projet de Grand stade à Ris-Orangis. Une voirie, reliant la sortie n°41 sur la Francilienne à la ville de Fleury-Mérogis, de type boulevard urbain, a été étudiée par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, qui en assure la maîtrise d'ouvrage. Ainsi, l'Agglomération du Val d'Orge a engagé une consultation pour retenir un AMO pour le pilotage de l'acquisition foncière, la réalisation et la gestion de l'étude d'impact, le dossier de la Loi sur l'Eau. À l'issue de la consultation, la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge a retenu la SORGEM pour cette mission de 3 ans.

CFA de Brétigny-sur-Orge

►►► Démarrage des travaux

Le chantier pour la reconstruction du centre d'apprentissage des métiers du bâtiment de Brétigny-sur-Orge a officiellement démarré le 4 septembre 2014, les travaux préparatoires de VRD sont achevés depuis la fin d'année 2014, pour laisser place à l'entreprise de gros œuvre pour le coulage des fondations et des dallages. Les 12 entreprises sont maintenant mobilisées pour mener à bien ce chantier au côté de la maîtrise d'œuvre et de la SORGEM.

BA 217

►►► Lotissement agricole bio

En décembre, la SORGEM a été retenue par l'Agglomération du Val d'Orge pour la réalisation d'une étude de faisabilité opérationnelle pour la réalisation d'un lotissement agricole biologique sur la base aérienne 217 située à Brétigny-sur-Orge (91220) et l'étude de programmation pour la réalisation d'une première phase de 20 ha. Ce projet d'aménagement agricole vise à installer des agriculteurs en agriculture biologique et pérenniser sur le long terme l'activité agricole du secteur. L'étude porte sur la faisabilité agricole (qualité agronomique des sols, programmation agricole, besoin en bâtiments...), ainsi que la faisabilité paysagère, technique et opérationnelle. La surface totale du lotissement est de 90 ha, dont la première phase est de 20 ha.

Menecy

►►► ZAC Montvrain II

Le projet d'installation d'un parc d'activités destiné à l'accueil des PMI-PME se concrétise : l'acte de vente dans la ZAC Montvrain II est programmé début 2015 entre la SORGEM et la société Proudreed. Ce futur parc, où les premiers occupants s'installeront fin 2015, propose 19 cellules de 75 à 310 m² destinées soit à la location soit à la vente. Une extension de ce parc est par ailleurs à l'étude.