

PROTOCOLE DE PREFIGURATION DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS DES LARRIS ET DE LA REDOUTE A FONTENAY-SOUS-BOIS



CO-FINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU AU TITRE DE L'INTERET REGIONAL



Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

Vu le Règlement Comptable et Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

SIGNATAIRES

- L'Etat, représenté par M. Thierry Leleu, préfet du Val de Marne
- L'ANRU représentée par M. Thierry Leleu, délégué territorial de l'ANRU, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru »
- L'Etablissement Public Territorial Paris-Est-Marne et Bois représenté par son président, M. Jacques J. P. Martin¹
- La Ville de Fontenay-sous-Bois représentée par son maire, M. Jean-Philippe Gautrais, désigné ci-après « porteur de projet »²
- Le Conseil Départemental du Val de Marne représenté par son Président, M. Christian Favier³
- La Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Mme Caroline Cartallier, Directrice territoriale du Val de Marne et de la Seine et Marne
- L'EPARECA, représentée par sa directrice générale, Mme Valerie LASEK
- Le bailleur social IDF Habitat, représenté par son directeur général, M. Claude Huet
- Le bailleur social I3F, représenté par son directeur général, M..... (à préciser)
- Le bailleur social Valophis, représenté par son directeur, M. (à préciser)
- Le bailleur social COALLIA, représenté par son directeur général, M. Franck Calderini
- Le bailleur social Paris Habitat, représenté par son directeur, M.(à confirmer)
- Le bailleur social DOMAXIS, représenté par son directeur général, M. Hervé Crestey, Directeur Territorial

¹ Par délégation du conseil de territoire du 26 septembre 2016

² Par délégation du conseil municipal de Fontenay-sous-Bois du 29 septembre 2016 et conformément à la convention de gestion transitoire conclue avec l'Etablissement Public Territorial Paris-Est-Marne et Bois rendue exécutoire le 11 mai 2016

³ Par décision de la commission permanente du 03 octobre 2016

PREAMBULE

Située à 13 kilomètres de Paris et desservies par deux lignes et deux gares RER, la ville de Fontenay-sous-Bois jouit d'une position stratégique au sein de la métropole parisienne.

D'ici 10 ans, la ville va profiter de **plusieurs projets de création ou de prolongement de lignes de transports en commun** (ligne 15 du Grand Paris Express, prolongement du métro 1, prolongement du tramway 1), **lui permettant de se positionner comme l'un des 14 hubs de la région parisienne** :



L'arrivée de transports en commun lourds majeurs à Val-de-Fontenay à l'horizon 2030 va renforcer l'attractivité économique de la ville. En outre, la commune est identifiée par le SDRIF comme une « interface du redéploiement économique du cœur de métropole vers l'Est ». Elle est également intégrée dans le territoire du « Grand Est parisien » composé du Val-de-Fontenay, de la Cité Descartes et du Val d'Europe.

La commune de Fontenay-sous-Bois n'a pas un centre-ville mais bien plusieurs centralités réparties sur son territoire. Sa géographie, entre coteau et plateau, et sa structure urbaine, marquée par le plan de masse de la ZUP réalisée entre 1965 et 1970, participent à ce morcellement.

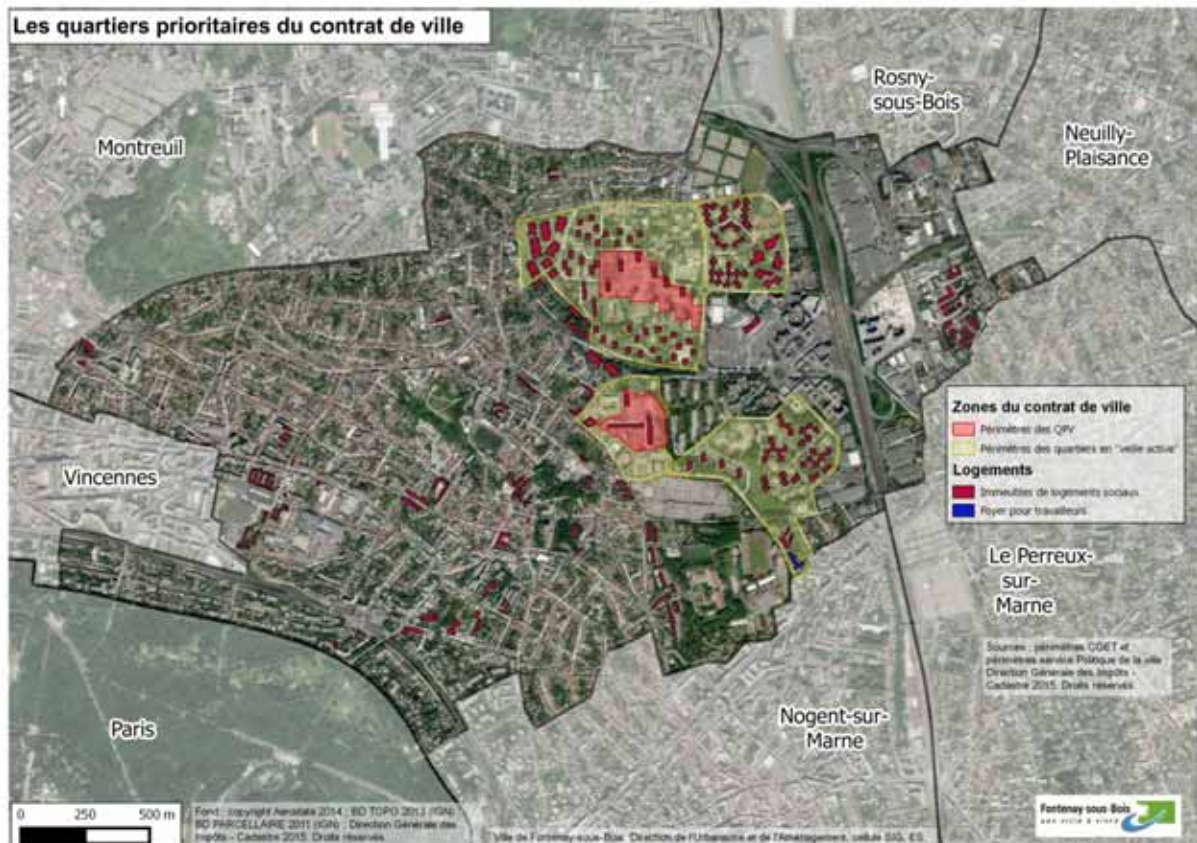
La reconfiguration des quartiers prioritaires, notamment en vue de leur désenclavement, constitue un objectif prioritaire du contrat de ville, dans le but d'améliorer de façon visible et concrète la vie quotidienne des habitants, en partenariat avec les bailleurs sociaux.

Les actions attendues sur l'environnement urbain sont:

- **Le renforcement de la politique de requalification et d'équipements des dalles**
- **La poursuite des actions d'amélioration du cadre de vie mis en place avec et/ou par les bailleurs sociaux**
- **L'atteinte d'une accessibilité universelle pour les personnes âgées et handicapées afin de faciliter les usages et déplacements tant dans les logements, dans les parties communes que pour les abords des bâtiments et des cheminements piétons**
- **Le développement des alternatives à la voiture individuelle**

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20160926-16-157A-AU
Date de télétransmission : 04/10/2016
Date de réception préfecture : 04/10/2016

- la création de commerces de proximité dans les quartiers
- le développement de régies de quartier
- La programmation d'une offre intermédiaire de logements à coût maîtrisé
- Le recherche d'une mixité entre habitat public et privé au sein de chaque nouvelle opération
- L'accompagnement des ménages dans les actions d'auto-embellissement des logements et de leur environnement
- L'incitation à la réhabilitation thermique par l'extérieur tant dans le parc privé que dans le parc social pour lutter contre la précarité énergétique



Le patrimoine résidentiel social (32 % du parc) est inégalement réparti sur le territoire communal en raison de l'histoire urbaine de la ville et par sa séparation géographique en deux sous-ensembles très prégnants dans le paysage : à l'est, le grand ensemble composé entre-autre des quartiers des Larris et de la Redoute et à l'ouest et au sud, la ville ancienne composée d'habitats anciens et pavillonnaires

L'objectif porté par la ville à travers son PLH et la conférence communale du logement est de **diversifier l'offre de logements et de cadrer les attributions de logements sociaux pour favoriser la mixité sociale à l'échelle des différents quartiers** et le rééquilibrage du logement social à l'échelle de la ville.

La ville de Fontenay-sous-Bois milite depuis plusieurs décennies **pour la préservation de son identité paysagère.**

La mise en réseau de ces espaces verts doit être poursuivie à l'échelle intercommunale jusqu'aux liaisons inter quartier, de telle sorte à compléter le maillage existant à l'échelle départementale.

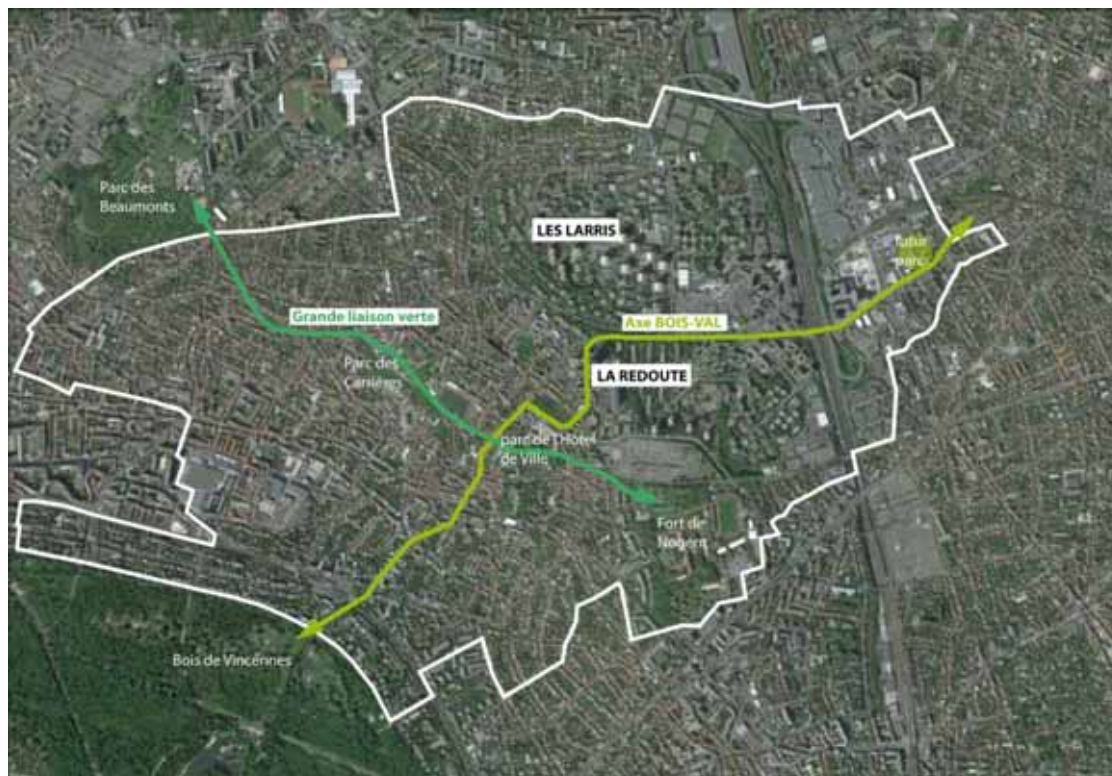
La grande liaison verte reliant la Parc des Beaumonts de Montreuil à l'ouest, le Parc des Carrières, le Parc de l'Hôtel de Ville et le Parc des Epivans jusqu'au Fort de Nogent existe sur une grande partie de son linéaire et doit être préservée.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20160926-16-157A-AU
Date de télétransmission : 04/10/2016
Date de réception préfecture : 04/10/2016

L'axe « Bois-Val », quant à lui, est encore peu perceptible à l'échelle communale. Ayant pour objectif de créer un parcours depuis le Bois de Vincennes jusqu'au quartier des Alouettes de l'autre côté de l'A86, son parcours doit permettre de relier des repères essentiels de la ville : la gare Moreau David, le Village, le centre administratif (hôtel de ville, Poste), le quartier de la Redoute, le centre commercial Val-de-Fontenay, la gare Val-de-Fontenay. Or aujourd'hui cet axe n'est pas ressenti par les passants. La possibilité qu'il offre de rejoindre des centralités majeures et variées, par le biais de séquences de 400-500 m est illisible.

Le réaménagement du quartier de la Redoute et la requalification du centre commercial Val-de-Fontenay participeront grandement à la mise en œuvre de cet axe, qui doit servir de support pour l'aménagement des circulations douces.

Parallèlement, les espaces verts présents dans le quartier des Larris participent grandement à la qualité paysagère de la ville et contribuent à la perception positive du quartier depuis ses franges.



Article 1. Quartiers d'intervention

Les deux quartiers d'intervention sont les deux quartiers de la ville inscrits dans le décret 2014-1750 du 30 décembre 2014 :

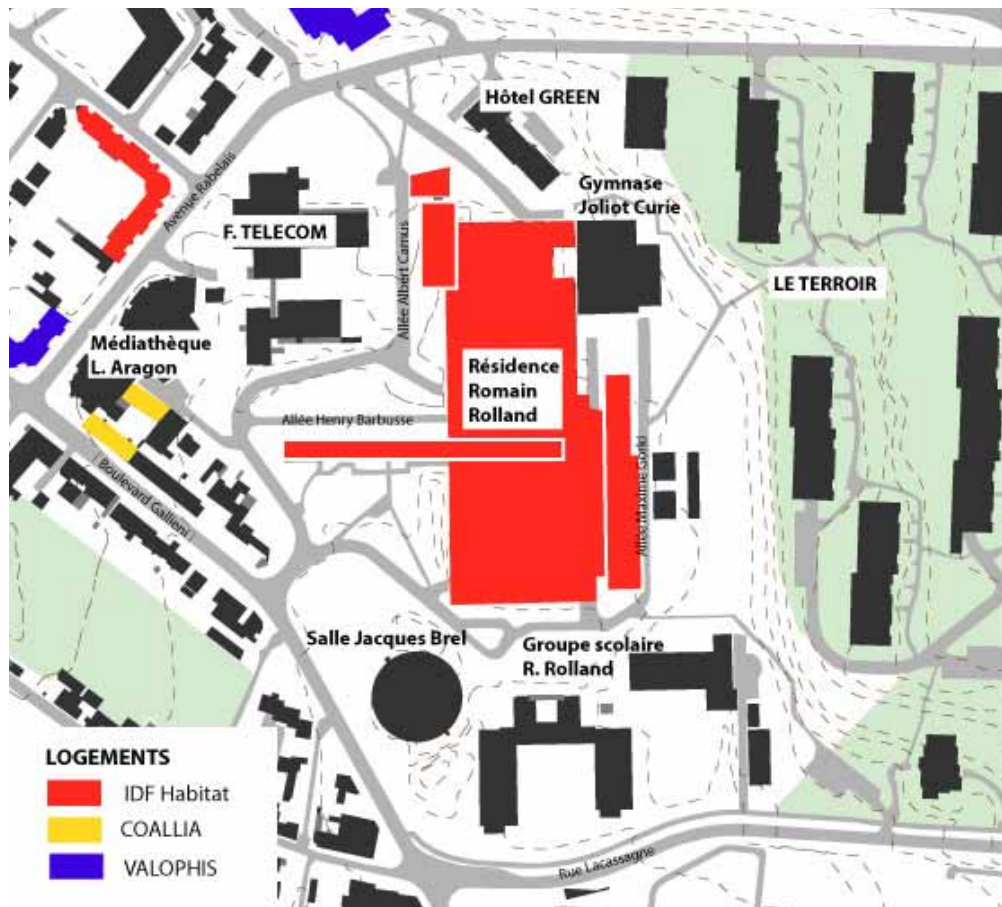
- La Redoute (Le Fort Michelet) :

Le quartier de la Redoute s'étend sur 10 Ha et regroupe 1153 logements dont 718 logements sociaux (62 %), répartis en plusieurs types d'habitat :

- **Un ensemble d'immeubles collectifs dénommé « La résidence Romain Rolland »,** patrimoine du bailleur social IDF Habitat, comptant 430 logements sociaux et composé de 3 bâtiments : une barre de 7 étages allée Henri Barbusse, une barre de 15 étages allée Maxime Gorki, et une tour de 26 étages allée Albert Camus. Au centre du dispositif, une dalle de 5300 m² environ, couvrant les places de stationnement, supporte des terrains de jeux, lieux de rencontres et de traversées piétonnes.
- **Un îlot constitué de 8 maisons de ville individuelles mitoyennes (R+1 et R+2)** construites en alignement sur le boulevard Gallieni dans les années 30/40 et quelques maisons individuelles de R+1 de construction plus récente dont certaines sont accessibles depuis l'allée Albert Camus et la rue Chaptal desservant également l'arrière de la médiathèque.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20160926-16-157A-AU
Date de télétransmission : 04/10/2016
Date de réception préfecture : 04/10/2016

- **Un ensemble de logements collectifs sociaux répartis sur deux immeubles**, appartenant au bailleur COALLIA, dont l'un est construit en alignement sur le boulevard Gallieni et l'autre construit en arrière et donnant sur la rue Chaptal. Trois commerces ont été aménagés au rez-de-chaussée de l'immeuble.



Le quartier de la Redoute abrite à la fois des équipements de proximité destinés au quartier (GS Romain Rolland, Gymnase Joliot Curie, halte-garderie, espace citoyen) et des équipements destinés à la ville (Médiathèque L. Aragon, Salle Jacques Brel).

La position actuelle des accès à ces équipements culturels majeurs depuis les voies périphériques au quartier donne aux habitants le sentiment qu'ils lui « tournent le dos ».

La desserte automobile (entrée et sortie) du quartier se fait principalement par le boulevard Gallieni puis se divise en **deux voies internes sans issues** :

- **L'allée Maxime Gorki** permet d'accéder aux différents parkings de la résidence (parking couvert, boxes, parking du gymnase Joliot Curie) et dessert quelques équipements situés dans la résidence : locaux techniques de la salle Jacques Brel, l'école Romain Rolland, le magasin du service municipal des fêtes-événements.
- **L'allée Albert Camus**, quant à elle, dessert l'espace livraison de la médiathèque et l'entrée du parking sous dalle. Une voie de desserte ainsi qu'un parking ont été réalisés afin de desservir depuis l'avenue Rabelais le gymnase Joliot Curie.

L'analyse de la composition des ménages révèle que la part des familles monoparentales est supérieure à la moyenne communale, départementale et nationale. En dix ans, le nombre de familles avec enfant(s) a progressé de 140 unités sur le quartier ; la moitié de cette augmentation est le fait d'une **progression de la monoparentalité** (70 familles monoparentales de plus entre 1999 et 2009, soit +37%).

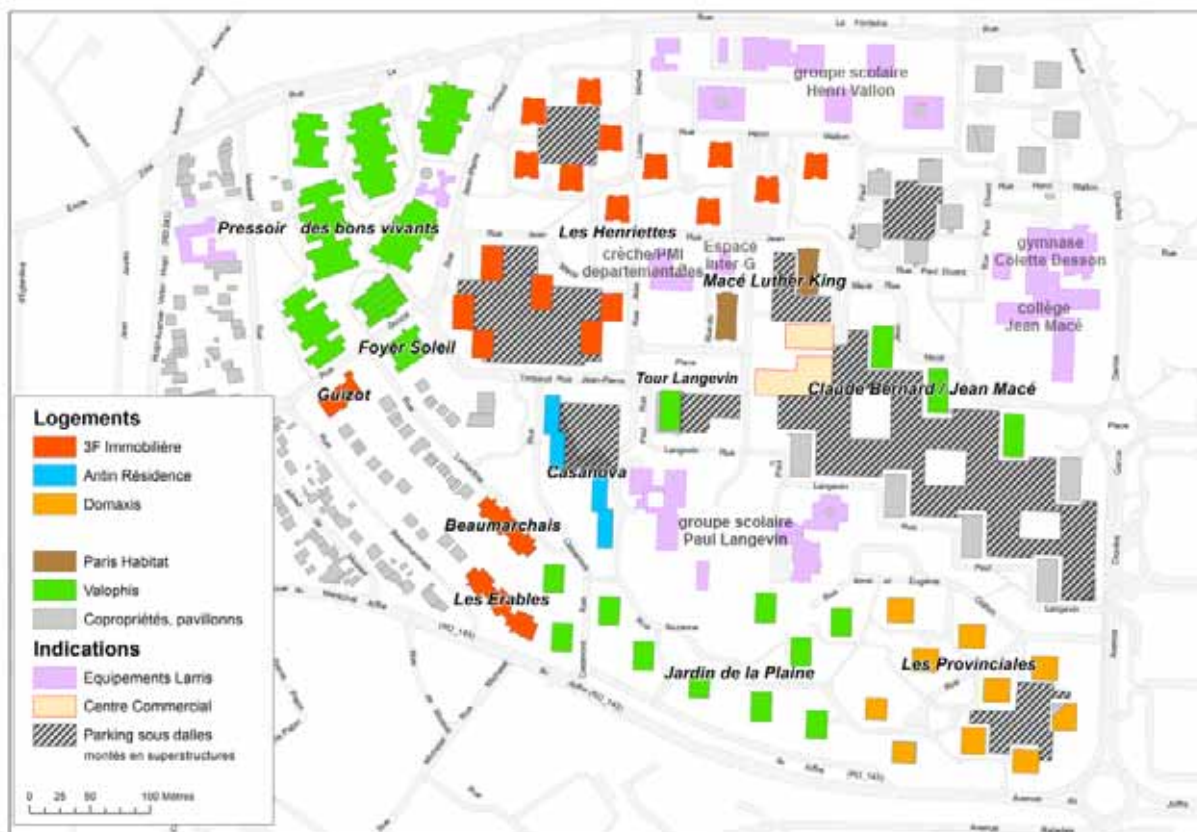
Avec 1 170 jeunes, la population de moins de 20 ans représente un tiers de la population du quartier, **ce qui le positionne parmi les quartiers «jeune» de la ville**. Le poids de ces moins de 20 ans dans la population est également plus élevé qu'en moyenne communale.

57% des ménages de La Redoute sont locataires dans des logements sociaux. Les autres ménages sont propriétaires pour 27% d'entre eux, locataires dans le privé pour 13% d'entre eux et logé gratuitement pour 3% d'entre eux.

Les 10% des ménages les plus pauvres ont un niveau de revenus par unité de consommation après prestations et avant impôts de 722€, soit bien inférieur au seuil de pauvreté (230€ en dessous), **ce qui signifie qu'environ 430 personnes vivent sous le seuil de pauvreté à la Redoute.**

- Les Larris :

Le quartier des Larris s'étend sur 37 Ha et comprend 2957 logements, dont 2151 de logements sociaux (68 %). Il abrite 7672 habitants, ce qui en fait le quartier le plus peuplé de la ville.



Le quartier est cerclé de voies structurantes, traitées sur le type d'avenues : l'avenue Charles Garcia à l'Est, la rue La Fontaine, au nord, l'avenue du Maréchal Joffre, au sud, l'avenue Victor Hugo, à l'ouest. Le réseau de voies internes est conçu pour la desserte exclusivement locale, des pieds d'immeubles, des parkings et de voies pompiers. Ce mode d'organisation des circuits contribue à faire du quartier un territoire enclavé.

Le plan masse est organisé à partir d'un alignement de tours de 18 étages, implantées en quinconce. Elles délimitent une vaste dalle qui constitue un axe oblique débouchant sur l'avenue Charles Garcia, créant ainsi un rempart visuel et physique entre le quartier et sa frange. De part et d'autre du système des tours, les groupes de résidences s'organisent en îlots sur le principe d'ensembles de plots bas (R+4) avec en leur cœur une dalle minérale ou plantées.

Les équipements scolaires, situés au nord et au sud du quartier, constituent des îlots totalement fermés, véritables enclaves qui bloquent les circulations et les parcours.

L'organisation spatiale du quartier induit un fonctionnement en sous-quartiers. De ce fait, le sentiment d'appartenance à un quartier global n'existe pas par manque de sentiment positif d'appartenance, de lisibilité des liens et d'accès entre les différents sous-quartiers.

Ce mode d'appropriation de l'espace est également lié au relief qui complique singulièrement les repérages et les trajets qui sont souvent conditionnés par la qualité des routes et des trottoirs et contraints par les obstacles du relief ou des infrastructures comme les différents parcs de stationnement.

La population du parc social présente **le taux le plus élevé de ménages avec 3 enfants ou plus avec une part de 14%**. Une augmentation de 3% par rapport à l'enquête OPS 2012.

Le quartier présente 47% d'emploi stable et **36% de majeurs sans emploi**. Sur l'ensemble du quartier, **le taux d'actifs est de 74% dont 16.5% de chômeurs** (données recensement 2012).

En 2015, 49% ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS contre 47% à l'échelle de la ville, dont 14% ont des revenus sous le seuil de pauvreté (contre 13% en 2012), 10% dépassent les plafonds PLUS. Le niveau de vie reste stable comparé à 2012. L'analyse du taux de pauvreté à l'échelle du quartier fait apparaître un taux plus élevé dans la zone iris « Les Larris 2 » (27% contre 17-18 % sur le reste du quartier). Ainsi, **45 % des ménages pauvres vivent au cœur du quartier, qui devient un périmètre « évité » par le reste des habitants des Larris.**

Le centre commercial des Larris, connaît des difficultés de fonctionnement malgré l'implication forte de la collectivité pour éviter des dérives majeures. Situé en cœur de quartier, à l'ouest de la dalle principale, il souffre de son enclavement (absence de flux extérieurs au quartier), de la concurrence directe du centre commercial Val de Fontenay, d'une conception introvertie et d'une offre peu qualitative et quantitative (vacance forte, activités fragiles...).

La création d'une voie nouvelle nord-sud à proximité de celui-ci dans le cadre du Programme National de Renouvellement Urbain, visant notamment à relier et faciliter les accès des groupes scolaires Henri Wallon et Paul Langevin, **n'a pas suffi à redynamiser l'équipement commercial**. En revanche, elle a permis en revanche de clarifier certains cheminements et à créer un espace fédérateur, la place des Larris, accueillant notamment la fête du quartier comme d'autres manifestations culturelles.



Abords du centre commercial avant l'intervention du premier programme de l'ANRU_2004



Abords du centre commercial après l'intervention financée par le premier programme de l'ANRU_2008



Retrouver des liens
piétons
interquartiers :
-Nord-Sud
-Est-Ouest

Le développement du pôle tertiaire de Val de Fontenay ouvre une **opportunité de développement économique en lisière des quartiers des Larris et de la Redoute**.

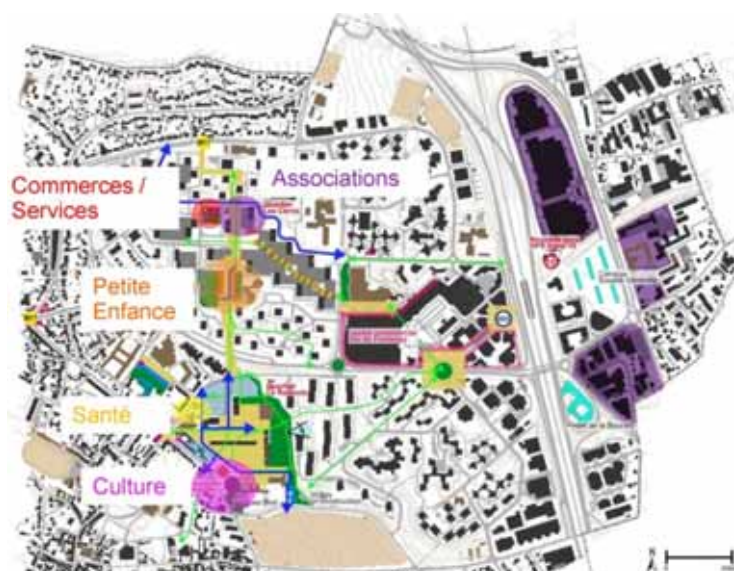
En vue de développer le volet économique du contrat de ville, il sera étudié la possibilité d'installer dans les projets d'aménagement des deux quartiers **un lieu dédié à la formation** (école du numérique ou autre) et **au développement de l'entrepreneuriat** (espace mutualisé de travail, maison de l'entrepreneuriat etc.). Le résultat des études menées dans ce cadre devra déterminer les potentialités et les faisabilités des équipements proposés avec un rayonnement certain sur les QPV mais également à l'échelle de la Ville.



Faire émerger le
potentiel de
développement
économique
endogène à travers
la création d'une
offre adaptée

Développer une
offre de formation
spécifique (école du
numérique,...)

En termes d'économie résidentielle, une **offre de commerces et services de proximité sera maintenue dans ou aux abords immédiats des deux quartiers**. Les expertises menées par EPARECA autour du centre commercial des Larris ont permis de valider le repositionnement d'une offre nouvelle redimensionnée dans le quartier. Le quartier de la Redoute est bordé par le boulevard de Verdun, axe commercial qui va se voir renforcé dans le cadre du projet de renouvellement urbain.



Polariser les équipements et l'offre de services

Les tourner vers les nouveaux axes créés pour accroître leur attractivité à l'échelle des quartiers et de la Ville

Pour **permettre une bonne intégration par le logement**, conformément à l'axe stratégique n°2 du Contrat de ville, une veille sur les attributions est mise en place via la Conférence Communale du Logement. Les besoins spécifiques des publics fragiles devront être pris en compte, conformément aux orientations du PLH, notamment les jeunes en difficulté, les décohabitants, les ménages précarisés, les personnes âgées. La concertation menée dans le cadre du NPNRU permettra de dialoguer de façon privilégiée sur ces questions avec les habitants représentés par les conseils citoyens. Parallèlement, la **mutation de certaines parcelles d'équipement** (parcelle de la crèche et de la PMI départementale, parcelle de l'école primaire Paul Langevin_ quartier des Larris) ou **d'activités** (site France Telecom_ quartier de la Redoute) doit permettre au sein des deux QPV de **développer une offre intermédiaire de logement à coût maîtrisé**, vecteur d'une plus grande mixité sociale. Hormis la question du devenir du patrimoine du bailleur social COALLIA qui sera étudié durant la phase protocole, aucune autre démolition de logements n'est envisagée à ce stade.



Programmer une offre de logements en accession « abordable » pour tendre vers une plus grande mixité sociale

Enfin, dans le but de **favoriser l'activité physique et d'améliorer les conditions de santé des habitants des deux QPV**, l'opportunité de mise en place d'un **parcours sportif** sera étudié durant la phase protocole. Son itinéraire à travers les quartiers prioritaires devra être conçu de telle sorte à ce qu'il puisse correspondre à un tronçon du circuit de sport en pratique libre qui sera mise en place à l'échelle de la ville.

2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

2.2.1 Quartier des Larris

Sur la base de l'expertise d'EPARECA et suite au retour des habitants durant les réunions de concertations, la ville prévoit la démolition du centre commercial existant.

Un nouveau centre commercial est programmé le long de la rue Jean Macé, support de flux inter quartier, sur le foncier actuellement occupé par la crèche et la PMI départementale, en rez-de-chaussée d'une opération nouvelle de logements.

Afin d'assurer une bonne desserte du centre commercial, des travaux sont à prévoir sur la rue Jean Macé, de telle sorte à fluidifier son tracé en amont du centre commercial.

La crèche et la PMI départementales seraient quant à elle repositionnées au sud du quartier, sur un foncier actuellement libre situé entre l'école primaire et l'école élémentaire Paul Langevin, le long d'un axe doux crée dans le prolongement de la rue Stephane Hessel, aménagée dans le cadre du programme national de rénovation urbaine. Des discussions sont en cours avec les services du département pour vérifier la faisabilité de cette proposition.

De l'autre côté de cet axe Nord-Sud, la ville prévoit d'installer la nouvelle école élémentaire Paul Langevin à proximité de l'école maternelle, avec laquelle elle partage notamment les locaux de la cantine scolaire.

La ville a fait le choix de financer entièrement ce projet de reconstruction, de telle sorte à enclencher une première phase opérationnelle dans un calendrier optimisé, l'objectif étant d'ouvrir la nouvelle école élémentaire en septembre 2019.

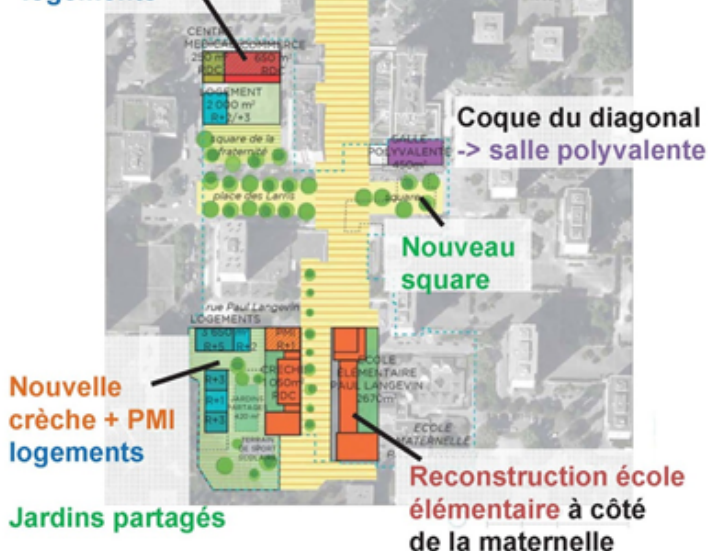
Les aides de l'ANRU et des autres partenaires seront orientées vers les actions non finançables par le budget d'investissement de la Ville ou par le futur bilan d'aménagement. (Intervention sur la dalle, opérations de désenclavement déconnectées des nouvelles opérations, dépollution...)

EXISTANT

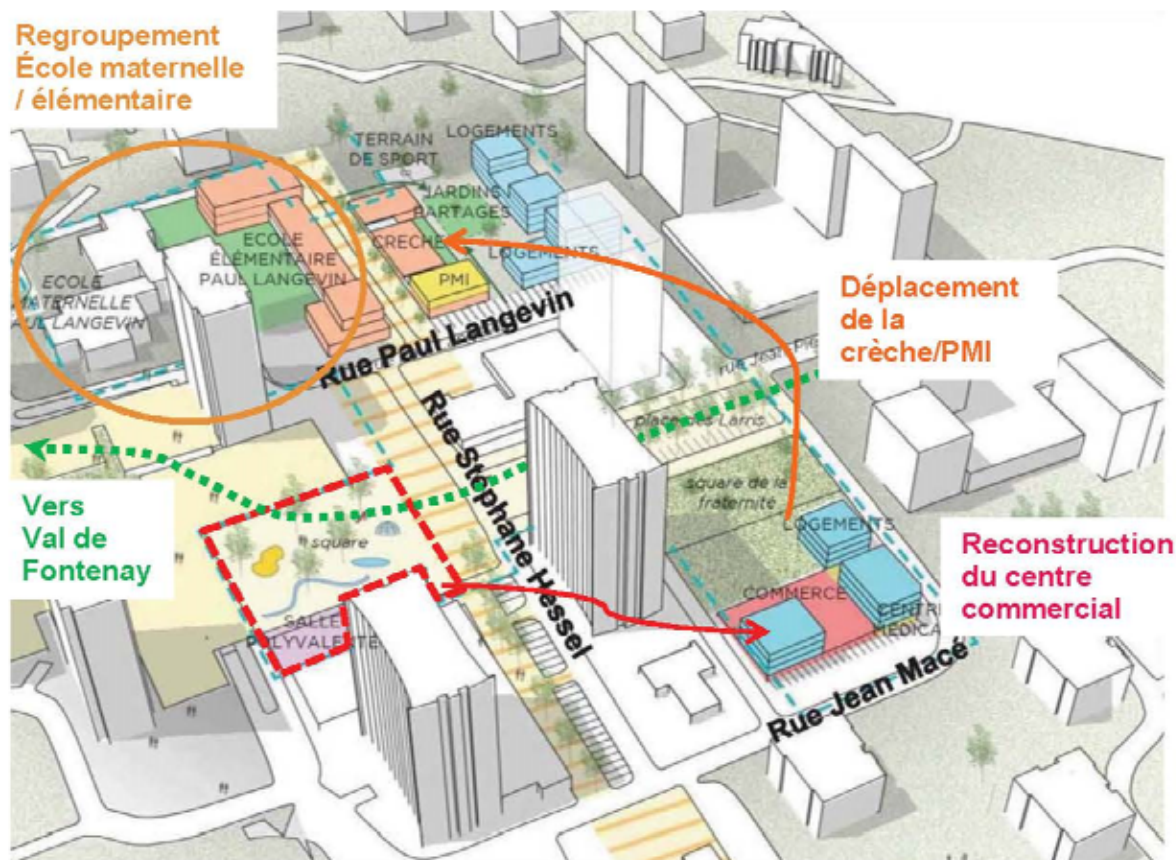


SCENARIO DE TRAVAIL RETENU

Nouveau centre commercial + centre médical + logements



Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20160926-16-157A-AU
Date de télétransmission : 04/10/2016
Date de réception préfecture : 04/10/2016



1. Renforcer l'ouverture du quartier sur le reste de la ville

La voie nouvelle Nord-Sud, nommée rue Stéphane Hessel, créée dans le cadre du PNRU, a vocation à être prolongée de manière piétonne vers le Sud, de telle sorte à permettre une ouverture vers le quartier de la Redoute et plus loin le quartier de l'Hôtel de Ville.

Un lien piéton et cycle facilité vers le pôle de transport et économique Val de Fontenay doit également être créé. Celui-ci pourrait, dans la mesure où cette solution serait réalisable d'un point de vue technique et financier, passer par le dessus de la dalle de la copropriété Richelieu, dans le but de clarifier le rôle des espaces résidentiels à vocation publique.

Dans le cas contraire, des interventions seront prévues au niveau des voies adjacentes, à savoir les rues Jean Macé et Paul Langevin.

2. Favoriser la mixité fonctionnelle en cœur de quartier et consolider le potentiel de développement économique

Suite à l'expertise d'EPARECA et aux ateliers menés avec la population, la ville souhaite intervenir fortement sur le centre commercial des Larris, à travers une démolition et un repositionnement d'une offre commerciale redimensionnée (800 m² SU) au nord du quartier, le long de la rue Jean Macé, sur la parcelle de l'actuelle crèche/ PMI départementale.

Afin de tendre vers une grande mixité fonctionnelle en cœur de quartier, une étude d'opportunité doit permettre de statuer sur la faisabilité de la création d'un lieu dédié à la formation et/ou à l'entrepreneuriat.

3. Développer l'offre de santé, petite enfance et culturelle

La crèche départementale, dans le cadre de sa reconstruction, passera d'une offre de 60 à 80 berceaux. La PMI départementale maintiendra l'offre actuelle dans des locaux redimensionnés (450 m² SDP), permettant un accueil de qualité en direction des habitants du quartier des Larris et des quartiers limitrophes.

La ville souhaite également intégrer dans la programmation d'une des nouvelles opérations le besoin d'une salle polyvalente à destination des associations culturelles et sportives du quartier.

4. Diversifier les formes et les types d'habitat

La densification de certaines parcelles d'équipement doit permettre de construire entre 100 et 120 nouveaux logements. Afin de tendre vers une plus grande mixité sociale, la ville souhaite programmer des logements en accession « abordables » et des logements locatifs intermédiaires au cœur du quartier pour tendre vers une plus grande mixité sociale.

5. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers

L'ensemble des opérations (logements et équipements) seront raccordées au réseau de chaleur géré par la Ville.

Les opérations de logement viseront une performance thermique exemplaire, au-delà de la réglementation en vigueur, à travers l'obtention à minima du label Effinergie +.

Au vue des campagnes de réhabilitation récentes et à venir, la réhabilitation thermique du quartier atteindra 50 % du parc (étiquette C ou D).

2.2.2 Quartier de la Redoute

La notion de désenclavement guide le projet de renouvellement urbain du quartier de la Redoute. Il allie à la fois un désenclavement « physique » (réseau viaire, cheminements doux, travail sur la topographie du site pour faciliter sa traversée) et un désenclavement « programmatique », dont la stratégie consiste à implanter plusieurs équipements municipaux majeurs (nouveau centre municipal de santé, nouveau théâtre) à proximité des nouveaux accès au quartier.

Parallèlement, la programmation de nouvelles opérations de logements, sur les sites libérées par la démolition du patrimoine vétuste de COALLIA et par le déménagement de l'entreprise France Telecom, doit permettre de tendre vers une plus grande mixité sociale à l'échelle du quartier, dans le but de retrouver des liens avec les quartiers limitrophes du Plateau et de l'Hôtel de Ville.

1. Renforcer l'ouverture du quartier sur le reste de la ville

Raccorder le réseau viaire actuellement en impasse et le restructurer en le hiérarchisant de façon à distinguer clairement la (ou les) rue(s) de distribution interne, les rues de desserte, les accès parking et les axes doux. Créer de nouvelles entrées/ sorties au quartier depuis les voies environnantes (boulevard de Verdun, avenue Rabelais, rue Gabriel Lacassagne)

Prolonger l'axe piéton Nord-Sud venant des Larris jusqu'à l'Hôtel de Ville, en agrandissant le porche existant dans l'immeuble Henri Barbusse.

Créer un axe piéton Est-Ouest traversant, rendu possible par la démolition-reconstruction du patrimoine du bailleur Coallia le long du boulevard de Verdun et l'intervention sur la dalle R. Rolland.

Raccrocher la dalle à la croisée des axes Nord-Sud et Est-Ouest.
Etudier la possibilité de réversibilité des accès aux équipements

2. Développer l'offre de santé, petite enfance et culturelle

Créer une extension à la salle Jacques Brel permettant de proposer une offre culturelle diversifiée et renouvelée à l'ensemble des fontenaisiens.

Installer un nouveau centre municipal de la Santé, dans le but de maintenir une offre de santé de qualité et diversifiée, en direction des habitants des quartiers prioritaires.

Etudier la possibilité de relogement de la halte-garderie existante au sein d'une des opérations nouvelles.

3. Diversifier les formes et les types d'habitat

Créer entre 120 et 150 nouveaux logements, au nord-est du quartier, en lieu et place du bâtiment occupé par France Telecom, de l'Hôtel Green et du patrimoine COALLIA démoli.

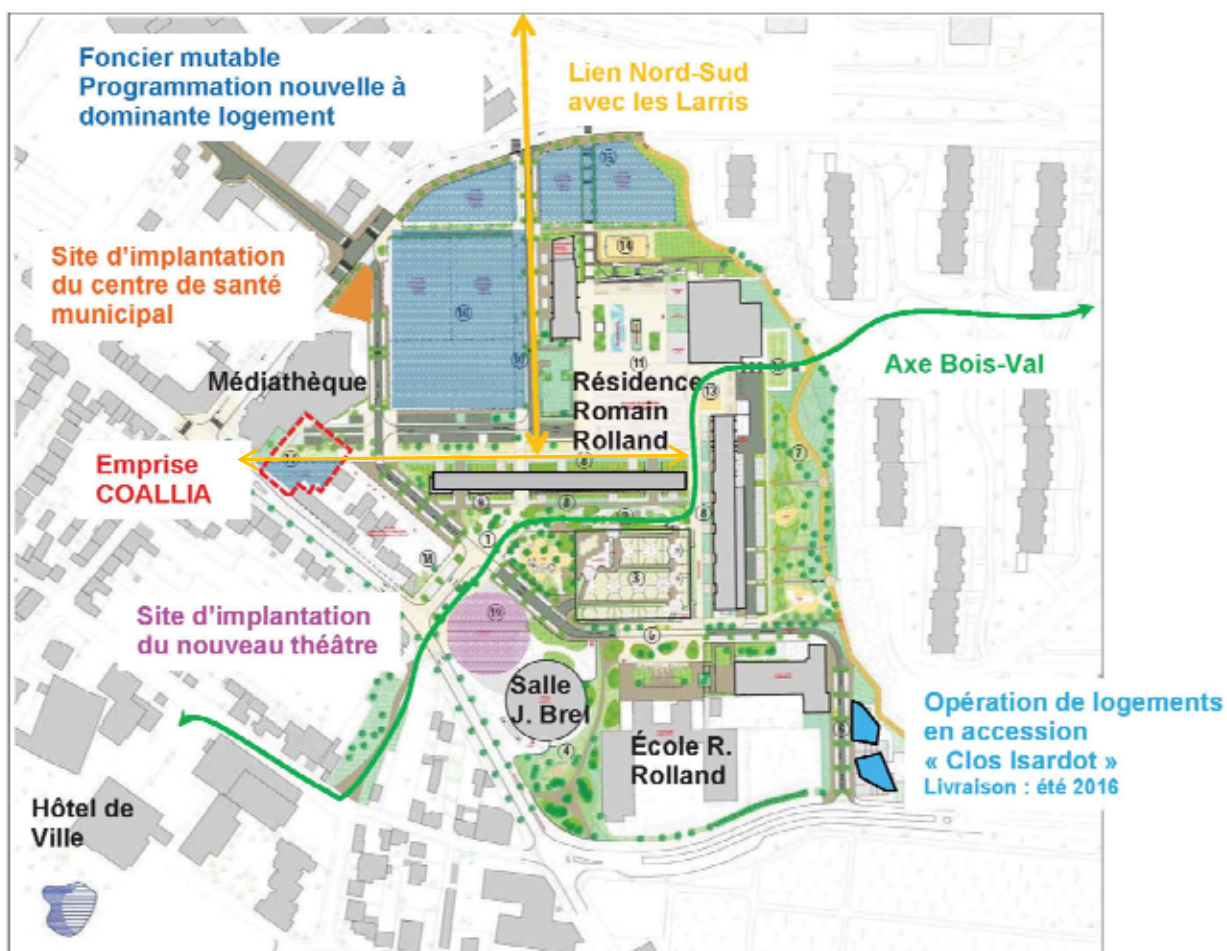
Programmer des logements en accession « abordables » et des logements locatifs intermédiaires tendre vers une plus grande mixité sociale et gérer la transition avec le quartier du Plateau et de l'Hôtel de Ville.

4. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers

L'ensemble des opérations (logements et équipements) seront raccordées au réseau de chaleur géré par la Ville. Les opérations de logement viseront une performance thermique exemplaire, au-delà de la réglementation en vigueur, à travers l'obtention à minima du label Effinergie +.



Quartier de la Redoute _ schéma viaire existant



Quartier de la Redoute _ plan de synthèse des orientations urbaines et programmatiques

Article 3. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration

3.1 Marché de maîtrise d'œuvre urbaine : (120 k€)

MOA : Ville de Fontenay-sous-Bois/ Pilote : SPL Marne-au-Bois Aménagement

Il s'agit d'un marché global passé avec une équipe pluridisciplinaire, intégrant à minima un architecte-urbaniste, un bureau d'études structure et fluides, un bureau d'études VRD et un paysagiste.

Il débutera par la formalisation d'un plan guide à l'échelle des deux quartiers, se déclinant sous la forme de cartes thématiques mettant en avant la cohérence des actions envisagées sur la trame viaire, les cheminements doux, les parcelles à densifier, l'implantation des nouveaux équipements et la requalification des espaces publics les plus stratégiques. L'étude permettra ensuite d'explorer certaines pistes programmatiques ou scénarii d'intervention sur le bâti et/ou l'espace public non étudiées à ce jour et dont la faisabilité reste à être confirmée :

- Pour le quartier des Larris :

- Le prolongement de l'axe piéton Nord-Sud jusqu'au franchissement de l'avenue Joffre
- La faisabilité de l'aménagement d'un parcours sportif, reliant les deux quartiers
- La programmation de la nouvelle opération en lieu et place de l'actuelle supérette.
- la mutation du foyer Matteraz, patrimoine du bailleur Valophis, en vue de l'accueil des services de la PMI départementale
- L'intervention envisageable sur la dalle, dans le but de trouver un parcours facilité vers le pôle Val de Fontenay et de nouveaux usages résidentiels, en fonction des résultats de l'expertise juridique et du diagnostic technique réalisés en parallèle.
- Le cas échéant, les interventions à prévoir sur tout ou partie d'une des deux voies longeant la dalle (rue Jean Macé, rue Paul Langevin) dans le but de faciliter le parcours des modes doux vers le pôle Val de Fontenay.

- Pour le quartier de la Redoute:

- L'intervention à prévoir au pied de la Tour IGH pour qualifier l'axe Nord-Sud reliant les deux quartiers

Il s'agit d'étudier la suppression du local OM, remplacé par un point d'apport volontaire enterré, et la réduction du local chaufferie. La faisabilité technique et financière de cette dernière intégrera notamment les coûts liés au déplacement du groupe électrogène. Bien que le bailleur IDF Habitat soit défavorable à la réduction du local chaufferie, il mettra à disposition les données techniques nécessaires pour étudier et chiffrer ce scénario de projet.

- La faisabilité architecturale de l'agrandissement du porche situé dans le prolongement de l'axe Nord-Sud, en rez-de-chaussée de la barre Henri Barbusse

Il sera étudié à minima la suppression des voiles béton porteurs au niveau du porche existant. Bien que le bailleur IDF Habitat soit défavorable à toute démolition de circulation commune ou de logement, il mettra à disposition les données techniques nécessaires pour étudier et chiffrer les autres scénarii proposés.

- L'intervention envisageable sur la dalle R. Rolland, dans le but d'améliorer le cadre de vie des habitants de la Redoute :

Plusieurs propositions d'interventions sur la dalle seront formalisées (plans, coupes, perspectives) et chiffrées. Le chiffrage de chaque proposition intégrera les préconisations du diagnostic technique réalisé en parallèle. (cf paragraphe 3.8)

- L'aménagement et la reconstruction partielle du site libéré par la démolition du patrimoine COALLIA

Enfin, l'étude aboutira sur la formalisation d'un plan des actions à engager pour chaque quartier, accompagné d'un phasage opérationnel et d'un bilan financier, dans la perspective de la convention ANRU. Pour le quartier des Larris, l'équipe aura également pour mission de réaliser une étude de faisabilité des espaces publics à réaménager ou créer.

Le marché de maîtrise d'œuvre intègrera en outre la réalisation de fiches de lot pour chaque opération nouvelle. Ce document fera la synthèse des contraintes techniques et programmatiques applicables pour chaque lot (logements, équipements).

La réalisation de chaque fiche de lot pourra être déclenchée en fonction du calendrier opérationnel. La fiche relative à l'école élémentaire Paul Langevin sera réalisée durant la première phase de l'étude de telle sorte à pouvoir la transmettre aux trois architectes sélectionnés par la ville dans le cadre du concours qui vient d'être lancé.

3.2 Mission d'expertise en prévention situationnelle (15 k€)

MOA : Ville de Fontenay-sous-Bois/ Pilote : SPL Marne-au-Bois Aménagement

Cette mission a pour objectif de vérifier, à chaque stade de définition des projets de renouvellement urbain, la bonne prise en compte des préconisations émises en terme de sécurité publique, dans les aménagements publics ou privés envisagés, afin de limiter les phénomènes de délinquance et le sentiment d'insécurité. Elle se déroulera en parallèle de la mission de maîtrise d'œuvre urbaine.

3.3 Mission d'accompagnement à la concertation (20 k€)

MOA : Ville de Fontenay-sous-Bois/ Pilote : SPL Marne-au-Bois Aménagement

Cette mission doit permettre de définir les modalités de coordination des différentes instances de concertation (Conseils de Quartier, Conseils Citoyens) et le programme d'animation des deux maisons du projet durant les prochaines années.

Elle aura notamment pour objectif de :

- Pouvoir distinguer et anticiper les niveaux de participation en prévision des différentes phases de programmation urbaine ;
- Déterminer les sujets de concertation en adéquation avec les projets ;
- Coordonner les temps de concertation ;
- Former les agents municipaux
- Définir des supports de communication adaptés pour susciter l'implication citoyenne (panneaux, mobilier urbain mobile...) ;

3.4 Etude de circulation et de stationnement (45 k€)

MOA : Ville de Fontenay-sous-Bois/ Pilote : SPL Marne-au-Bois Aménagement

Dans la continuité de la réflexion sur la desserte des deux quartiers à l'échelle de la ville à travers la validation du plan guide, l'étude de circulation permettra d'affiner l'approche sur cette question et de soumettre aux élus et aux habitants un nouveau plan de circulation pour chaque quartier.

Suite au constat de saturation des espaces de stationnement de surface sur espace public et à la méconnaissance de l'occupation de certains parcs de stationnement sous dalle, le volet stationnement de l'étude permettra de mieux comprendre les phénomènes en jeu et d'identifier les actions à mettre en œuvre pour permettre une meilleure gestion du stationnement par la ville et les bailleurs.

3.5 Etude de programmation logement (15 k€)

MOA : Ville de Fontenay-sous-Bois/ Pilote : SPL Marne-au-Bois Aménagement

L'objectif de l'étude est de définir une stratégie de programmation qui se nourrira des expertises de la direction de l'Habitat et d'ateliers menés avec les bailleurs sociaux présents.

Elle devra aboutir à la définition du public cible, des types de financement et de la répartition typologique à prévoir par opération et par quartier, en lien avec les préconisations du PLH (2011) et en tenant compte dans opérations livrées durant les cinq dernières années.

nota : Les logements sociaux ont fait l'objet de réhabilitations successives. La connaissance du parc privé est moindre et un contact du service habitat de la Ville avec les syndicats pourrait permettre de confirmer l'absence de besoin d'une AMO flash de l'ANAH, comme le laisse penser le bon état apparent des copropriétés".

3.6 Etude du marché résidentiel et proposition de montages innovants (10 k€)

MOA : SPL Marne-au-Bois Aménagement

L'étude de marché doit permettre de vérifier en parallèle de l'étude de programmation logement le positionnement à privilégier et les prix de sortie admissibles pour la réalisation de logements abordables à l'échelle des deux quartiers. Elle proposera notamment des montages « innovants » capables de maintenir des prix de sorties attractifs pour les classes moyennes locales. (du 4^e au 7^e décile en termes de revenus)

3.7 Etude de faisabilité d'un espace mutualisé d'accueil d'entreprises et de services (20 k€)

MOA : Ville de Fontenay-sous-Bois/ Pilote : SPL Marne-au-Bois Aménagement

Il s'agira de réaliser une étude de marché dans le but de définir les besoins relatifs à ce nouvel "espace", à travers une série d'entretien à l'échelle des services de la ville, des associations et porteurs de projet en place. La possibilité d'intégrer dans la programmation de base d'autres services publics ou privés, ainsi qu'une école numérique sera étudiée en termes de faisabilité spatiale et financière.

3.8 Diagnostic technique de la Dalle Claude Bernard (copropriété Richelieu) et de la dalle Romain Rolland (15k€)

MOA : Ville de Fontenay-sous-Bois/ Pilote : SPL Marne-au-Bois Aménagement

Ce diagnostic doit permettre de définir l'état structurel de chaque dalle et le niveau d'intervention à prévoir, suivant les scénarii d'aménagement explorés par le titulaire du marché de maîtrise d'œuvre urbaine.

3.9 Etudes géotechniques des fonciers à densifier (20k€)

MOA : Ville de Fontenay-sous-Bois/ Pilote : SPL Marne-au-Bois Aménagement

Ces études doivent permettre de vérifier si la qualité des sols en place permet l'accueil des programmes envisagés, sans surcoût trop important en termes de fondations.

3.10 Diagnostics pollution des sols et amiante (20k€)

MOA : Ville de Fontenay-sous-Bois/ Pilote : SPL Marne-au-Bois Aménagement

Pour chaque opération nouvelle, un diagnostic de pollution des sols sera réalisé. A l'échelle du projet d'espace publics, des diagnostics amiante seront réalisés sur tous les enrobés existants à décaper et sur les canalisations d'assainissement à modifier ou remplacer. Certaines installations, comme les transformateurs publics à déplacer, devront également faire l'objet de diagnostic pollution spécifique.

3.11 Expertise juridique de la dalle des Larris (5k€)

MOA : Ville de Fontenay-sous-Bois/ Pilote : SPL Marne-au-Bois Aménagement

Cette expertise doit permettre de définir les conditions d'intervention sur la Dalle des Larris (en surface et/ou au niveau du parc de stationnement). Pour se faire, elle recensera les actes de propriétés existants et complètera l'analyse par des interviews auprès du syndic et des notaires concernés.

3.12 Relevé des réseaux existants sous le centre commercial des Larris (5 k€)

MOA : Ville de Fontenay-sous-Bois/ Pilote : SPL Marne-au-Bois Aménagement

Cette étude a été préconisée suite à la découverte en 2015 de l'existence de réseaux publics dans le sous-sol du centre commercial des Larris voué à être démoli. Elle doit permettre de déterminer les coûts de dévoiement ou la servitude à maintenir dans le cadre de la mutation de ce foncier stratégique en cœur de quartier.

3.13 Diagnostic foncier, technique et social du patrimoine de COALLIA (10 k€)

MOA : COALLIA / Pilote : SPL Marne-au-Bois Aménagement

Il s'agira d'établir :

- l'historique foncier de cette opération
- l'état structurel et sanitaire des bâtiments
- une étude sociale de l'occupation, afin de déterminer les besoins en termes de relogement dans le cas d'une démolition

Autres études non prises en charge par l'ANRU et la Caisse des Dépôts et Consignations :

Quartier de la Redoute : Etude de faisabilité urbaine et architecturale du secteur Rabelais

MOA : Ville de Fontenay-sous-Bois MOE : Urbanica

Sur la base du programme décrit dans l'OAP Rabelais, cette étude doit permettre d'établir un schéma viaire et de préciser les volumes constructibles qui seront inscrits dans le dossier de DUP.

Il est rappelé que le secteur Rabelais devra être conçu de telle manière à ne pas tourner le dos au patrimoine d'IDF Habitat, en agissant sur le plan masse, l'orientation des accès, le traitement des rez-de-chaussée et la localisation du centre de santé municipal. Ces objectifs guideront la coordination des équipes techniques (MOE urbaine à désigner et Urbanica)

Quartier des Larris : Etude de transformation de la dalle Sud des Henriettes

MOA : I3F MOE : AEC Architecture

Cette étude de faisabilité technique a pour objectif d'étudier la transformation d'une partie de la dalle sud de l'opération des Henriettes dans le but de permettre un cheminement piéton facilité vers le groupe scolaire Paul Langevin, via la rue Jean-Pierre Timbaud. Les conclusions de cette étude seront reprises dans le schéma d'aménagement général du quartier des Larris par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine (cf paragraphe 3.1).

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20160926-16-157A-AU
Date de télétransmission : 04/10/2016
Date de réception préfecture : 04/10/2016

Article 5. Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

Sans objet

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain

De par son histoire, la ville de Fontenay-sous-Bois a toujours manifesté un intérêt particulier à la mise en place d'instances de démocratie participative sur son territoire, comme les conseils de quartiers, alors même qu'il ne s'agissait pas d'une obligation légale au regard du nombre d'habitants de la commune.

Soucieuse de promouvoir une libre expression citoyenne, en respectant le cadre de référence national, la municipalité a accompagné l'émergence des conseils citoyens qui ont été les premiers à être mis en place dans le Val-de-Marne, par arrêté préfectoral du 4 février 2016.

Afin de permettre une articulation pertinente des actions de concertation dans les quartiers Politique de la Ville, la ville de Fontenay-sous-Bois envisage une collaboration des conseils citoyens et des bureaux de conseils de quartier dans le but de co-présider les temps d'échanges et de restitution avec le reste de la population sur le projet de renouvellement urbain.

Le conseil citoyen restera néanmoins l'instance décisionnaire et représentée aux comités de pilotage prévus pendant la durée du protocole.

Au regard de l'importance donnée à la écoconstruction du projet avec les habitants et conformément à la loi du 21 février 2014, la ville de Fontenay-sous-Bois souhaite mettre en place un espace « **maison du projet** » dans chaque quartier, lieu d'information et d'échanges entre les acteurs du projet. Cet espace pourra s'intégrer dans des locaux existants.(espace interG pour le quartier des Larris et local de l'amicale des locataires de la résidence Romain Rolland pour le quartier de la Redoute).Concernant la transformation du local de l'amicale des locataires de la résidence Romain Rolland, une demande de financement au titre du l'axe 2 du contrat de ville sera formalisée par la Ville auprès de l'Etat début 2017. L'accord sur ce financement conditionnera la réalisation des travaux estimés à ce jour à 50 000 € HT.

Dans le cadre de l'Agenda 21 communal, la ville souhaite favoriser une appropriation durable de conseils citoyens par les habitants, en mettant notamment à leur disposition des ressources en termes de formation et d'accompagnement, en fonction des besoins qu'ils expriment.

La pérennisation de ces nouvelles instances est un enjeu fondamental pour la réussite des projets urbains. Pour cela, il importe de bien définir leur rôle et de délimiter leurs contours, leur budget et les limites de l'interpellation que pourront formuler les habitants. Les membres des conseils citoyens devront bien connaître leur mission et la façon dont elle s'inscrit dans un contexte territorial, législatif et politique évolutif.

A cet égard, des actions de formation sont actuellement menées par le collectif « pouvoir d'agir » dans le cadre de la fiche action n° 43 du contrat de ville.

Parallèlement, il est proposé que le programme de travail de la phase protocole de préfiguration intègre une mission de coordination et d'accompagnement des actions de concertation autour du projet de renouvellement urbain.

L'objectif de cette mission est de réussir à associer les habitants et les associations de quartier à toutes les phases du projet.

Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014

Les projets de renouvellement urbain des quartiers des Larris et de la Redoute ne prévoient pas de démolition du patrimoine résidentiel social, hormis la patrimoine du bailleurs COALLIA (34 logements conventionnés), qui sera reconstitué pour partie dans une opération nouvelle et pour le reste sur un autre quartier de la ville.

La commune de Fontenay-sous-Bois promeut une politique de mixité sociale au moyen d'un protocole d'accord multi-partenarial sur les attributions de logement, outil de référence établi en 2002 et révisé en 2012, signé par le préfet du Val-de-Marne, le président du Conseil départemental du Val-de-Marne, les bailleurs sociaux ainsi que les principaux réservataires et collecteurs présents sur le territoire. Le respect de ce protocole est assuré par une conférence annuelle, la Conférence communale du logement, qui a pour objectifs de procéder à l'analyse de l'occupation du parc social, de réaliser un bilan général annuel des attributions par quartier, au regard de l'objectif général de mixité sociale à l'échelle de la commune, et de s'assurer du respect par chaque réservataire des accords multi-partenariaux sur la politique du logement.

Ce travail partenarial avec la préfecture, les bailleurs et les réservataires de logement permet de rechercher en commun des solutions globales et cohérentes face aux problèmes d'habitat et ainsi de concourir à l'amélioration de l'équilibre résidentiel de la commune de Fontenay-sous-Bois et à la qualité de vie des habitants des quartiers.

La conférence communale fontenaisienne, pilote à l'échelle de l'EPT 10, doit servir de base pour la définition de la conférence intercommunale, dont les modalités seront définies en cours de protocole.

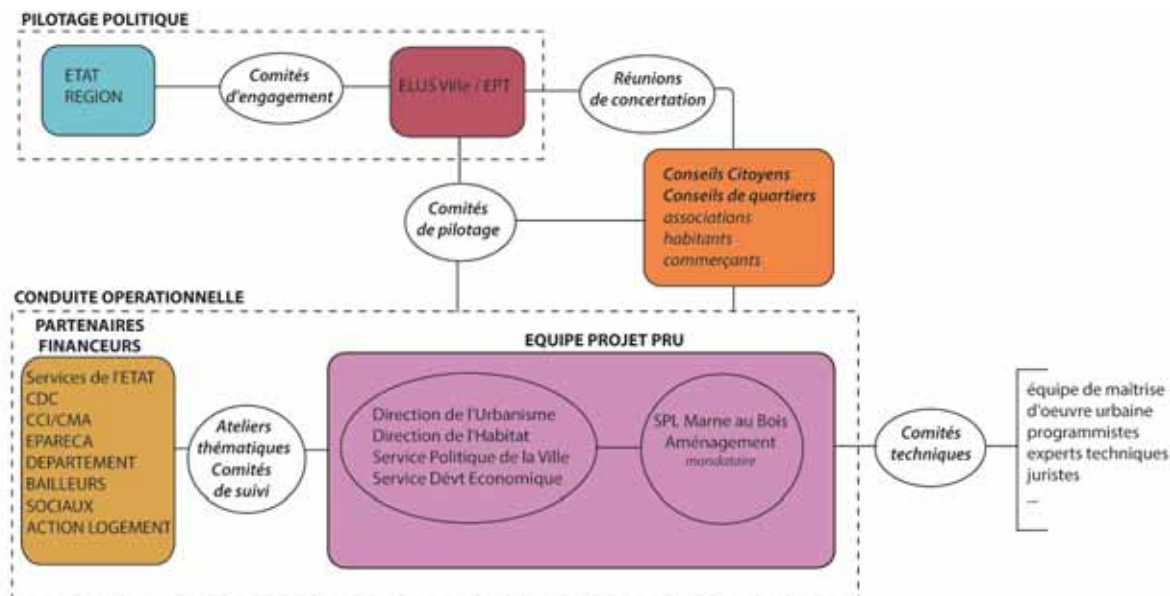
Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1. Gouvernance

A l'instar du contrat de ville, le pilotage politique du projet de renouvellement urbain de Fontenay-sous-Bois sera co-présidé par les élus référents locaux et l'Etat, par l'intermédiaire du sous-préfet d'arrondissement.

Le comité de pilotage se réunira pour valider :

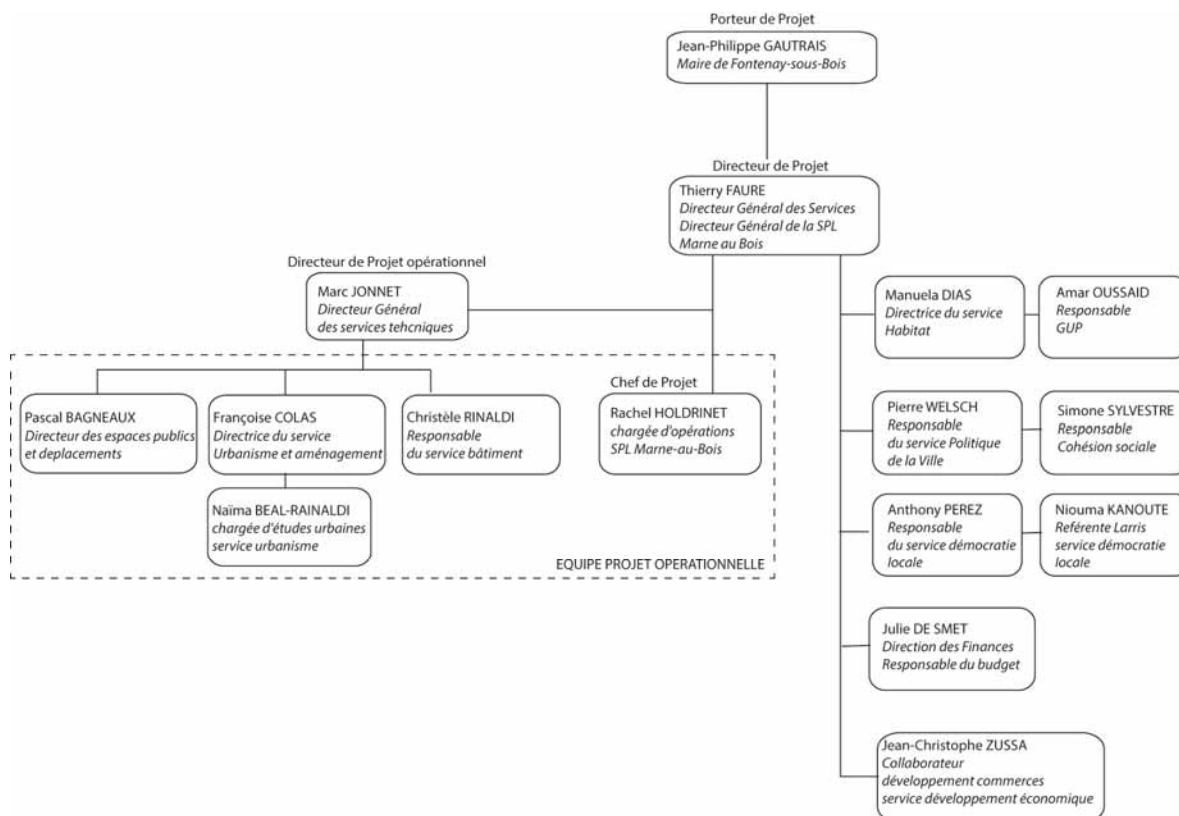
- le plan guide et la programmation générale _ février 2017
- le schéma d'aménagement de chaque quartier _ mai 2017
- Le programme des travaux, le bilan financier pour chaque quartier
et le choix des actions retenues dans la convention ANRU _ septembre 2017



8.2. Conduite de projet

Afin de garantir une vision transversale du projet urbain, une équipe projet NPNRU a été mise en place, regroupant la direction de l'Urbanisme, la direction de l'Habitat, le service Politique de la Ville, le service démocratie locale, le service Développement Economique de la ville, le service financier et le service bâtiment.

Cette équipe projet est pilotée par le directeur général des services, en tant que directeur de projet.



Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20160926-16-157A-AU
Date de télétransmission : 04/10/2016
Date de réception préfecture : 04/10/2016

La direction opérationnelle des études et travaux est assurée par le directeur général des services techniques autour d'une équipe rapprochée, intégrant la Société Publique Locale Marne-au-Bois Aménagement, à travers la mise à disposition d'une chef de projet dans le cadre d'un mandat de conduite opérationnelle du projet de renouvellement urbain.

Des réunions équipe-projet sont organisées tous les mois pour permettre de communiquer sur les différentes actions engagées et vérifier leur cohérence. La présence du directeur de projet opérationnel permet d'organiser les arbitrages techniques nécessaires à l'avancement global des opérations.

8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

L'équipe projet travaille en étroite collaboration avec les **partenaires et financeurs** du projet que sont:

- Les **services de l'Etat (DRIHL, DRIEA, ANAH)** qui par leur expertise et leur retour d'expérience accompagnent l'équipe projet ville, afin de mener efficacement les études et diagnostics complémentaires nécessaires à la définition du projet de renouvellement urbain
- La **Caisse des Dépôts et Consignations** sera associée plus spécifiquement aux études et opérations liées au développement économique, à la transition énergétique et à la transition démographique (écoles, santé, seniors) en tant qu'expert et financeur
- La **DIRECTE et l'agence Val de Marne Développement** fourniront des données sur le tissu économique local et sur son positionnement à l'échelle régionale
- Le **Conseil Départemental** suivra à la fois la définition stratégique du projet de renouvellement urbain et la question du déplacement de certains équipements départementaux (crèche et PMI des Larris)
- Les **chambres consulaires (CCI, CMA)** seront associées aux études de programmation relatives au développement économique
- **L'EPARECA** conseillera la ville dans la phase d'acquisition et de démolition du centre commercial des Larris et participera à la définition du nouveau centre commercial et de ses abords, dans le prolongement des études menées en 2014.
- Les **bailleurs sociaux** présents dans les deux QPV et en périphérie immédiate suivront la définition spatiale et programmatique du projet de renouvellement urbain. A ce titre, ils seront amenés à communiquer des données sur l'occupation et la constitution de leur patrimoine, ainsi que sur leur plan stratégique de développement.
- **L'Action Logement** interviendra en tant qu'amplificateur de l'action en faveur de la mixité sociale et de l'égalité. Elle interviendra y compris dans les décisions de construction en tant que financeur.

Des **comités techniques** seront organisés tous les deux mois à partir d'octobre 2016 pour faire le point sur la définition programmatique et spatiale des projets de renouvellement urbain des deux quartiers, les actions de concertation, le planning général et à partir du deuxième trimestre 2017, le planning opérationnel et le bilan financier prévisionnel.

Partenaire de longue date de la rénovation urbaine des quartiers val-de-marnais, le Département souhaite affirmer son engagement en faveur du projet de renouvellement urbain des Larris et de la Redoute.

En effet, dans le cadre de l'ANRU 1, le Département a consacré plus de 260M€ pour le renouvellement urbain, dont 2.118.561 € en faveur du quartier des Larris, soit 1,8 M€ au titre de sa politique de l'habitat, et 300.000 € au titre de son dispositif de soutien aux Espaces verts de proximité.

Par sa délibération du 29 juin 2015, le Département a acté sa volonté d'être signataire des 12 contrats de ville val-de-marnais et de leurs annexes relatives au renouvellement urbain (protocoles de préfiguration et conventions pluriannuelles). Il a également adopté 7 axes prioritaires d'intervention dans le cadre de sa nouvelle politique de la ville :

1. Petite enfance : un développement des modes de gardes pour favoriser la socialisation des enfants et faciliter l'accès à l'emploi des parents
2. Un renforcement des équipements publics, sociaux, culturels et sportifs pour lutter contre le non-recours, faciliter l'accès aux droits et développer le mieux vivre ensemble
3. Ouvrir les collèges et les gymnases des collèges en dehors des plages horaires scolaires et créer un espace parents dans chaque collège
4. Un soutien affirmé aux initiatives associatives dans les quartiers pour soutenir la cohésion sociale, le bien vivre ensemble, l'accès aux droits, la lutte contre les discriminations et la citoyenneté
5. Des actions de soutien au développement économique et l'emploi dans les quartiers
6. Une nouvelle convention cadre ANRU – Conseil départemental – État sur le NPNRU pour aboutir à un renouvellement urbain de tous les quartiers val-de-marnais
7. L'amélioration de la desserte de tous les quartiers val-de-marnais

Le Département souhaite être associé en amont de la conception du projet, et partager les enjeux en matière de développement territorial équilibré et solidaire. Le projet doit permettre de rendre ce quartier attractif et durable, intégré à son environnement, avec une réelle mixité fonctionnelle, une forte production de logements abordables de qualité, une desserte efficace, une véritable présence de la nature en ville, mais aussi une prise en compte effective des besoins et demandes des habitants et usagers du territoire en termes de services, d'équipements, d'emploi et de formation et de participation.

Ainsi, dès la phase protocole, le Département a fait le choix de s'inscrire dans la gouvernance du nouveau projet de renouvellement urbain en participant aux comités techniques et aux comités de pilotage, et en signant le présent protocole.

Ce partenariat se traduit par la mobilisation de l'ensemble des directions départementales concernées afin de mettre leur expertise au service de la réussite du projet et d'anticiper son impact potentiel sur les équipements départementaux (crèches, centres de PMI, Espaces Départementaux des Solidarités, collèges, parcs, voirie, foncier...), à travers lesquels il pourra être réalisé des investissements participant à la dynamique de restructuration du quartier.

Ainsi, afin de permettre la relocalisation du centre commercial des Larris, le Département a accepté de déplacer la crèche et le centre de PMI départementaux, tout en souhaitant maintenir ces équipements dans le quartier. La capacité de la crèche, relocalisée sur l'actuel terrain de l'école Paul-Langevin, sera augmentée de 60 à 80 berceaux. La relocalisation de la PMI permettant une continuité du service sur site reste à déterminer. La faisabilité des hypothèses d'implantation sera vérifiée par les études du protocole de préfiguration courant 2017. Les modalités opérationnelles, juridiques et financières des relocalisations de la crèche et du centre de PMI seront donc définies en 2016-2017 entre le Département et la ville de Fontenay-sous-Bois.

Le Département pourrait éventuellement soutenir les études de programmation économique à visée opérationnelle, sous réserve des arbitrages budgétaires et une fois connus les engagements financiers des différents partenaires. Le cas échéant, cette étude à visée opérationnelle devra définir une programmation économique réaliste au regard des opportunités du quartier et du marché immobilier tertiaire et commercial. Le Département souhaite que la programmation étudiée permette la diversification fonctionnelle du quartier, et un développement endogène et exogène de l'activité et de l'emploi correspondant au niveau de qualification et aux besoins des habitants.

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

9.1. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet prévus dans le programme de travail

Echelle	Libellé de l'opération	Maître d'Ouvrage	Coût de l'opération HT	Assiette de subvention HT	Subvention ANRU	Taux de subvention ANRU	Subvention CDC	Taux de subvention CDC	Autres subventions (Région, Département, bailleurs)	Date de démarrage (Mois + année)	Durée de l'opération en mois
Etudes/missions communes aux deux quartiers	Mandat de conduite opérationnelle des projets de renouvellement urbain	Ville de Fontenay-sous-Bois	97 200,00 €	97 200,00 €	48 600,00 €	50%				nov.-16	18 mois
	3.1- Marché de maîtrise d'œuvre urbaine du projet de renouvellement urbain	Ville de Fontenay-sous-Bois	120 000,00 €	120 000,00 €	36 000,00 €	30%	24 000 €	20%		nov-16	12 mois
	3.2- Expertise en prévention situationnelle	Ville de Fontenay-sous-Bois	15 000,00 €	15 000,00 €	7 500,00 €	50%				janv-17	6 mois
	3.4- Etude de circulation et de stationnement	Ville de Fontenay-sous-Bois	45 000,00 €	45 000,00 €	22 500,00 €	50%				janv-17	6 mois
	3.5- Etude de programmation de l'offre nouvelle de logement	Ville de Fontenay-sous-Bois	15 000,00 €	15 000,00 €	7 500,00 €	50%				nov-16	4 mois
	3.8- Diagnostic technique structurel de la dalle Claude Bernard et de la dalle R. Rolland	Ville de Fontenay-sous-Bois	15 000,00 €	15 000,00 €	7 500,00 €	50%				mars-17	3 mois
	3.9- Etudes géotechniques des fonciers à densifier	Ville de Fontenay-sous-Bois	20 000,00 €	20 000,00 €	10 000,00 €	50%				d'octobre 2016 à juillet 2017	
	3.10- Etudes pollutions/amiante	Ville de Fontenay-sous-Bois	20 000,00 €	20 000,00 €	10 000,00 €	50%				d'octobre 2016 à juillet 2017	
Quartier des Larris	3.11- Bilan juridique au niveau de la Dalle Claude Bernard (Larris)	Ville de Fontenay-sous-Bois	5 000,00 €	5 000,00 €	2 500,00 €	50%				janv.-17	2 mois
	3.12- Relevé des réseaux présents dans et sous le centre commercial existant	Ville de Fontenay-sous-Bois	5 000,00 €	5 000,00 €	2 500,00 €	50%				oct.-16	2 mois
Quartier de la Redoute	3.14- Diagnostic foncier, technique et social du patrimoine COALLIA	COALLIA	10 000,00 €	10 000,00 €	5 000,00 €	50%			COALLIA : 5000	nov.-16	2 mois
	TOTAL		417 200,00 €	372 200,00 €	159 600,00 €		49 000 €				

Les conclusions de ces études et expertises du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'Anru et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

9.2. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail

Echelle	Libellé de l'opération	Maître d'Ouvrage	Coût de l'opération HT	Assiette de subvention HT	Subvention CDC	Taux de subvention CDC	Date de démarrage (Mois + année)	Durée de l'opération en mois
Etudes communes aux deux quartiers	3.1- Marché de maîtrise d'œuvre urbaine du projet de renouvellement urbain	Ville de Fontenay-sous-Bois	120 000,00 €	120 000,00 €	24 000 €	20%	nov-16	12 mois
	3.3- Mission de coordination des actions de concertation	Ville de Fontenay-sous-Bois	20 000,00 €	20 000,00 €	10 000 €	50%	nov-16	12 mois
	3.6- Etude du marché résidentiel et proposition de montages innovants	SPL Marne-au-Bois Aménagement	10 000,00 €	10 000,00 €	5 000 €	50%	janv-17	4 mois
	3.7- Etude de faisabilité d'un espace multifonctionnel d'accueil d'entreprises et de services publics/privés	Ville de Fontenay-sous-Bois	20 000,00 €	20 000,00 €	10 000 €	50%	nov-16	3 mois
	TOTAL		245 000,00 €		49 000 €			

Article 10 (A titre exceptionnel) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

Sans objet

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier. Il s'achève le 31 décembre 2018. L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), et, à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole.

La date d'achèvement du protocole correspond à la date estimée pour le solde de la dernière opération.

Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera auprès de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Précisions relatives aux points de rendez-vous intermédiaires nécessaires (cf. paragraphe 8.1)

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement

Le financement par l'Anru de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU et au règlement général de l'ANRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'Anru adoptée par le conseil d'administration du 24 mars 2015.

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 – Le financement des opérations par l'Anru

Les tableaux financiers intégrés à l'article 9 du présent protocole sont des tableaux prévisionnels des dépenses estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 159 600 € HT.

Les subventions de l'Anru sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

13.3.2. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 10, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.4. Contrôle et audits

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration, notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'Anru. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'Anru peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

13.5. Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'Anru, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- La suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;

- le réexamen du protocole de préfiguration pouvant appeler la signature d'un avenant ;
- la requalification du financement prévu dans le protocole qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires du protocole.

13.6. Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole de préfiguration pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

13.7. Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Anru.

Pour ce qui concerne les actions financées par l'Anah, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'Anah.

13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.

Date

Le

Signatures

Annexes

1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville
➔ *Voir dans le corps du document p.4*
2. Plan(s) du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU
➔ *Voir dans le corps du document p.6 et 7*
3. Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.
➔ *Voir dans le corps du document p.10, 12 et 15*
4. Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme...)
➔ *Voir dans le corps du document p. 23*
5. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.
➔ *Voir dossier d'intention dans sa version de juillet 2016*

6. Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation.

Quartier de La Redoute Opération de 35 logements en accession, le Clos Isardot

À Fontenay-sous-Bois... Le Clos Isardot

LE BIEN-VIVRE À L'EST DE PARIS

À 3 km de Paris, Fontenay-sous-Bois, 8^e ville du Val-de-Marne par son nombre d'habitants, offre de nombreux atouts. Idéalement situé, en lisière du bois de Vincennes, la ville se rattache à un environnement verdoyant et agréable.




LE CLOS ISARDOT

Située sur la colline de Fontenay-sous-Bois, à 600m du centre historique et à moins de 15 minutes à pied des deux gares, la résidence Le Clos Isardot profite d'un **cadre de vie plaisant et pratique**. Les commodités (écoles, mairie, la poste, centre commercial) sont **facilement accessibles** par des chemins agréables et sécurisés pour les piétons.

La résidence est composée de **35 appartements du 2 au 4 pièces**. Tous les appartements sont lumineux et bénéficient d'une terrasse ou d'un balcon, la plupart d'entre eux sont traversants et offrent une vue dégagée, orientée vers le jardin et la ville.

PRESTATIONS DE QUALITÉ

- Economie d'énergie
- Accès sécurisés
- Installation on-sites
- Isolation acoustique
- Local vélos et poussettes
- Parking couvert et caves
- Accès handicapés



Un ville bien équipée et animée !

- Place, patinoire, bowling, courts de tennis...
- Centre commercial avec plus de 60 boutiques et restaurants
- Cinéma, médiathèque, conservatoire, salles de spectacle...

Paris-Gare de Lyon en 8 min par le RER A

Accessible, elle profite d'un maillage routier et ferré important (RER, SNCF) et rejoint en moins de 10 minutes à Paris. Les connexions avec l'Île-de-France permettent d'obtenir un accès direct et facile aux aéroports d'Orly et Roissy.

Attractive, Fontenay-sous-Bois est une ville à vivre et à investir, où il fait bon vivre. Elle attire les familles par sa diversité culturelle, son art de vivre et ses animations par son tissu économique dynamique.



7. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration (en attente transmission DRIHL)

8. Planning de réalisation des actions du programme de travail.

	2016				2017												
	sept	oct	nov	dec	jan	fev	mars	avril	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	dec	
3.1	CCTP procédure AO	Mission d'expertise en prévention structurelle	Consultation	PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3											
3.2	CCTP Consultation																
3.3	CCTP Consultation																
3.4	CCTP Consultation																
3.5				CCTP Consultation													
3.6	CCTP Consultation																
3.7																	
3.8				CCTP Consultation													
3.9																	
3.10																	
3.11																	
3.12																	
3.13																	

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20160926-16-157A-AU
Date de télétransmission : 04/10/2016
Date de réception préfecture : 04/10/2016

9. Tableau des financements de la CDC

Echelle	Libellé de l'opération	Maître d'Ouvrage	Coût de l'opération HT	Assiette de subvention HT	Subvention CDC	Taux de subvention CDC	Date de démarrage (Mois + année)	Durée de l'opération en mois
Etudes communes aux deux quartiers	3.1- Marché de maîtrise d'œuvre urbaine du projet de renouvellement urbain	Ville de Fontenay-sous-Bois	120 000,00 €	120 000,00 €	24 000 €	20%	nov-16	12 mois
	3.3-Mission de coordination des actions de concertation	Ville de Fontenay-sous-Bois	20 000,00 €	20 000,00 €	10 000 €	50%	nov-16	12 mois
	3.6-Etude du marché résidentiel et proposition de montages innovants	SPL Marne-au-Bois Aménagement	10 000,00 €	10 000,00 €	5 000 €	50%	janv-17	4 mois
	3.7-Etude de faisabilité d'un espace multifonctionnel d'accueil d'entreprises et de services publics/privés	Ville de Fontenay-sous-Bois	20 000,00 €	20 000,00 €	10 000 €	50%	nov-16	3 mois
	TOTAL		245 000,00 €		49 000 €			