

Rénovation urbaine des Quartiers nord

Un vaste projet de rénovation urbaine est actuellement à l'œuvre sur les quartiers Rose des Vents, Etangs et Merisiers, principalement composés de résidences d'habitat social des années 60-70 séparés du reste de la Ville par l'emprise de la RN2 (réserve foncière initialement destinée à la réalisation d'une liaison rapide entre l'A104 et l'A3), et qui constitue actuellement une importante coupure urbaine.

Ce projet vise la restructuration urbaine en profondeur du quartier,

la réhabilitation du patrimoine public et privé, et la diversification sociale et fonctionnelle lié au réaménagement de la RN2, transformée en véritable « boulevard urbain », sur la base des réflexions des Ateliers Lion.

L'arrivée du Métro automatique du Grand Paris dont la gare sera implantée sur la RN2, permettra de conforter et d'accélérer les mutations opérées dans le quartier.

1

État initial



Trois secteurs en voie de restructuration urbaine qui retrouveront le lien avec la ville.



Localisation du territoire de projet dans la ville

SITUATION

Le projet s'inscrit sur un périmètre de 100 hectares, au nord de la Ville, à proximité immédiate du site de constructions automobiles de PSA. Il impacte environ 6 000 logements, dont plus de 4 000 logements locatifs sociaux, répartis de part et d'autre de la RN2.

Le site bénéficie d'un cadre naturel de qualité, bordé par les parcs communal et départemental « Ballanger » et « du Sausset ». La proximité du pôle Roissy-Paris Nord II associée à la présence de zones d'activités limitrophes participe à la création d'un environnement économique porteur.

ENJEUX

Dès les années 90, le constat sur les Quartiers Nord est tant celui d'un dysfonctionnement structurel du tissu urbain que celui de dégradations importantes du bâti et des espaces extérieurs. L'action des pouvoirs publics et du principal bailleur, Logement Francilien, à travers le Programme de rénovation urbaine menée depuis 2004, vise à une intervention systémique et en profondeur sur le quartier, à hauteur de 300 M€ et dont les objectifs sont les suivants :

- ▶ **Ouvrir le quartier à la Ville**, par le traitement des délaisés de la RN2 dans le cadre de la Zac des Aulnes afin d'en faire une liaison plutôt qu'une coupure entre les Quartiers Nord et le reste de la Ville.
- ▶ **Repenser l'organisation du quartier** par le développement du réseau viaire et la création d'unités résidentielles plus réduites.
- ▶ **Améliorer la gestion urbaine**, par la redéfinition des espaces publics/privés (résidentialisation), l'externalisation des fonctions résidentielles (stationnement, ordures ménagères...) et la réorganisation des antennes de proximité du bailleur.
- ▶ **Améliorer le cadre de vie des habitants** : réhabilitation des logements, des espaces publics et commerciaux.
- ▶ **Produire une diversité sociale et des fonctions plus variées**, à travers le projet de la Foncière Logement, celui de la Zac des Aulnes et par une reconstitution hors site.

PROGRAMME

Le traitement des Quartiers nord passe à la fois par la réduction de la coupure urbaine créée par l'emprise de la RN2 et la création d'un cœur de quartier en entrée de quartier et par le traitement global du tissu existant (composition urbaine, réhabilitation des espaces publics et du bâti).

▶ Aménagement de la « RN2 Ouest-Galion »

Ce périmètre, d'une superficie de 10 ha, est traité dans le cadre d'une opération d'aménagement, la Zac des Aulnes, qui vise à transformer la RN2 en boulevard urbain, permettant la réintégration du quartier dans la Ville et la diversification des fonctions urbaines.

L'opération d'aménagement consiste en la création d'une nouvelle centralité urbaine en partie médiane de la nationale 2 et en entrée du quartier de la Rose des Vents. Celle-ci permettra de :

- restructurer l'offre commerciale, avec l'implantation d'une moyenne surface commerciale de 2 100 m² Shon et de

2 300 m² Shon de petits commerces ;
 - renforcer et rationaliser les services publics existants, avec l'implantation de 1 260 m² Shon de services publics (mairie annexe, centre PMI, service municipal d'action social, centre municipal d'éducation pour la santé et local pour le délégataire du marché) ;
 - proposer une offre diversifiée de logements (environ 210 logements).

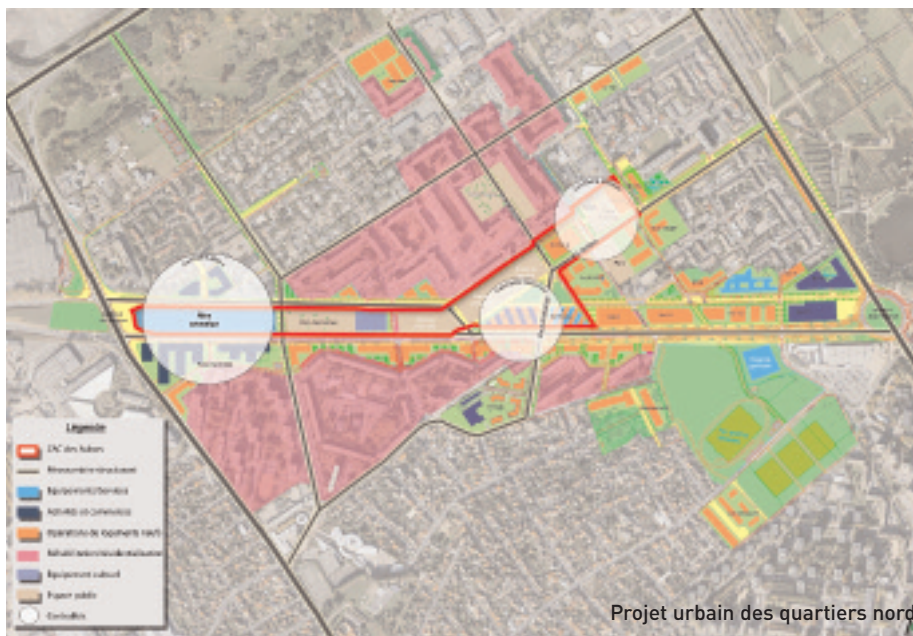
Est également prévu la réalisation d'espaces publics extérieurs majeurs et de qualité (parc urbain communal de deux hectares et parking paysager, nouvelle place de marché en lien avec la nouvelle centralité) ainsi qu'un équipement éducatif et culturel.

La parcelle située sur la partie Ouest de la nationale, initialement prévue pour accueillir des activités économiques dans le prolongement des zones d'activités existantes, est actuellement au centre des discussions entre la Ville et la Société du Grand Paris pour accueillir la station aulnaysienne du futur métro.

► Revalorisation du quartier

Parallèlement à la réintégration « physique » du quartier dans la ville, Logement Francilien et la Ville ont travaillé à la réhabilitation du quartier, dont les dégradations induisaient un cadre de vie peu satisfaisant pour les habitants et participaient à sa stigmatisation. Il s'agissait d'agir en parallèle tant sur le patrimoine bâti que sur les espaces extérieurs, privés et publics ainsi que sur les équipements publics existant (PMI, locaux associatifs etc.).

- Réorganisation du quartier : démolition de 12 tours, percées dans les barres (8 cages d'escaliers) et création ou prolongement de plus d'une quinzaine de voies afin de permettre le remailage viaire.
- Réhabilitation de l'ensemble des îlots de logements conservés (1 065 logements réhabilités et 1 963 logements résidentialisés).
- Introduction d'une offre de logements en accession et d'une offre locative privée afin d'introduire de la diversité sociale dans le quartier (plus de 200 logements)
- Réhabilitation et réalisation d'espaces publics de proximité (squares...).



ATOUTS DU SITE ET OBSTACLES A LEVER

- Les parcs Ballanger et du Sausset, proches du quartier, lui confèrent un intérêt paysager de qualité.
- La proximité du pôle Roissy – Paris Nord II associée à la présence de zones d'activités limitrophes du site participe à la création d'un environnement économique porteur.
- Le site dispose d'une assez bonne desserte, à travers un bon réseau routier et autoroutier, et d'une gare RER accessible en bus.
- Un partenariat de longue date entre la Ville et le bailleur Logement Français a permis la mise en œuvre des différents dispositifs de politique de la ville dès 1979 (procédure HVS, GPU, GPV).
- Une mauvaise structuration urbaine est à l'origine du quartier, qui est en outre isolé du reste de la Ville par l'emprise conséquente de la RN2 (50-60 mètres), véritable coupure urbaine.
- Il existe des contraintes techniques très fortes (sols pollués et présence de poches de dissolution de gypse par exemple) qui ont des incidences financières conséquentes sur les projets.



Après travaux, vue du 10 au 24 Degas depuis la place Degas Est réaménagée

CALENDRIER

Mise en œuvre des projets en cours

► Opérations sur le tissu existant : l'actuelle convention Anru, cadre du programme de rénovation Anru en cours, prendra fin au 31 décembre 2013. À cette échéance, l'intégralité des projets de constructions neuves aura débuté, que ce soit les opérations de reconstitution de l'offre locative sociale, les projets de la Foncière Logement. Les derniers travaux de résidentialisation – réhabilitation et aménagement des îlots existants seront achevés courant 2014.

► Zac des Aulnes : le démarrage des travaux sur les immeubles du « pôle de centralité » est prévu courant 2013. Les travaux sur espaces publics extérieurs ont débuté en septembre 2011, pour une livraison des ouvrages échelonnée entre mars 2012 et octobre 2013.

La poursuite du projet

► Avril 2011 : validation par l'ensemble des partenaires d'un projet urbain sur l'ensemble du quartier, conduisant à certaines réorientations stratégiques et à une réflexion de l'extension du projet d'aménagement de la RN2 sur sa partie Est, qui ne fait actuellement pas partie du périmètre de la Zac. Ces réorientations seront validées pour partie début 2012.

► Les modalités de mise en œuvre de l'intégralité du projet devront se poursuivre dans les années suivantes, en lien avec la mise en place des secondes générations de PRU.

► Les réflexions à venir devront prendre en compte les réflexions sur le métro du Grand Paris qui seront menées en parallèle.

► La phase de conception du projet de métro doit durer jusqu'en mi-2013.

ÉTAT D'AVANCEMENT DU PROJET

(Projection du PRU au 31/12/2011)

► Intervention sur le tissu existant : 811 logements démolis sur les 821 prévus dans la convention initiale, 395 logements sociaux livrés et 211 en chantier, sur les 821 prévus, 1 065 réhabilitations achevées sur 1 617 et 1 431 résidentialisations achevées sur 1 963 prévues. Aménagement : prolongement, réaménagement et réalisation de plusieurs voiries en accompagnement de la résidentialisation ou pour desservir les nouveaux îlots, aménagement de la place Degas en cours.

► Zac des Aulnes : maîtrise foncière par la Ville ou l'aménageur de l'ensemble des terrains, promesses de vente signées entre l'aménageur et les promoteurs du pôle de centralité ainsi qu'avec l'ACMA (permis de construire accordés), achèvement des travaux de voiries, dévoiement de réseaux et protection de la canalisation gaz haute pression.

QUI FAIT QUOI ?

► Les décideurs politiques : Gérard Ségura, Maire d'Aulnay-Sous-Bois et le Préfet (ANRU) en partenariat avec l'ensemble des maîtres d'ouvrages et des financeurs.

► Les responsables techniques : Kalpana Kancel, directrice du PRU de la Ville, Christophe Le Bris, chef de projet renouvellement urbain au Logement Français, et Zohra Hakimi, DST de l'Office public de l'habitat, et Herman Cruse, chef de projet chez Emmaüs.

► Les concepteurs :

- Projet d'ensemble : Philippe Hamelin SARL, urbaniste conseil du PRU, Ateliers Lion, à qui l'étude urbaine sur l'ensemble du quartier a été confiée (rendu en janvier 2011).

- Opérations de constructions neuves : Bigeault Taïeb Architecte pour le Vélodrome A ; JC Brehier Architecte pour le Vélodrome B ; Tecnova Architecture SAS pour Les Etangs.

- Opérations sur le tissu existant : Atelier Lion / Bérin pour les espaces publics, Atelier Gorka Piqueras pour la résidentialisation / réhabilitation.

► L'aménageur : Séquano Aménagement (Zac des Aulnes).

► Les investisseurs-financeurs : L'Etat (CPER et ANRU), le Conseil Régional d'Ile-de-France (CPER et Contrat de Renouvellement Urbain), l'Europe, le Conseil Général, la Caisse des Dépôts et Consignation, la Foncière Logement, la Ville, les bailleurs sociaux (Logement Français, OPH, Emmaüs).

À QUEL COÛT ?

Répartition des coûts par «famille d'opération» :

▶ démolition	35,38 M€
▶ construction	
de logements sociaux	133,86 M€
▶ réhabilitation	52,81 M€
▶ résidentialisation	18,24 M€
▶ aménagements espaces publics	64,58 M€
▶ ingénierie	5,82 M€
▶ Total	310,68 M€



Perspective d'aménagement de la Nationale 2 (cours Salvador Allende) à l'horizon 2020 © Atelier Lion

MONTAGE DE L'OPÉRATION

Jusqu'en décembre 2008, la conduite partenariale du projet s'est organisée autour d'un pilotage stratégique porté par un groupement d'intérêt public, le GIP-PRU.

Le pilotage du projet a été repris par la Ville d'Aulnay-sous-Bois, avec une direction de projet internalisée dans ses services. Cette dernière est assistée par un OPCU et un OPCIC. Pour assurer la déclinaison opérationnelle du PRU, les partenaires privilégient une organisation de type conduite de projet à dominante transversale.

Le pilotage du PRU s'inscrit dans un dispositif organisationnel reposant sur trois niveaux de management :

1. un niveau politique de stratégie générale à l'échelle du PRU : le comité de pilotage.
2. un niveau technique de suivi du projet : le comité technique.
3. un niveau opérationnel : les réunions de coordination des maîtres d'ouvrage.

SHON FUTURE ET VENTILATION

Est prise en compte uniquement la Shon créée sur le périmètre (Zac et reconstitution de l'offre sur site).

- ▶ Reconstitution de l'offre locative sociale sur site et opération Emmaüs

316 logements (Etang, lot ABC, îlot X) (environ)	23 000 m ²
► Habitation (Zac des Aulnes)	13 000 m ²
► Activités, commerces et services	30 000 m ²
► Equipement public	6 000 m ²
► Equipement éducatif et culturel	3 500 m ²

Ville d'Aulnay-sous-Bois

BP 56 - Place de l'Hôtel de Ville - 93602 Aulnay-sous-Bois Cedex

Tél. : (33) 01 48 79 63 63 - Fax : (33) 01 48 79 64 08

www.aulnay-sous-bois.fr

Contact

Alice Garcin, chargée de mission rénovation urbaine

Tél. : (33) 01 48 79 64 62 - agarcin@aulnay-sous-bois.com