



# CONVENTION FINANCIERE

## PROJET DE RENOVATION URBAINE DU QUARTIER DE LA GRANDE BORNE A GRIGNY ET VIRY CHATILLON

2007 - 2011



## SOMMAIRE

<b>SIGNATAIRES DE LA CONVENTION .....</b>	<b>4</b>
<b>PREAMBULE.....</b>	<b>5</b>
Historique et contexte général du projet de territoire .....	5
Objectifs généraux du projet d'intervention sur la Grande Borne.....	8
<b>Titre I - LES DEFINITIONS .....</b>	<b>10</b>
<b>Titre II - LE PROJET.....</b>	<b>10</b>
Article 1 - le contenu du projet urbain .....	10
Article 2 - L'organisation de la conduite du projet d'ensemble .....	11
Article 3 - La concertation et l'information sur le projet.....	16
<b>TITRE III - LE PROGRAMME SUBVENTIONNE PAR L'ANRU .....</b>	<b>16</b>
Article 4 - Les opérations subventionnées par l'ANRU .....	19
Article 5 - Les contreparties cédées à Foncière Logement.....	28
Article 6 - L'échéancier de réalisation .....	29
Article 7 – Le plan de financement des opérations subventionnées par l'ANRU .....	29
<b>TITRE IV - LES ACTIONS COMPLEMENTAIRES ET ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROGRAMME CONTRIBUANT A LA REUSSITE DU PROJET .....</b>	<b>30</b>
Article 8 - Les opérations non subventionnées par l'ANRU .....	30
Article 9- Le plan de relogement .....	31
Article 10 - Les mesures de développement économique et social .....	32
Article 11 - Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants .....	33
<b>TITRE V - LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES.....</b>	<b>34</b>
Article 12 - Les engagements financiers des signataires.....	34
<b>TITRE VI- L'EVALUATION ET L'EVOLUTION DU PROJET ET DES OPERATIONS</b>	<b>35</b>
Article 13- les modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle .....	35
Article 14 - les missions d'évaluation .....	37
Article 15 - les avenants à la convention .....	37
Article 16 - les conséquences du non respect des engagements .....	39
<b>TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES.....</b>	<b>40</b>
Article 17 - Archives filmographiques et photographiques.....	40
Article 18 – La clause de renégociation de la convention .....	41
Article 19 – Le traitement des litiges.....	41
Article 20 – Signalétique des chantiers .....	41

**COMPOSITION DES ANNEXES : ..... 41**

**Annexe 1 :** Composition du programme physique : localisation des opérations

**Annexe 2 :** Tableau A- Planning de réalisation des opérations

Tableau B- Plan de financement

## SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu, entre :

- L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, ci-après dénommée l'ANRU ou l'Agence, représentée par son Directeur Général, Philippe VAN DE MAELE
- L'Etat, représenté par Gérard MOISSELIN Préfet de l'Essonne, responsable de la mise en œuvre de la rénovation urbaine dans le département,
- La ville de Grigny, représentée par son Maire, Claude VAZQUEZ, ci-après dénommé le porteur de projet,
- La ville de Viry-Chatillon, représentée par son Maire, Simone MATHIEU,
- La Communauté d'Agglomération les Lacs de L'Essonne représentée par son Président, Gabriel AMARD
- La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par l'Adjoint au Directeur Interrégional Ile de France, Philippe JUSSERAND
- L'Association Foncière Logement, représentée par son président, Alain SIONNEAU
- Le Conseil Général de l'Essonne, représenté par son Président, Michel BERSON
- L'OPIEVOY, représenté par son Directeur Général, Viviane ROFORT
- La SA HLM Logirep, représentée par son Président du Directoire, Daniel BIARD
- L'OPHLM Départemental Vivr'Essonne, représentée par son Président, Gabriel AMARD
- La SA HLM L'Athégienne, représentée par son Président Directeur Général, Alain PISANI
- Trois Moulins Habitat, représenté par son Président du Directoire, Daniel BIARD
- La SA HLM Athénée – Groupe Gambetta, représentée par son Directeur Général, Gilles CHUPIN
- La SAS Devil, représentée par son Président, Jean Pierre RENAUDAT
- L'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, représentée par son Président Directeur Général, François DELARUE
- Le Groupement d'Intérêt Public de Grigny / Viry-Chatillon, représenté par son Président, Gérard MOISSELIN Préfet de l'Essonne

ce qui suit :

# PREAMBULE

## Historique et contexte général du projet de territoire

### 1 Le territoire : approche historique, urbaine et sociale

Les communes de Grigny et Viry-Chatillon situées à 30 kilomètres au sud de Paris le long de l'autoroute A6, rassemblent près de 55 000 habitants. La progression démographique et l'industrialisation de la région parisienne de la fin des années soixante ont fortement contribué au développement de ce territoire en lui donnant sa configuration actuelle. Juxtaposés à un tissu pavillonnaire ou villageois ancien, de vastes quartiers monofonctionnels accueillent aujourd'hui plus de 70% des habitants des deux villes : la copropriété Grigny 2 (5 000 logements sur 30 hectares), la Grande Borne (3 700 logements sur 90 hectares), les Coteaux de l'Orge (1 900 logements sur 20 hectares). Cette urbanisation rapide et massive a généré de forts déséquilibres urbain, économique, social et financier.

#### 1.1 Un aménagement urbain éclaté

L'urbanisation est marquée par les conceptions dominantes de l'époque de construction :

- mono – fonctionnalité résidentielle ;
- renvoi des circulations automobiles en périphérie
- grands espaces de stationnement, espaces urbains vastes mais peu qualifiés

Les voies rapides de circulation automobile et la ligne D du RER, bien que favorisant la desserte et la circulation créent des coupures brutales sur le territoire. Les quartiers ont eu ainsi tendance à se développer en poches, repliés sur eux-mêmes. La conséquence immédiate de cet enclavement des quartiers est l'absence de véritable centre-ville. A Grigny, on peut même parler d'un véritable vide créé par l'A6 qui coupe la ville en deux.

**Le territoire se caractérise par des tissus urbains, homogènes dans leur identité mais hétérogènes au sein de leur ville respective.**

#### 1.2 Des difficultés sociales

A ces problèmes d'aménagement urbain s'ajoute une situation sociale fortement dégradée. Le territoire se caractérise en effet par un fort décrochage par rapport à son environnement départemental et par rapport à l'unité régionale francilienne.

- **un fort taux de chômage et des difficultés d'accès à l'emploi.** A Grigny, le taux de chômage atteint 15,7% en 2004 alors que le taux de chômage départemental était de 7,7%. A Viry-Chatillon, ce taux atteint 8,3% pour la même période, avec de fortes variations entre ses quartiers.
- **la pauvreté et l'exclusion.** Le taux d'allocataires des minima sociaux (RMI, API, AAH, ASS, AVS) en 2004 atteint à Grigny 19,7% en fort décrochage par rapport à son environnement puisque ce même taux atteint 7,2% sur le département. Viry-Chatillon atteint lui 6,5% soit un peu moins que celui du département.
- **une situation d'échec scolaire massif.** Le décrochage scolaire est élevé dans les deux villes : pour l'année scolaire 2001-2002, 42% des élèves sont en retard en 6°

dans le REP de Grigny, soit un écart à la moyenne départementale de 1,6 et 32 % le sont dans celui de Viry-Chatillon.

- **une concentration de personnes étrangères ou primo- arrivantes, aux très faibles ressources dans certains quartiers.** La population étrangère atteint les 30% dans Grigny 2 et 21% sur le quartier de la Grande Borne. Le territoire compte 55 nationalités différentes.
- **un territoire très jeune.** La très grande jeunesse de la population constitue également un trait caractéristique du territoire. La population grignoise compte 36% de moins de 20 ans (ce taux est de 26% sur Viry Chatillon) alors qu'on atteint 27,2% dans le département de l'Essonne.

**Le territoire s'est ainsi spécialisé de fait dans l'accueil des ménages les plus démunis, des étrangers avec les plus faibles niveaux de formation initiale et de ressources, des familles nombreuses, très nombreuses et monoparentales et des bénéficiaires des minima sociaux.**

### **1.3 Des difficultés budgétaires**

Les capacités d'intervention des deux villes sur les problématiques sociales et éducatives se heurtent à un manque de moyens budgétaires. Ce territoire cumule en effet deux tendances très lourdes : la concentration des difficultés sociales et la faiblesse des ressources locales. Le potentiel fiscal de Grigny présente un écart à la moyenne départementale de 50% et celui de Viry-Châtillon de 30%.

### **1.4 De nombreux dispositifs d'appui et de soutien au territoire**

Ce territoire a connu tous les dispositifs d'appui et de soutien promus par l'Etat et les collectivités locales depuis trente ans, dont les plus récents sont:

- le Grand Projet Urbain signé en 1994 qui a surtout permis la réalisation d'aménagement structurants (échangeur A6, ...), la réhabilitation d'équipements (école, gymnase) et le démarrage de la ZAC Centre Ville.
- le Grand Projet de Ville dont la convention constitutive a été signée en janvier 2001 qui a permis de mobiliser plus de 30 millions d'euros sur 6 ans.
- la Zone Franche Urbaine créée en 1997 qui s'étend sur 210 hectares et qui a permis de créer ou de sauvegarder plus de 2000 emplois.
- Le programme Urban II

## **2 Un projet de territoire durable**

### **2.1 La ZAC centre, un nouveau quartier pour fédérer une ville**

Au milieu des années 1990, la Ville de Grigny et ses habitants ont élaboré, avec la participation de l'Etat, un projet de ville reconnu Grand projet urbain par la signature d'un protocole entre la Ville et l'Etat le 3 novembre 1994. La stratégie du GPU résidait dans la mise en œuvre d'un projet global et cohérent, réunissant des composantes sociales, économiques et urbaines à mettre en œuvre simultanément.

Au titre des interventions à caractère urbain, le projet de GPU partait du constat que la ville de Grigny n'avait pas réellement de centre, les trois quartiers qui la composent (le village, la Grande Borne et Grigny II) vivant de manière séparée et ne disposant pas des fonctions que l'on trouve généralement dans une commune de 25 000 habitants. Le protocole du GPU prévoyait donc la réalisation d'un centre-ville s'étendant sur environ 70 hectares de terrain

disponible, à égale distance des trois principaux quartiers de Grigny. Cette opération s'est concrétisée sous la forme d'une ZAC dont le dossier de création a été approuvé le 9 juillet 1996, et le dossier de réalisation le 16 décembre 1997.

Sa réalisation, prévue en trois tranches, doit permettre la réalisation de plusieurs des objectifs du projet de territoire :

- Les objectifs économiques, en rendant possible l'implantation d'entreprises et de commerces.
- Les objectifs urbains, en permettant la constitution d'un centre-ville rassemblant les fonctions habituelles d'une ville de 25 000 habitants et en assurant le désenclavement des différents quartiers grignois. A terme, ce centre-ville réunira, autour de la Ferme Neuve, un ensemble administratif et social, un pôle culturel ambitieux, une grande part de l'armature commerciale, une grande place urbaine, le parc de centre-ville, un ensemble de logements nouveaux, des locaux professionnels.
- Les objectifs sociaux, en permettant la création d'emplois, en offrant aux Grignois la possibilité d'un parcours résidentiel, en permettant l'installation de nouveaux équipements.

Ce centre-ville doit par ailleurs être relié efficacement à tous les quartiers de la ville, qui disposeront ainsi enfin de la centralité qui leur manque ; il s'agit donc de désenclaver les quartiers et d'améliorer la communication entre eux en reliant la ZAC avec le village, Grigny 2 et la Grande Borne.

## **2.2 L'année 2000 est celle de l'élaboration du projet de territoire**

Suite au GPU (1994-1999) les acteurs impliqués dans le développement des deux villes ont travaillé, début 2000, à l'élaboration d'un projet de territoire, véritable plan d'action publique renforcée, reposant sur la construction de programmes élaborés en concertation à partir d'un diagnostic mesurant le décrochage du territoire par rapport à son environnement.

Les enjeux du territoire en matière d'habitat, d'enfance, de réussite scolaire et d'accès à l'emploi ont été développés sous la forme de quatre conventions thématiques identifiant les priorités de l'action à mettre en place en direction des habitants.

- **Enfance et petite enfance** : l'objectif est de soutenir massivement la protection de l'enfance par une politique ambitieuse de prévention et de lutte contre la maltraitance, par le renforcement des activités et des moyens des centres de PMI, par le développement de lieux d'accueil et d'écoute parents-enfants.
- **Réussite scolaire** : l'objectif principal est la réduction de moitié de l'écart à la moyenne départementale grâce au recentrage des différents intervenants et des dispositifs contractuels ayant pour but l'acquisition des savoirs fondamentaux.
- **Accès à l'emploi** : les objectifs sont de mobiliser, pour l'ensemble des publics, les programmes emploi/insertion/formation, de réduire le faible nombre d'opérateurs intervenant dans les domaines de l'emploi, la formation et l'insertion et d'impliquer davantage les entreprises au sein du dispositif.
- **Habitat et peuplement** : la convention « habitat et peuplement » définit quant à elle les orientations conjointes des partenaires en matière de fonctionnement social des quartiers et des conditions de peuplement de ces sites.

## 2.3 Une réorientation après 2003

En 2003, l'évaluation à mi-parcours des programmes GPV et Urban II et la mise en place d'un dispositif national concernant la rénovation urbaine (loi du 1er août 2003) ont offert au territoire une nouvelle occasion de mettre en œuvre des projets conçus et élaborés en partenariat.

- **En matière de cohésion sociale** : Approuvée par les partenaires du projet en conseil d'administration du GIP, une démarche visant à impulser un nouvel élan aux enjeux identifiés dans les conventions thématiques a été mise en place à l'automne 2003. Cette démarche a permis de pointer des actions choisies pour leur effet de levier que les partenaires s'engagent à mettre en œuvre sur la période 2005/2008 à travers une programmation précise et des outils de suivi adaptés. Par ailleurs, tout en renouvelant une dynamique de travail partagée, les acteurs ont décidé de s'engager pleinement dans l'ensemble des nouveaux dispositifs proposés au niveau national : équipe de réussite éducative, maison de l'emploi, ... Ces éléments seront repris et complétés par les objectifs et les actions qui constitueront le futur Contrat Urbain de Cohésion Sociale, en cours d'élaboration sur le territoire des 2 communes.
- **La rénovation urbaine** : La dynamique enclenchée en 2000 dans le cadre du projet de territoire a été renforcée par l'élaboration de trois projets de rénovation urbaine sur les principaux quartiers du territoire.
- **La structuration de la gouvernance locale** : les deux communes ont décidé, en janvier 2004, la création de la Communauté d'agglomération Les Lacs de l'Essonne, afin de doter le territoire d'une Maîtrise d'ouvrage en situation de porter les enjeux d'un projet stratégique de développement, finalisé autour des axes déclinés dans le cadre du Grand projet de ville, et d'en accélérer la mise en œuvre. Les projets urbains, identifiés comme une condition de l'attractivité nouvelle du territoire, tiennent une place privilégiée dans le programme d'action de la Communauté, sur les 5 années à venir.

## Objectifs généraux du projet d'intervention sur la Grande Borne

Le quartier de la Grande Borne, c'est aujourd'hui :

- Un quartier conçu par l'architecte Emile Aillaud d'environ 3700 logements collectifs et 206 logements individuels (les Patios), qui s'étend sur 90 hectares et regroupe environ 11 000 habitants. Ces caractéristiques en font l'équivalent d'une petite ville.
- Une forme urbaine unique dans sa conception, avec de nombreux atouts à valoriser (qualité de la forme urbaine et des logements, présence au cœur du quartier d'un vaste espace vert), mais qui est aujourd'hui analysée comme porteuse d'enclavement et d'un manque de lisibilité des espaces publics.
- Un quartier géré par un bailleur quasi-unique, l'OPIEVOY (seuls 90 logements sont gérés par la SA HLM Logirep).
- Des logements bien conçus, avec toutefois une majorité de grands logements (60 % de grands logements).
- Une population très précarisée, des réseaux de solidarité fragilisés.



- Une insuffisance d'équipements publics : la réalisation des équipements n'ayant pas suivi l'édification du quartier, de trop nombreux équipements (équipements jeunes, Maison de quartier, bibliothèque, etc.) sont aujourd'hui accueillis dans des locaux vétustes et inadaptés.
- Une histoire urbaine, politique et sociale dont il importe de tenir compte.

Afin de rendre au quartier de la Grande Borne son attractivité, et de promouvoir un changement durable de son image, il est indispensable de définir et de mettre en œuvre un projet ambitieux en matière de Rénovation urbaine. Pour autant il ne s'agit pas, dans le cas d'un quartier à la qualité urbaine et architecturale reconnue de tous, de démolir un patrimoine de façon massive, ou de remettre en cause la forme urbaine voulue par Emile Aillaud, mais bien de restructurer le quartier en respectant ses qualités, et de ne démolir que lorsque cela apparaît nécessaire au projet de rénovation urbaine.

En outre, en inscrivant le projet dans le long terme et en rendant au quartier toute l'attractivité dont ses atouts sont susceptibles de le faire bénéficier, l'objectif premier du projet pour le quartier de la Grande Borne consiste à mettre en œuvre une stratégie d'intervention avant tout destinée à prendre en compte les préoccupations des habitants du quartier.

La stratégie d'intervention des partenaires sur le quartier s'articule donc autour de deux objectifs indissociables :

- Améliorer la vie quotidienne des habitants, car ce n'est que si la puissance publique parvient à retrouver sa crédibilité en matière d'intervention sur le quotidien que l'on pourra obtenir une adhésion des habitants sur les grands enjeux de la transformation urbaine du quartier à long terme.

La réalisation de cet objectif passe par la mise en œuvre d'une Gestion urbaine de proximité de qualité, la définition d'un programme ambitieux d'intervention sur les équipements, la réhabilitation des logements, des parties communes et des façades, la résidentialisation d'une partie du patrimoine social, la requalification des espaces extérieurs et des espaces viaires, l'insertion dans le quartier de transports en commun de qualité.

- Transformer le quartier pour l'intégrer au reste du territoire, tant il est vrai que seule une transformation urbaine d'ampleur peut aujourd'hui provoquer un réel changement d'image du quartier et lui rendre l'attractivité à laquelle ses atouts lui permettent de prétendre.

La volonté affirmée ici consiste à faire du quartier de la Grande Borne une partie de la ville identique aux autres, reliée à son environnement par des voiries structurantes, et organisée autour de quartiers à échelle humaine. La mise en œuvre d'un tel projet permettra par ailleurs le remembrement du foncier et la redéfinition des domanialités, ainsi qu'une partition du patrimoine de la Grande Borne, qui ne doit plus, à terme, être géré par un bailleur unique mais par plusieurs bailleurs, support d'une diversification des quartiers et de leurs modes de gestion.

La réalisation de cet objectif passe par des opérations de désenclavement du quartier, côté RN445 et côté autoroute A6; la création de nouveaux secteurs de centralité, les « accroches », où viendront s'implanter de façon préférentielle équipements, commerces et nouveaux programmes de logements ; la réalisation de voiries traversantes, pour améliorer la circulation et la desserte, mieux relier les équipements et les nouveaux quartiers entre eux et au reste du territoire ; enfin, la valorisation de la Plaine centrale. La mise en œuvre de ce projet implique la nécessaire démolition de 355 logements sur l'ensemble du quartier.

## **Maîtrise de la quittance**

Le programme national pour la rénovation urbaine a pour but de restructurer les quartiers situés en zone urbaine sensible dans un objectif de mixité sociale, urbaine et de développement durable de l'offre locative.

C'est pour répondre à ce triple objectif que les partenaires s'engagent notamment à mettre en œuvre le projet urbain de la Grande Borne avec la volonté de maîtriser l'évolution de la quittance locative.

Pour y parvenir, les partenaires travailleront à la recherche d'un équilibre entre l'évolution structurelle du loyer et celle des charges, notamment en terme d'optimisation des modes de gestion, de refonte des domanialités et de gestion urbaine de proximité (GUP).

Accroître la satisfaction des locataires, permettre leur fidélisation, tout en maîtrisant l'évolution de leur taux d'effort, sont à ce titre des objectifs partagés.

## **Titre I - LES DEFINITIONS**

- Le projet : il représente la dimension à la fois urbaine et sociale de rénovation urbaine du quartier et comprend l'ensemble de toutes les actions à mener sur le quartier pour garantir sa transformation en profondeur et son inscription dans les objectifs de développement durable de la ville, de l'agglomération ou du territoire auquel il se rattache: les opérations aidées par l'ANRU et les opérations complémentaires menées par d'autres partenaires.
- Le programme : il représente l'ensemble des opérations et actions pour lesquelles l'ANRU apporte une subvention.
- L'opération physique: elle est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique et une action précise.
- L'opération financière regroupe plusieurs opérations physiques concernant une même famille d'opérations subventionnées et un même maître d'ouvrage.
- La typologie de l'habitat : il décrit les diverses composantes de l'habitat par :
  - Le type d'habitat : collectif, individuel, intermédiaire.
  - Le statut du logement : locatif public (PLAI, PLUS, PLS, PLAI) ; logements foyers, locatif privé ; propriétaire occupant ; accession ; location-accession ; accession sociale.

## **Titre II - LE PROJET**

### ***Article 1 - le contenu du projet urbain***

Le projet qui sert de base à la conclusion de la présente convention est celui examiné le 8 novembre 2006 par le Conseil d'Administration de l'ANRU.

La stratégie d'intervention des partenaires se base sur 5 grands axes :

- le désenclavement du quartier,
- la réorganisation des espaces publics et la clarification du foncier
- la définition de nouveaux îlots résidentiels aménagés et requalifiés,

- la remise à niveau des équipements existants et la création de nouveaux équipements,
- la mise en œuvre de nouveaux programmes de logements et la démolition de 355 logements.

La présente convention en reprend les principales caractéristiques sur lesquelles s'engagent les parties. Elles sont reprises dans l'annexe 1 qui comporte :

Une photo aérienne présentant l'état actuel du quartier.

Un Schéma de référence, reprenant le périmètre de projet et illustrant la transformation du quartier.

Une note sur la programmation logement.

Un planche graphique illustrant les programmes de logement y compris Foncière Logement.

Un zoom sur le secteur Dédale, localisant les contreparties Foncière Logement.

Un schéma complété d'une note présentant l'avancement de la réorganisation des domanialités.

Une planche reprenant les localisations des démolitions, réhabilitations, interventions sur les façades.

Une planche graphique reprenant l'intervention sur les équipements.

Une note déclinant les objectifs de développement économique du quartier.

## ***Article 2 - L'organisation de la conduite du projet d'ensemble***

Dès le premier semestre 2005, les partenaires du projet ont précisé le dispositif de gouvernance de l'ensemble des projets de renouvellement urbain du territoire en adoptant un système de pilotage suffisamment réactif pour garantir l'opérationnalité des projets et pérenne pour garantir le respect dans le temps des grandes options urbaines et des équilibres financiers.

Les deux niveaux de pilotage stratégique et opérationnel ont été clairement identifiés et dotés d'instances spécifiques.

### **2-1 le pilotage stratégique du projet d'ensemble**

Il s'agit du niveau de définition de la stratégie générale d'intervention, d'approbation du programme d'intervention, des modes de financement et du mode d'organisation du projet.

#### **Le conseil d'administration du GIP**

Les partenaires du projet ont réaffirmé que ces missions revenaient au Conseil d'Administration du GIP en charge du pilotage stratégique de l'ensemble du projet de territoire et ce tant sur le volet social que sur le volet urbain. Ce conseil, véritable lieu de gouvernance du territoire depuis plus de cinq ans, associe de façon continue et formalisée autour des collectivités locales et l'EPCI, l'Etat, le Conseil Général, les bailleurs et le conseil syndical principal de la copropriété de Grigny 2 ainsi que la Caisse des Dépôts et le Conseil Régional Ile-de-France en tant que membres associés. Après avoir assuré le pilotage de l'élaboration des projets de renouvellement urbain, il assurera le pilotage de leur mise en œuvre en prenant les décisions d'ordre stratégique, en veillant au respect des grandes options et aux équilibres financiers, et en procédant aux arbitrages et recadrages majeurs.

## **Le comité de pilotage stratégique des projets de renouvellement urbain**

Les partenaires locaux ont souhaité créer une instance de pilotage restreinte réactive se réunissant à un rythme compatible avec la vie du projet : le comité de pilotage stratégique des projets de renouvellement urbain. Cette instance commune aux trois projets de renouvellement urbain du territoire réunit à un rythme régulier (environ tous les deux mois) les représentants de l'Etat (Préfet, DDE), des deux villes et de la Communauté d'Agglomération. Les représentants des bailleurs SNI et OPIEVOY ou de la copropriété sont invités en tant que de besoin à ces réunions.

### **Ce comité**

- prend régulièrement connaissance de l'avancement du projet et du suivi des conventions financières, propose au conseil d'administration du GIP les éventuelles décisions de réorientation stratégique
- valide les grands éléments de projet et leurs modalités de mise en œuvre
- assure les arbitrages en tant que de besoin en l'absence de consensus en comité technique sur tel ou tel point du projet

Le directeur du GIP est en charge de l'animation, et du reporting en CA du GIP, de ce comité de pilotage qui est présidé par le Préfet de l'Essonne délégué territorial de l'ANRU.

## **2-2 le pilotage opérationnel du projet**

Le pilotage opérationnel a vocation à coordonner et suivre l'ensemble des opérations du projet menées par les différents maîtres d'ouvrage. Cet échelon mobilise des moyens d'expertise, de conduite de projet et coordonne des actions d'accompagnement des opérations.

### **Le comité technique :**

Cette instance réunit à rythme régulier d'une part l'ensemble des représentants des maîtres d'ouvrage et d'autre part les représentants de l'Etat et du Conseil Général pour:

- veiller au respect du planning et assurer un suivi des engagements financiers,
- veiller à la cohérence des projets et à la coordination des maîtres d'ouvrage par :
  - en amont, une validation de documents cadres précisant les grandes orientations du projet et un examen pour observations éventuelles des cahiers des charges de chaque maître d'ouvrage.
  - en aval, une prise de connaissance des projets avant validation par chaque maître d'ouvrage qui reste responsable de son opération.
- mettre en cohérence des entrées thématiques du projet : politique de peuplement – relogement, GUP, concertation avec les habitants, ...
- assurer un reporting régulier au comité de pilotage stratégique.

Le chef de projet territorial du GIP est chargé de l'animation de ce comité technique.

Pour assurer ces missions, le comité technique s'appuie pour la durée du projet sur une mission d'urbaniste conseil et une mission d'OPC Urbain et peut mobiliser des prestataires extérieurs sur des expertises ponctuelles.

## **GIP de Grigny Viry-Chatillon**

Le GIP, qui s'est vu confier par l'ensemble des partenaires la conduite de projet, a identifié en son sein un pôle renouvellement urbain composé de 6 personnes :

- Un directeur de GIP en charge de l'animation du pilotage stratégique et du management des chefs de projets
- Trois chefs de projet urbains territoriaux (Grande Borne, Coteaux de l'Orge et Grigny 2) en charge de l'animation du pilotage opérationnel de chacun des projets
- Un responsable de la coordination et de l'animation de la Gestion Urbaine de Proximité
- Un responsable de la coordination de la Concertation et de la Communication.

## **2-3 les maîtrises d'ouvrage d'opérations**

Pour la mise en oeuvre du projet et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrages ont décidé chacun en ce qui le concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

### **La Communauté d'Agglomération les Lacs de l'Essonne**

L'équipe en charge des trois projets de rénovation urbaine du territoire sera composée de 4 personnes :

- Un chef de projet urbain territorial par site en charge du pilotage et de la coordination des programmes de l'EPCI, correspondant de celui-ci auprès des différents partenaires (GIP, villes, ...) et représentant l'EPCI dans les différentes instances de pilotage opérationnel
- Un responsable administratif et financier pour les 3 projets urbains

### **La ville de Grigny**

La ville de Grigny a créé une Régie Autonome du Renouvellement Urbain placée sous l'autorité directe du DGS de la ville. L'objectif est aujourd'hui de renforcer celle-ci et d'arriver à une équipe composée de 6 personnes :

- Deux chefs de projet territoriaux en charge de l'appui aux élus dans le pilotage stratégique du projet
- Deux responsables en charge du pilotage opérationnel des projets
- Deux responsables administratifs et financiers en charge du suivi des dossiers de subvention et des tableaux de bord financiers des projets

### **La ville de Viry-Chatillon**

La ville de Viry-Chatillon a décidé de créer deux nouveaux postes dédiés uniquement à la mise en oeuvre des projets de renouvellement urbain :

- Un chef de projet urbain intervenant à la fois sur la Grande Borne et les Coteaux de l'Orge
- Un adjoint en charge du pilotage opérationnel du projet

## L'OPIEVOY

Dans le cadre d'une réflexion menée à l'échelle régionale en concertation avec l'ANRU, l'OPIEVOY a précisé son organisation et les moyens spécifiques dédiés au projet de renouvellement de la Grande Borne.

L'OPIEVOY a adapté son organisation en créant une Direction du Renouvellement Urbain. Sous l'autorité de la Direction Générale de l'OPIEVOY, cette nouvelle direction assure le suivi des opérations d'investissement faisant l'objet d'une Convention avec l'ANRU, et ce en étroite liaison avec les 3 Directions Régionales du Groupe (Nord, Ouest et Sud).

La coordination interne de l'OPIEVOY est ainsi renforcée :

- Création de 3 postes de Chef de projet Renouvellement Urbain, dédiés aux sites majeurs, placés sous l'égide du Directeur du Renouvellement Urbain, en liaison avec les dispositifs externes de conduite de projet. Ils assureront le suivi et la coordination des ressources internes nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle des projets.
- Cette équipe dédiée aura par ailleurs recours, en tant que de besoin pour la réalisation des opérations, à la structure classique du secteur « Amélioration du Patrimoine » de la Direction du Renouvellement Urbain, à savoir un Directeur adjoint et des Chargés d'opérations.

En complément, plusieurs directions ou services du Groupe OPIEVOY voient leurs compétences renforcées par :

- Création d'1 poste de Chargé de Gestion Sociale au sein de la Direction de la Relation Client
- Création d'1 poste de Chargé d'Affaires Juridiques (Cession, acquisition et échange de foncier) rattaché au Chef du Secteur Juridique et Foncier
- Création d'1/2 poste de Prospecteur Foncier au sein de la Direction du Développement

Les Directeurs Régionaux et leurs structures rattachées, pilotes des programmes de rénovation urbaine situés sur leur territoire, suivront plus particulièrement les questions de relogement et de gestion urbaine de proximité, en lien étroit avec les entités locales du Groupe OPIEVOY. Ces Agences et Antennes locales assureront au quotidien la gestion urbaine de proximité (entretien du patrimoine, gestion locative, etc.), garantissant ainsi la pérennité des actions de renouvellement urbain engagées.

La déclinaison de cette organisation sur la Grande Borne fait intervenir les personnes suivantes :

Pour la Direction Régionale, basée à Evry :

- la Directrice Régionale Sud
- la Chargée de Développement Social et d'Insertion
- la Chef du Département Administratif
- le Conseiller Interculturel

Pour l'agence, basée à Ris Orangis :

- le Chef d'agence et son Adjoint
- la Chargée de clientèle et l'Assistante technique en charge du relogement

Pour la Direction du Renouvellement Urbain, basée à Versailles :

- le Directeur
- le Directeur-Adjoint
- un Chef de Projet
- Chargés d'opérations en tant que de besoins (5 actuellement)

#### **2-4 Outil local en charge de la réalisation de certaines opérations du renouvellement urbain**

Au vu de l'ampleur des programmes liés aux trois projets de renouvellement urbain, les élus des deux villes et de l'EPCI ont décidé de la création d'une SEM locale. Suite aux expertises conduites, il est apparu que la transformation d'une Sem déjà existante à Viry-Chatillon en SEM de l'agglomération des Lacs était l'orientation la plus efficace pour maîtriser les délais de constitution et disposer d'un support viable rapidement.

En fonction des perspectives d'activité de la SEM, il a été décidé de porter le capital social à un minimum de 600.000 €. La répartition entre les actionnaires s'organise autour des principes suivants : les deux communes à parité, avec une participation de chaque commune au niveau du capital actuellement détenu par la ville de Viry-Chatillon, l'EPCI en situation de contrôle fort de la structure et une introduction d'actionnariat privé nouveau aux alentours de 10%.

La Semavic a tenu une Assemblée Générale le 4 novembre 2005 pour porter à connaissance des actionnaires actuels le projet d'évolution et engager la procédure de transformation.

Une Assemblée Générale Extraordinaire de la Semavic s'est ensuite tenue le 2 mai 2006 et a décidé de l'augmentation du capital et de l'émission des actions nécessaires à l'évolution décidée de la SEM.

Une première entreprise du territoire a depuis souscrit au capital.

Les Conseils Municipaux et le Conseil Communautaire délibéreront pour donner leur accord sur cette évolution de la SEM, valider l'achat d'un volume d'actions à hauteur des accords formulés, inscrire la dépense correspondante au budget et nommer leurs représentants au Conseil d'Administration et à l'Assemblée Générale.

Un processus de recrutement du futur Directeur Général de la SEM sera engagé. Une fois recruté, ce directeur aura comme mission première de finaliser la transformation en cours et l'organisation de l'outil, en particulier par la constitution d'une équipe.

#### **2-5 le choix et l'organisation de la maîtrise d'œuvre urbaine**

La cohérence du parti urbain et architectural ainsi que la qualité des projets sera assuré par :

- le volet prescriptions du Plan Guide qui sera validé par les partenaires au premier semestre 2007 et qui servira de fondement commun aux différentes opérations du projet
- la mission de base de l'Urbaniste Conseil du projet («suivi de la cohérence du projet urbain dans le temps et dans l'espace »)
- le Comité Technique lors de la présentation des différentes opérations

De plus, compte tenu de la spécificité et de la qualité reconnue de tous de l'œuvre d'Emile Aillaud, une instance consultative regroupant entre autres l'architecte des bâtiments de France, l'architecte et la paysagiste-conseil de la DDE, l'architecte-conseil de la ville et la coloriste ayant travaillé avec E. Aillaud lors de la création de la Grande Borne, pourra être sollicitée par la collectivité afin de donner un avis sur différents aspects du projet.

### **Article 3 - La concertation et l'information sur le projet**

Les Maires de Grigny et de Viry-Chatillon assureront sur leur commune respective le pilotage politique de la concertation et l'information sur le projet urbain en associant l'ensemble des partenaires. Ils coordonneront leurs interventions sur les lieux d'interface.

La volonté des partenaires est de travailler à partir de l'existant (dispositifs des Villes et du bailleur repris ci-dessous), voire de développer certains outils.

Une cellule technique animée par le GIP permettra d'assurer la cohérence et l'articulation des différents dispositifs mobilisés (Villes, bailleur, agglomération...), d'identifier les intangibles du projet et les éléments soumis à la concertation, et enfin d'alimenter les différentes instances de concertation en support de concertation.

Dans les différentes phases d'élaboration et de mise en oeuvre du projet de rénovation urbaine des quartiers de la Grande Borne situés sur le territoire des deux villes, les communes ainsi que la communauté d'agglomération et le bailleur sont attachés à associer régulièrement et largement les habitants.

La concertation et l'information autour du projet se dérouleront à deux niveaux :

- Ensemble du quartier de la Grande Borne.
- Concertation par sous-secteurs et/ou opérations

#### **3.1 Présentation générale et maîtrise des enjeux**

Chaque commune pour ce qui la concerne mènera par ensemble pertinent une première série de réunions d'information visant à donner à chaque habitant le sens du projet et les futures étapes de celui-ci. Les partenaires du projet seront associés. Le projet urbain ayant des répercussions qui vont au-delà des simples limites territoriales des communes, les représentants des partenaires ainsi concernés seront mieux à même de transmettre les informations utiles, de recueillir les observations et de les traiter.

Une réunion (ou plusieurs) de synthèse associera(ont) l'ensemble des habitants des deux villes concernés par le projet.

##### **3.1.1 Les outils de concertation communs à la disposition des partenaires**

Dans le cadre de cette dynamique, les partenaires ont déjà réalisé un « guide du relogement » à l'intention de l'ensemble des ménages concernés par les démolitions, un film de présentation du territoire, et un film en images de synthèse présentant le projet.



D'autres actions partenariales sont d'ores et déjà identifiées :

- la mobilisation du monde enseignant et des scolaires autour du projet urbain
- la création et l'aménagement d'un local du projet
- la réalisation maquette physique en 3D
- la réalisation d'un « guide de la concertation », rappelant l'historique du territoire, les fondements du projet urbain, les instances de concertation...
- la réalisation de supports de communication permettant de rappeler les fondamentaux du projet et d'être utilisée dans les différentes instances à différentes échelles de concertation incluant la mise à jour des supports partagés de communication au gré de l'avancement du projet.
- des outils / supports de concertation à l'échelle des sous-quartier.
- un journal du projet à fréquence bimestrielle ou trimestrielle
- des « événements » ponctuels accompagnant les moments forts du projet (expositions, événements festifs...)
- mise en place d'un Atelier Urbain pour la durée du projet.

### **Le GIP assurera la réalisation de ces documents et outils communs.**

Enfin, un dispositif réactif de suivi opérationnel regroupant les différents partenaires ainsi que les professionnels du quartier sera mis en place et animé par la Ville de Grigny sur son territoire. Il devra permettre d'assurer la remontée de la perception et des demandes des habitants sur le projet urbain qui alimenteront les arbitrages politiques dans la mise en œuvre du projet.

Le « pôle ressource de concertation » de l'ANRU pourra être sollicité pour appuyer la structuration de la démarche de concertation du territoire.

### **3.1.2 Mesures spécifiques à la ville de Grigny**

La Municipalité de Grigny a construit dans le temps, avec les outils dont elle s'est dotée, une réelle stratégie de participation en conciliant à la fois le niveau de proximité : le logement, le voisinage, le quartier, mais aussi celui de la ville.

La commune a la volonté de poursuivre cette politique en donnant une nouvelle ampleur à son ambition avec des moyens adaptés dans le cadre d'un projet partagé, en redonnant du sens au vivre-ensemble d'une mosaïque de différentes cultures, en articulant l'urbain et le social, en cherchant à mieux intégrer dans l'action publique le potentiel des habitants et des associations.

Elle réaffirmera cette ambition par une délibération de son Conseil Municipal concernant les objectifs et les modalités de concertation sur le projet urbain.

Elle mobilisera, **à l'échelle de l'ensemble de la ville de Grigny:**

- le Comité Consultatif des Habitants mis en place en 2002 ayant pour objet de renforcer la capacité d'intervention des habitants sur les projets grignois.
- des « Temps forts » annuels. Celui du mois de novembre 2006 a notamment été consacré au projet de la Grande Borne.
- les classes de ville organisées par la Maison des enfants et de la Nature pourront permettre aux enfants de la Grande Borne de réfléchir en dehors de l'école sur leur environnement, sur les réalités de leur quartier sur son devenir.

- le chargé de mission « intégration des populations étrangères de la commune » facilitera la participation des populations d'origine étrangère au projet, populations qui ne maîtrisent pas forcément la langue française.

- le service vie associative et la maison des associations pourront organiser la contribution des associations au projet.

- le numéro vert gratuit à la disposition des Grignois permettant une écoute régulière

### **3.2 Concertation par sous-secteurs et/ou opérations**

A ce stade l'échelle pertinente sera le sous-quartier. Il conviendra alors d'examiner et de prendre en compte les doléances des habitants.

Les productions et supports réalisés par le GIP permettront d'alimenter les instances présentées ci-dessous.

#### **3.2.1 A l'échelle du quartier et dans la proximité :**

- **Pour la ville de Grigny**, le Comité de quartier, la Maison de Quartier Marie Curie et la mini-laverie de la Peupleraie (public féminin) seront autant de lieux d'écoute et d'échange autour du projet.

- Les composantes sectorielles du projet urbain alimenteront les 4 Conseils de voisinage de la Grande Borne.

- 4 médiateurs de quartier intervenant sur le quartier pourraient être sollicités avec une lettre de mission précise pour aller à la rencontre des habitants et être les messagers du projet (démarche à domicile).

-**Pour la ville de Viry-Chatillon**, le Conseil de Quartier du plateau et le centre social MJC Mermoz seront, par ailleurs, sollicités pour participer à la réflexion sur le projet de rénovation urbaine, sa mise en oeuvre et ses implications à l'échelle du quartier et notamment prendre en compte les aménagements liés à la création du boulevard urbain se substituant à la RN 445.

De plus, les locaux du centre social MJC Mermoz seront en capacité à recevoir toutes les expositions et accueillir tous les débats nécessaires à la concertation autour du projet.

#### **3.2.2 Outils de concertation des bailleurs**

Accompagnement indispensable du projet urbain pour en assurer la réussite pleine et entière, la concertation est placée au cœur de la démarche de l'OPIEVOY.

Le dispositif de concertation spécifique mis en place pour accompagner les opérations de la phase études jusqu'aux travaux est le suivant :

- Organisation de réunions de travail avec les représentants des locataires lors de l'élaboration du programme de travaux.
- Organisation de réunions publiques d'information à l'intention de l'ensemble des locataires en phase programme puis de démarrage de chantier.
- Consultation des locataires selon la circulaire De Charrette ponctuée par un vote validant le programme de réhabilitation.
- Etat des lieux de l'ensemble des logements avant travaux en présence du locataire, occasion d'expliquer à nouveau de manière individuelle la nature et le déroulement des travaux qui seront réalisés.

- Invitation aux locataires afin de visiter un logement témoin, exemple grandeur nature des travaux.
- Suivi régulier des réclamations en phase chantier grâce à un cahier de liaison disponible à la loge et dans le bureau de chantier.

L'objectif poursuivi est l'adhésion des locataires au projet qui les concerne afin qu'ils se l'approprient.

## **TITRE III - LE PROGRAMME SUBVENTIONNE PAR L'ANRU**

### ***Article 4 - Les opérations subventionnées par l'ANRU***

#### **4-1 L'intervention de l'ANRU sur l'ingénierie de projet**

##### **Etudes préalables et expertises**

A l'issue du marché de définition dont le lauréat a été désigné par le Conseil d'Administration du GIP à la fin de l'année 2002, deux missions d'approfondissement du parti d'aménagement ont été engagées par le GIP. Il est maintenant nécessaire, dans le cadre de cette démarche d'aboutir à la production d'un Plan Guide (document-cadre en deux volets reprenant un plan des domanialités et des prescriptions d'intervention pour garantir la cohérence du projet dans l'esprit de l'œuvre d'Emile Aillaud) pour le premier semestre 2007 et d'affiner les modalités d'intervention sur le secteur du Damier, principale articulation entre la Grande Borne et le futur Centre Ville. L'étude sur le franchissement de l'A6, sous maîtrise d'ouvrage de l'agglomération « Les lacs de l'Essonne », devra être intégrée à la réflexion sur le Damier. En parallèle, et sous maîtrise d'ouvrage de l'Agglomération, une étude sera menée sur le secteur de la RN 445 pour en préciser le projet et les modalités de mise en oeuvre. Enfin, une étude patrimoniale du quartier des Patios, sous maîtrise d'ouvrage GIP, devant aboutir courant 2007, devra permettre de définir une intervention cohérente au niveau de ce sous-ensemble constitué de logements individuels. Enfin, en lien avec l'architecte-conseil de la DDE, une étude sur la polychromie des façades traitées dans le cadre du projet urbain sera menée sous maîtrise d'ouvrage GIP. Cette étude devra être engagée début 2007 et s'articuler avec les premières opérations de l'OPIEVOY afin de ne pas les retarder.

Un certain nombre d'impacts du projet urbain sur le fonctionnement futur du quartier devront être étudiés. Ainsi, une étude sur le stationnement, sous maîtrise d'ouvrage du GIP, est en cours de finalisation. La Gestion Urbaine de Proximité du quartier fait l'objet d'une étude en cours qui devrait aboutir courant 2007 sur une évaluation financière et organisationnelle de nouvelles modalités d'intervention induite par la recomposition du quartier. Enfin, l'impact sur la circulation lié à la définition du nouveau réseau viaire du quartier sera étudié sous maîtrise d'ouvrage de la CALE.

Afin de compléter le projet dans sa dimension commerciale et services de proximité, une première étude sur la stratégie commerciale du territoire réalisée en 2005 devra certainement être complétée par une analyse de type programmatique, plus ciblée sur le quartier et plus pragmatique.

## **La concertation et la communication**

L'ANRU apportera son concours aux actions de concertation et de communication vers les habitants sur l'ensemble du projet urbain. L'ANRU financera plus particulièrement les « outils de concertation communs » présentés à l'article 3.1.1 qui seront mises en œuvre par le GIP (local du projet, maquette physique, réalisation et diffusion des supports, développement d'actions rassemblant les habitants autour du projet...)

## **La conduite opérationnelle de projet**

Les partenaires du projet ont précisé le dispositif de gouvernance de l'ensemble des projets de renouvellement urbain du territoire en adoptant un système de pilotage présenté à l'article 2 de cette convention.

Le financement de l'ingénierie nécessaire à la conduite opérationnelle du projet (ingénierie interne et missions de conduite opérationnelle) a fait l'objet d'une négociation à l'échelle du territoire avec l'ANRU et la CDC. Au regard de la situation locale et de la complexité des projets urbains du territoire, le CA de l'ANRU a accepté le principe d'un déplafonnement de l'assiette de subvention de ce poste de dépenses au-delà de 2% du coût total de l'assiette de financement des trois projets urbains du territoire.

La prise en charge par l'ANRU du dispositif d'ingénierie mis en place par l'agglomération et la Ville de Viry-Chatillon se fera à hauteur de 50%; celui de la Ville de Grigny sera subventionné à hauteur de 100%. Le dispositif de conduite de projet mis en place par le GIP sera quant à lui subventionné à hauteur d'environ 60%. Le poste de responsable de la coordination et de l'animation de la GUP sera pris en charge à hauteur de 80%, le poste de responsable de la coordination de la concertation et de la communication à hauteur de 50%.

Les missions d'appui à la conduite opérationnelle du projet, OPC Urbain et mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage de type urbaniste-conseil, pour la durée du projet seront prises en charge à hauteur de 60% par l'ANRU.

La CDC interviendra aux côtés de l'ANRU pour le financement des missions d'appui à la conduite opérationnelle du projet et du dispositif d'ingénierie mis en place par le GIP (présenté à l'article 2 de cette convention).

La maquette financière de l'annexe 2 détaille les clés de répartition des financements sur l'ingénierie de projet.

La clé de répartition de cette ingénierie selon chaque projet sera la suivante :

Ville de Grigny : L'ingénierie consacrée au PRU de la Grande Borne est de un chef de projet territorial, de deux responsables techniques, et de 1,5 responsable administratif et financier  
L'ingénierie consacrée au PRU de Grigny 2 est de un chef de projet territorial et de 0,5 responsable administratif et financier.

Ville de Viry-Chatillon : Compte tenu du rapport du volume d'activité entre les PRU Coteaux de l'Orge et Grande Borne, la totalité de son ingénierie est reprise sur le PRU Coteaux de l'Orge.

Communauté d'agglomération : 1 chef de projet par PRU et 1 responsable administratif et financier réparti entre le PRU Grande Borne et le PRU Coteaux de l'Orge.

#### GIP :

1 chef de projet par PRU,

1 directeur, 1 responsable coordination GUP et 1 responsable coordination de la concertation et de la communication répartis pour 50% sur le PRU Grande Borne, 25% sur le PRU Coteaux de l'Orge, 25% sur le PRU Grigny2

1 mission d'AMO de type urbaniste conseil et 1 mission d'OPC urbain pour la durée du projet sur le PRU Grande Borne

1 mission d'AMO de type urbaniste conseil et 1 mission d'OPC urbain pour la durée du projet sur le PRU Coteaux de l'Orge.

1 mission d'évaluation par PRU.

#### **Coordination interne de l'OPIEVOY**

Dans le cadre d'une réflexion menée à l'échelle régionale en concertation avec l'ANRU, l'OPIEVOY a précisé son organisation et les moyens spécifiques dédiés au projet de renouvellement de la Grande Borne.

#### **4-2 L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social**

##### **Démolition de logements sociaux**

La modification de la trame viaire du quartier de la Grande Borne afin de permettre son désenclavement implique la démolition de plusieurs bâtiments comprenant 355 logements et 21 locaux d'activité.

##### **Reconstitution ou création de l'offre locative sociale**

La volonté de diversification de l'offre en logements a conduit à prévoir la reconstitution de l'offre sociale selon le principe du 1 pour 1 en bordure ouest du quartier pour 70 logements et sur le périmètre de la ZAC centre pour 287 logements. Le secteur Dédale Ravin a été identifié comme un secteur de diversification avec une première opération de l'Association Foncière Logement d'une quarantaine de logements qui pourrait être complétée, après le conventionnement avec l'ANRU, d'une opération en accession sociale. Enfin, une opération innovante en location-accession d'une trentaine de logements sera mise en œuvre sur le périmètre du projet au niveau de la ZAC Centre et une opération de 70 logements en accession sociale sera développée sur le secteur du Damier.

La convention précise la localisation, le potentiel constructif et les conditions de mise à disposition des terrains destinés à la reconstitution de l'offre.

Toutes les opérations de reconstitution ou création de logements sociaux lancées durant les trois premières années d'exécution de la présente convention sont localisées dans la note prévue à cet effet dans l'annexe 1. Une modification de l'annexe 1 interviendra dans un délai de 18 mois à compter de la signature de la présente convention afin de localiser la totalité de la reconstitution de l'offre.

##### **Réhabilitations de logements sociaux conservés sur le site**

###### **OPIEVOY**

Le PRU de la Grande Borne prévoit la réhabilitation intérieure des 1844 logements (dont 40 logements individuels Patios) qui n'ont pas été traités dans le cadre de la convention d'objectifs, la requalification et sécurisation des 266 halls non encore réalisés, le traitement qualitatif des façades de 786 logements et d'autres interventions ne concernant pas la totalité des logements comme la réfection d'étanchéité des toitures terrasses, le

remplacement de fenêtres, l'adaptation handicapés... Ces interventions diverses concernent au total 2369 logements.

Les interventions à l'intérieur des logements, en réhabilitation, porteront sur la plomberie, l'électricité, les faïences murales, les menuiseries intérieures, les peintures...

## **LOGIREP**

La SA Hlm Logirep interviendra sur les 90 logements de son patrimoine en réhabilitation à l'intérieur des logements (faïence, serrurerie, électricité, ventilation, remplacement des éviers...), sur les parties communes et en traitement et isolation de façades.

Conformément à l'avis du Comité d'Engagement du 19 janvier 2006, afin de prendre en compte de la spécificité architecturale et des contraintes techniques du patrimoine de la Grande Borne, notamment dans le cadre du traitement des façades, quatre opérations physiques font l'objet d'un dé plafonnement de l'assiette de subvention de l'ANRU.

Trois d'entre elles, sous maîtrise d'ouvrage OPIEVOY, font l'objet d'un dé plafonnement au-delà de 13 000€ par logement, il s'agit de :

- Intervention sur 290 logements (Radars, Dédale)
- Intervention sur 168 logements (Ménisque, Demi-Lune, Serpente)
- Intervention sur 237 logements (Labyrinthe, Petits Pas, Damier, Minotaure)

Une d'entre elles, en maîtrise d'ouvrage LOGIREP, dépassant le plafond de 20000€ par logement verra son taux dérogatoire de 30% de subventionnement de l'ANRU ramené à 25% comme indiqué dans la maquette financière de l'annexe 2, il s'agit de :

- Réhabilitation de 90 logements

Deux autres « secteurs d'intervention » de l'OPIEVOY font l'objet d'un dé plafonnement au-delà de 13 000€ par logement, il s'agit des secteurs :

**"Grande Borne / Serpente"** composé de

- Intervention sur 268 logements (Grande Borne, Serpente, Labyrinthe, Oeuf)
- Requalification de 33 halls (Grande Borne, Serpente)

**"Erable"** composé de

- Réhabilitation de 49 logements (Patios, Erable)
- Requalification de 4 halls (Erable)

Enfin, conformément à l'avis du Comité d'Engagement, l'ANRU a accordé un taux dérogatoire de 30% pour les « secteur d'intervention » suivants, concernés par des interventions sur les façades :

**"Radars / Dédale"** composé de :

- Intervention sur 290 logements (Radars, Dédale)
- Requalification de 55 halls (Radars, Dédale, Labyrinthe, Oeuf)

**"Ménisque / Demi-Lune / Serpente"** composé de :

- Intervention sur 168 logements (Ménisque, Demi-Lune, Serpente)
- Requalification de 24 halls (Ménisque, Demi-Lune, Serpente)

**"Grande Borne / Serpente / Labyrinthe / Oeuf"** : composé de :

- Intervention sur 268 logements (Grande Borne, Serpente, Labyrinthe, Oeuf)
- Requalification de 33 halls (Grande Borne, Serpente)
- Requalification de 55 halls (Radars, Dédale, Labyrinthe, Oeuf)

**"Astrolabe / Labyrinthe / Grande Borne / Heures"** composé de :

- Intervention sur 243 logements (Astrolabe, Labyrinthe, Grande Borne, Heures)
- Requalification de 19 halls (Astrolabe, Grande Borne, Heures)

**"Labyrinthe / Petits Pas / Damier / Minotaure"** composé de :

- Intervention sur 237 logements (Labyrinthe, Petits Pas, Damier, Minotaure)
- Requalification de 13 halls (Petits Pas, Damier)

### **Résidentialisation :**

La volonté de clarification des limites privé/public et l'accompagnement des interventions sur le bâti et les espaces publics se traduit par la résidentialisation de 1567 logements pour l'OPIEVOY et 90 logements pour la SA Hlm Logirep.

Par ailleurs, la mise en place du tri sélectif sur l'ensemble de la Grande Borne est également programmée.

*L'annexe 1 localise ces interventions.*

## **4-3 L'intervention de l'ANRU sur d'autres logements**

### **Reconstitution ou création de logements autres**

Une opération innovante de 35 logements en location-accession sera réalisée dans le cadre du projet urbain sur le site de projet au niveau de la ZAC Centre-Ville. Une subvention de l'ANRU de 5000 € par logement rendra possible cette opération. Cette subvention ne sera accordée qu'après la présentation du bilan financier de la ZAC Centre-Ville.

Une opération de 70 logements en accession sociale sera mise en œuvre sur le secteur du Damier. Une subvention de 10000 € par logement rendra possible cette opération.

Ces deux subventions sont accordées sous réserve de la signature d'une « convention portant subventionnement d'une opération d'accession à la propriété dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine ».

*L'annexe 1 localise ces opérations.*

## **4-4 L'intervention de l'ANRU sur les espaces et les équipements**

### **L'intervention de l'ANRU sur les espaces publics, les réseaux et les études afférentes**

Afin de désenclaver le quartier et de l'ouvrir sur l'extérieur, plusieurs interventions de création et d'aménagement d'espaces publics sont proposées sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération « Les lacs de l'Essonne » et de la Ville de Grigny.

Ainsi les opérations d'ouverture et de transformation du quartier s'organisent autour de la définition d'un nouveau réseau viaire hiérarchisé, lisible, créateur de lien.

Le cadre de vie des habitants sera amélioré par des opérations de traitement et de réaménagement sur les espaces publics tels que les places, la plaine centrale, les abords de voiries, aménagement de secteurs structurants...

### **Les opérations de désenclavement et d'ouverture du quartier**

Afin de mieux relier la Grande Borne au centre-ville de Grigny, et au quartier de Viry-Chatillon, plusieurs opérations majeures de désenclavements sont prévues :

- le réaménagement de la RN 445 et de son rond-point en boulevard urbain,
- le franchissement au dessus de l'A6 et une liaison entre ce franchissement et le Damier,
- la création d'une passerelle piétonne au dessus de l'A6.

Le désenclavement du quartier passe par l'amélioration des circulations du quartier, aussi une étude de circulation est-elle prévue.

### **Les interventions sur les espaces publics :**

#### **La création et la reprise de voiries majeures desservant et ouvrant le quartier :**

- la traversée, axe majeur ouvrant le quartier nord entre les Solstices et le Damier,
- le prolongement de rue du Minotaure son raccordement à la RN 445, ouvrant le quartier sud entre la Treille et le Damier,

#### **La création d'une meilleure desserte du quartier par la création :**

- de la rue du Miroir,
- d'une nouvelle voie du Méridien,
- d'une nouvelle voie Dédale

Et la reprise :

- des voiries Dédale-Radars
- le raccordement Minotaure - Dédale
- rue du Labyrinthe
- de l'ensemble de la rue Grande Borne
- de la voie du Ravin
- des voies extérieures aux Patios.

#### **La valorisation de nouveaux secteurs d'accroches :**

##### ***le secteur de la RN 445***

- Une étude préalable permettra de proposer un aménagement de la route en un boulevard urbain, une articulation entre les quartiers de la Grande Borne et du plateau à Viry-Chatillon d'une part et des partis d'aménagement cohérents avec le projet urbain de la Grande Borne.
- D'ores et déjà des secteurs stratégiques et structurants sont prévus :
  - o la reprise du carrefour Toussaint Louverture T1 - T2,
  - o l'aménagement du carrefour des Erables,
  - o l'aménagement de la place des Solstices et du parvis relais paroissial desservant de futurs équipements publics,
  - o l'aménagement d'une voie piétonne allant vers le carrefour A.Gordini à Viry-Chatillon,

qui vont contribuer à une première sécurisation et à un premier lien entre les deux rives de la RN 445.



## **Le secteur du Damier**

Sur ce secteur stratégique reliant la Grande Borne au centre-ville, le franchissement de l'autoroute fera l'objet d'une étude. Des aménagements permettant la transformation et l'ouverture du quartier sont envisagés:

- l'aménagement de la place du Damier,
- l'aménagement des espaces publics aux abords du Damier.

## **Les interventions sur les espaces extérieurs**

Les interventions sur les places afin de valoriser un équipement public et de redynamiser l'espace public créé ou existant :

- l'aménagement du parvis de la future maison de justice et du droit et de la maison de quartier MJD – MDQ,
- l'aménagement de la place de l'Eglise,
- l'aménagement de la place de l'Œuf,
- l'aménagement de la place du Ménisque,
- l'aménagement des abords de la voie du Méridien,
- la place de l'Erable.

## **L'aménagement de la plaine centrale**

La plaine, espace vert majeur fera l'objet d'un réaménagement.

## **Le stationnement**

L'analyse de l'étude de stationnement citée à l'article 4-1, a démontré la faisabilité de porter le ratio de stationnement résidentiel à une place par logement. Les spécificités urbaines du quartier et la volonté partagée de limiter la pénétration des véhicules au cœur de la Grande Borne nécessitent en revanche de mutualiser les interventions du bailleur et de la Communauté d'agglomération, en dégagant des solutions originales, adaptées à chaque sous secteur du quartier identifiés par l'étude stationnement.

En réponse aux attentes formulées par le Comité d'Engagement, un accord s'est dégagé entre les deux maîtres d'ouvrage, portant sur la clef de répartition suivante :

- l'OPIEVOY assure globalement 0,7 place de stationnement par logement et adapte son programme d'action en conséquence
- la Communauté d'agglomération assure la disponibilité de 0,3 place de stationnement par logement

La Communauté d'agglomération réalisera cet engagement en réhabilitant ou en créant les places nécessaires, selon deux modalités d'intervention :

- par l'accroissement de l'offre de stationnement le long des futures voiries
- par l'aménagement intégral ou partiel d'espaces existants ou à créer le long des futures voiries ou en relation avec leur tracé (place de l'église, Traversée, abords de la voie nouvelle du Méridien, place de l'Erable).

Dans le cadre de la présente convention, l'OPIEVOY réalisera cet engagement, pour les 1567 logements à résidentialiser, sur ses parkings existants et par une offre privée (résidentialisée et/ou gardiennée), ou sur toute autre localisation identifiée dans le cadre des études menées au niveau des sous-quartiers résidentialisés.

Toutefois, la maîtrise d'ouvrage du réaménagement des parkings existants sera en tant que de besoin redistribuée entre l'OPIEVOY et la Communauté d'agglomération, afin de dégager

effectivement une offre égale à une place par logement au sein de chaque secteur. La rationalisation des interventions justifiera de moduler le ratio moyen affecté à chacun des deux maîtres d'ouvrage (0,7 place par logement pour l'OPIEVOY et 0,3 place par logement pour la Communauté d'agglomération).

**Plusieurs aménagements de parkings identifiés comme indispensables pour répondre à la demande de stationnement des locataires, feront l'objet d'un avenant où la maîtrise d'ouvrage, publique ou privée, sera précisée ainsi que les types d'aménagements et les modes de gestion adéquats:**

- Reprise des parkings Place de l'Oiseau
- Reprise des parkings RN 445
- Reprise des parkings A6
- Reprise des parkings Quinconces

Par ailleurs, d'autres localisations sont susceptibles d'être identifiées dans le cadre de la continuation du travail sur le stationnement.

- Reprise des parkings Patios
- Reprise des parkings Places Hautes / Enclos/Miroir / Ravin

La réflexion sur le stationnement et son bilan d'exploitation fait partie intégrante de celle relative au plan guide, aux transferts de domanialité et à la gestion urbaine de proximité.

L'avenant devra donc être étudié selon un objectif de rationalisation des modes de gestion répondant d'une part à des objectifs de qualité de service supplémentaire, d'optimisation de l'occupation et de mutualisation des coûts de gestion pour maîtriser la quittance de ces nouvelles prestations.

Au titre d'une première opération « test » au terme de laquelle un bilan sera dressé, l'OPIEVOY se substitue à la Communauté d'agglomération, pour aménager le parking du secteur Radars - Peupleraie, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, afin de dégager 275+18 places de stationnement résidentiel privé et sécurisé.

La participation financière de l'ANRU se fera au titre des lignes « résidentialisation » et « AQS ». Sa participation éventuelle sous la forme de contribution à la compensation du déficit d'un bilan d'exploitation sur 15 ans sera étudiée dans le cadre de l'avenant appelé en 2007 qui déterminera les conditions de réalisation d'autres parkings ayant vocation à être aménagés de la même façon que sur cette première opération. L'avenant sur la prise en compte du plan guide permettra de prendre en compte les conséquences de ces nouveaux aménagements en terme de modification du coût et changement de maître d'ouvrage.

#### **Les réseaux.**

Il sera procédé à un schéma directeur des eaux usées et à la réalisation d'un réseau d'assainissement neuf placé sous le futur domaine public.

*L'annexe 1 localise ces opérations.*

## Equipements publics

Le quartier de la Grande Borne souffre depuis sa construction d'un déficit en équipements publics que les villes de Grigny et Viry-Chatillon n'ont pas été en mesure de pallier. De plus, la particularité démographique de la ville de Grigny (40% de moins de 19 ans à la Grande Borne), tout comme la quantité de familles connaissant de grosses difficultés (monoparentalité, chômage, échec scolaire...) rendent incontournable ce rattrapage en matière d'équipements.

Le projet urbain intègre donc un volet structuré d'interventions sur les équipements du quartier permettant à la fois de pallier le déficit d'origine et l'obsolescence des équipements existants (déformation des bâtiments, isolation thermique médiocre, mise aux normes incendie...).

Après 35 ans, il convient de remettre ceux-ci à niveau pour répondre aux besoins spécifiques de la population du quartier, et plus particulièrement des jeunes.

- **Intervention sur les groupes scolaires** : la reconstruction de Labyrinthe, Dédale 1 et Dédale 2, la réhabilitation de la Licorne, construction de l'école ZAC centre-ville, extension de l'école Jean Moulin.
- **Intervention sur les équipements périscolaires** : reconstruction du CLSH au sein du groupe scolaire Dédale 2, 2 accueils de proximité (Labyrinthe et Dédale 1), pôle petite enfance, restauration scolaire.
- **Intervention sur les équipements destinés à la jeunesse** : reconstruction des espaces N. Mandela et H. Barbusse (hors sollicitation ANRU).
- **Intervention sur les équipements sportifs** : extension de la salle de musculation et activités de proximité (hors sollicitation ANRU), construction du gymnase ZAC centre-ville, reconstruction du gymnase du Méridien.
- **Intervention sur les équipements administratifs** : Maison de quartier et Maison de la Justice et du Droit.
- **Intervention sur les équipements culturels et sociaux** : Centre de la Vie Sociale, Salle familiale du Bélier, Conservatoire de musique, de danse et d'arts plastiques, démolition/reconstruction des Restos du cœur.

De plus, pour réaliser le projet urbain, la démolition/reconstruction du Centre technique municipal sera rendue nécessaire. Les disponibilités foncières sur site et le parti d'aménagement imposent une reconstruction de cet équipement hors du périmètre de la ZRU. Les financements de l'ANRU permettront de réaliser cette opération.

Enfin, les nouveaux équipements qui seront réalisés dans le cadre des normes « Haute Qualité Environnementale » permettront de réaliser de véritables économies d'énergie et de gestion (fluides et surfaces à entretenir).

*L'annexe 1 localise ces équipements.*

## Equipements de développement économique, commercial ou artisanal

L'ANRU apportera son soutien financier au déplacement des commerces concernés par la démolition de logements sociaux. Une première opération concernant le commerce situé en rez-de-chaussée au niveau de l'immeuble démolé place du Quinconce a pu être chiffrée à ce stade du projet. Le soutien de l'ANRU pour le déplacement des quatre derniers commerces sera précisé dans le cadre de l'avenant appelé.

Pour participer à la diversification des fonctionnalités engagée sur le quartier, la 2<sup>ème</sup> tranche d'un Hôtel d'entreprises sera mise en œuvre le long de la RN 445.

*L'annexe 1 localise cet équipement.*

## Article 5 - Les contreparties cédées à Foncière Logement

Outil majeur de la diversification de l'offre logement dans les quartiers éligibles à l'intervention de l'ANRU, les contreparties cédées à Foncière Logement et sur lesquelles elle réalise des logements locatifs libres constituent un élément indissociable du projet de rénovation urbaine: elles contribuent de fait à la nécessaire diversification sociale de ces quartiers. Les cessions des contreparties sont réalisées à titre gratuit et interviendront par le biais de cessions à l'euro symbolique.

Les logements construits répondront aux objectifs de Foncière Logement qui se réserve le choix des opérateurs publics ou privés et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation dans le respect d'un cahier des charges techniques déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet.

Au total, les contreparties cédées représentent : 34% des m<sup>2</sup> SHON créés par le projet de rénovation urbaine sur le quartier de la Grande Borne.

Elles sont décrites ci-après :

	Site 1	Site 2
Adresse	Rue du Dédale	Rue du Dédale
Situation en ZUS ? (oui/non)	Oui	Oui
Propriétaire(s) du terrain	Ville de Grigny	OPIEVOY
Utilisation actuelle du terrain	Ecoles	Parking
Surface du terrain (m <sup>2</sup> )	2500	2100
SHON (m <sup>2</sup> )	2530	1390
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	Novembre 2009	Mai 2009
Références cadastrales (ou localisation précise sur plan au 1/1000 annexé)	Plan en annexe 1	Plan en annexe 1
Eléments prévisionnels relatifs au type d'habitat (1) *Nombre de logements individuels *Nombre de logements collectifs	6 maisons individuelles 20 maisons groupées	6 maisons individuelles 8 maisons groupées

(1) Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie.

Dans le cadre du projet urbain, l'emprise située au sud du « Site 2 » bordée par la rue Dédale et l'Avenue Emile Aillaud (RD 310) est destinée à un programme d'activités. Dans la mesure où cette destination ne pourrait être atteinte, l'emprise serait cédée à la Foncière Logement pour la construction de logements locatifs libres supplémentaires. La volonté affirmée des collectivités est de voir se réaliser le programme d'activités.

L'annexe 1 localise l'emprise en question.

Il est précisé que le transfert de propriété est effectué sous la condition suspensive et résolutoire que :

- le terrain cédé soit libre de toute construction – y compris en infrastructures, dépollué, constructible et viabilisé,
- le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Foncière Logement se réserve le droit de faire réaliser une étude de sols, de sous-sols et une analyse des risques naturels avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, les frais de réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et Foncière Logement pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du Directeur Général de l'ANRU qui saisira le Comité d'Engagement pour avis et, si nécessaire, le Conseil d'Administration.

La non cession des contreparties à Foncière Logement pourra conduire à la suspension des engagements de l'Agence (cf VI-16).

### ***Article 5 bis - Intervention spécifique de la Foncière***

Etant donné les enjeux sociaux et urbains que représente le dossier de Grigny, la Foncière interviendra de manière complémentaire en concertation avec la Ville de Grigny sur le périmètre de la ZAC Centre qui ne fait pas l'objet du projet de rénovation urbaine. Dans le cadre d'un programme de 70 logements que la Foncière acquerra en VEFA sur la ZAC, la moitié des logements sera conventionnée et l'autre moitié relèvera du secteur libre – cette seconde opération s'inscrivant en conformité avec l'avis du Comité d'Engagement de l'ANRU rendu le 19 janvier 2006.

### ***Article 6 - L'échéancier de réalisation***

L'échéancier de réalisation physique des opérations subventionnées par l'ANRU décrites au titre III ainsi que celui des opérations non subventionnées énumérées au titre IV, est celui indiqué dans le tableau A de l'annexe 2 et repris dans le tableau B. Il est établi sur les années d'application de la convention suivant la date de signature de celle-ci. Il engage les maîtres d'ouvrage.

### ***Article 7 – Le plan de financement des opérations subventionnées par l'ANRU***

Le tableau B de l'annexe 2 donne, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, la liste des dépenses et des recettes. Les participations financières des signataires de la présente convention y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Il fait également apparaître les besoins de prêts renouvellement urbain (PRU) de la CDC.

Les subventions de l'Agence résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans le tableau B de l'annexe 2 appliqué au coût de l'opération, elles sont plafonnées opération financière par opération financière telles que définie dans le même tableau. Elles sont fermes et définitives.

L'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global ferme et définitif de **129 290 096€** répartis selon la programmation prévisionnelle qui ressort des tableaux A et B de l'annexe 2.

La mise en œuvre du programme nécessite une enveloppe de prêts « PRU » de la Caisse des Dépôts et Consignations estimée à **33,1 M€**. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts sont prises par les comités d'engagement compétents de la CDC et sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts PRU. Par ailleurs, les

caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt. Les modalités de mise à disposition des fonds et de leur remboursement sont définies aux termes des contrats de prêt PRU de la CDC. A cet égard, il est rappelé que les prêts PRU doivent obligatoirement faire l'objet d'une garantie à 100% soit par une collectivité locale, soit par la CGLLS, soit par une caution bancaire selon l'objet de financement du prêt.

Ce projet a reçu le soutien du Conseil général de l'Essonne.

Le Département s'est engagé depuis plusieurs années dans le domaine de la politique de la ville et de l'habitat par la création de dispositifs spécifiques en faveur des quartiers prioritaires, en complément de ses dispositifs de droit commun pour l'amélioration concrète de la vie quotidienne des habitants. Sa contribution au projet de la Grande Borne est réaffirmée à l'occasion de la signature de cette convention.

Elle se traduit par la mobilisation de moyens financiers prévisionnels importants en complément de l'ANRU et des autres partenaires.

La participation prévisionnelle attendue du Conseil général s'élève à 29,7 M€ dont **28,9 M€** en cofinancement d'opérations subventionnées par l'ANRU et 0,8 M€ en financement de l'équipement H. Barbusse non subventionné par l'ANRU.

Enfin, le Département accompagne le projet dans sa dimension sociale à travers les actions développées en partenariat, notamment par l'implication de la Maison Départementale des Solidarités.

La Région est sollicitée pour une participation d'un montant de 19,6 M€ dont **19,0 M€** sur des opérations cofinancées par l'ANRU et 0,6 M€ sur des opérations participant du projet et ne sollicitant pas de financement de l'ANRU.

La présentation du dossier ANRU Grande Borne au Comité d'Engagement du 19 janvier 2006 n'a pas permis d'intégrer les nouveaux dispositifs de financement de la Région. Ceux-ci ne prévoient plus d'intervention en faveur des opérations de démolitions.

Les démolitions envisagées dans le cadre du projet de la Grande Borne ne sont que celles qui sont nécessaires au bon accomplissement du renouvellement souhaité pour le quartier en permettant de réaliser les voies de désenclavement.

Le montant des subventions Région sollicitées sur les démolitions s'élevait à 2.605.939 €. L'ANRU abonde sa subvention à la hauteur des subventions Région non mobilisables sur les démolitions.

L'effort financier qui sera réalisé par le Conseil Régional sur ce projet dans le cadre de la convention à venir entre cette collectivité et l'ANRU rééquilibrera l'effort complémentaire réalisé par l'ANRU sur le financement des démolitions, à défaut d'une telle convention régionale, les conditions de financement des démolitions devront faire l'objet d'une nouvelle négociation dans le cadre d'un avenant à intervenir.

## **TITRE IV - LES ACTIONS COMPLEMENTAIRES ET ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROGRAMME CONTRIBUANT A LA REUSSITE DU PROJET**

### ***Article 8 - Les opérations non subventionnées par l'ANRU***

La Ville de Grigny portera, sans solliciter de participation de l'ANRU, deux équipements participants du projet. Il s'agit de la réalisation de « l'Espace Jeunes Henri Barbusse » avec un co-financement du Conseil Général de l'Essonne, Conseil Régional et de « l'Extension de la salle de musculation et activités de proximité » avec un co-financement Région et FEDER.

D'autre part, un certain nombre d'opérations participant à la transformation urbaine du secteur du Damier seront reprises par l'AFTRP (démolition du Centre Technique Municipal, réalisation d'espaces publics et de voies...) et précisées à l'issue de l'étude d'approfondissement de ce secteur.

### **Transport et mobilité**

Le désenclavement du quartier passe par la définition d'un nouveau réseau viaire, financé par l'ANRU, qui rendra possible l'amélioration sensible de l'offre en transports collectifs afin de permettre aux habitants d'accéder plus aisément aux équipements et aux services.

Favoriser l'accès à la mobilité doit rester au cœur de la problématique d'ouverture du quartier vers l'extérieur. Le développement de la mobilité de toutes les tranches de la population du quartier s'avère indispensable pour une population dont le taux de motorisation est extrêmement faible au regard de la moyenne départementale. Le développement des transports collectifs doit permettre d'accéder plus facilement aux zones d'emplois. Il faut pour cela assurer une desserte en plein cœur du quartier, au plus près des logements.

La création de la traversante nord reliant le secteur du Damier au secteur des Solstices (repris dans la programmation ANRU) permettra une meilleure irrigation du quartier de la Grande Borne en transports collectifs. En effet, la ligne 402 (reliant notamment la gare RER de Grigny, Evry, Corbeil-Essonnes) qui dessert actuellement la Grande Borne par le contournement nord du quartier fait l'objet d'un projet de transport en commun en site propre. Il est prévu que le tracé de la ligne 402 empruntera la nouvelle voie jusqu'au secteur de la Treille.

Le prolongement de la rue du Minotaure avec son raccordement à la RN 445 (financement ANRU) permettant une ouverture du sud du quartier entre les secteurs de la Treille et du Damier devra également bénéficier d'une offre en transports collectifs.

D'autre part, la création de deux pôles d'échanges aux secteurs de la Treille et du Damier favorisera les correspondances et améliorera très nettement la qualité de service offerte aux habitants et usagers des transports collectifs.

Une amélioration de la fréquence et de l'amplitude horaire est d'ores et déjà envisagée, tout comme l'apparition de services complémentaires à la mobilité : mise en place d'une information multimodale, création d'un Point d'accueil Information et Médiation.

## ***Article 9- Le plan de relogement***

Un protocole de relogement concernant l'ensemble du territoire et formalisant les règles et dispositifs dont les collectivités, les bailleurs et l'Etat entendent se doter pour assurer le relogement sera fourni à l'ANRU dans un délai de 6 mois à compter de la signature de la présente convention.

Ce protocole, établi pour les relogements des habitants impactés par les projets de rénovation urbaine des Coteaux de l'Orge, de la Grande Borne et de GRIGNY 2, a été validé par l'Etat et les bailleurs lors du Conseil d'Administration du GIP du 17 mars 2006.

Par ailleurs, les Villes de Grigny et de Viry-Chatillon et leurs partenaires se sont associés pour concevoir, avec l'OPIEVOY un guide du relogement à destination des locataires concernés par ces démolitions.

## **Article 10 - Les mesures de développement économique et social**

### **10-1 Les actions de développement économique et social**

**Le développement économique** est de la compétence de l'agglomération, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2004.

Il prend appui sur une ZFU prorogée et étendue jusqu'en 2016.

Le programme européen FEDER a contribué à développer des premiers équipements d'accueil des créateurs (ateliers relais, pépinière, hôtel d'entreprise), et prévoit d'étendre cette capacité avec l'ouverture d'un hôtel d'entreprises en bordure de la Grande Borne, sur la RN445. La reconversion de friches est engagée pour étendre les capacités d'accueil des entreprises.

Le développement social repose sur la mise en cohérence des actions des différents services d'accueil et d'accompagnement des personnes, et des actions portées par les associations, à travers notamment le **montage d'une plateforme sociale**, sous maîtrise d'ouvrage du Département, et co-animée avec la ville de Grigny. Celle-ci, localisée sur la ZAC Centre ville, doit ouvrir en 2008.

Sur ce territoire très marqué par la jeunesse de sa population, avec un taux de natalité de 10 points supérieur à celui du département, la politique éducative est un enjeu majeur, piloté par la Ville. Elle s'est traduite d'abord par la mise en service d'équipements **d'accueil de la petite enfance**, avec l'ouverture récente d'une structure multi-accueil sur la Grande Borne, et l'ouverture prochaine de la première crèche sur Viry Chatillon.

La coopération avec les équipements scolaires, structurée dans le cadre du GPV à travers la **convention réussite scolaire**, prend appui sur une structure partenariale soutenue par l'Europe, la **Maison de l'Innovation Pédagogique et de l'Orientation Professionnelle**. Celle-ci propose des formations croisées entre acteurs éducatifs de diverses institutions, ainsi qu'associatifs, autour de thèmes centraux sur le territoire : les relations entre les écoles et les familles, les approches éducatives pluriculturelles, la prévention de la maltraitance, la gestion des conflits, la prise de poste des vacataires périscolaires ou des intervenants des Réseaux Ambition Réussite...

Par ailleurs, faisant suite à des présentations dans les écoles et collèges des projets de transformation du territoire à venir, des ateliers pédagogiques portant sur la mémoire, l'architecture, la géographie locale, sont en cours de montage en lien avec les projets urbains.

**L'équipe de réussite éducative** a démarré son travail de mise en lien des acteurs éducatifs et sociaux autour de situations d'enfants en fragilité dans les écoles, en soutien aux parents volontaires. Elle accompagne à ce jour une soixantaine d'enfants, et doit pouvoir accompagner jusqu'à 400 enfants sur les deux villes, en lien avec les structures et les associations existantes.

Ces éléments seront repris et complétés par les objectifs et les actions qui constitueront le futur **Contrat Urbain de Cohésion Sociale**, en cours d'élaboration sur le territoire des 2 communes.

### **10-2 La gestion urbaine de proximité**

La transformation urbaine du quartier a pour objectif l'amélioration de la vie quotidienne des habitants. La mise en œuvre d'une gestion urbaine de proximité de qualité doit répondre aux besoins de la population du quartier à la fois en termes de prestations de service et de relation à l'institution publique et aux bailleurs.



La formalisation d'une convention de gestion urbaine de proximité capitalisera la démarche engagée depuis l'année 2000, avec la mise en place d'une expérience pilote de gestion locale territorialisée sur le quartier Méridien Solstice ainsi que le diagnostic général de la GUP produit fin 2004.

Une étude d'impact du Projet Urbain sur la gestion courante du quartier de la Grande Borne a été engagée sous la maîtrise d'ouvrage du GIP en vue de finaliser une convention GUP pour le quartier.

Cette démarche se décompose en 3 grandes phases :

1) Analyse et formalisation des modalités de gestion actuelle du quartier pour permettre à chacun des acteurs intervenant sur le quartier de savoir : « ce qui se fait, qui le fait et à quel coût ». Cette connaissance partagée de l'état de référence, est un préalable aux étapes ultérieures de la réflexion portant tant sur les conséquences du projet urbain (nouvelle répartition des domanialités et nouveaux aménagements) que sur d'éventuelles préconisations sur le niveau de service.

2) Evaluation des répercussions du projet urbain sur la gestion courante:

Cette deuxième phase devra permettre de réaliser des simulations pour évaluer les impacts financiers pour chaque maître d'ouvrage (transferts de domanialités, nouveaux aménagements) et identifier les possibilités d'affectation de ces prestations en terme de coûts pour les habitants (charges locatives récupérables ou non, impôts et taxes)

Il s'agit, dans cette partie de mission, de raisonner « en grande masse » et sur un principe de maintien du niveau de service actuel, puis d'amélioration de la qualité de service.

3) Elaboration de scénarios d'évolution de l'entretien du quartier

L'évaluation des coûts de prestation faite lors de la phase précédente correspondra à un niveau de service constant par rapport à l'état actuel. Cependant, il sera nécessaire de définir des scénarios proposant une évolution de la qualité de service et du rapport qualité/prix intégrant les attentes des habitants et la nouvelle configuration du quartier.

Des scénarios globaux et par îlot seront envisagés proposant des modalités de répartition et de coordination des prestations entre maîtres d'ouvrage et évaluant les opportunités (coût et affectation) de renforcement du service aux habitants.

A l'issue de cette démarche, les partenaires seront en mesure de formaliser leurs engagements dans le cadre d'une convention de GUP du quartier qui identifiera les petits aménagements pour lesquels l'ANRU sera sollicitée. Cette convention sera transmise, à l'ANRU, dans un délai de 6 mois à compter de la signature de la présente convention.

Le travail sur l'amélioration de la qualité de service se fera dans l'objectif de la maîtrise de la quittance.

Les résultats de cette étude et notamment les coûts supplémentaires d'exploitation, d'entretien et de gestion dus aux transferts de domanialités feront partie intégrante de la réflexion sur le plan guide, les domanialités et le stationnement.

## ***Article 11 - Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants***

Les signataires de la présente s'engagent à mettre en œuvre les dispositions prévues par la charte d'insertion de l'ANRU. Conformément à la charte, ces dispositions feront l'objet d'un plan local d'application dont la finalisation doit intervenir dans un délai de six mois à compter de la signature de la présente convention.

Le territoire a engagé fin 2005 un travail de **création d'une maison de l'emploi**, en lien avec l'agglomération des Portes de l'Essonne, en prenant appui sur les pratiques locales de coopération entre acteurs mises en œuvre dans le cadre de la convention « accès à l'emploi » du GPV : ANPE, plateaux techniques communaux, mission locale, PLIE, conseillers insertion RMI. La MDE devrait permettre de mieux former et accompagner les publics les plus éloignés de l'emploi, et ceux d'un très faible niveau de qualification, et de mieux mobiliser le tissu local des entreprises dans cet objectif. Un **centre de formation et professionnalisation**, soutenu par l'Europe, démarre son activité sur le territoire début 2007.

Pour mobiliser les gisements d'emploi et d'insertion des futurs chantiers de rénovation urbaine, une **charte d'insertion** sur les marchés publics, organisant les rôles des différents acteurs, doit être finalisée courant 2007.

Quatre axes de travail sont mis en place pour organiser l'insertion sur les chantiers ANRU :

- 1- **Evaluation par type de travaux des heures de travail prévisibles et du volume d'heures à dédier à l'insertion**, et traduction en nombre de postes année par année, de 2007 à 2011 (à partir du planning et de ratios de main d'oeuvre).
- 2- **Mise en place d'une démarche d'anticipation, à 12 mois du lancement des chantiers, des besoins de main d'œuvre** : recrutement et formation, en prenant appui sur les structures locales d'accompagnement vers l'emploi, sur le PLIE et sur le centre de formation.
- 3- **Approche du milieu de l'entreprise** :  
L'approche des entreprises est engagée à ce jour par le biais des fédérations des travaux publics (STP) et du bâtiment (FFB), dans le cadre de la plate forme départementale de l'emploi dans le BTP, dont l'Etat est signataire ainsi que le Conseil Général. Cette approche sera complétée par des contacts plus directs d'entreprises locales. Un système de tutorat professionnel des personnes en poste est en cours de montage en lien avec le centre de formation.
- 4- **Inscription de clauses d'insertion dans des marchés publics à l'automne 2006**, sur des chantiers bénéficiant de crédits ANRU pré-conventionnés : accompagnement théorique et pratique des maîtres d'ouvrage par un expert.

## **TITRE V - LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES**

### ***Article 12 - Les engagements financiers des signataires***

#### **12-1 Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence**

Les demandes de subvention visant à confirmer opération physique par opération physique les opérations conventionnées décrites dans le tableau B de l'annexe 2, sont déposées en vue de leur instruction auprès du délégué territorial de l'Agence.

Suite à l'accord du Conseil d'Administration du 8 novembre 2006, l'ANRU accorde un taux de subvention exceptionnel à 100% des opérations sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Grigny avec le droit de le réviser tous les ans à la baisse en fonction de l'évolution de la situation financière de la commune.

Cette clause ne pourra pas modifier ce taux sur les opérations inscrites au titre des deux premières années de la convention

Les modalités de paiement convenues pour le versement des subventions de l'Agence sont définies par le règlement financier et comptable de l'Agence.

A cet égard, toute demande d'avance renouvelable par le maître d'ouvrage qui ne sera pas suivie d'exécution dans les conditions définies par le règlement financier et comptable, autorise l'Agence à en obtenir le reversement éventuel par compensation légale des dettes réciproques liquides certaines et exigibles qui seront nées entre eux conformément aux dispositions de l'article 1290 du code civil.

### **12-2 Autres dispositions**

Les opérations financées au titre des crédits d'urgence feront l'objet d'un rattrapage au taux de subvention dérogatoire accordé par l'ANRU. Il s'agit, pour la Ville de Grigny de la construction de l'école Centre-Ville et de l'extension de l'école Jean Moulin.

Toute décision attributive de subvention concernant les aménagements et les équipements au sein du périmètre de la ZAC centre sera subordonnée à la production du bilan mentionné à l'article 13-5.

### **12-3 Les subventions du Conseil Général**

Le Département accompagne le projet dans le cadre de ses délibérations de principe et par la mobilisation de crédits spécifiques au titre de la politique de la ville (FAI et FDRU) programmés jusqu'en fin 2006, sous réserve du vote annuel du budget départemental.

L'engagement de ces crédits spécifiques pour des opérations inscrites au-delà de 2006 sera réexaminé dans le cadre de nouvelles délibérations.

## ***TITRE VI- L'EVALUATION ET L'EVOLUTION DU PROJET ET DES OPERATIONS***

### ***Article 13- les modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle***

#### **13-1**

Le porteur de projets et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention conviennent de se réunir dans le délai maximum de un mois après signature de la présente convention pour arrêter les modalités de suivi opérationnel du déroulement de l'opération et notamment de suivi du planning. Ils tiennent le Délégué Territorial de l'Agence informé de ces modalités ; par la suite ils le tiennent régulièrement informé des difficultés susceptibles de générer un retard de mise en œuvre du programme convenu.

Les maîtres d'ouvrages répondront favorablement à toute demande du délégué territorial relative au planning et fourniront à l'ANRU les échéanciers physiques et financiers mis à jour au 30 novembre de chaque année. Ces informations seront transmises à la Direction régionale de la CDC.

### 13-2

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 de la présente convention notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrages 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. Le signataire de la convention est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le Directeur Général peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

Les maîtres d'ouvrages signataires certifient avoir adopté un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général révisé

### 13-3

Lorsque la demande leur en sera faite, les maîtres d'ouvrage signataires, transmettront, au Délégué Territorial tout document et information dont la production serait jugée nécessaire à l'Agence dans le cadre du projet.

Ils présenteront au délégué territorial de l'ANRU, chaque année avant le 31 janvier, un bilan portant sur :

- le respect de l'échéancier de réalisation du projet,
- le respect du programme financier du projet,
- la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- la mise en œuvre effective des contreparties à la Foncière Logement.
- l'état d'avancement du plan de relogement

Ce bilan portera également sur les engagements pris en terme de gestion urbaine de proximité, d'accompagnement social, d'insertion par l'économie et d'évaluation des incidences environnementales. Enfin, la commune complète ce bilan sur la situation des finances locales.

Un point d'étape de la mise en oeuvre globale de la convention au terme de ces deux premières années sera formalisé et transmis à l'ANRU par le Délégué Territorial.

En outre, dès le démarrage des opérations, les bailleurs sociaux transmettront au délégué territorial tout document et information sur le relogement permettant une évaluation de l'impact du projet de rénovation urbaine sur les habitants.

### 13-4

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages fourniront à l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire des Zones Urbaines Sensibles afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre et d'autre part les indicateurs de performance requis dans le cadre de la LOLF.

### **13-5**

Un bilan d'aménagement de la ZAC Centre ville devra être produit par la collectivité et transmis à l'ANRU dans un délai de 6 mois suivant la signature de la convention financière. Ce bilan devra, notamment récapituler la participation de l'Etat, faire le point sur la programmation en logement, intégrer l'ensemble des réflexions menées sur le secteur du Damier. Ce bilan devra être accompagné d'une analyse des retombées économiques engendrées par les activités de la ZAC pour la commune.

## **Article 14 - les missions d'évaluation**

### **14-1**

Le Délégué Territorial de l'Agence diligente chaque année une évaluation partenariale du projet qui porte notamment sur le respect du programme physique, du programme financier, de la qualité urbaine, de l'accompagnement social, de l'incidence sur l'environnement; elle pourra comporter des enquêtes de satisfaction notamment auprès de habitants. Le résultat de cette évaluation sera porté à la connaissance des cosignataires de la présente convention et dans le cadre de l'information et de la concertation, selon des modalités à définir localement, à la connaissance des populations concernées.

### **14-2**

Le Directeur Général de l'ANRU fera procéder à l'évaluation finale de chaque projet. Il peut aussi provoquer des missions d'audit et d'évaluation de sa propre initiative, à la demande du délégué territorial, d'un des signataires de la convention ou à celle des partenaires financiers de l'Agence. Le résultat de ces audits et évaluations sera porté à la connaissance des cosignataires de la présente convention et pourra, dans des modalités à convenir, être porté à la connaissance des acteurs locaux.

Pour ce faire, il peut faire appel aux agents de l'Agence, à des cabinets externes, ainsi qu'à toute inspection et agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration.

### **14-3**

Les signataires de la présente convention s'engagent à faciliter le travail du Comité d'Evaluation et de Suivi de l'ANRU.

## **Article 15 - les avenants à la convention**

### **15-1-Avenants**

Les signataires de la présente convention conviennent de faire un point d'étape, dans les deuxième et quatrième années et en fin de mise en œuvre de la présente convention, sur l'évolution du projet et ses conditions de financement. Les conclusions de ces points d'étape ainsi que les conclusions tirées de l'analyse du non respect de certains engagements visés à l'article 16 ci-dessous, peuvent donner lieu à un avenant.

Toute évolution dans la consistance d'une opération jugée importante par l'une des parties signataires de la convention, toute modification du taux d'intervention de l'Agence ainsi que tout déplaçonnement d'une de ses subventions, devra faire l'objet d'un avenant.

La nécessité d'un avenant, en cas de changement du plan de financement d'une opération lié à la modification de la participation financière d'un des signataires de la présente convention, autre que celle de l'Agence, est laissée à l'initiative du maître d'ouvrage concerné et de ses financeurs.

Les avenants sont signés par tous les signataires initiaux.

## 15-2-Avenants appelés

Conformément à l'article 13, le bilan d'aménagement de la ZAC Centre-ville sera transmis à l'ANRU par la collectivité dans un délai de 6 mois suivant la signature de la présente convention.

Afin de ne pas retarder la signature de la présente convention et dans le souci de s'assurer d'un projet urbain global cohérent, les signataires se sont accordés sur la nécessité de prévoir un avenant d'ici la fin de l'année 2007 portant sur les 3 points suivants:

### **- prise en compte des conclusions du plan guide.**

Ce point de l'avenant permettra, entre autre, de prendre en compte le résultat des réflexions en cours sur les domanialités et sur l'avenir des parkings périphériques du quartier qui ont vocation à être aménagés de la même façon que sur la première opération située au droit des secteurs Radar / Peupleraie. La participation éventuelle de l'ANRU sous la forme de contribution à la compensation du déficit d'un bilan d'exploitation sur 15 ans devra être étudiée.

Par ailleurs, le plan guide devra préciser la destination des terrains libérés par les démolitions. Ces terrains feront l'objet, si besoin, d'une valorisation foncière conformément au règlement de l'ANRU.

### **- prise en compte des études en cours sur le secteur du Damier.**

Ce point de l'avenant devra notamment permettre de préciser :

- le coût de l'ouvrage de franchissement de l'autoroute A6,
  - le coût des différentes opérations devant être menées sur le secteur du Damier (programme, chiffrage, plan de financement, répartition des maîtrises d'ouvrage, ...).
- Plusieurs opérations sont déjà identifiées aujourd'hui : déplacement des locaux associatifs, construction de nouveaux logements, ...

### **- la définition d'une stratégie commerciale claire sur le quartier**

Ce point de l'avenant permettra notamment de prendre en compte les coûts liés au déplacement ou à l'éviction des commerces et services concernés par le programme de démolition.

Le point d'étape qui sera fait dans la deuxième année de mise en œuvre du projet permettra de faire un point d'ensemble sur la mise en œuvre du projet (prise en compte des conclusions de l'étude sur la RN 445 entre autre), le cas échéant, d'identifier les mesures correctives.

## 15-3 – Avenants simplifiés

Les signataires de la convention s'accordent pour demander à la Mission d'Appui de l'ANRU d'expertiser les modalités de mise en œuvre du projet. Les préconisations du rapport, que celle-ci établira, seront présentées au CA de l'ANRU puis intégrées à la convention sous la forme d'un avenant simplifié dans un délai de six mois à compter de la signature de la présente convention.

Entre les points d'étape visés au 15-1, il est convenu que tout ajustement nécessaire pourra, se faire par la voie d'avenant simplifié signé avec le porteur de projet et les seuls maîtres d'ouvrages concernés par les modifications introduites.

Donnera lieu à renégociation par avenant simplifié:

- la mise en œuvre d'une disposition dont il est précisé dans la présente convention qu'elle devra se faire par voie d'avenant,
- la modification de l'échéancier de réalisation,
- un changement de maître d'ouvrage.

Ces avenants simplifiés seront notifiés à leurs signataires et une copie sera adressée à tous les signataires de la présente convention et de ces avenants éventuels.

Le contenu de ces avenants simplifiés sera réintroduit dans les avenants ultérieurs.

## **Article 16 - les conséquences du non respect des engagements**

Les signataires de la présente convention, soucieux d'une réalisation complète du projet dans les délais sur lesquels ils se sont engagés, entre eux mais aussi à l'égard des populations concernées, sans que cela puisse porter atteinte à l'esprit dans lequel s'engagent les projets de rénovation urbaine, se fixent un certain nombre de jalons qui leur permettent de maîtriser toute évolution incontrôlée de leur mise en œuvre.

### **16-1**

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'un suivi particulier dont la présente convention précise les conséquences :

#### a- Respect du programme physique

Toute modification du programme physique substantielle ou contraire aux objectifs poursuivis par l'Agence déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2.

#### b- Respect de l'échéancier

Tout retard constaté de plus d'un semestre dans l'engagement d'une opération, ou de plus d'un an sur la date prévisionnelle de fin du projet global de rénovation du quartier, déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2.

Par ailleurs, toute opération non engagée dans un délai de deux ans par rapport à l'échéancier prévisionnel est, pour ce qui concerne les engagements de l'Agence, après alerte préalable du porteur de projet et du maître d'ouvrage concerné, considérée comme abandonnée. De même, toute opération engagée qui n'a pas fait l'objet d'une demande de versement du solde correspondant à son achèvement physique, dans un délai d'un an après la date prévue, est considérée comme soldée d'office en l'état de ses règlements constatés à l'échéance, sauf dispositions explicitement prévues dans l'arrêté de subvention.

#### c- Respect de la reconstitution de l'offre

Tout retard constaté dans la reconstitution de l'offre locative sociale pourra déclencher la procédure décrite au paragraphe 16-2.

#### d- Respect des mises à disposition des contreparties à l'Association Foncière Logement

La diversification de l'offre locative sur le quartier est une des conditions de réussite du projet et conditionne le changement d'image à moyen terme du quartier et son intégration dans la ville.

En cas de non cession des contreparties prévues à l'article III-5 de la présente convention, la procédure décrite au paragraphe 16-2 est déclenchée.

e- Respect des engagements pris en matière d'actions complémentaires et de développement social énumérées au titre IV

L'absence de respect d'un de ces engagements déclenchera la procédure décrite au paragraphe 16-2.

f- Respect du plan de relogement des ménages

Le non-respect des dispositions du plan de relogement rappelées à l'article 9 de la présente convention déclenchera la procédure décrite au paragraphe 16-2.

g- Respect des engagements pris en matière de gestion urbaine de proximité

Le non-respect des dispositions mentionnées à l'article 10-3 de la présente convention donnera lieu au déclenchement de la procédure décrite au paragraphe 16-2.

#### **16-2 Procédures mises en œuvre et suites données**

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le Délégué Territorial de l'Agence. Le rapport de ce dernier, accompagné de toutes pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au Directeur Général. Celui-ci prend éventuellement l'avis du Comité d'Engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration, ou par délégation le Directeur Général, statue sur le rapport du délégué territorial. Il peut décider :

- la réduction du taux ou du plafond de subventions attribuées au maître d'ouvrage concerné, même si celles-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat ;
- le remboursement partiel ou total des subventions versées ;
- la re-discussion de la convention et la signature éventuelle d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation de la convention.

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

## **TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES**

### ***Article 17 - Archives filmographiques et photographiques***

L'Agence, en collaboration étroite avec les porteurs de projet et maîtres d'ouvrages concernés, s'attachera à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques dits « travaux de mémoire ».

L'Agence fournira un cahier des charges à cet effet.

Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront notamment utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du Programme National de Rénovation Urbaine.

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet.



### **Article 18 – La clause de renégociation de la convention**

La présente convention pourra donner lieu à une 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.

### **Article 19 – Le traitement des litiges**

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

### **Article 20 – Signalétique des chantiers**

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de cette convention, en y faisant notamment figurer son logo.

## **COMPOSITION DES ANNEXES :**

**Annexe 1 :** Composition du programme physique : localisation des opérations

Une photo aérienne présentant l'état actuel du quartier.

Un Schéma de référence, reprenant le périmètre de projet et illustrant la transformation du quartier.

Une note sur la programmation logement.

Un planche graphique illustrant les programmes de logement y compris Foncière Logement.

Un zoom sur le secteur Dédale, localisant les contreparties Foncière Logement.

Un schéma complété d'une note présentant l'avancement de la réorganisation des domanialités.

Une planche reprenant les localisations des démolitions, réhabilitations, interventions sur les façades.

Une note déclinant les objectifs de développement économique du quartier

**Annexe 2 :**                   **A- Planning de réalisation des opérations**  
                                      **B- Tableau financier et échéancier.**

Fait à EVRY, le 30 janvier 2007  
En 17 exemplaires

**Agence Nationale pour  
la Rénovation Urbaine**

Philippe VAN de MAELE,  
Directeur

**Ville de GRIGNY**

Claude VAZQUEZ,  
Maire

**COMMUNAUTE d'AGGLOMERATION  
« LES LACS de l'ESSONNE »**

Gabriel AMARD,  
Président

**FONCIERE LOGEMENT**

Alain SIONNEAU,  
Président

**OPIEVOY**

Viviane ROFORT,  
Directeur Général

**L'Etat représenté par**

Gérard MOISSELIN,  
Préfet de l'Essonne

**Ville de VIRY-CHATILLON**

Simone MATHIEU,  
Maire

**CAISSE des DEPOTS et CONSIGNATIONS**

Philippe JUSSERAND,  
Adjoint au Directeur Interrégional  
Ile de France

**CONSEIL GENERAL de l'ESSONNE**

Michel BERSON,  
Président

**LOGIREP**

Daniel BIARD,  
Président du Directoire

**VIVR'ESSONNE**

Gabriel AMARD,  
Président

**L'ATHEGIENNE**

Alain PISANI,  
Président Directeur Général

**TROIS MOULINS HABITAT**

Daniel BIARD,  
Président du Directoire

**ATHENEE GAMBETTA**

Gilles CHUPIN,  
Directeur Général

**Société DEVIL**

Jean Pierre RENAUDAT,  
Président

**Agence Foncière et Technique  
de la Région Parisienne**

François DELARUE,  
Président Directeur Général

**Groupement d'Intérêt Public  
De GRIGNY / VIRY-CHATILLON**

Gérard MOISSELIN,  
Préfet de l'Essonne  
Président

# PHOTO AERIENNE DU QUARTIER

# SCHEMA DE REFERENCE DU PROJET

# PROGRAMMATION EN LOGEMENTS

## Principales caractéristiques de la programmation logement du projet urbain:

**1) Reconstitution de l'offre sociale :** La volonté de diversifier l'offre en logements conduit à ne pas prévoir la reconstruction de logements sociaux à l'intérieur même du quartier. La reconstitution de l'offre en logement locatif social se fera dès lors suivant les principes suivants, **pour 355 logements démolis** (voir plan joint de localisation des nouveaux programmes):

- Construction de 70 logements neufs en bordure de la RN445 par l'OPHLM Départemental « Vivr'Essonne » (emprises 1 et 2)
- Construction de 287 logements sociaux sur le territoire de la ZAC Centre :
  - Réalisation de 108 logements par l'Athégienne en deux programmes : l'un de 70 logements livré fin 2005 (emprise 3) et l'autre de 38 logements financés en crédits d'urgence (emprise 4).
  - Réalisation d'une opération de 52 logements (emprise 5) en PLUS par l'opérateur Trois Moulins Habitat.
  - Construction par l'OPIEVOY d'un programme de 37 logements (emprise 6)
  - Production de 2 programmes de 45 logements chacun par l'Athégienne (emprises 7 et 8)

## 2) Diversification de l'offre :

- **Ciblage du secteur Dédale** comme étant potentiellement le plus apte pour accueillir une population nouvelle attirée par une nouvelle offre logements et de nouveaux groupes scolaires. Contreparties foncières, comprenant deux parcelles (emprises 9 et 10), d'une superficie totale 4600 m<sup>2</sup> et permettant d'envisager la réalisation d'une quarantaine de logements de type maisons individuelles et maisons groupées.
- **Programme d'accession location.** La Ville de Grigny porte un projet innovant de réalisation de 35 logements en location accession en complémentarité de la reconstitution de l'offre sociale sur le secteur de la ZAC centre (emprise 11).
- **Programme d'accession sociale.** Réalisation d'un programme de 70 logements en accession sociale avec commerces en rez-de-chaussée (emprises 12 et 13) qui viendra appuyer la recomposition urbaine du secteur du Damier.

## 3) Identification de potentialités d'interventions futures

Le projet urbain permet d'ores et déjà d'identifier des potentialités de développement/diversification d'une offre future en logements :

- **L'ouest du quartier**, secteur de la RN 445 et ses accroches, laisse pressentir d'autres potentialités de développement d'une offre en logement complémentaire au projet urbain. Les études sur ce secteur permettront de le préciser.
- **Le rescindement de grands logements :** le rescindement de 96 grands logements a été reporté après la période de conventionnement. Ces futures opérations ouvrent des perspectives sur la diversification en terme de taille de logements.

# LOCALISATION DES EMPRISES DE LOGEMENTS

# CONTREPARTIES FONCIERES 1/2



# CONTREPARTIES FONCIERES 2/2

## **Etat d'avancement du travail sur les domanialités futures :**

Le document joint correspond au dernier document de travail réalisé par l'Urbaniste-Conseil du projet sur la délimitation des futures domanialités. Il distingue 3 types de secteurs :

- Ceux où collectivités et OPIEVOY sont d'accord sur les futures domanialités.
- Ceux où collectivités et OPIEVOY sont d'accord pour considérer que les domanialités précises seront définies à l'issue soit d'études de secteur plus fines (secteur le long de la RN 445, ..), soit de démarches de concertation avec les habitants dans le cadre des processus de résidentialisation.
- Ceux où collectivités et OPIEVOY n'ont pas encore trouvé un accord sur les domanialités futures (l'ensemble des places hautes, ...)

A partir de ce document de base, il est aujourd'hui proposé de travailler d'une part sur la définition de principes généraux concernant le stationnement, d'autre part de façon la plus fine possible à l'échelle de chacun des sous quartiers.

### **Négociation entre collectivités et bailleur sur la question du stationnement.**

Les principes suivants ont été arrêtés par les élus :

- le bailleur doit pouvoir offrir une place de stationnement par logement
- compte tenu de la configuration des quartiers de la Grande Borne, il n'est pas souhaitable de créer des places au pied des immeubles ; seules quelques poches de places supplémentaires à des endroits choisis pourront être envisagées moyennant accord des locataires
- le stationnement doit être aménagé de manière à contribuer au changement d'image de la Grande Borne, ce qui suppose en particulier qu'il soit sécurisé
- les modalités de gestion d'un stationnement résidentialisé devront faire l'objet d'une mobilisation partenariale, tendant en particulier à stabiliser les financements permettant un coût de loyer compatible avec le niveau de ressources des habitants du quartier

Tenant compte du potentiel d'offres en stationnement de l'espace public, et dans l'objectif de favoriser l'émergence d'une solution favorable pour les locataires, les élus ont accepté le principe de la mutualisation des offres publiques et privées, soit une répartition de 70% d'offre privée et 30% d'offre publique pour un résultat global de 3300 places (si on considère les 355 logements démolis).

Le travail engagé par l'OPIEVOY a permis d'établir la faisabilité technique de la proposition rappelée ci-dessus.

L'examen par quartier confirme également cette faisabilité d'une place par logement, avec toutefois une difficulté sur le quartier Balance/Ellipse.

Le dispositif de gestion desdits stationnements reste à préciser sur la base d'un coût de location de la place autorisant l'accès pour le plus grand nombre et visant un bilan financier équilibré de l'opération (les bilans établis à ce jour sur les deux parkings en fonctionnement font apparaître un déficit d'exploitation non négligeable). S'agissant d'un service nouveau offert aux locataires, la mobilisation de financements exceptionnels sera à rechercher.

Cette base de travail constitue une avancée certaine dans la réflexion entre le bailleur et les collectivités locales, en se rapprochant substantiellement des objectifs quantitatifs et

qualitatifs exprimés par les élus. Sous réserve de la poursuite de la réflexion, elle représente une solution durable, de nature à répondre à l'attente des locataires et à contribuer à la revalorisation de l'attractivité du quartier.

Cette évolution dans la répartition des maîtrises d'ouvrage sur le stationnement n'est cependant envisageable pour le bailleur qu'à la condition d'obtenir un niveau de financement suffisant, du même ordre que celui dont bénéficie la communauté d'agglomération, soit 50%.

La première opération « test » sur le secteur Radars Peupleraie permettra d'avancer dans la réflexion.

En l'attente des résultats de cette expérience, la communauté d'agglomération continue d'apparaître comme le maître d'ouvrage potentiel des interventions sur les parkings, en dehors de Radars/Peupleraie.

### **Poursuite d'une réflexion à l'échelle des sous quartiers**

Le traitement des problèmes subsistant en matière de domanialité nécessitera un travail fin à l'échelle de chaque sous-quartier intégrant la question du stationnement évoquée précédemment, les usages futurs, les coûts de gestion, ...

Cette démarche devra déboucher sur un accord global entre l'OPIEVOY et les collectivités locales sur les échanges fonciers à conduire dans le cadre du projet qui pourra être présenté avant la fin 2007.

### **Modalités de transfert des domanialités**

Il a été convenu entre les partenaires que les travaux seront réalisés par chacun des futurs propriétaires sur la partie les concernant.

Les modalités de cession ont déjà fait l'objet de plusieurs débats entre les différents acteurs locaux:

- Cession par l'OPIEVOY à l'euro symbolique des terrains destinés à des espaces, voies ou bâtiments publics (sauf valorisation foncière dans le cadre d'opérations de démolition de logements conformément au règlement financier de l'ANRU - « valeur nulle pour le foncier utilisé pour la réalisation de voies publiques » -)
- Cession par l'OPIEVOY au prix de l'estimation des domaines des terrains destinés à des programmes de logements ou d'activité.

La négociation globale sur la base du plan définissant les futures domanialités et une connaissance des coûts de gestion des espaces transférés devra permettre au GIP d'élaborer un protocole foncier entre les principaux acteurs concernés et formalisant :

- les modalités de transfert : vente et prix, cession, remise d'emprises...
- les engagements des signataires
- le calendrier de mise en œuvre en lien avec le calendrier du projet

Ce protocole sera proposé à la validation partenariale en comité de pilotage des projets urbains courant 2007. Il sera ensuite soumis à la validation des instances respectives des différents signataires avant signature programmée avant la fin 2007.

Cette approche globale sera complétée d'un processus d'engagement des transferts fonciers liés aux premières opérations. Celles-ci seront identifiées sur la base du planning général et permettront aux services fonciers des partenaires concernés d'engager les démarches techniques et administratives. Dans la mesure du possible, les transferts de foncier seront réalisés avant tout engagement de travaux, sinon sur décision des instances délibérantes respectives (Conseil d'administration de l'OPIEVOY, Conseil de la Communauté d'Agglomération ou Conseils Municipaux des Villes). Les premiers échanges fonciers seront repris dans le protocole d'ensemble.

# **SCHEMA DE REORGANISATION DES DOMANIALITES**

# LOCALISATION DES DEMOLITIONS

# REHABILITATIONS ET INTERVENTIONS SUR LES FACADES

# LOCALISATION DES EQUIPEMENTS



## **OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU QUARTIER**

Le développement économique du quartier bénéficie du dispositif de la ZFU. Ce dispositif a permis de développer des emplois à proximité du quartier sur la zone d'activités des Radars. Il a permis le retour à l'emploi d'habitants du quartier par l'intermédiaire des services mis en place dans le cadre du GPV. Ce dispositif ZFU se poursuit avec une extension du périmètre permettant d'envisager au travers de la réalisation de la ZAC Centre-Ville de :

- Conforter et développer l'emploi des résidents de la ZFU.
- Développer les activités de proximité et de services à la population.

Les estimations actuelles montrent que près de 3000 emplois pourraient être développés sur les sites d'activités dans les 6 années qui viennent.