

Mai 2011

# Intégration urbaine des quartiers en rénovation dans trois territoires franciliens

Le Chaperon Vert et La Vache Noire à Arcueil-Gentilly  
(Val de Marne) - Tome 1



INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME

ÎLE-DE-FRANCE





# Intégration urbaine des quartiers en rénovation dans trois territoires franciliens

Le Chaperon Vert et La Vache Noire à Arcueil-Gentilly  
(Val de Marne). Tome 1

Mai 2011

**IAU île-de-France**

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15  
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02  
<http://www.iau-idf.fr>

Directeur général : François Dugeny

Département : Démographie habitat, équipement et gestion locale. Directrice du département : Christine Corbillé

Étude réalisée par Anca Duguet et Brigitte Guigou

Cartographie réalisée par Xavier Opigez

Maquette réalisée par Monique Chevrier

N° d'ordonnancement : 2.09.021



# Sommaire

<b>Préambule .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Contexte et situation initiale des quartiers dans le territoire avant le PRU .....</b>	<b>7</b>
1.1 - Situation géographique et principales caractéristiques socio-économiques des quartiers	7
1.2 - Contexte institutionnel de la politique de la ville et du projet de rénovation urbaine.....	17
1.3 - Principaux éléments de diagnostic et orientations des projets d'après la convention .....	21
<b>2. L'insertion urbaine du quartier au travers du projet de rénovation urbaine .....</b>	<b>27</b>
2.1 - Les interventions financières programmées dans la convention .....	27
2.1.1 - Le projet du Chaperon Vert à Arcueil/Gentilly.....	27
2.1.2 - Le projet de la Vache Noire à Arcueil .....	30
2.2 - La diversification de l'offre de logements .....	31
2.2.1 - Le Chaperon Vert.....	31
2.2.2 - La Vache Noire .....	34
2.3 - L'insertion urbaine à l'échelle du quartier et de ses franges.....	34
2.3.1 - Interventions sur la trame viaire, les circulations, l'espace public .....	34
2.3.2 - Interventions sur les commerces et les équipements de proximité .....	41
2.3.3 - Interventions sur les activités, le développement économique et sur le foncier .....	45
2.4 - Les effets de ces interventions sur l'insertion urbaine .....	47
<b>3. L'articulation avec les autres politiques et projets.....</b>	<b>48</b>
3.1 - Les quartiers en rénovation urbaine dans les documents réglementaires et de planification.....	48
3.2 - Articulation avec les projets structurants hors du périmètre .....	53
3.3 - Le volet social du projet.....	58
3.4 - Éléments d'analyse croisée du projet .....	60
3.5 - Pistes pour une meilleure prise en compte des enjeux d'intégration urbaine.....	62
<b>Annexes .....</b>	<b>63</b>
Annexe 1 : Synthèse de la convention du Chaperon Vert .....	64
Annexe 2 : Synthèse de la convention de la Vache Noire .....	66
Annexe 3 : Glossaire .....	67



## Préambule

L'intégration urbaine des quartiers en difficultés est un des objectifs affichés dans la loi de programmation et de rénovation urbaine du 01/08/2003, dans la convention signée entre l'Anru et la région IdF le 12 novembre 2007 et, au niveau local, dans les projets de rénovation urbaine (PRU). Alors qu'une poursuite du programme est envisagée au travers d'un PNRU 2, cette étude explore la façon dont des projets de rénovation urbaine franciliens contribuent (ou pas) à une meilleure « intégration du site d'intervention avec le reste de la ville »<sup>1</sup> : comment les orientations générales énoncées dans les textes de loi sont-elles déclinées et mises en œuvre localement ? Quels sont les objectifs et les apports des projets locaux en termes d'intégration spatiale et fonctionnelle (trame urbaine, paysage, accessibilité et localisation des services et ressources urbaines, désenclavement...)?

Cette exploration est menée dans plusieurs sites en rénovation urbaine. Elle prend en compte le temps court du projet de rénovation et questionne le moyen et le long terme nécessaires aux évolutions urbaines, liées à des échelles spatiales différentes. La question de l'intégration urbaine est posée :

- Dans le périmètre du projet de rénovation urbaine, qui correspond généralement à l'échelle du quartier.
- Dans les franges et dans le secteur des 500 mètres autour du périmètre du projet de rénovation (ceci correspond au périmètre d'application de l'exonération de la TVA à 5,5% pour les ménages primo-accédants sous conditions de ressources). Nous avons élargi ce périmètre des 500 mètres pour y inclure les espaces qui sont facilement accessibles à pied depuis le quartier (c'est à dire une zone de 1 ou 2 kilomètres autour).
- À l'échelle large du territoire de vie ou à l'échelle métropolitaine.

Les quartiers en rénovation urbaine d'Ile-de-France sont divers et les enjeux d'intégration ne sont pas les mêmes d'un site à l'autre. Cette diversité s'explique par les caractéristiques propres des quartiers mais aussi par les relations qu'ils entretiennent avec leur environnement de voisinage, local et régional. Pour identifier comment cette diversité impacte sur leur intégration urbaine, nous avons choisi d'étudier des sites très différents les uns des autres :

- **Le Chaperon Vert à Arcueil-Gentilly (94).**
- **La Grande Borne et les Coteaux de l'Orge à Grigny et Viry-Chatillon (91).**
- **Le Clos Saint-Lazare à Stains (93).**

Sans être représentatifs au sens statistique du terme, ces sites illustrent des situations singulières en termes de localisation régionale, d'intégration dans leur environnement urbain, de prix des marchés fonciers locaux... S'ils sont tous situés dans des territoires à forts enjeux métropolitains (opportunités foncières, proximité de projets structurants...), les enjeux locaux diffèrent d'un site à l'autre. La gouvernance et les modalités de conduite de projet y sont aussi très diverses.

Cette étude s'appuie sur des sources diverses : documents du projet de rénovation urbaine (convention, avenants, revue de projet, diagnostic...), entretiens avec des acteurs du site (direction de projet, collectivités locales..., voir la liste), visites de terrain, mobilisation de données statistiques et cartographiques. Le travail de terrain s'est déroulé entre septembre 2009 et juillet 2010.

Elle se compose de trois monographies des sites étudiés dont deux ont été publiées, puis d'un rapport de synthèse des trois monographies. Cette synthèse propose des éléments d'analyse transversale et des pistes d'actions pour une meilleure intégration urbaine des quartiers.

---

<sup>1</sup> Règlement général de l'ANRU, 21/07/2010.

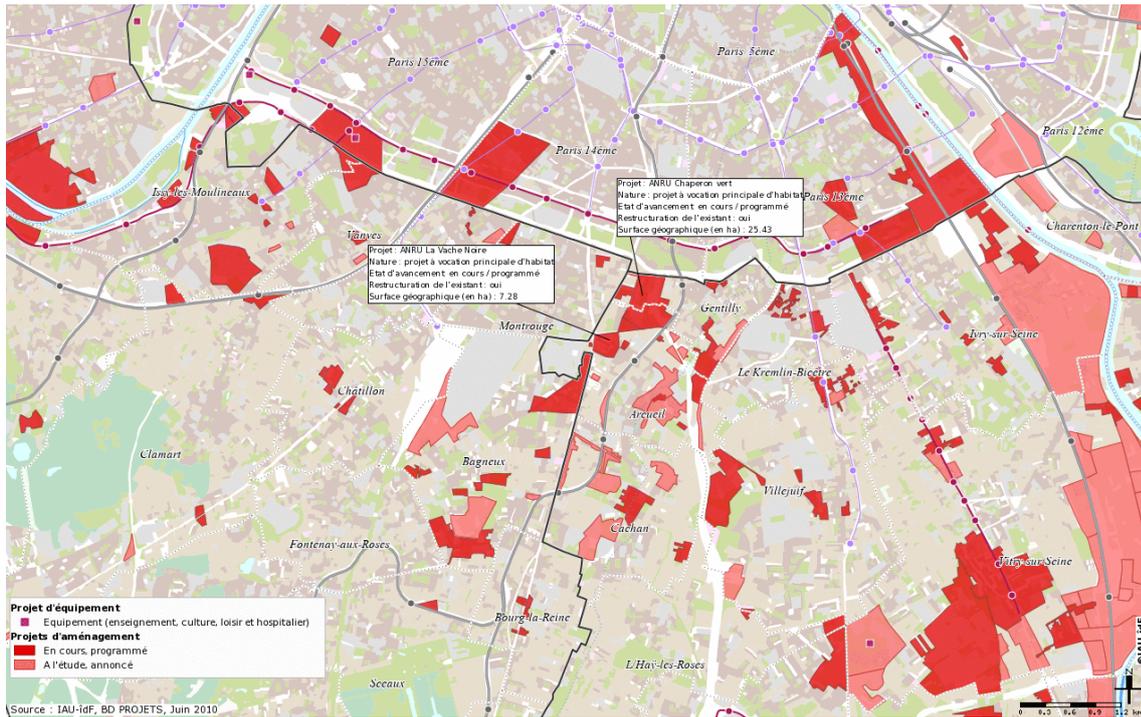


# 1. Contexte et situation des quartiers dans le territoire avant le PNRU

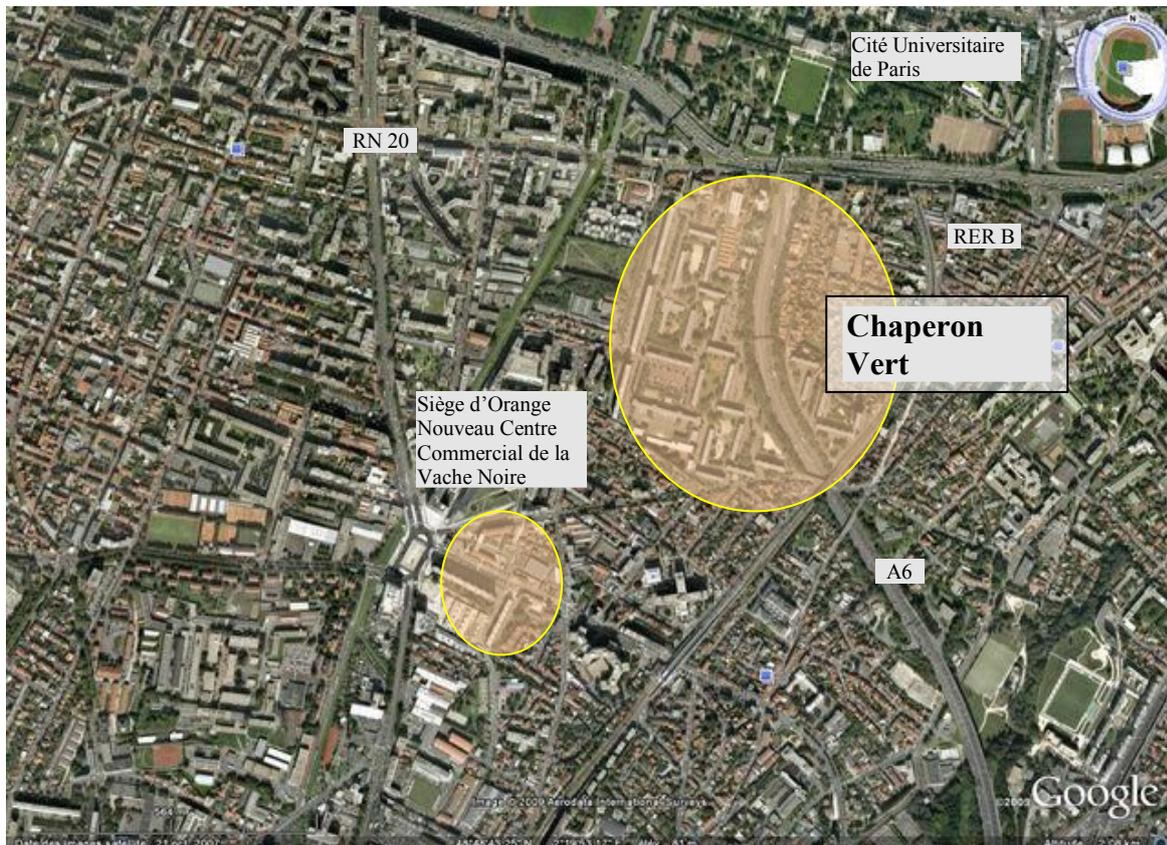
<b>Projet de la Vache noire à Arcueil - Département du Val de Marne</b>
Population de la commune d'Arcueil (2006) : 19 129 habitants
Intercommunalité : CA du Val de Bièvre, 195 892 habitants
Potentiel financier par habitant de la commune d'Arcueil (2009) : 1551 € Moyenne nationale du potentiel financier par habitant de la strate démographique de la commune (2009) : 992 €
Population des ménages (2006) : 725 habitants
Superficie du quartier : 7 ha
Revenu médian de la ZUS par UC (2005) : 14 093€
Chômage dans la ZUS (part des demandeurs d'emplois catégories 1, 2 et 3 (hors activités réduites) parmi les actifs en 2006 : 12.3%
CUCS CA Val de Bièvre
Date de signature de la convention Anru : 21 juin 2005
Nombre de démolitions : 199 Nombre de constructions : 274 Nombre de réhabilitations : 80 Nombre de résidentialisations : 70 places de stationnement souterrain
Eléments financiers issus de la convention 21 juin 2005 Financements prévisionnels du projet : 51 782 421 €

<b>Projet du Chaperon vert à Arcueil - Gentilly - Département du Val de Marne</b>
Population de la commune d'Arcueil (2006) : 19129 habitants Population de la commune de Gentilly (2006) : 17034 habitants
Intercommunalité : CA du Val de Bièvre, 195892 habitants
Potentiel financier par habitant de la commune d'Arcueil (2009) : 1551 € Potentiel financier par habitant de la commune de Gentilly (2009) : 1361 € Moyenne nationale du potentiel financier par habitant de la strate démographique des 2 communes (2009) : 992 €
Population des ménages (2006) : 3640 habitants dont 1913 pour Gentilly et 1727 pour Arcueil
Superficie du quartier : 25 ha
Revenu médian de la ZUS par UC (2005) : 12 794 €
Chômage dans la ZUS (part des demandeurs d'emplois catégories 1, 2 et 3 (hors activités réduites) parmi les actifs en 2006 : 12%
CUCS CA Val de Bièvre
Date de signature de la convention Anru : 28/11/2008
Nombre de démolitions : 192 Nombre de constructions : 252 Nombre de réhabilitations : 1408 (entraînant la disparition de 60 logements par fusion) Nombre de résidentialisations : 1348
Eléments financiers issus de la convention 28/11/2008 Financements prévisionnels du projet : 163 642 502 €

Localisation des quartiers ANRU de Gentilly et d'Arcueil et les différents projets actuels



Localisation des quartiers ANRU de Gentilly et d'Arcueil et les différents projets actuels



# 1.1 - Situation géographique et principales caractéristiques socio-économiques des quartiers

## Localisation, caractéristiques paysagères et urbaines

Les communes d'Arcueil et de Gentilly (Val-de-Marne) se situent en première couronne sud, en limite de Paris et des Hauts-de-Seine. Elles s'étendent, à elles deux, sur 350 ha et comptent 36 136 habitants en 2006. Les ressources financières de ces deux communes sont au-dessus de la moyenne de leur strate démographique, ce qui leur donne des marges de manœuvre financières non négligeables (le potentiel financier par habitant de la commune d'Arcueil est de 1551 €, celui de Gentilly de 1361 €, la moyenne nationale de leur strate démographique étant de 992 €).

Le quartier ANRU du Chaperon Vert, à cheval sur les communes d'Arcueil et de Gentilly, et le quartier de la Vache Noire à Arcueil, se situent entre le boulevard périphérique, l'autoroute A6a et le carrefour de la Vache Noire sur la RN20. Ils font partie de l'Opération de Rénovation Urbaine (ORU), qui couvre au total 112 ha, concerne 10 000 habitants dont 2 264 logements sociaux. Le territoire de l'ORU se trouve dans une situation intermédiaire entre certaines caractéristiques des « faubourgs parisiens » (densité de population, poids de l'habitat individuel, poids des constructions anciennes) et le reste de la « banlieue ».

Les deux quartiers ne font pas partie des Zones Urbaines Sensibles. En revanche, la dégradation des logements et l'accumulation de difficultés sociales a généré la mise en place de l'ORU dès 2001, qui est portée par la Communauté d'agglomération du Val-de-Bievre (CAVB). C'est sur cette base, en lien avec les autres projets urbains du secteur, que l'ANRU a choisi de participer à sa rénovation.

Malgré l'étendue considérable de l'ORU, les périmètres des deux opérations ANRU sont de taille beaucoup plus limitée et se concentrent sur les 2 cités, donc sur l'intégralité des logements sociaux, qui, construits dans les années 50, sont petits et ne correspondent plus aux besoins actuels :

- Le périmètre de Chaperon Vert regroupe 3640 habitants sur 25 hectares,
- Le périmètre de la Vache Noire regroupe 800 habitants sur 7 hectares.

Le quartier du Chaperon Vert a une silhouette bien distincte, faite d'un ensemble de barres en brique, et se démarque nettement du tissu urbain alentour. Il est bien desservi par le RER B (stations Laplace et Gentilly, à une distance de 300 à 500 mètres), ainsi que par plusieurs lignes de bus. En revanche, le boulevard périphérique au nord et l'autoroute A6 créent de fortes coupures avec le tissu environnant. Réalisée dans les mêmes périodes que les grandes infrastructures, la cité du Chaperon Vert a été conçue comme une entité fermée sur elle-même et fonctionnant de manière autonome.

La cité de la Vache Noire est située à 350 mètres de la station de RER B Laplace. Elle est aussi desservie par de nombreux bus qui circulent sur la RN20.

## Habitat

Construite entre 1959 et 1964, la cité d'habitat social du Chaperon Vert compte 100 % de logements sociaux. Elle est composée de 24 immeubles. Trois barres de 11 étages construites parallèlement à l'avenue Lénine constituent un front bâti de 460 mètres de long, les autres bâtiments de R+ 4 sont, pour la plupart, disposés autour d'espaces verts. Les logements sont exigus et ne correspondent ni aux normes actuelles de confort, ni aux besoins. Les bâtiments ont fait l'objet d'une réhabilitation légère entre 1996 et 1998, en vue d'améliorer le confort thermique.

Construite en 1962, la cité de la Vache Noire regroupait 268 logements en deux bâtiments :

- le bâtiment A de 135 mètres de long, de 10 à 12 étages, parallèle à la RD 61 (198 logements), a été démoli en 2009.
- Le bâtiment B, barre de 80 logements de 98 mètres de long de 4 étages, perpendiculaire au bâtiment A et à l'avenue Laplace, vient d'être réhabilitée.
- La structure du bâti est identique à celle du Chaperon Vert.

Les 2 cités sont gérées par l'Office public de l'habitat d'Arcueil/Gentilly (ex Office public intercommunal HLM Arcueil/Gentilly).

## Équipements et vie locale

Le secteur comprend, à l'intérieur de la Cité du Chaperon Vert, une série d'équipements qui animent la vie locale : 3 écoles, une dizaine de commerces et un marché, organisés autour d'un grand espace, la Place Marcel Cachin, des équipements pour l'enfance (crèches, centre de loisirs et de PMI, lieu d'accueil pour les jeunes), une antenne de la poste, un gymnase, un boulodrome.

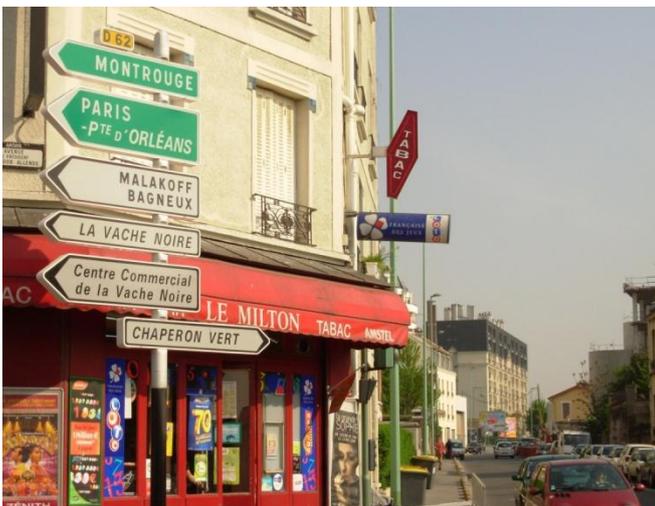
La Cité de la Vache Noire bénéficie de la proximité du tout nouveau centre commercial du même nom, mais aussi des commerces de la RN20, de deux centres culturels sur l'Avenue Laplace, et d'autres écoles.

Plus globalement, les deux quartiers bénéficient de nombreux services de proximité dans un rayon inférieur à 1 km.

Les centres-villes de Gentilly et d'Arcueil se situent à un peu plus d'1km, et sont reliés aux quartiers ANRU par des lignes de bus locales.

Le contexte global est celui d'un secteur en forte mutation, à l'entrée de Paris, le long de la RN 20 : l'implantation récente du siège d'Orange à la Vache Noire ainsi que du centre commercial, sont symboliques à cet égard.

Un tissu de faubourg entre Paris et la banlieue, un secteur en profonde mutation.

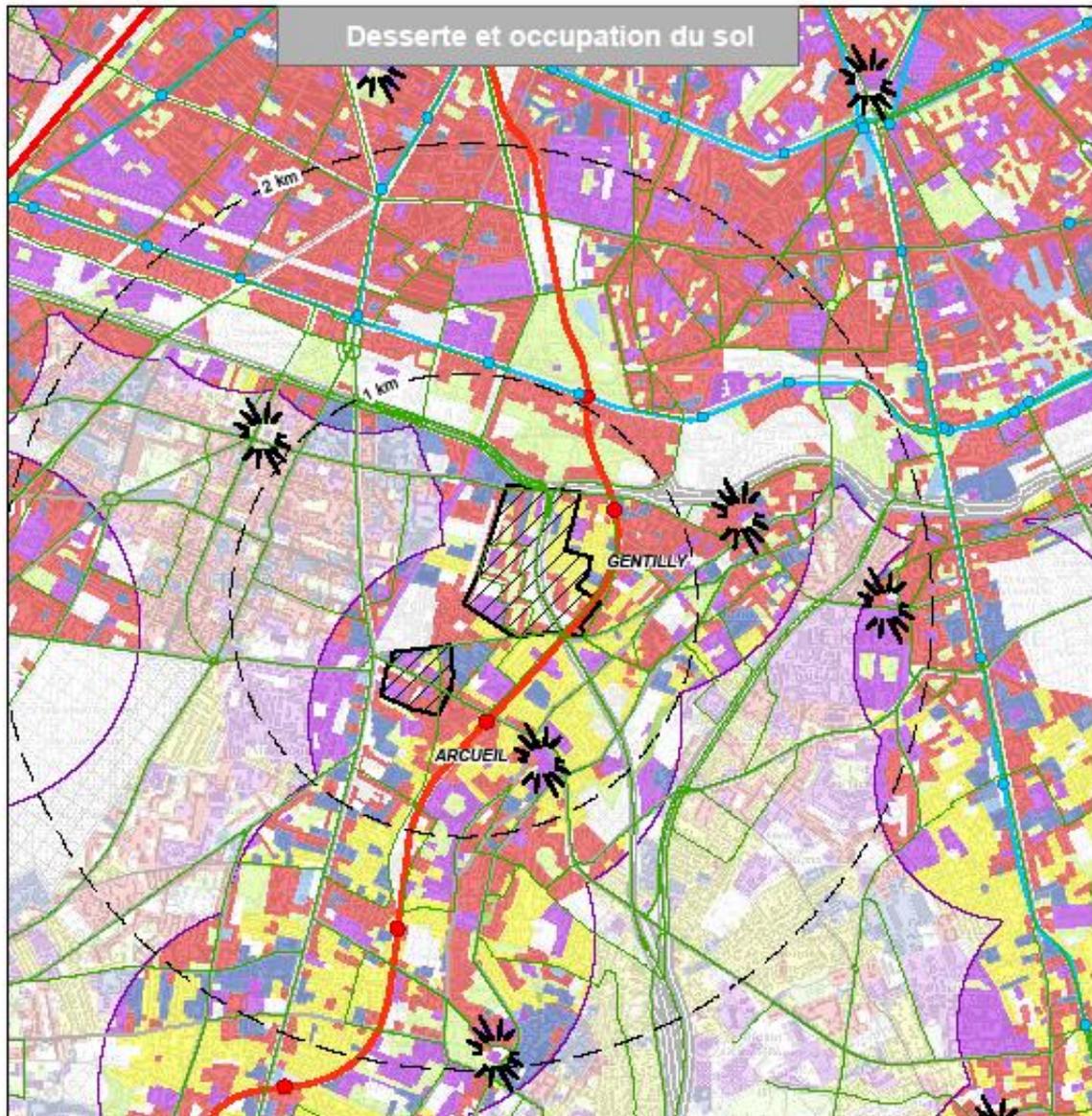


A. Duguet, IAU îdF



A. Duguet, IAU îdF

## GENTILLY, ARCUEIL



- gare RER B
- station de métro et tramway T3
- ligne de bus
- ligne RER B
- ligne de métro et tramway T3
- Zone théorique d'accessibilité aux transports en commun
- ▨ périmètre ANRU
- ★ centre ville (mairie)
- distance au centre du périmètre ANRU
- autoroute, périphérique
- nationale et voie principale

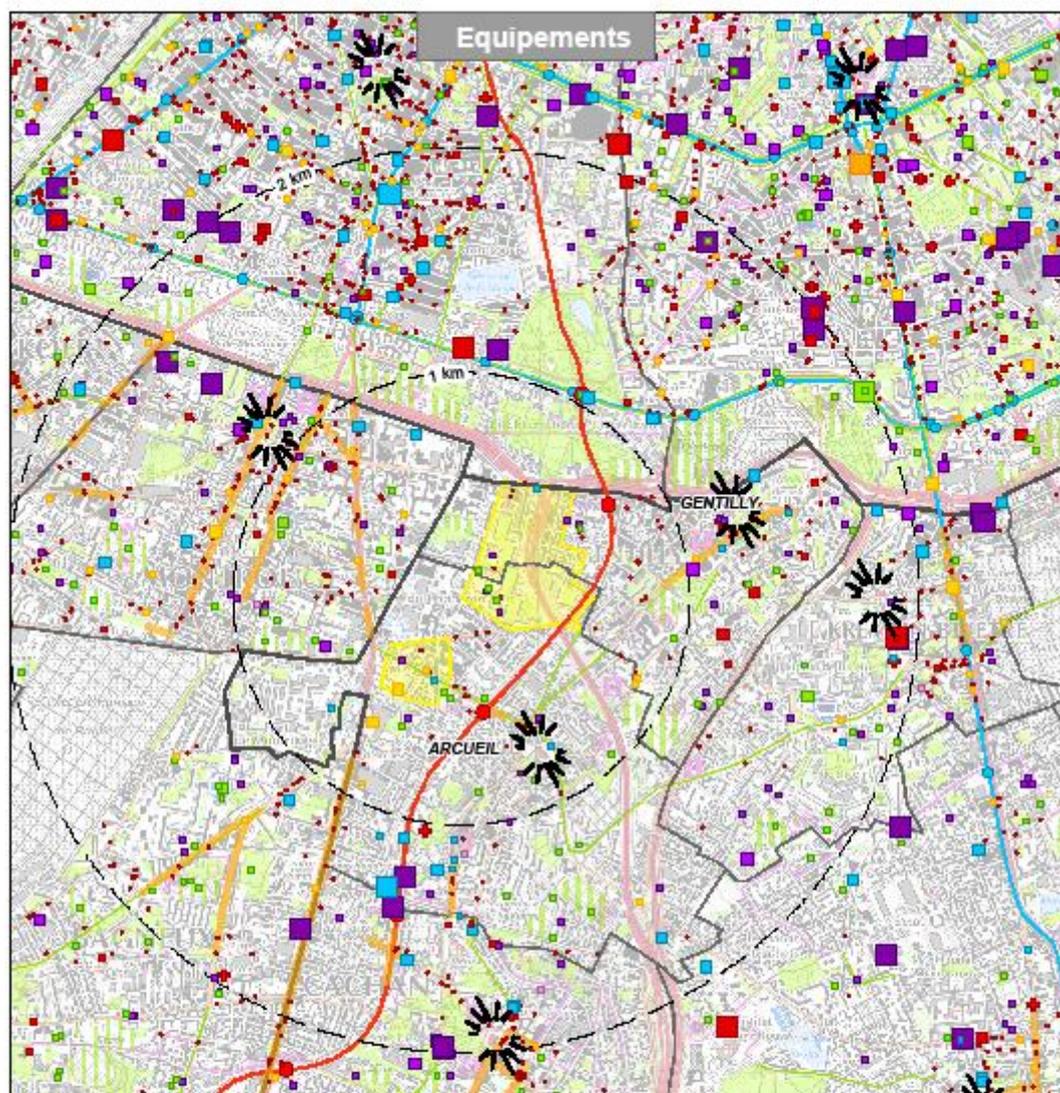
### Occupation du sol

- habitat individuel
- habitat collectif
- activités
- surface commerciale
- équipements
- parc, jardin
- Eau

Sources : IGN scan 2009, STIF, MOS 2003 - SIGR IAU idF  
© IAU idF 2009

0 500 m

# GENTILLY, ARCUEIL



Offre en équipements et services à la population (non exhaustif)  
Géocodés à l'adresse postale

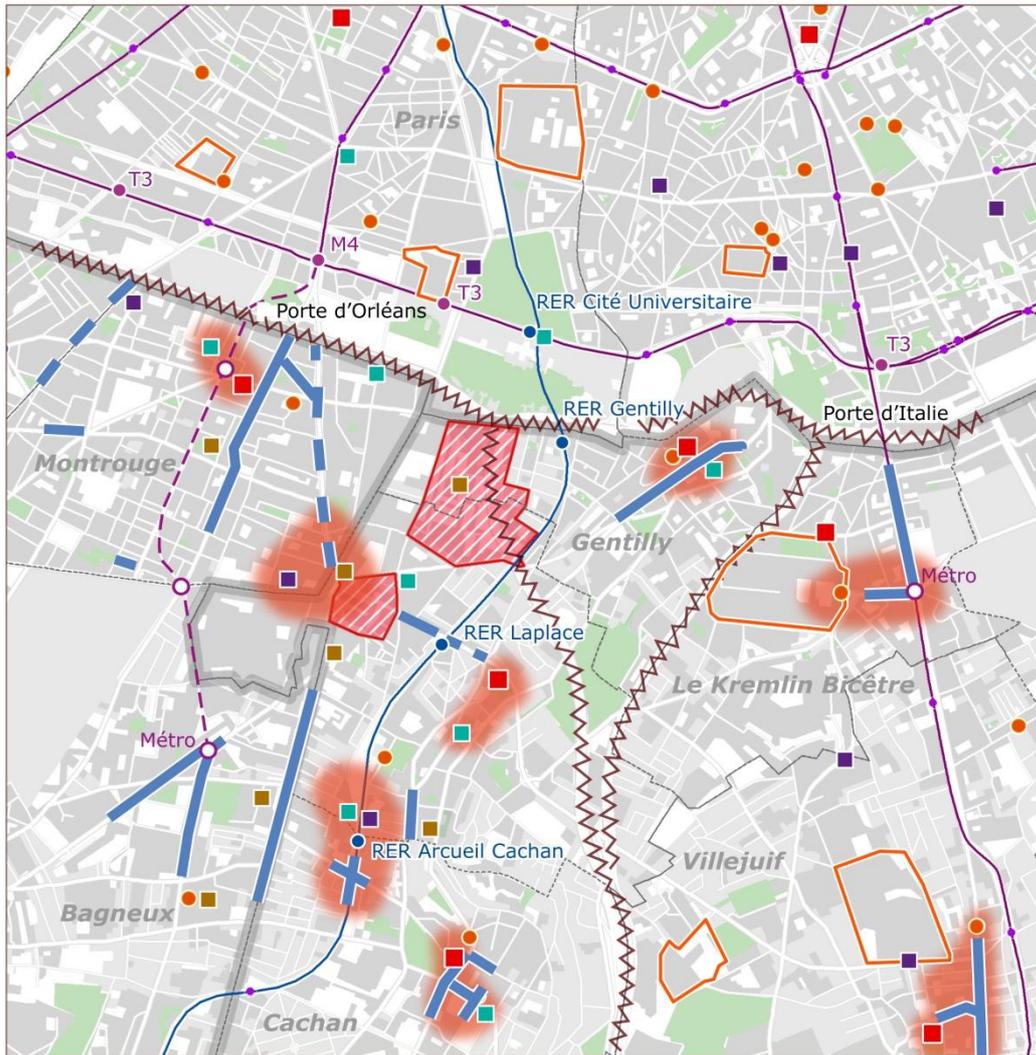
- gare RER B
- station de métro et tramway T3
- ligne RER B
- ligne de métro et tramway T3
- périmètre ANRU
- centre ville (mairie)
- - - distance au centre du périmètre ANRU
- limite de département
- limite de commune

- Equipement de santé**
- établissement hospitalier de court séjour
  - + centre de santé
  - professionnel de santé libéral, pharmacie, laboratoire
- Equipement d'enseignement**
- supérieur
  - secondaire
  - primaire
  - petite enfance
- Equipement commerciaux**
- centre commercial, commerce (SDV > 5000 m<sup>2</sup>)
  - commerce (SDV > 300 m<sup>2</sup>)
  - linéaire de commerces

- Equipement culturels, sportifs, de loisirs**
- cinéma, conservatoire, théâtre
  - centre socio-culturel
  - installation sportive
  - emprise sportive
  - voie cyclable
- Hiérarchie des équipements :**
- hyper-proximité
  - proximité
  - intermédiaire
  - majeur

Sources : IGN scan 2009, STIF, MOIS 2003 - SIGR IAU IdF  
© IAU IdF 2009

0 500 m



- |                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Linéaire de commerces (hors Paris) | Mairie         |
| Centre commercial, marché          | Parc public    |
| Centre de santé                    | Centralité     |
| Hôpital                            | Périmètre ANRU |
| Enseignement supérieur             | Coupure        |
| Equipement culturel                |                |

Sources : IGN scan 2009, STIF, MOS 2008 - SIGR IAU idF  
© IAU idf 2009

0 500 m

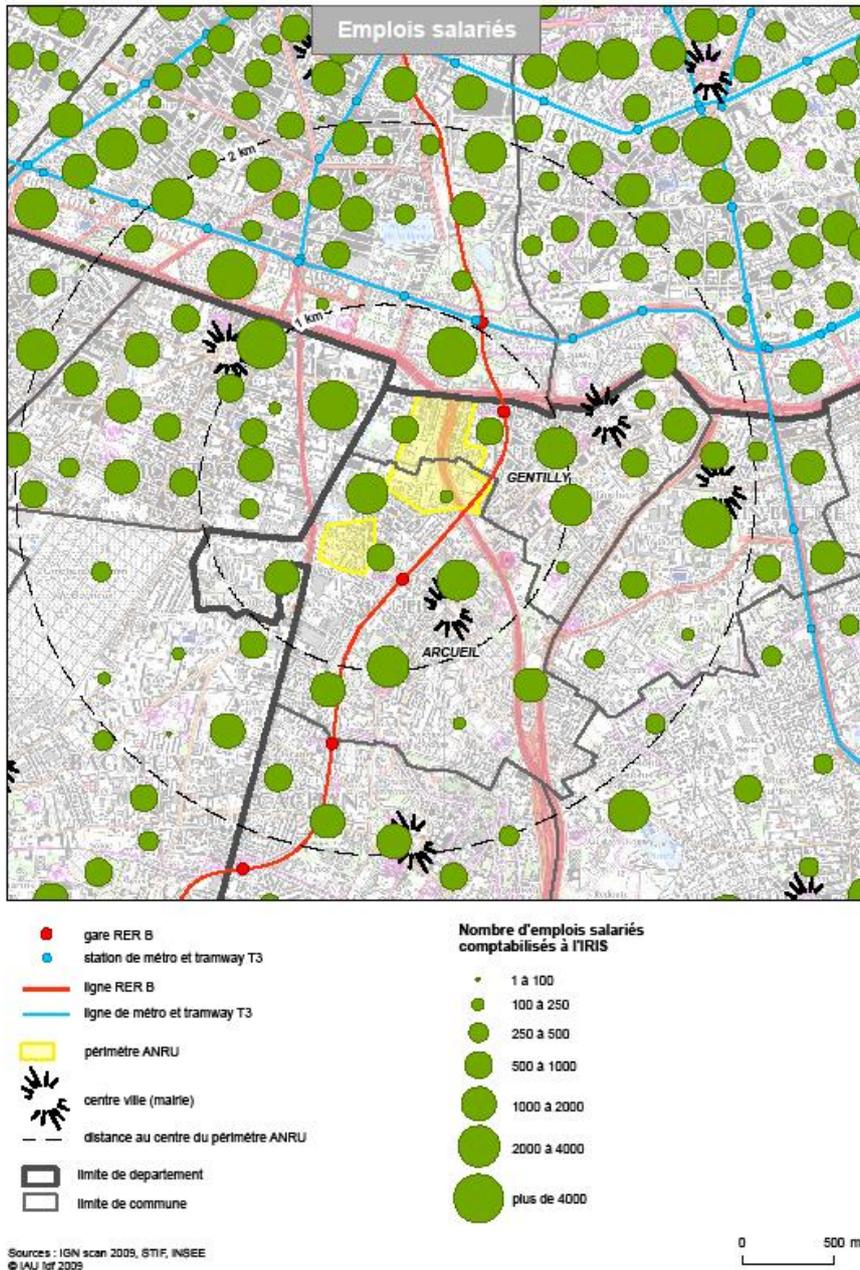
Les lieux de centralités (densité d'équipements, de commerces), se situent dans les centres anciens, sur les axes structurants et quelques fois près des gares du RER. Une nouvelle centralité est en train de naître autour de la place de la Vache Noire, grâce au centre commercial et au pôle de bureaux dont fait partie le siège d'Orange.

## Accessibilité à l'emploi

Jouxant Paris, le secteur bénéficie d'une situation exceptionnelle. La proximité de Paris est un atout, auquel s'ajoute sa situation dans la Vallée Scientifique de la Bièvre. De plus, le secteur bénéficie de la récente vague de tertiarisation qui a touché la première couronne.

Toutefois, si la part des emplois hautement qualifiés est considérable (spécialisation conseil, recherche-développement), l'économie de services peine à se développer<sup>2</sup>. D'ailleurs il semble que les nouveaux bureaux du secteur n'emploient que très faiblement la population de l'ORU, car les niveaux de qualification sont peu adaptés.

### GENTILLY, ARCUEIL



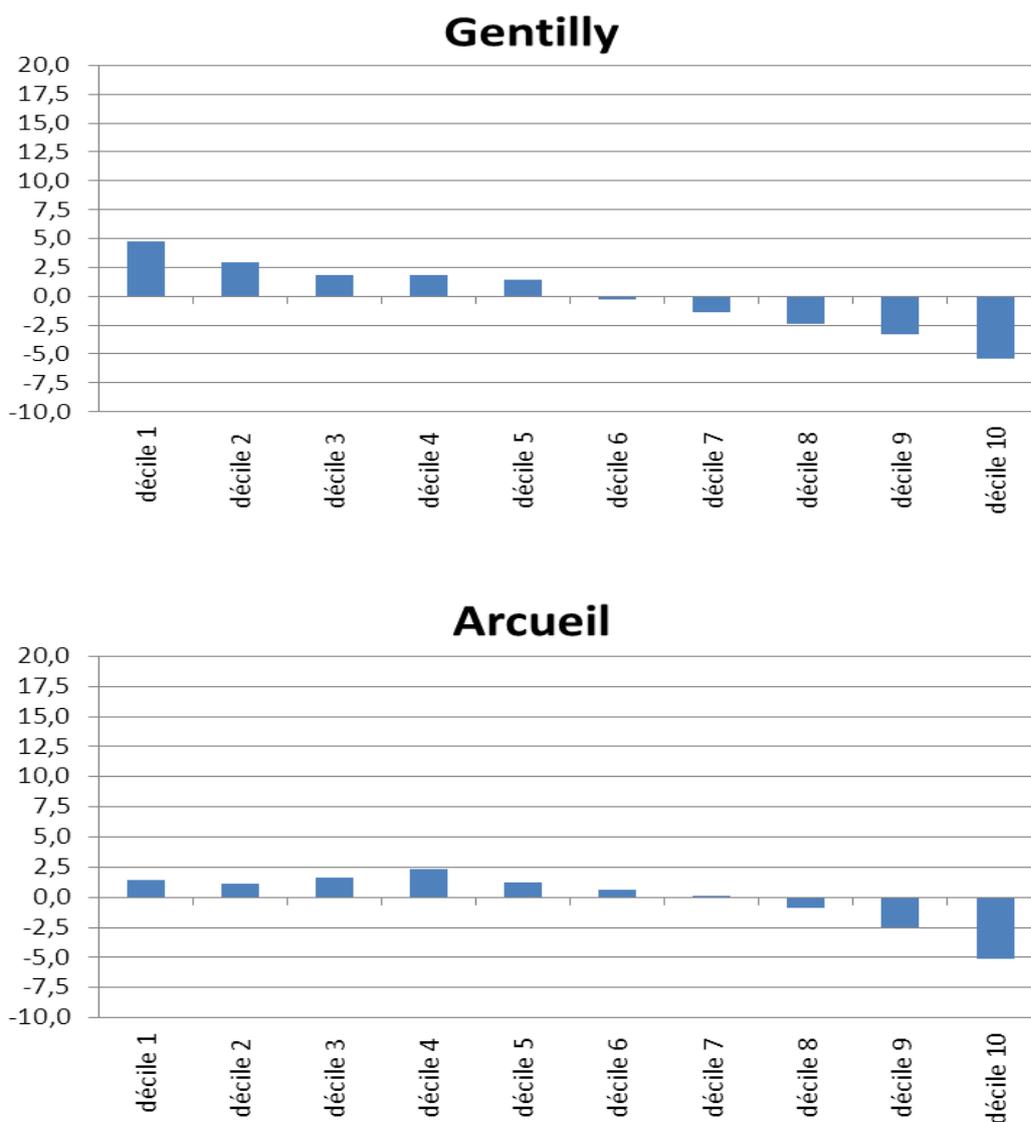
<sup>2</sup> La croissance globale des emplois dans l'économie de consommation est nettement inférieure dans la VSB par rapport à d'autres territoires de la région, comme le pôle d'Orly, Centre Essonne... et inférieure à la moyenne régionale (entre 1999 et 2006 : 5% dans la VSB contre 9% moyenne régionale) – sources UNEDIC, cf travaux ACADIE

## Caractéristiques socio-économiques des populations

*Des communes dont le profil social est proche des moyennes régionales*

Les communes de Gentilly et d'Arcueil ont des profils sociaux assez proches des moyennes régionales. Les schémas ci-dessous montrent la dispersion des revenus des ménages (par déciles), comparée à une référence régionale, celle des déciles de revenus à l'échelle régionale. À Gentilly, les ménages appartenant aux déciles les plus pauvres (D1, D2) sont légèrement sur-représentés par rapport à la moyenne régionale (+ 5% et plus 2,5%), alors que les déciles les plus aisés (D9 et D10) sont légèrement sous-représentés (- 2,5% et - 5%). Les tendances sont identiques à Arcueil, le profil global étant encore plus proche des moyennes régionales. Dans ces deux communes, le « décrochage » social est entre les quartiers en rénovation urbaine et la moyenne communale, les difficultés socio-économiques se concentrent dans certains secteurs.

Déformation des revenus par rapport au profil régional



Source : Filocom 2005

## *Une population dense, anciennement implantée, de plus en plus pauvre*

Les deux quartiers en renouvellement urbain rassemblent à eux seuls 4365 habitants (INSEE 2006) dont 3640 sur Chaperon Vert et 725 sur la Vache Noire. Ces quartiers n'étant pas en ZUS, peu de données actualisées sont disponibles (voir tableau).

D'après un diagnostic du Codal-pact 94 issu des données du RGP de 1999<sup>3</sup>, la Cité du Chaperon Vert présente des caractéristiques socio-économiques spécifiques : nombre important de personnes âgées, stabilité de la population résidente, une partie étant là depuis la construction (années 1960), nombreuses familles monoparentales (entre 25 et 28%), nombreuses situations d'isolement (célibataires, veufs, divorcés, séparés). L'isolement était aussi très fort dans la cité de la Vache Noire (61%). Les données récentes font état d'un revenu fiscal médian par unité de consommation de l'ordre de 12600€ en 2005, la part de population vivant dans un ménage à bas revenus (hors prestations sociales) étant de 20% dans la partie gentillaise du Chaperon vert et de 17,6% dans la partie arcueilloise de la cité. Le nombre de demandeurs d'emploi oscille entre 12% (côté Arcueil) et 13% (côté Gentilly) en 2006<sup>4</sup>. Les indicateurs socio-économiques montrent que les ménages sont plus précarisés côté Gentilly que côté Arcueil.

### **Données INSEE sur les deux périmètres ANRU : le Chaperon Vert et La Vache Noire**

	Chaperon Vert (Arcueil)	Chaperon Vert (Gentilly)	La Vache Noire (Arcueil)
Population des ménages 2006 :	1727	1913	725
Part des HLM parmi les résidences principales en 2006 :	95%	88,4%	73,9%
Part des ménages de 6 personnes et plus en 2006 :	2,9%	4%	3,3%
Taux d'activité 2006 des 25-64 ans :	77,3%	79,6%	78,4%
Part des demandeurs d'emploi et catégorie 1,2,3 (hors activité réduite) parmi les actifs 25-64 ans en 2006 :	12%	12,8%	12,3%
Part des employés et ouvriers parmi les salariés en 2006 :	74,5%	73,1%	66,3%
Revenu fiscal médian 2005 (par UC) :	12 794 €	12 562 €	14 093 €
Part de la population vivant dans un ménage à bas revenus (hors prestations sociales) en 2005 :	17,6%	20%	17,6%

Source : Système d'informations Géographiques sur la Politique de la Ville

### *Des îlots de précarité dans un environnement qui « s'embourgeoise »*

Plus grave encore, la spirale de la pauvreté s'accroît : en 2005, 39% des ménages ont déclaré un revenu imposable inférieur à 8000€, contre 36% en 2002. Les nouveaux arrivants, plus jeunes, avec plus d'enfants à charge, gagnent moins que ceux qui sont en place. Cette situation accuse un fort contraste avec l'arrivée, dans les quartiers voisins, de populations plus aisées, correspondant à une gentrification progressive de la première couronne. Cet embourgeoisement atteint également une partie de l'ORU d'Arcueil – Gentilly. Gentilly est placée, « de façon exacerbée au cœur de nouvelles contradictions, entre l'exigence de satisfaire, par des réponses adaptées, à l'évolution des besoins de sa population, et l'aggravation des inégalités sociales et territoriales renforcée par les pressions concurrentielles qui s'exercent à proximité de Paris en matière d'habitat, d'emploi, de commerce, de service » (PADD du PLU de Gentilly).

<sup>3</sup> Codal-pact 94, *Etudes démographiques et sociales sur le territoire de l'ORU Arcueil-Gentilly*, Synthèse, mars 2004.

<sup>4</sup> L'étude Codal-pact souligne la forte croissance du chômage entre 1990 et 1999 (+38%), touchant durement les jeunes de moins de 25 ans.

Le contraste est encore plus fort avec les emplois nouvellement arrivés (le siège d'Orange en particulier), qui sont pour la plupart des emplois très qualifiés. La tertiarisation du secteur avance à grands pas, le contraste avec la population des deux cités s'accroît notamment en termes d'accès à l'emploi (une moyenne de 12,5% de demandeurs d'emplois dans les deux cités, 4% d'élèves en retard d'au-moins 2 ans en 6<sup>ème</sup> dans la partie arcueillaise du Chaperon vert<sup>5</sup>).

## 1.2 - Contexte institutionnel de la politique de la ville et du projet de rénovation urbaine

### Historique des projets de rénovation urbaine, ancienneté et nature des procédures

Dans les années 90, avec la désindustrialisation, le départ de Thomson au droit du carrefour de la Vache Noire, est l'occasion pour les deux communes de réfléchir au devenir de tout le quartier ; très vite, les deux cités sont intégrées dans cette réflexion. Dès 1999, Arcueil, Cachan, le Kremlin-Bicêtre et Gentilly lancent une étude sur le développement économique et posent la question du territoire pertinent pour élaborer un projet d'agglomération et revaloriser un secteur longtemps mis « au service » de Paris.

L'ORU de la porte de Gentilly aux portes d'Arcueil est créée en 2001. Elle couvre un grand périmètre de 112 ha qui intègre les deux cités, le quartier Mazagran (pavillonnaire), ainsi que la Cité Universitaire, avec, au total, 10.000 habitants. Les objectifs de ce projet social, économique et urbain sont ambitieux. Ils constituent un volet territorial du contrat de ville 2000/2006 signé par le CA Val de Bièvre, les 7 communes du territoire, l'État et la Région.

Les cinq objectifs forts de l'opération de rénovation urbaine « De la porte de Gentilly aux portes d'Arcueil » (ORU, 2001) :

- L'épanouissement d'un territoire, tête de pont de la Vallée Scientifique et Technologique de la Bièvre. Son ouverture et son rayonnement au plan départemental et régional.
- La répartition et la rénovation d'un quartier qui a subi de véritables mutations liées aux effets simultanés de la désindustrialisation et de la construction d'infrastructures périphériques et autoroutières.
- La diversification de l'habitat et la mixité des fonctions habitat / équipements / activités ;
- De nouveaux équilibres sociaux et des améliorations en faveur des populations qui souffrent de la dégradation de leurs conditions de vie
- La valorisation de l'identité culturelle d'une banlieue, creuset d'une nouvelle citoyenneté et de nouveaux liens entre les espaces et les hommes.

À partir de 2005, l'ANRU cible ses interventions sur les deux cités d'habitat social, qui, n'étant pas classées ZUS, font l'objet de dérogations au titre de l'article 6.

Dans le même temps, sur le site Thomson, prend place le siège d'Orange et le centre commercial, et le carrefour sur la RN20 est transformé en une véritable place urbaine.

<sup>5</sup> En 1999, 23% des habitants de la cité n'avaient aucun diplôme, et plus de 50% avaient un diplôme équivalent à la troisième (CUCS 2007/2010).

→ **2005 : signature de la convention de la Vache Noire**, associant : les communes d’Arcueil et de Gentilly, la CAVB, l’ANRU, l’OPIHLM (propriétaire), l’État, la Caisse des dépôts, la Foncière Logement, la SADEV. Durée : 5 ans. Deux avenants suivent, dont le dernier date du 7 mai 2008.

→ **2008 : signature de la convention du Chaperon Vert**, associant : La Commune d’Arcueil, la CAVB, l’ANRU, l’OPIHLM (propriétaire des 2 cités), l’État, la Caisse des dépôts, la Foncière Gestion. Le périmètre a été fixé par la DIV en février 2009, incluant le terrain Lénine.

Parallèlement au volet urbain de la politique de la ville, le volet social se décline au travers du Contrat urbain de cohésion sociale 2007/2010 (CUCS) signé par la CA du Val de Bièvre, les 7 communes et l’État.

En 2010, sur le terrain Lénine face à la cité du Chaperon Vert, une ZAC est créée par la Ville de Gentilly, dédiée essentiellement au logement (privé, social, étudiants-chercheurs).

## **Acteurs et gouvernance du projet**

Sur ce territoire l’intercommunalité est fortement impliquée dans la conception et la conduite du projet de rénovation urbaine de Chaperon Vert, en partenariat avec les communes. Cette implication est ancienne : l’année qui a suivi sa création (31/12/1999), la CA a pris en charge l’intérêt communautaire de la politique de la ville (sur une définition de fait assez restrictive) et a peu à peu construit sa place, au côté des communes. L’ORU créée en 2001, a pris la forme d’une convention territoriale réunissant 14 partenaires, dont la CAVB, les deux communes d’Arcueil et de Gentilly, l’État, l’OPIHLM d’Arcueil et Gentilly, la Ville de Paris, la CiuP, la Région Ile-de-France, la SADEV 94. Le PRU de la Vache Noire à Arcueil était en revanche géré par la commune d’Arcueil (conformément à l’esprit de la loi Borloo du 1er août 2003 qui privilégiait la responsabilité du Maire), alors que le PRU du Chaperon Vert est géré par la CA. Un comité de pilotage politique associe régulièrement les 2 maires.

Dans le périmètre global de ses 112 ha, plusieurs projets distincts et importants sont en cours ou terminés :

- la ZAC des Portes d’Arcueil, avec le siège d’Orange et le Centre Commercial, aujourd’hui achevée. (aménageur : SADEV 94)
- le PRU de la Vache Noire à Arcueil, géré par la Commune d’Arcueil à travers la ZAC de la Vache Noire, confiée à la SADEV 94 ;
- le PRU du Chaperon Vert à Gentilly et Arcueil, géré par la CAVB, dont la partie sur Arcueil est montée par la ZAC Voltaire (confiée également à la SADEV 94).
- Récemment, une quatrième opération s’est greffée sur la rue Lénine, en face du Chaperon Vert sur Gentilly : la ZAC Lénine, avec un programme de logements étudiants et chercheurs, ainsi que des équipements (montage confié à la SEM ParisSeine).

L’aménageur des ZAC du PRU est la SADEV 94. Les différentes ZAC se sont concentrées sur des périmètres légèrement plus réduits que le périmètre opérationnel des PRU, afin de s’adapter aux évolutions foncières escomptées.

Plusieurs projets d’espaces publics majeurs ont impliqué et devraient impliquer à l’avenir d’autres acteurs :

- la requalification du carrefour de la Vache Noire sur la RN 20 (réalisée par le Conseil Général 94 et l’État) ;
- l’aménagement d’une promenade sur les emprises de l’aqueduc de la Vanne et du Loing, qui associera la CAVB, la Ville de Paris, Eau de Paris ;
- le projet de prolongement de la passerelle du Cambodge en lien avec Paris, qui devrait associer Gentilly, la CAVB, la Ville de Paris, le Conseil Général 94 ;
- le projet de pont sur l’A6, qui devrait associer Gentilly, la CAVB, l’État (DRHEAL).

### Le périmètre de l'ORU de 2001

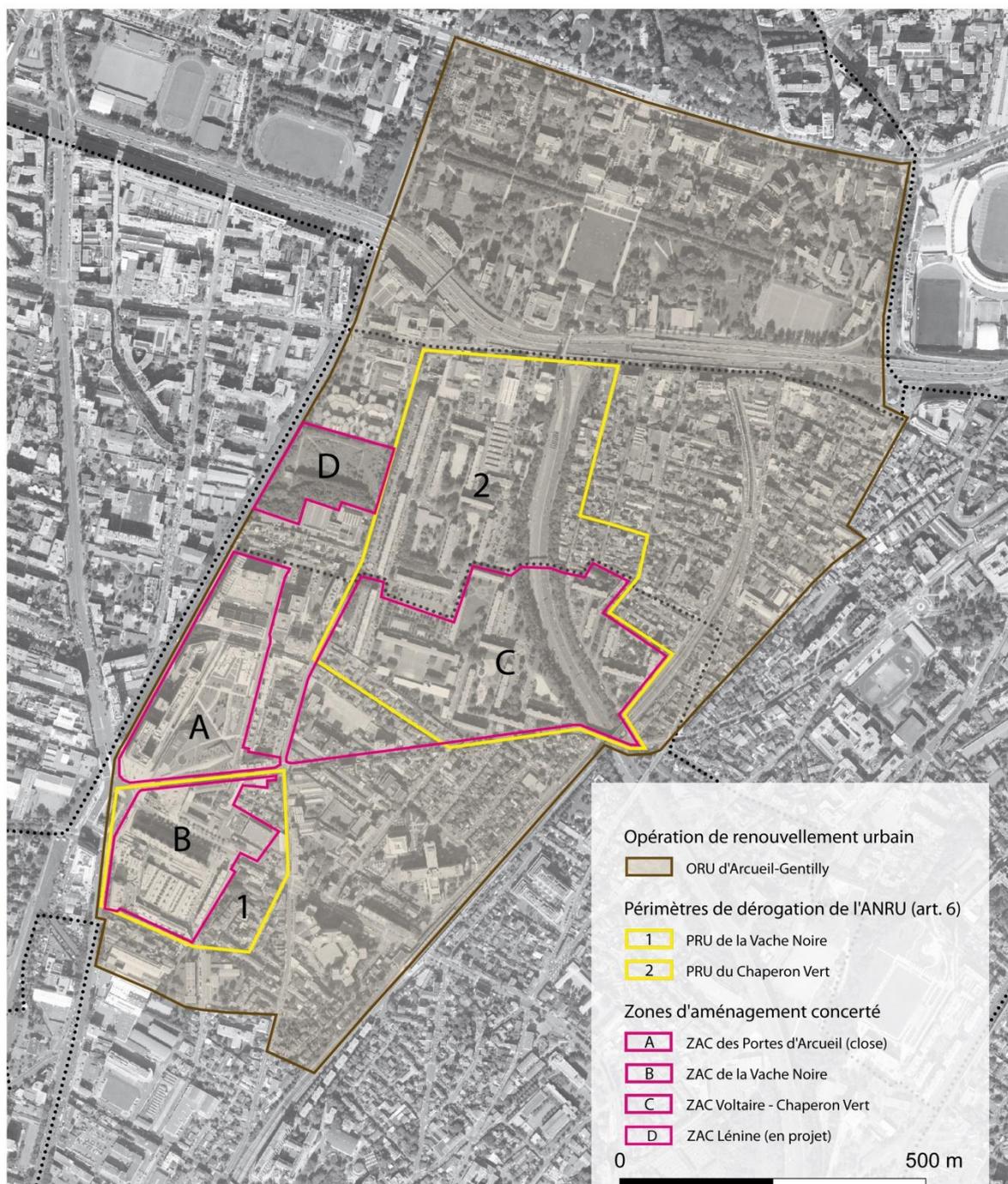


### Le carrefour de la Vache Noire et les différents secteurs de projet



Sources : Point d'étape Anru, mars 2009, ville d'Arcueil – DDE 94.

## Périmètres ORU - PRU - ZAC à Arcueil-Gentilly



Source : Conventions du Chaperon Vert et de la Vache Noire, SADEV 94, villes de Gentilly et d'Arcueil

## 1.3 – Principaux éléments de diagnostic et orientations des projets d'après la convention

### Éléments de diagnostic : la dégradation de l'habitat, l'enclavement

À la Vache Noire, le diagnostic initial pointe la position particulière de l'îlot occupé par la cité de la Vache Noire dans le quartier des Portes d'Arcueil, en pleine mutation et restructuration.

Il s'agit notamment de l'enclavement de la cité, l'aspect hors d'échelle de la barre A (11 étage, 135m de long), occupée par une population fortement précarisée, et de la présence d'un transformateur.

Au Chaperon Vert, le diagnostic est conscient du caractère stratégique de la localisation de la cité, près de Paris, dans un secteur en plein développement. Il pointe en revanche les coupures urbaines, la précarisation progressive<sup>6</sup> de la population, le mauvais état des logements qui sont loin des normes actuelles, la faible mixité sociale dans les 2 écoles (cité Curie et Lurçat), ce qui renforce les effets d'évitements. L'étude du Codal-pact (2003) souligne le caractère très fermé et figé de la cité, son enclavement, les difficultés d'accessibilité (circulation difficile en interne), le manque d'animation urbaine et les problèmes de gestion (saleté), mais aussi, en termes d'atouts, son caractère « communautaire » et villageois.

L'ORU de 2001, même si elle n'a pas de contenu contractuel, représente la vision globale du quartier. Le plan d'ensemble est mis à jour au fur et à mesure de l'avancement du projet.

### Objectifs principaux : l'insertion urbaine, la mixité fonctionnelle et sociale de proximité

Les objectifs d'aménagement sont à l'échelle de l'ORU et visent l'insertion proche des deux cités, à l'intérieur d'un quartier compact. Or celui-ci est en train d'évoluer fortement.

- Globalement, on considère que, face à la proximité des opérations tertiaires et commerciales engagées, il ne faut pas oublier ni laisser à côté des poches d'habitat social pauvres.
- L'action principale porte sur l'habitat (démolition – reconstruction, réhabilitation, agrandissement des logements, introduction d'une offre diversifiée).
- Une action importante est menée sur les espaces publics (désenclavement, réhabilitation).
- En termes de mixité fonctionnelle, on considère qu'il y a là **un effet d'opportunité** pour valoriser ces quartiers, en y introduisant un immeuble de bureaux et en restructurant les équipements (écoles, commerces). Une offre supplémentaire d'un équipement socioculturel est envisagée.

---

<sup>6</sup> Les nouveaux arrivants sont en moyenne plus jeunes et plus pauvres que les anciens habitants.

À une échelle plus large - celle de l'intégration urbaine - plusieurs observations méritent d'être faites :

L'OPIHLM possède d'autres cités à Arcueil comme à Gentilly, qui sont moins enclavées. Elles ne font pas l'objet de réhabilitations lourdes comme ici. Mais elles ne côtoient pas non plus des quartiers de bureaux neufs en construction. C'est donc surtout l'effet d'opportunité qui est visé.

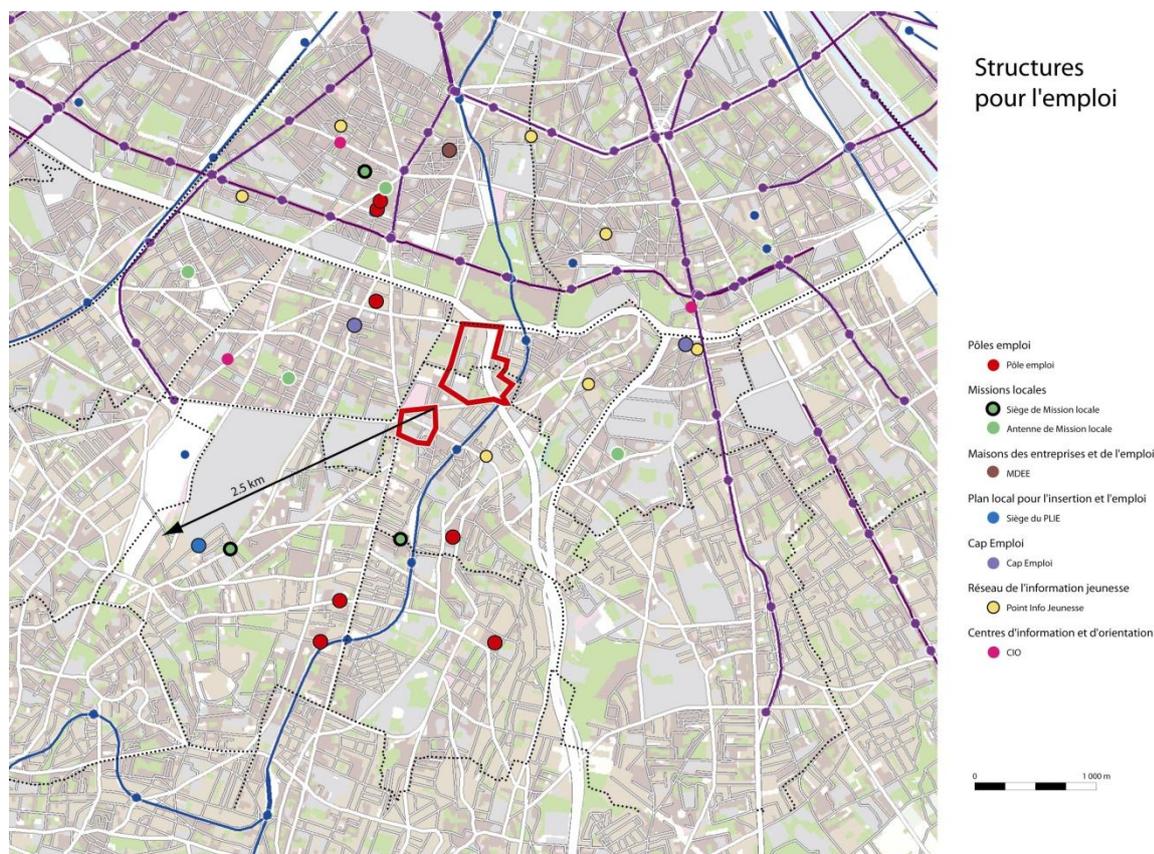
Par ailleurs le projet n'a pas prévu de Mission locale, comme il est souvent le cas dans d'autres opérations de renouvellement urbain, car le quartier a facilement accès aux lieux d'aide à l'emploi situés dans un rayon de 2,5km autour.

En matière de mobilité, les caractéristiques globales des ménages correspondent globalement aux moyennes constatées sur le secteur :

- le taux de non - motorisation des ménages est de 43% à Gentilly et de 36% à Arcueil (INSEE 2006). Ces taux correspondent à ceux de la première couronne parisienne.
- à l'échelle de l'ORU, selon les études menées en 2003<sup>7</sup>, 40% des habitants se déplacent en voiture, contre 22% en transports en commun (nous avons vu que le quartier est bien desservi). Ces parts modales correspondent également aux moyennes de la petite couronne<sup>8</sup>.

Le PRU semble avoir majoré le besoin en déplacements individuels, en prévoyant des places de stationnement supplémentaires en sous-sol.

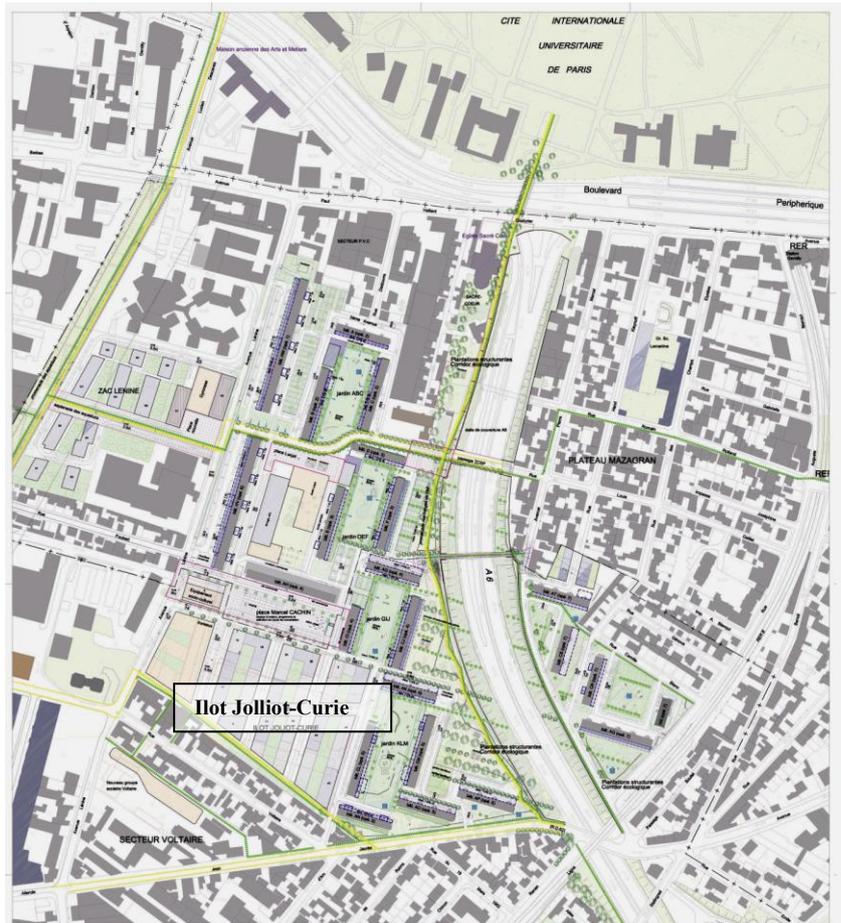
#### Les lieux d'aide à l'emploi



Source : GIP CARIF Île-de-France, Ministère de l'Éducation Nationale, Pôle Emploi.

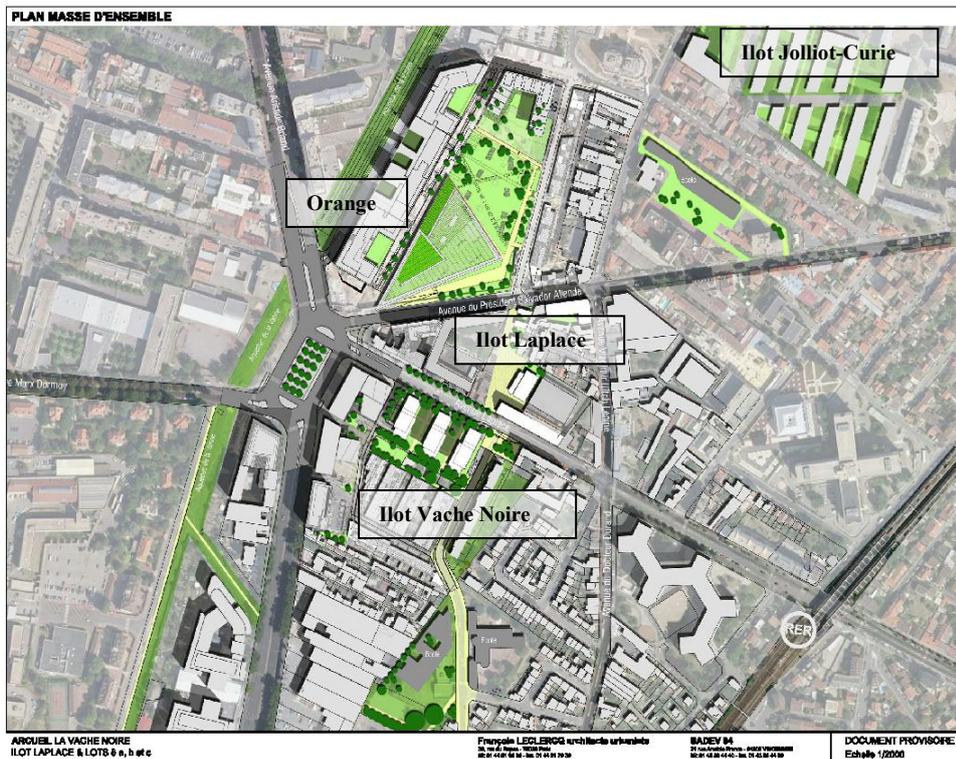
<sup>7</sup> Études démographiques et sociales sur le territoire de l'ORU, pour la CAVB, par Codal Pact 94, 2003  
<sup>8</sup> Selon l'Enquête globale transport 2001

## Le projet de rénovation du Chaperon Vert



Source : CAVB

## Le projet de rénovation de la Vache Noire



Source : Ville d'Arcueil

## Orientations des deux conventions et état d'avancement

### La Cité de la Vache Noire à Arcueil

Surface : 1 ha

278 logements à l'origine, appartenant à l'OPIHLM d'Arcueil-Gentilly, dont une barre (A) de 198 logements qui enfermait fortement la cité

La convention ANRU a été signée en 2005. Fin prévue : 2010

Orientations principales du projet

Le projet prévoit la démolition d'une partie de la cité, et des réhabilitations. De nouveaux logements doivent être reconstruits sur le site, dans la « Cité paysagère » ; d'autres nouveaux logements doivent être construits sur le site et aux alentours.

Au total, 600 logements doivent être construits avec une répartition mixte, ainsi que des commerces en rez-de-chaussée. De nouvelles voies permettant le désenclavement et un jardin central seront créés à cette occasion.

#### *État d'avancement du projet*

L'opération de la Vache Noire est bien avancée :

- la cité paysagère a été construite en amont de la démolition,
- la barre principale a été démolie en 2009,
- la réhabilitation des logements est presque achevée.

Il reste à construire les logements en accession (léger retard au démarrage, prévu fin 2009) et le jardin des boulevards

Dans le cadre de la ZAC, les nouveaux équipements (école Monmousseau, hôtel, cinéma) sont en cours d'achèvement.

Sur la Vache Noire, un point d'avancement a été fait par la Ville d'Arcueil et la DDE 94 en mars 2009.

Il salue le bon déroulement du projet, le changement radical du cadre global de l'opération, portée par le quartier des Portes d'Arcueil aujourd'hui achevé (dont la ZAC a par ailleurs été close). Plusieurs observations sont faites :

- Des modifications de programmations dans l'îlot Laplace, qui modifient le financement de l'ANRU.
- Un manque de projet social global à ce stade, ainsi que d'une démarche de gestion urbaine de proximité. On espère qu'ils seront mis en œuvre en lien avec le PRU du Chaperon Vert.



Place Marcel Cachin au Chaperon Vert  
A. Duguet, IAU idF



La Vache noire après la démolition de la barre A  
A. Duguet, IAU idF

## **La Cité du Chaperon Vert**

Surface : 13ha

1600 logements à la construction (1964) appartenant à l'OPIHLM d'Arcueil-Gentilly

24 immeubles dont 3 barres de 11 étages, qui forment, sur la rue Lénine, un front bâti de 460m de long. La proximité de l'autoroute A6 et du boulevard périphérique créent des coupures importantes.

Population : environ 3000 habitants

**La convention ANRU a été signée en 2008. Fin prévue : 2014**

### *Orientations principales du projet*

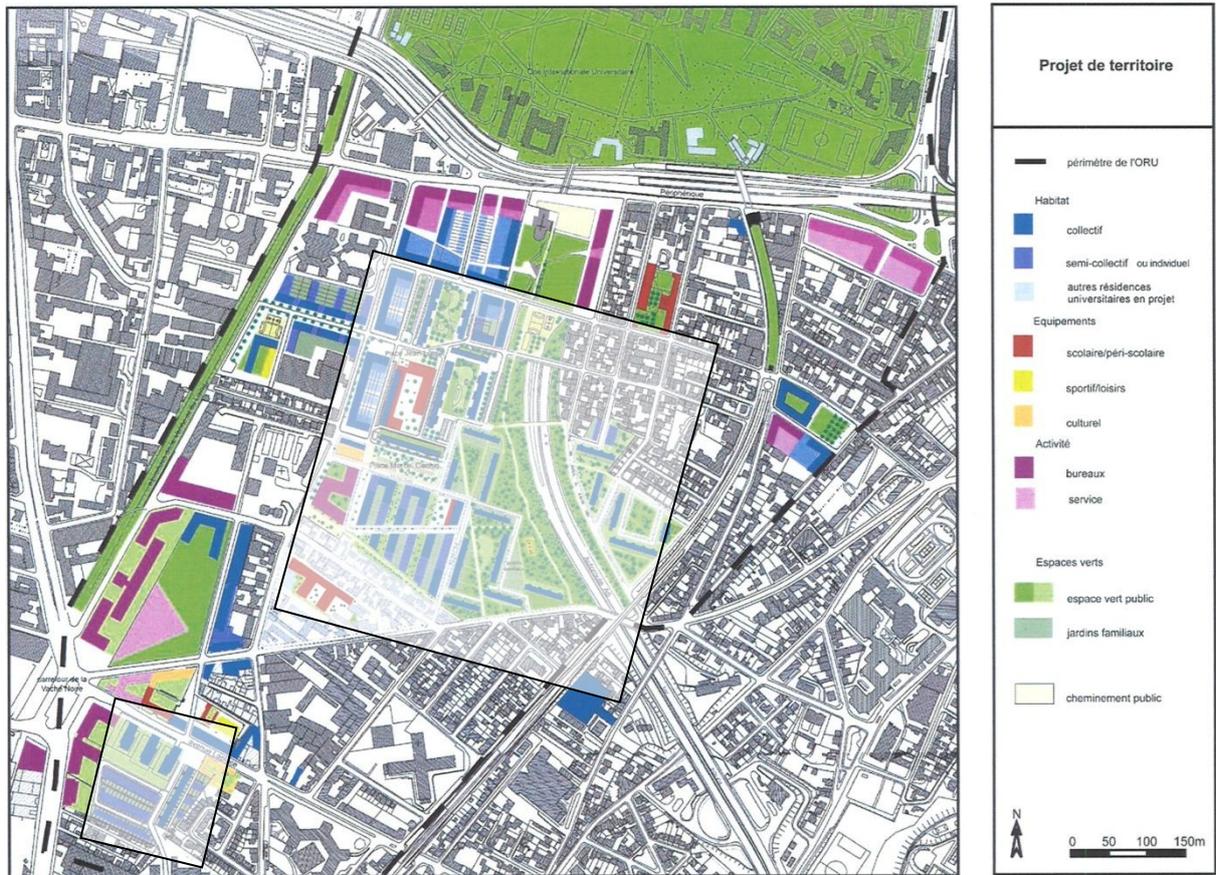
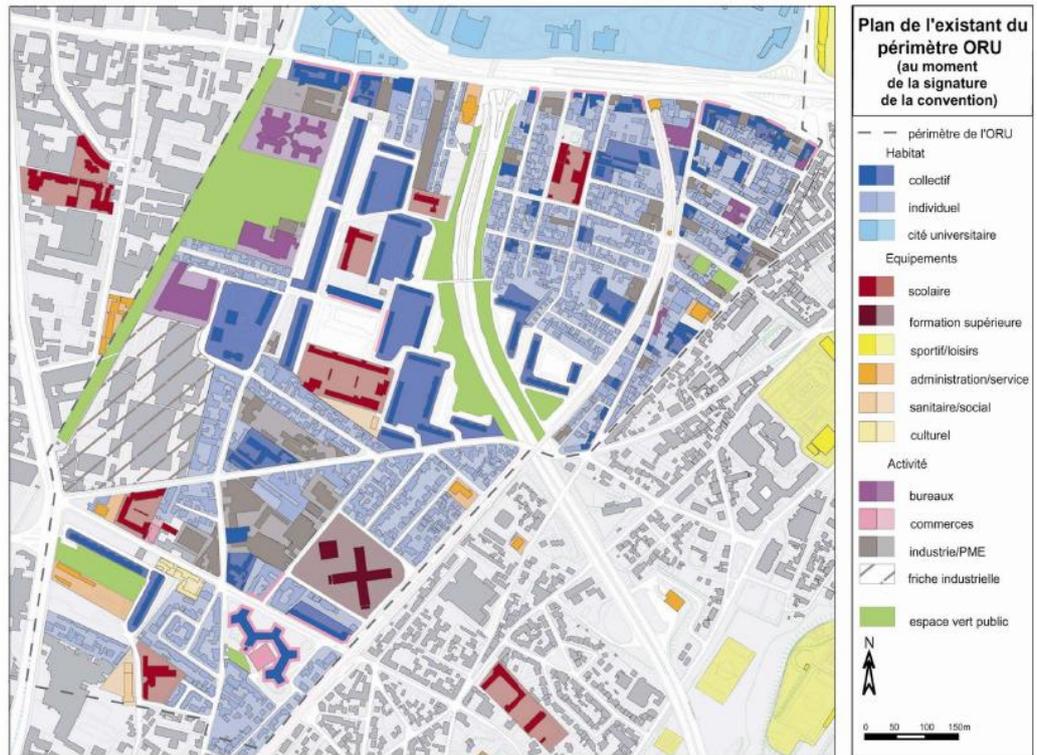
Le projet vise la rénovation urbaine par l'intervention sur l'habitat (démolition – reconstruction et réhabilitation, le désenclavement, les équipements scolaires, la création de bureaux et d'un équipement socio-culturel. L'ensemble des espaces publics sera revu, un nouvel axe est-ouest est prévu en franchissant l'A6, la passerelle du Cambodge vers Paris devrait être prolongée. Les habitants sont relogés sur place ou à proximité immédiate. Des équipements sportifs nouveaux vont être créés.

### *État d'avancement du projet*

L'opération du Chaperon Vert est en cours :

- la construction de l'école Voltaire est terminée, et accueille d'ores et déjà les élèves de l'ancienne école Joliot Curie,
- la démolition de l'école Joliot Curie est achevée,
- une maison du quartier a été installée près de la Place Marcel Cachin.

En marge de l'opération ANRU, la ZAC sur le terrain Lénine (logements mixtes, étudiants et chercheurs, gymnase) est en cours de démarrage.



Source : convention Chaperon Vert du 28 novembre 2008  
 Projet global de l'ORU et les secteurs d'intervention de l'ANRU

## 2. L'insertion urbaine du quartier au travers du projet de rénovation urbaine

### 2.1 - Les interventions financières programmées dans la convention

#### 2.1.1. Le projet du Chaperon Vert à Arcueil - Gentilly

D'après la convention du 28 novembre 2008, le financement prévisionnel par l'ANRU s'élève à 163,5 M€.

Coût du PRU par types d'opérations

Opérations réalisées	Montant financier ttc (en euros)	Part dans le financement global (en %)
Démolition LS	6 197 025	4
Création LS	38 972 810	24
Réhabilitation	40 834 994	25
Résidentialisation	7 480 534	4
Amélioration qualité de service	3 567 374	2
Aménagement	52 114 902	32
Équipements et locaux associatifs	8 023 385	5
Ingénierie et conduite du projet	6 451 478	4
Total	163 642 502	100

La part des financements prévue pour le logement est de 93.5 M€, soit 57% du financement global. Un quart du budget est consacré à la création des 252 logements sociaux. La part des résidentialisations et réhabilitations (+ améliorations de la qualité de service) est de 32%, et concerne la totalité des logements (les réhabilitations prévoient notamment la mise aux normes énergétiques des logements). Dans ce cadre, le stationnement de surface est réorganisé et complété par un stationnement souterrain, et les entrées d'immeubles sont réaménagées.

L'aménagement représente près d'un tiers des opérations financières (32%). L'ouverture du quartier vers l'extérieur, en multipliant notamment les entrées dans le quartier, est un objectif fondamental du PRU. La création d'un nouvel axe est/ouest doit permettre de relier le quartier au reste de la ville de Gentilly (désenclavement) et de redessiner l'espace public. Il comprend :

- le franchissement de l'A6, création et aménagement d'une dalle au-dessus de l'A6 (4.3M€),
- la requalification des voies du Chaperon Vert (2.4M€),
- la requalification de l'avenue Lénine, prévoyant notamment un nouvel accès au quartier (1.3M€),
- la rénovation de la passerelle sur l'A6,
- l'aménagement de la place Marcel Cachin et des nouvelles voies au sud (1.6M€).

Dans ce cadre, 32M€ sont destinés à l'opération d'ensemble d'aménagements et d'équipements de la Ville d'Arcueil. Elle est co-financée à moitié (53%) grâce aux valorisations foncières qui devraient être dégagées par la création de bureaux et de logements. Elle comprend :

- l'aménagement de la promenade A6, des allées paysagères Curie, des jardins familiaux et du parvis de l'école,
- la construction du groupe scolaire Voltaire (hors site),

- la construction d'un équipement socioculturel situé à la limite du Chaperon Vert et permettant de faire le lien avec les autres quartiers (Portes d'Arcueil et terrain Lénine),
- la reconstitution d'un city-stade.

Cette opération est très atypique par rapport aux conventions habituelles de l'ANRU.

Les autres équipements représentent 5% du budget du PRU et sont peu nombreux :

- la reconstruction sur site de l'école maternelle Jean Lurçat et du centre de loisirs (4.5M€) et adaptation de l'école Lamartine à Gentilly,
- la reconstruction hors site du gymnase en sous-sol de la résidence étudiante Lénine (2.7M€),
- l'aménagement du city-stade.

Le projet global du territoire, incluant des financements non conventionnés, est estimé à 236 M€.

**La répartition des financements entre acteurs** montre que le bailleur est le principal financeur du PRU (28%). L'ANRU finance 23% du projet. Les communes investissent massivement dans ce projet (17%), du fait notamment des valorisations foncières dont elles bénéficient. La convention annonce que les 2 villes vont mobiliser environ 70% de leur capacité d'investissement sur les 6 prochaines années. La CAVB complète ce financement à hauteur de 7%. Les communes et la CAVB représentent 24% du financement du projet, soit autant que l'ANRU et le bailleur. Cette participation massive est rare dans la mise en place des projets ANRU.

#### Participation financière prévisionnelle des différents acteurs au PRU

Coût de l'opération	Bailleur	ANRU	communes	Conseil régional	CAVB	Conseil général	Fonds propres	Autres
163 642 502	45 027 135	37 934 675	27 335 742	11 581 558	11 311 513	7 910 659	751 057	21 291 250
	28%	23%	17%	7%	7%	5%	0%	13%

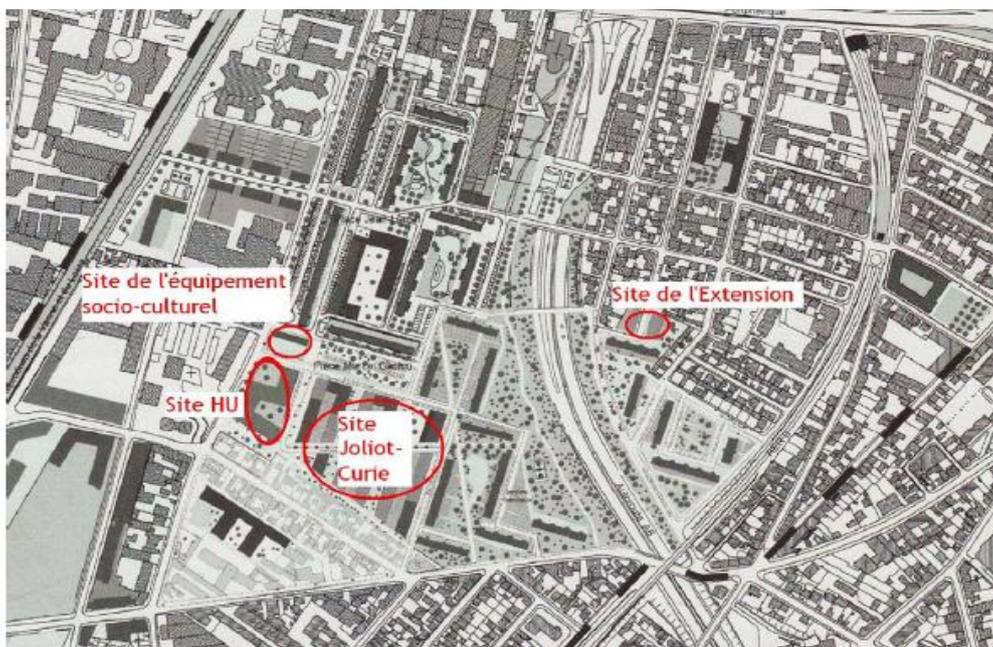
La part « autres » correspond aux valorisations foncières dégagées par l'opération d'ensemble d'aménagements et d'équipements de la ville d'Arcueil. En effet, 21,2 millions d'euros de recettes foncières sont attendues sur la partie arcueillaise du Chaperon Vert<sup>9</sup>, et se répartissent comme suit :

- sur le site HU (projet de bureaux),
- sur le site Joliot Curie (logements en accession),
- sur le site de l'Extension (logements en accession).

Il faut noter que cette situation est assez exceptionnelle. Comparée à d'autres PRU, la participation de l'ANRU est, par conséquent, relativement faible (23%).

<sup>9</sup> Ce type de financement est atypique pour les projets ANRU, ne générant généralement pas ce genre de ressources. Ces recettes sont affectées entièrement aux aménagements et équipements de cette zone.

## Localisation des recettes foncières



Source : Convention Chaperon Vert

## 2.1.2. Le projet de la Vache Noire à Arcueil

D'après la convention du 21 juin 2005, le coût global de l'opération s'élève à 52 M€.

### Coût du PRU par types d'opérations

Opérations réalisées	Montant financier (en euros)	Part dans le financement global (en %)
Démolition LS	8 884 883	17
Création LS	33 891 962	65
Réhabilitation	2 284 014	4
Résidentialisation	1 008 265	2
Amélioration qualité de service	428 513	1
Aménagement	2 000 000	4
Equipements et locaux associatifs	3 109 000	6
Ingénierie et conduite du projet	175 764	0
Total	51 782 421	100

La part des financements prévue pour le logement est de 45,5M€, soit 90% des investissements du PRU. 65% sont destinés à la création de logements sociaux. 247 constructions sont prévues par la convention, soit plus que le nombre de démolitions. Les résidentialisations et réhabilitations sont peu importantes et destinées principalement à la création d'un parking de 70 places pour les habitants du bâtiment B (1M€). La réhabilitation de cet immeuble est également prévue (3M€).

Les aménagements représentent seulement 4% des investissements. Cependant, les travaux engagés sont d'importance secondaire :

- réaménagement de places,
- restructuration du jardin des Bouleaux,
- aménagement de voies.

Les équipements représentent 6% des investissements, avec notamment la restructuration du centre culturel Anis Gras, sur une friche industrielle (2M€). La convention prévoit aussi l'extension du groupe scolaire Laplace, la création d'un parking public, et la restructuration du centre de loisirs J. Jaurès, afin de répondre à l'augmentation de l'offre de logements prévue sur la zone (les constructions étant plus nombreuses que les démolitions).

La répartition des financements entre acteurs montre que le bailleur est le principal financeur de l'opération (44%). Cela s'explique par la forte création de logements sociaux sur le périmètre. L'ANRU finance le projet à hauteur de 31%. La majeure partie de son financement est destinée à la création et à la démolition des logements afin d'assurer une diversité de l'habitat.

La commune d'Arcueil participe activement à ce projet (8%). La CAVB ne participe pas au financement du PRU (contrairement à celui de Chaperon Vert, qui est un quartier bi-communal) mais est impliquée dans les instances décisionnelles au travers de ses élus, le Président étant signataire de la convention. Elle est aussi désignée comme maître d'ouvrage pour les actions relevant directement de sa compétence<sup>10</sup>.

Le département et la région financent peu le PRU (11% des investissements).

### Participation financière prévisionnelle des différents acteurs au PRU

Coût de l'opération	Bailleur	ANRU	commune	Conseil régional	Conseil général	Autres
51 782 421	22 828 125	15 824 522	4 011 176	3 722 469	1 941 515	3 413 364
Taux	44,00%	31%	8,00%	7%	4,00%	7%

<sup>10</sup> Pour en savoir plus : « Intercommunalités et politique de la ville en Ile-de-France. Tome 2, Monographies », avril 2010, IAU-Idf.

## 2.2 - La diversification de l'offre de logements

### 2.2.1. Le Chaperon Vert

Le projet a la volonté de préserver une part importante d'habitat populaire, tout en diversifiant les types d'habitats dans un objectif de mixité sociale.

Pour cela, il s'appuie sur une large palette d'outils d'intervention (démolitions, reconstructions, réhabilitations, résidentialisations) et sur une diversification des types de logements (logement en accession sociale et en accession libre à la propriété, logement locatif libre, logement étudiant). La convention affiche la volonté d'une densification des logements, ce qui est suffisamment exceptionnel pour être souligné.

Peu de démolitions ont été prévues (192) et seuls les logements dégradés permettant de désenclaver l'espace seront détruits. 60 logements sont aussi supprimés dans le cadre de la fusion-restructuration de logements, soit un total de 252 logements sociaux en moins. Afin de reconstituer l'offre locative (1 pour 1)<sup>11</sup>, la convention prévoit la construction de 252 logements PLUS-CD, dont 137 sur site et 115 hors du quartier (sur le terrain Lénine et à Arcueil dans le cadre de petites opérations disséminées dans le tissu existant).

Les contreparties laissées à La Foncière représentent 30,5% des m<sup>2</sup> de SHON créés par le projet de rénovation urbaine. La création de 141 logements est à l'étude (les sites ne sont pas définitifs) :

- 45 logements collectifs sur le terrain Lénine (Gentilly),
- 48 logements collectifs sur l'emplacement actuel de la crèche de Gentilly,
- 24 logements collectifs sur l'îlot 2, site Joliot-Curie à Arcueil,
- 24 logements collectifs sur l'îlot 5 site Joliot-Curie à Arcueil.

La convention affiche aussi une offre supplémentaire de 130 logements en accession sociale et 168 logements en accession à la propriété.

La convention affiche dans l'ensemble du quartier de 1136 logements à la fin du projet, chiffre qui agrège autant l'offre nouvelle que la reconstitution de l'offre locative sociale suite aux démolitions, et autant les logements construits dans les périmètres que ceux construits dans le diffus hors périmètre.

Par ailleurs, un nombre important de réhabilitations doit être effectué (1408), entraînant, du fait de l'agrandissement d'une partie des logements par fusion de deux petits logements, une perte de logements (60 dues aux restructurations d'immeubles). Le projet prévoit la réhabilitation des logements, affichant ainsi la volonté de conserver un type d'habitat populaire au cœur de l'agglomération parisienne.

*Pour les acteurs, la densification et la diversification de l'offre de logements ont pour objectif de faire coexister sur le territoire les deux orientations centrales (et souvent antagonistes) du projet : le maintien de logements sociaux pour les familles modestes et la diversification de l'offre pour attirer des ménages plus aisés et favoriser la mixité sociale.*

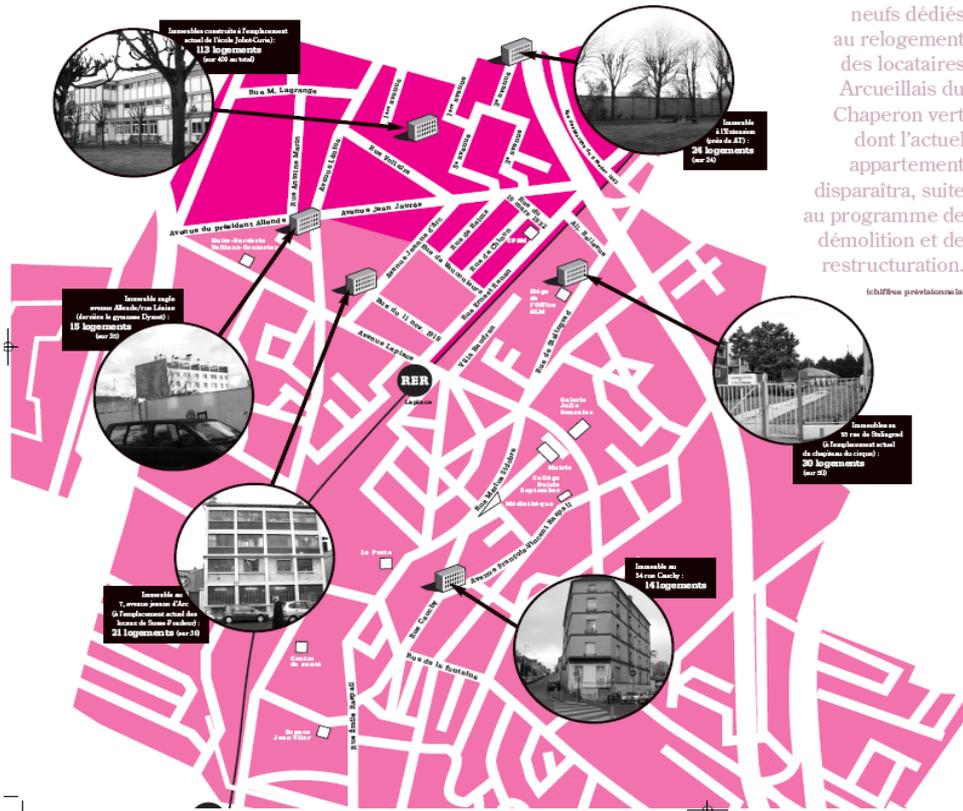
---

<sup>11</sup> En outre, hors financement ANRU, le Plan de cohésion sociale prévoit la construction de 382 logements (35 PLA-I, 199 PLUS et 148 PLS), ainsi que 352 logements étudiants.

# Les sites de construction

Implantations des logements neufs dédiés au relogement des locataires Arcueillais du Chaperon vert dont l'actuel appartement disparaîtra, suite au programme de démolition et de reconstruction.

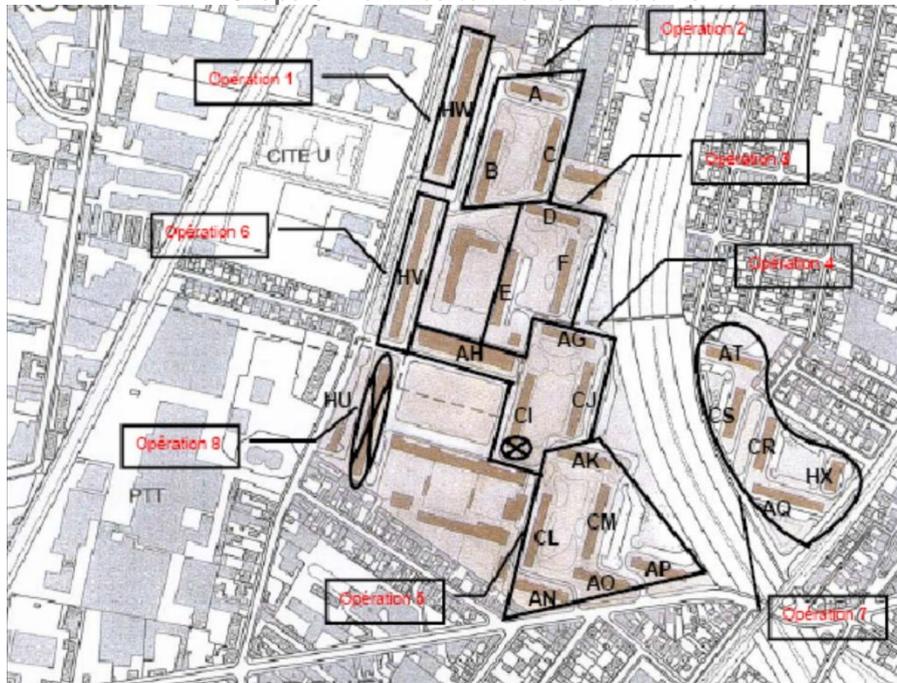
(chiffres prévisionnels)



Démolition : 200 logements

La réhabilitation

## Chaperon vert : les bâtiments à réhabiliter



### Bâtiment « non étendu » (Opération 7)



### Bâtiment « étendu » (Opération 7)

## 2.2.2. La Vache Noire

Les démolitions y sont beaucoup plus importantes. La plus grande des 2 barres de la cité, comprenant 198 logements a été entièrement démolie en 2009.



Barre A de la Vache Noire (démolie). Au premier plan, l'ancienne fabrique Anis Gras est réhabilitée et accueille une friche culturelle et d'insertion.

Source : « Projets SADEV 94 », n°12, mars 2006

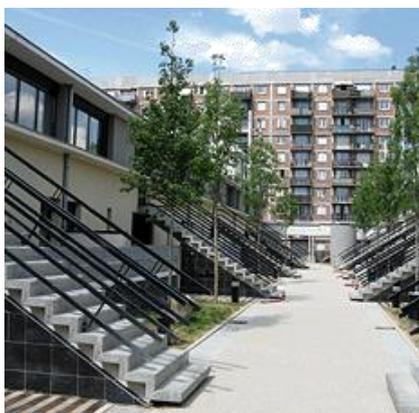
Afin de reconstituer l'offre locative (1 pour 1) mais aussi de reloger les habitants du bâtiment démolie, 197 reconstructions ont été prévues dans la convention sur le territoire des portes d'Arcueil. Elles se répartissent comme suit :

- 78 PLUS CD à Antoine Martin (hors site),
- 100 PLUS CD et 2 PLAI dans la cité paysagère de la Vache Noire (sur le site),
- 19 PLUS CD dans le site Innothera ou clos des Guises (hors site).
- 50 logements locatifs sociaux sur le site démolie (35 PLUS et 15 PLAI)

247 logements sociaux ont ainsi été définis par la convention sur le territoire des Portes d'Arcueil.

### La cité paysagère, une construction de qualité, un relogement bien anticipé

« Un habitat à mi-et le collectif. Les Lipa Goldstein ont type 2 à 5, répartis en + 1 à R + 3, de part et Chaque logement individuelle, d'un important (hublot larges baies vitrées, d'un prolongement du l'extérieur, soit par un véritable pièce privative, soit encore La production d'eau assurée pour 40 % grâce à des toit du bâtiment. courées, ainsi que été arborés »<sup>12</sup>. Une enquête a été faite sur le relogement : il en ressort une globale satisfaction, peu de nostalgie. Quelques loyers ont toutefois augmenté.



Source : Union Sociale pour l'habitat, Actualités N°863, 2008

chemin entre l'individuel architectes, Serge et créé 102 logements de cinq petites unités de R d'autre de courées. dispose d'une entrée apport de lumière dans la salle de bains, espaces ouverts...), et logement vers balcon, un patio, rajoutée, une terrasse un jardinet privatif isolé. chaude solaire sera par énergie solaire, panneaux posés sur le L'allée principale, les les jardins privatifs ont

La Cité Paysagère accueille une partie des personnes de l'ancienne barre A (au fond de la photo)

<sup>12</sup> L'Union sociale pour l'habitat - Actualités Habitat N° 863 - 30/07/2008

Trois opérations de logements neufs seront construites sur le terrain de la barre A démolie :

- 50 logements OPIHLM (PLUS – PLAI, déjà cités),
- 40 logements collectifs AFL (contrepartie foncière<sup>13</sup>),
- 50 logements locatifs intermédiaires (PLS) confiés à Logirep (hors convention).

Un cahier des charges commun pour ces 3 opérations a été mis en place par la SADEV.

Le programme comprend également des commerces en RC et une crèche.



*Logements Ophlm Arcueil-Gentilly. Les logements accueilleront une partie des personnes de l'ancienne barre.*

*Architecte : Emmanuelle Colboc*

*Source : « Projets SADEV 94 », N°12, mars 2006*

Au total, 337 logements (ANRU et hors ANRU) ont été prévus sur le territoire des Portes d'Arcueil.

La réhabilitation concerne les 80 logements du bâtiment B. La convention prévoit la rénovation des parties communes, des halls des cages d'escalier, ainsi que l'intérieur des logements et du bâtiment.

Souhaitant profiter de l'attractivité économique du territoire et bénéficier de sa situation géographique (1<sup>ère</sup> couronne), le PRU propose de mettre en valeur ces atouts afin de diversifier considérablement l'offre de logements. Les équipements et l'aménagement sont peu développés par la convention ; en revanche, ils sont prévus par le programme de la ZAC de la Vache Noire.

---

<sup>13</sup> Soit 10.93% des m<sup>2</sup> SHON créés en logement par le PRU.

## 2.3 - L'insertion urbaine à l'échelle du quartier et de ses franges

### 2.3.1. Interventions sur la trame viaire, les circulations, l'espace public

#### Le projet du Chaperon Vert

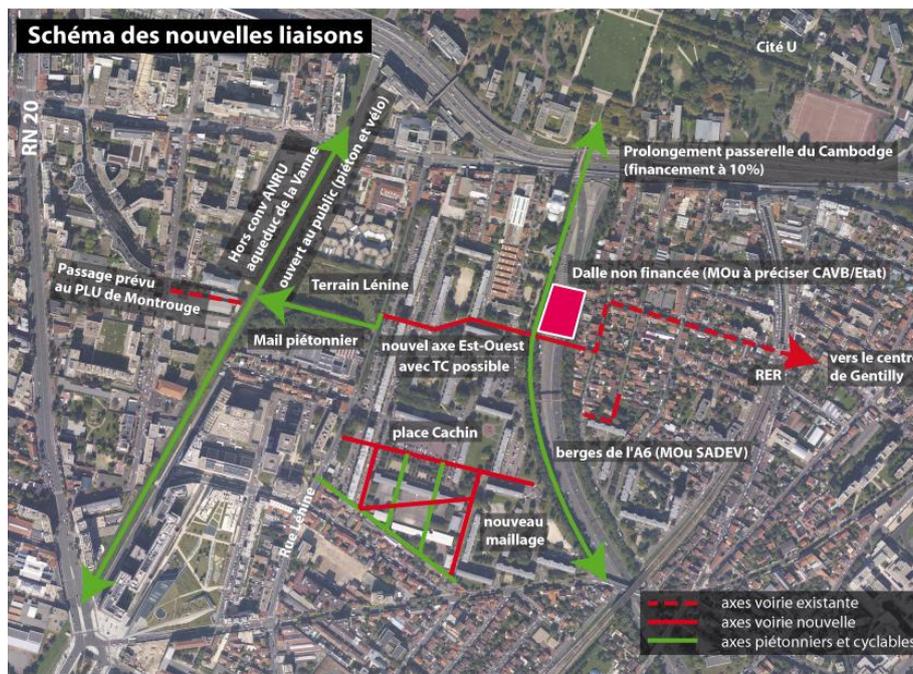
Le projet prévoit de nouvelles liaisons structurantes :

- Un axe structurant est – ouest, capable d'accueillir un bus et de raccourcir l'accès au RER, à condition de réaliser un nouveau pont sur l'A6 (une véritable dalle de couverture est proposée). Cet axe se poursuit dans le terrain Lénine par un chemin piéton ; un prolongement est prévu au-delà, dans le cadre du PLU de Montrouge
- Deux axes piétons :
  - o Un axe nord-sud, longeant l'autoroute, formant la « promenade des berges de l'A6 », qui devrait se poursuivre vers Paris, à condition de réaliser le prolongement de la passerelle du Cambodge (qui permet de franchir le boulevard périphérique depuis la Cité Universitaire, mais qui butte sur la voirie locale à l'entrée de Gentilly (Avenue Paul Vaillant Couturier).
  - o Un autre axe nord-sud (piéton et cycliste), par l'aménagement de l'Aqueduc de la Vanne

Pour ces axes structurants, la maîtrise d'ouvrage est très morcelée et tous les financements ne sont pas acquis à ce jour :

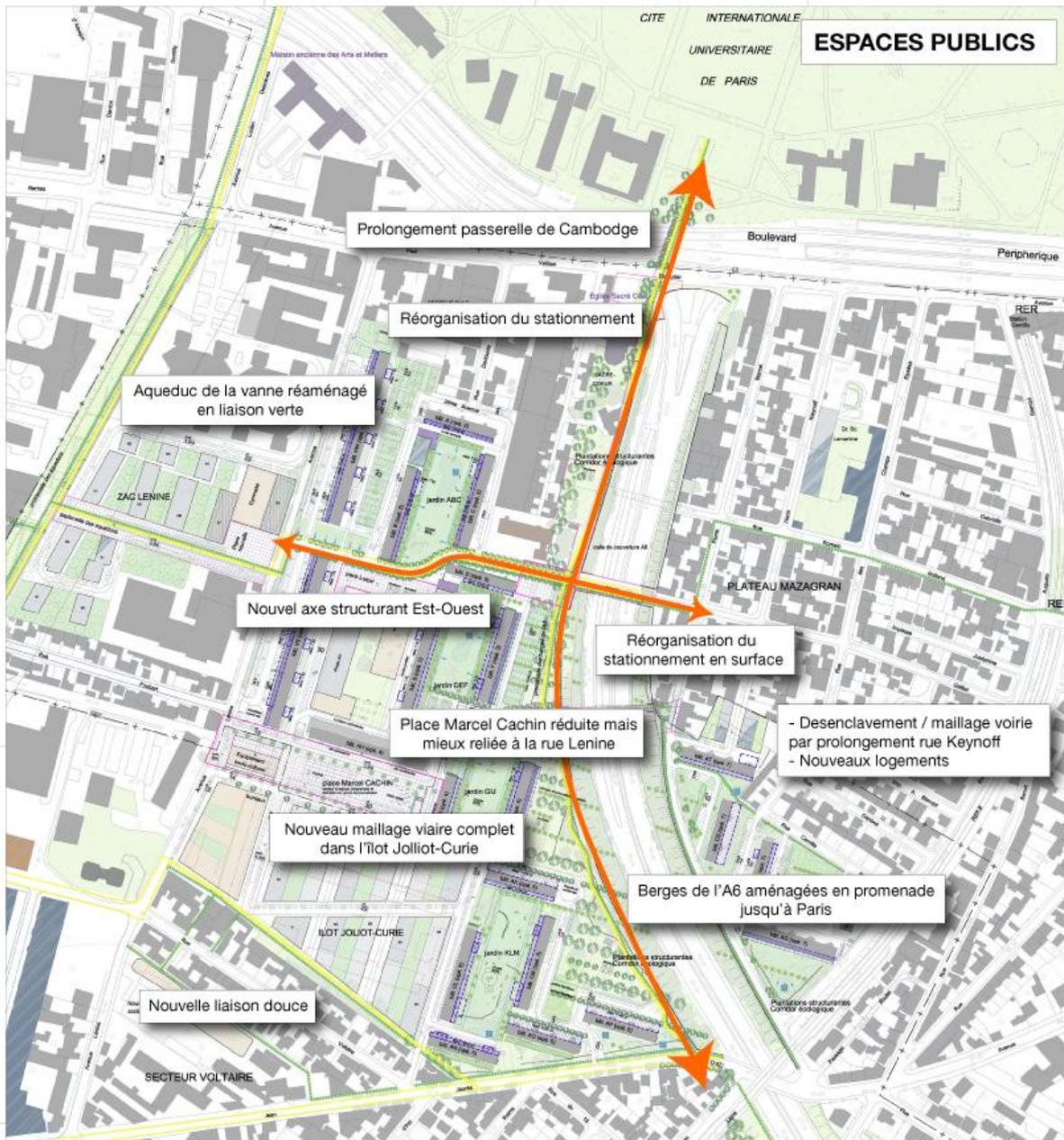
- la dalle sur l'A6 n'est financée qu'à 20% par l'ANRU, sa maîtrise d'ouvrage reste à définir (CAVB ou DIRIF (État)) ;
- le prolongement de la passerelle du Cambodge attend aussi son bouclage financier et l'organisation de la Maîtrise d'ouvrage, en lien avec la Ville de Paris.

Au sud du quartier, la place Marcel Cachin sera mieux reliée aux voiries extérieures. L'îlot Joliot Curie sera entièrement recomposé après la démolition de l'école du même nom. Un nouveau maillage viaire sera réalisé, délimitant des nouvelles parcelles de logements.



Source : IAU idF

## Le traitement des espaces publics



Source : Schéma IAU idF



Source : Photomontage CAVB

La place Marcel Cachin, véritable cœur du quartier, sera requalifiée intégralement. Son espace sera légèrement réduit, son aménagement a fait l'objet d'une étude de programmation participative.

## L'aménagement de l'aqueduc de la Vanne et du Loing

L'idée d'aménager le sursol de l'aqueduc est ancienne. La CAVB a déclaré d'intérêt communautaire un tel projet, et a établi un schéma d'aménagement en 2005 (étudié par le cabinet d'architecte BMA - Boudier Moskwa Architectes).

Le schéma est constitué de deux parties :

- un schéma de principe d'aménagement à l'échelle du territoire de l'agglomération,
- un schéma de cohérence local sur le territoire de l'ORU Arcueil/Gentilly, afin de permettre l'aménagement de l'aqueduc dans le cadre des travaux des Portes d'Arcueil.

Les objectifs du schéma d'ensemble :

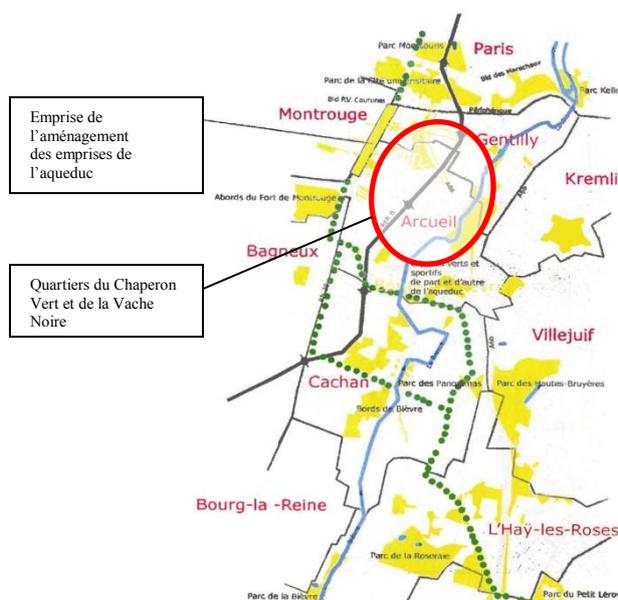
- Réaliser un espace public de qualité ouvert à tous sur une emprise aujourd'hui interdite d'accès, par l'aménagement d'une promenade piétonne et cyclable, dans le cadre d'une politique d'enrichissement des espaces publics, de valorisation de l'environnement et des paysages, de développement des circulations douces.
- Assurer une vitalité du point de vue de ses usages et de son fonctionnement par son intégration urbaine, la mise en réseaux d'équipements, d'espaces verts, sportifs, de détente et de loisirs existants ou à concevoir le long de ce parcours.

## Le projet et son avancement dans le cadre du PRU du Chaperon Vert

Le projet porte sur une promenade publique de 700m linéaires, située entre l'Avenue Paul-Vaillant Couturier et le carrefour de la Vache Noire. Son prolongement, en articulation avec la coulée verte, est envisagé dans le schéma global de cohérence, mais il n'y a pas de programmation pour l'aménagement d'autres secteurs à l'heure actuelle.

La CAVB assure la Maîtrise d'ouvrage de l'aménagement, qui est financé par IANRU à 10% + CG 94 + RIF. La Ville de Paris (Eau de Paris) reste gestionnaire du sous-sol et a donné les contraintes techniques nécessaires au bon fonctionnement des aqueducs.

Avancement : l'avant projet a été finalisé en septembre 2009. Les travaux devraient commencer en 2010.



Sources : Point d'étape Chaperon Vert 2009

## *Le prolongement de la passerelle du Cambodge et la promenade des berges de l'A6*

L'actuelle passerelle au-dessus du périphérique était fermée depuis 1984 pour raisons de sécurité. Elle a été réouverte en janvier 2003 à un usage piéton (entre 7h et 22h), ce qui permet de rejoindre la cité du Chaperon Vert, à Gentilly, à partir de la Cité internationale universitaire côté Paris - ou l'inverse - en évitant le détour par la porte de Gentilly.

La réouverture s'est faite grâce à une convention signée entre Paris, la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre et la Cité Universitaire, cette dernière étant chargée d'assurer la gestion de l'ouvrage, et notamment l'ouverture et la fermeture au public.

La Ville de Paris continue pour sa part d'assumer l'entretien de l'ouvrage. De son côté, le Conseil général du Val-de-Marne a réalisé les travaux de voirie au débouché de cette passerelle avenue Paul-Vaillant-Couturier. Cette coopération s'est inscrite dans le cadre de l'Opération Renouvellement Urbain d'Arcueil et de Gentilly.

Le projet de prolongement de la passerelle consiste en un nouvel ouvrage de franchissement de l'Avenue Paul-Vaillant Couturier (qui est une voirie départementale), puis dans son prolongement le long de l'église de Gentilly pour rejoindre la future promenade des berges de l'A6. Ça sera un lien ténu, mais cohérent, entre la Cité Universitaire et le quartier du Chaperon Vert.

Le montage juridique et financier du prolongement de la passerelle est en cours avec la Ville de Paris l'Etat et le CG 94 :

- sa domanialité est complexe (État + Ville de Paris + Conseil général) ;
- la maîtrise d'ouvrage du prolongement a été acceptée par la Ville de Paris en Janvier 2010 ;
- son financement devrait impliquer de nombreux acteurs : Paris, CG 94, CAVB, RIF, ANRU (dont l'engagement financier est de 10% dans la Convention du Chaperon Vert).



*La passerelle actuelle sur le périphérique, donne accès au parc de la Cité Universitaire*  
DR



*Le bout de la passerelle, vue vers Gentilly le long de l'A6.  
À droite, l'église du Sacré Cœur*  
A. Duguet, IAU îdF

La Ville de Paris souhaite donner à ce projet une dimension symbolique du lien entre Paris et la banlieue et envisage un projet ambitieux. Elle compte lancer un concours d'architecture, d'une part, mais aussi d'associer ce projet à un projet culturel, en lien avec le théâtre de la Cité Universitaire, par exemple.

### L'aménagement des berges de l'A6 :

Cet aménagement devrait assurer la continuité du cheminement en provenance de la passerelle du Cambodge. Il correspond à une requalification des talus et des espaces verts existants.

Sur le plan foncier, il s'agit d'une transformation d'espaces privés (parkings de l'OPIHLM sur les délaissés de l'A6) en espaces publics (rétrocédés à la commune).

À terme, ce lien devrait se prolonger davantage, pour rejoindre le Parc du Coteau de la Bièvre à Arcueil.

Les deux projets, mis bout à bout, devraient offrir un lien profond entre La Cité du Chaperon Vert et le parc de la Cité Universitaire ainsi que son théâtre, et au-delà, avec le tramway parisien.

### **Le projet de la Vache Noire**

Le projet de la Vache Noire a pour objectif de ré-ouvrir le quartier vers l'Avenue Laplace. De nouvelles liaisons sont prévues à cet effet. Un axe nord-sud traverse l'îlot Laplace et permet un raccourci piétonnier jusqu'au centre commercial de la Vache Noire. Une liaison est également prévue vers la nouvelle école Monmousseau, à l'arrière du quartier.

Un nouveau jardin, planté de bouleaux, devrait être aménagé à l'intérieur de l'îlot ainsi créé.



Source : Point d'étape Vache Noire, 2009, Ville d'Arcueil, DDE 94

## 2.3.2. Interventions sur les commerces et les équipements de proximité

### Les commerces

D'après l'enquête Codal-pact, les pratiques de proximité étaient très fortes en 2003 : 56,3% des habitants fréquentaient les commerces et services dans le territoire de l'ORU.

Les lieux les plus fréquentés étaient : Cora sur la RN 20, Intermarché, place Marcel Cachin (commerces, marché, poste), mais aussi les marchés de Bagneux et de Montrouge.

Le projet du Chaperon Vert

*La restructuration de la place Marcel Cachin s'accompagne d'une réflexion plus globale sur le commerce. Globalement, le projet n'a pas de conséquences significatives. Des démarches FISAC sur l'existant devraient être engagées, dans une perspective de redynamisation (travail sur les vitrines et le marché, harmonisation des horaires, etc.).*

*Une étude préalable a montré que le risque de concurrence avec le Centre Commercial de la Vache Noire était assez limité, car la nature des commerces tient plutôt de l'achat exceptionnel, tandis que la Place Marcel Cachin assure une fonction de proximité quotidienne.*

Les discussions avec les habitants indiquent en effet que le centre commercial de la Vache Noire est peu fréquenté par les habitants de l'ORU, qui préfèrent les commerces de la Place Marcel Cachin ou le Cora situé un peu plus au sud près de la RN20.

Le projet de la Vache Noire

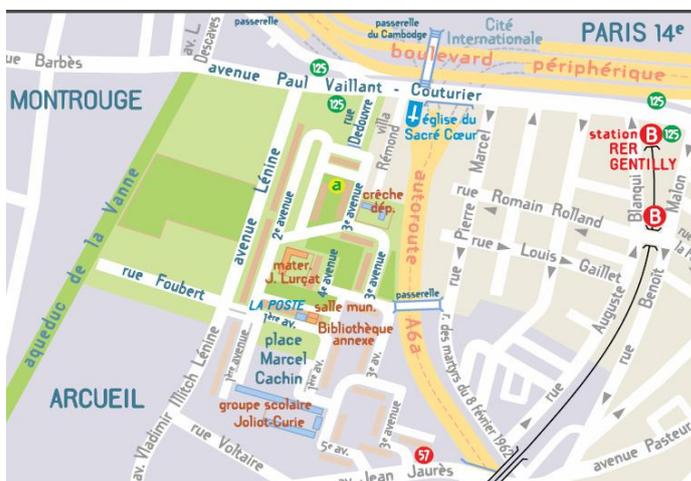
Dans le cadre de la reconstruction des logements en lieu et place de la barre A, sont prévus des commerces en rez-de-chaussée. L'idée est de re-dynamiser l'avenue Laplace (RD 62), à l'approche de la place de la Vache Noire, où se situe d'ores et déjà le Centre Commercial.

### Les équipements publics du Chaperon Vert

Une restructuration profonde des écoles

Il y a actuellement dans le périmètre du Chaperon Vert :

2 écoles maternelles, 1 école primaire intercommunale, 2 crèches départementales, 1 centre de loisirs, 1 centre PMI, 1 gymnase, 1 lieu d'accueil jeunes, 1 antenne de la Poste, 1 boulodrome.



Le diagnostic fait en 2004 a constaté beaucoup d'évitement scolaire (46% au Chaperon vert, autant dans la zone pavillonnaire et sur le plateau Mazagran)

Le projet ANRU du Chaperon Vert introduit, avec les différentes démolitions et constructions, une restructuration complète de l'offre scolaire, qui se confirme à travers la modification de la carte scolaire, dans un objectif de mixité sociale :

- L'école maternelle + primaire Joliot Curie, située sur la place Marcel Cachin, est démolie ; les élèves arcueillais ont été transférés début 2010 dans la nouvelle école Voltaire Olympe de Gougues située sur l'avenue Lénine à Arcueil.
- Les élèves du primaire de Gentilly sont rapatriés dans l'école Lamartine sur le plateau Mazagran, ce qui devrait encourager une meilleure mixité.

*Aujourd'hui, ce transfert suscite quelques interrogations dans la commune de Gentilly. Le nouveau projet de logements prévus dans le terrain Lénine (future ZAC), prévoit l'arrivée de 300 familles. Il semblerait que les capacités offertes dans l'école Lamartine soient insuffisantes pour accueillir toute nouvelle population<sup>14</sup>*

En outre, le programme ANRU prévoit que l'école maternelle Lurçat, située dans un des squares, soit démolie et reconstruite à côté, afin d'être modernisée, tout en permettant la construction de nouveaux logements dans le même secteur.



A. Duguet, IAU idF

D'autres équipements (dont la programmation est à préciser) sont prévus :

- la construction d'une Maison de quartier à l'interface de la Place Marcel Cachin et de l'avenue Lénine. Statut visé : initialement, équipement rayonnant ; finalement, équipement de proximité avec une vocation socioculturelle ;
- la construction d'un Gymnase sur le terrain Lénine (équipement de proximité) ;
- le long de la promenade de l'A6, un city stade et un terrain de boules.

**Coté Vache Noire, de nombreux équipements sont prévus et évoluent encore.**

Sur l'avenue Laplace dans l'îlot Laplace :

- Gymnase Dimet,
- Centre culturel Jean Jaurès (dit « Le Bahut »), qui est restructuré,

<sup>14</sup> cf blog de la section PS de Gentilly du 06/04/2010.

- École Laplace : extension prévue dans la convention, mais techniquement pas possible compte tenu notamment de l'augmentation de la population scolaire. Donc poursuite de la restructuration du bâtiment, mais ré-affectation prévue (réflexion en cours sur ce point, entre Arcueil et le service culturel de la CAVB, hors ANRU). Par conséquent, un déménagement de l'école est prévu vers l'École Monmousseau au sud du site.
- Centre culturel Anis Gras en restructuration, sous la maîtrise d'ouvrage de la CAVB au titre des équipements publics,
- Un hôtel 100 chambres et un cinéma en construction.

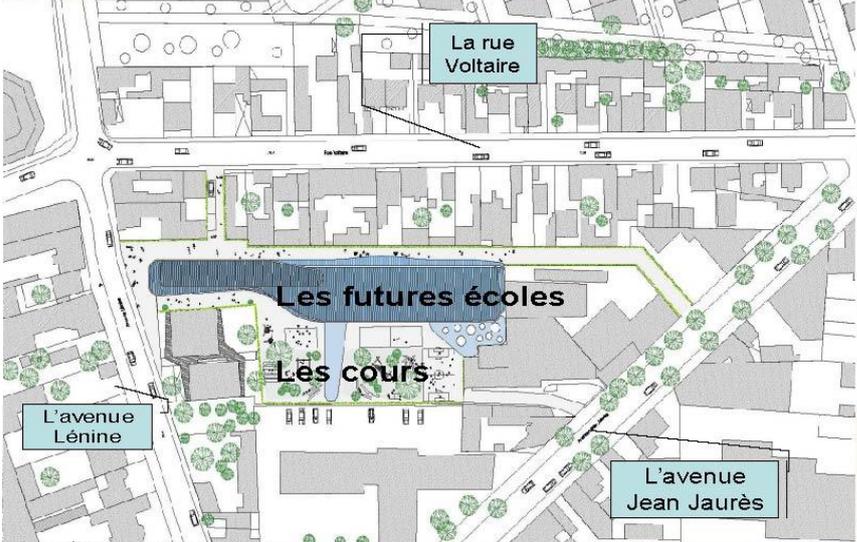
Il faut noter que l'évolution de la programmation scolaire a des conséquences sur l'aménagement des espaces publics, et la répartition des autres fonctions (habitat – activités), qui ne sont pas clarifiées à ce jour. (cf point d'étape ANRU, DDE 94, mars 2009).

À l'arrière de la Vache Noire :

- École Monmousseau : une nouvelle école est construite au sud de la Vache Noire, en face de la maternelle, à côté d'un petit parc, dans un site plus accueillant que celui de l'école Laplace.

Sur le carrefour de la Vache Noire :

- Un ancien pavillon est actuellement utilisé pour le projet (réunions, maquettes, accueil des habitants...). Il y a une volonté de préserver ce pavillon, mais des difficultés potentielles d'insertion au secteur rénové ont été signalées.



Source : « Le renouvellement du Chaperon Vert, c'est parti... ». Présentation Powerpoint du Comité de suivi de l'ORU, CAVB.

### **2.3.3. Interventions sur les activités, le développement économique et sur le foncier**

#### **Le projet de renouvellement urbain et le développement économique**

Le projet intègre la construction d'un immeuble de bureaux, placé à l'entrée du quartier, sur l'Avenue Lénine (visibilité et accessibilité). La direction de projet considère en effet que la proximité avec les bureaux de la Vache Noire devrait faciliter sa commercialisation.

À la date d'établissement de ce rapport, il n'y a pas de projet clair pour cet immeuble, ni de financeur. Une étude menée par la SCET indique toutefois que le quartier a intérêt à se tourner vers le tertiaire (seuil minimal de 16000 m<sup>2</sup> de SHON) plutôt que vers les PMI/PME (créneau de la VSB).

Ce projet est tourné vers un modèle de développement exogène. Il est connu que les emplois tertiaires sont très peu adaptés aux formations des populations de l'ORU. À ce stade, il n'y a pas eu de projet de développement plus intégré, plus endogène.

#### **La modification du découpage foncier**

Dans la cité du Chaperon Vert, la quasi totalité du foncier appartient à OPIHLM. Le projet prévoit son re-découpage global entre les villes, le CG 94, le privé, etc.

L'essentiel de la valorisation du foncier s'appuie sur le montage en ZAC : sur Arcueil, dans la ZAC Voltaire, et sur Gentilly, dans la future ZAC Lénine (hors ANRU).

Le nouveau découpage foncier intègre, à l'ouest de la cité du Chaperon Vert, la future ZAC Lénine. Sur ces 2 ha, la programmation est la suivante :

- logements sociaux et en accession,
- logements étudiants et chercheurs étrangers (environ 230 chambres),
- gymnase.

La CAVB s'interroge sur les conséquences de ce découpage en termes de complexité de gestion ultérieure, et de coordination entre les différents gestionnaires.

## Évolution du foncier du Chaperon Vert : découpage, privatisation partielle

avant



après



## 2.4. Les effets de ces interventions sur l'insertion urbaine

### Centralités

Dans le Chaperon Vert, la restructuration de la place Marcel Cachin vise un renforcement de la centralité, par plusieurs moyens :

- la réhabilitation de l'espace public (traitement des sols, piétonisation...);
- l'accueil d'un équipement socioculturel en entrée du quartier ;
- la création d'une nouvelle rue d'accès, plus proche de la Vache Noire, jouxtant le projet de bureaux.

En revanche, la suppression de l'école Joliot Curie, remplacée par des logements, risque de réduire l'animation de la place.

Les futurs bureaux, placés en entrée du quartier, pourraient en revanche amener une nouvelle population dans la journée.

Le centre socioculturel placé à côté, devrait également permettre un certain brassage.

Des modifications importantes sont donc à attendre dans la fréquentation des espaces publics, l'animation, l'ambiance générale du quartier, en particulier au droit de sa place centrale.

### Évolution de la forme urbaine

*Le projet, par la destruction d'une des 3 grosses barres, commencera à modifier le paysage global. Les nouveaux logements seront plus petits et la trame viaire plus resserrée, tendant à s'approcher de celle du tissu ancien.*

### Mutabilité

Le nouveau découpage foncier devrait permettre son évolution, grâce à des parcelles plus petites.

Concernant les espaces publics, ce découpage pourrait, en revanche, poser des problèmes de gestion. La cohérence de l'aménagement des espaces publics devrait se faire, en principe, grâce à l'établissement d'un plan guide. Toutefois, dans la gestion ultérieure, le morcellement foncier / maîtrise d'ouvrage ne permettra peut-être pas de garantir le maintien de cette cohérence. En effet, la CAVB est compétente sur la voirie, mais pas sur les espaces verts.

### Accroches extérieures

Dans le Chaperon Vert, les nouveaux passages est-ouest et nord sud, le nouveau maillage dans la partie sud (reconstruction de logements mixtes), tout cela concourt à une meilleure lisibilité des accroches avec les quartiers riverains. Mais, à ce stade, les raccords, bien qu'essentiels, resteront mineurs, car les travaux lourds (pont sur l'A6, lien avec Paris), ne sont pas financés.

Dans la Vache Noire, le lien nord – sud est important pour permettre aux habitants de rejoindre le Centre commercial sans passer par le carrefour. Tout en le désenclavant, il devrait conserver l'intimité du quartier.

## 3. L'articulation avec les autres politiques et projets

### 3.1 – Les quartiers en rénovation urbaine dans les documents réglementaires et de planification

#### Le PLHI du Val de Bièvre

Le PLHI a été approuvé en juin 2009, son élaboration a été quasi concomitante avec celle de la convention du Chaperon Vert et postérieure à celle de la Vache Noire. Les objectifs des deux PRU en matière de diversification de l'offre de logements dans les périmètres de rénovation et dans le tissu proche ont donc été intégrées dans le PLHI. Sur ces points, les différents documents sont cohérents.

Une limite vient toutefois du fait que tous les logements sont reconstitués à proximité des périmètres, à l'intérieur des communes. L'opération de RU n'est pas l'occasion d'une meilleure répartition des logements sociaux entre le nord, où il est très fortement présent, et le sud du territoire, où il l'est moins. Le PLHI ne donne aucun élément précis sur la localisation de la reconstitution de l'offre à l'échelle intercommunale.

#### Le Plan Local de Déplacements (PLD) du Val de Bièvre et autres politiques de déplacements

##### Transports en commun

Le PLD a été réalisé en 2006 et a débouché essentiellement sur la mise en service du réseau de bus de proximité Valouette (7 lignes gratuites, dont 3 desservent le secteur).

En un an, la fréquentation des bus Valouette a atteint 100 000 voyageurs par mois. Mais la qualité de service est faible : amplitude horaire faible (de 7h au plus tôt à 19h maximum, fréquence toutes les heures). Pour gérer ce réseau de bus, la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre est devenue une AOT reconnue par le STIF fin 2007.

Là encore on peut souligner une cohérence globale entre le PLD et les projets de rénovation urbaine, notamment celui de Chaperon Vert qui devrait être davantage désenclavé par le renforcement des bus.

##### Voirie

Le PRU propose la création d'une nouvelle voirie est-ouest, intégrant un pont sur l'A6, qui permettrait à une des lignes de bus Valouette de traverser le quartier de part en part et de le relier plus directement au centre de Gentilly.

Rappelons toutefois que ce pont n'a pas de montage pré-opérationnel à ce stade (engagement de l'ANRU à 20%, pas de maîtrise d'ouvrage).

Le stationnement fait l'objet de prévisions supplémentaires dans le PRU.

Evolution du ratio de stationnement :

- Actuellement : 0,53
- Après PRU : 0,80 (parkings souterrains pour toutes les constructions neuves)

Cette disposition répond à la carence constatée dans le quartier.

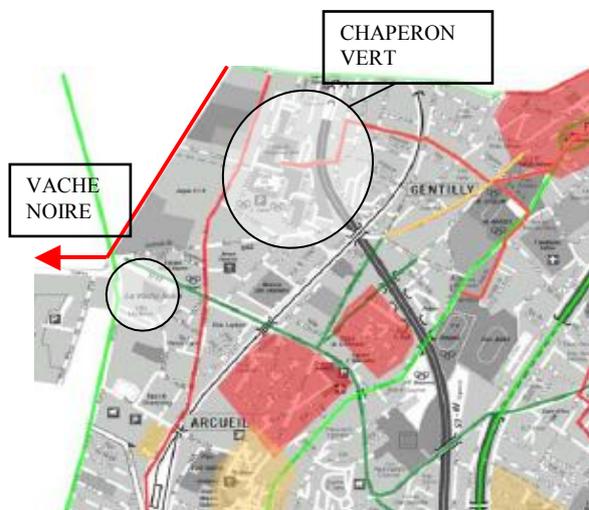
Toutes fois, elle n'est pas très cohérente avec la proximité de stations de RER, car il est paradoxal d'encourager le stationnement résidentiel dans un secteur aussi bien desservi. De plus, aucun stationnement vélo n'est prévu, alors que la CAVB mène une politique encourageant les déplacements des cyclistes.

## Vélos et piétons

La CAVB, dans le cadre de sa compétence voirie, prévoit des aménagements cyclables sur la rue Lénine, en lien avec le centre d'Arcueil et Paris, et sur le futur pont de l'A6, vers le centre de Gentilly.

Au schéma de la CAVB, il faut ajouter l'aménagement prévu sur l'Aqueduc de la Vanne, ainsi que ceux envisagés par les deux conseils généraux sur la voirie départementale, de part et d'autre du carrefour de la Vache Noire.

Concernant le piéton, le schéma ci-dessous, reste très incomplet : par exemple, il n'intègre pas les nouvelles sentes piétonnes prévues dans le PRU.



Zones 30, itinéraires cycables et piétons

### Légende

- Tranche ferme
  - itinéraires cyclables et/ou piétons
  - zones 30
- Tranche conditionnelle
  - itinéraires cyclables et/ou piétons
  - zones 30
- itinéraires cyclables existants ou programmés à court terme
- itinéraires cyclables non programmés ou programmés à moyen-long terme

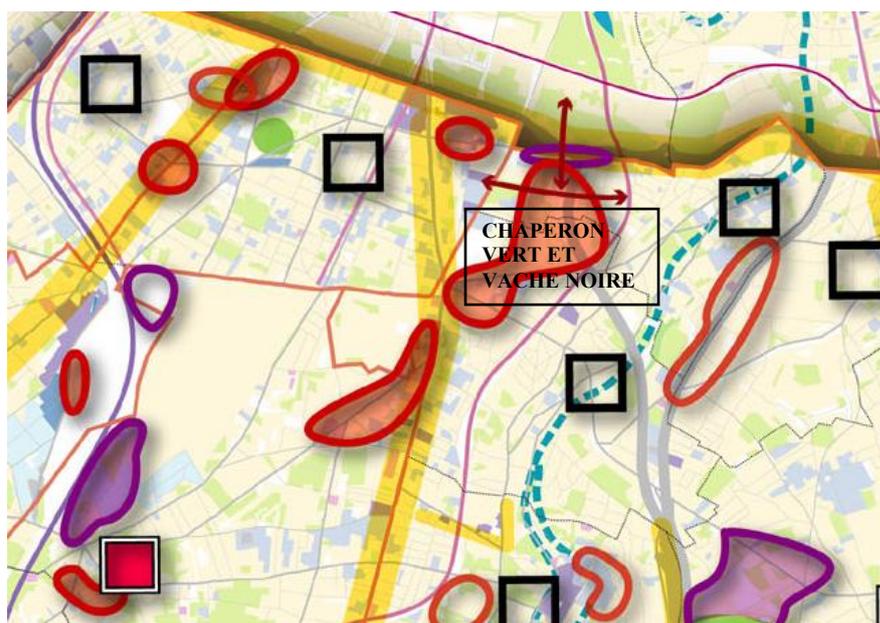
*Les projets d'aménagements cyclables et de zones 30 de la CAVB (extrait)*

## Les Plans locaux d'urbanisme

Les PLU de Gentilly et d'Arcueil, tous deux révisés récemment, sont totalement cohérents avec les deux PRU.

Les tendances globales affichées dans les PADD vont vers un renforcement des centres-villes, respectifs, et vers une impulsion des mutations urbaines le long des axes de transports.

Synthèse des PADD des PLU du secteur



-  Centre ville
-  Centre ville en requalification
-  Secteur de projet engagé
-  Secteur de projet en devenir
-  Secteur de projet d'activités en mutation
-  Secteur de projet d'activités en devenir
-  Espace vert prévu dans les projets
-  Axe de développement régional
-  Liaison / Désenclavement

Source : IAU idF

## **Le PLU de Gentilly**

Le PLU de Gentilly (septembre 2006) est totalement cohérent avec le projet de rénovation urbaine du Chaperon Vert.

Il affiche la volonté de préserver un fort taux de logements sociaux pour une accessibilité au logement pour tous. La ville de Gentilly se définit comme « une ville populaire aux portes de Paris ». La commune repose sur un projet social « visant à permettre à des familles à revenus modestes et à une population diversifiée de vivre ensemble à proximité de Paris ». L'objectif est donc de maîtriser l'impact des ORU afin de ne pas fragiliser les populations démunies vis-à-vis de l'accès au logement. Le PLU se préoccupe de l'augmentation des LLS réhabilités ou reconstruits ou du relogement des populations et affirme que l'offre sociale doit être augmentée dans les quartiers avant de démolir.

Le PADD prend en charge la question du renouveau du parc social et distingue plusieurs approches :

- la poursuite de programmes de requalification de l'habitat social (le projet conduit avec l'ANRU représente une augmentation de l'offre de logement à Gentilly de 800 logements diversifiés et de 150 logements étudiants environ),
- la requalification et la production de logements.

L'opération ANRU du Chaperon Vert constitue le grand projet des années 2000 / 2010 de la commune. L'objectif principal du projet est le développement harmonieux du territoire. L'intervention publique est légitimée par l'existence de forts contrastes territoriaux. En effet, la commune est divisée entre la flambée spéculative dans le secteur privé (accueillant une population de plus en plus aisées) et la dégradation de l'habitat social avec l'aggravation des difficultés pour les familles modestes. L'intervention doit s'appuyer sur les pôles de développement (les Portes d'Arcueil, la Porte de Gentilly, la Cité Universitaire de Paris), afin de permettre au quartier du Chaperon Vert de s'intégrer dans le paysage urbain.

Le PRU apparaît donc comme un élément indispensable du PLU et est totalement intégré au projet de développement de la ville de Gentilly. Il doit ainsi favoriser :

- la conservation et le développement du patrimoine vert du quartier (parc / couverture de l'A6, la passerelle / la promenade sur l'Aqueduc),
- l'amélioration de l'habitat en répondant aux besoins des habitants et accueillir de nouvelles populations (réhabilitation, reconstructions, diversification de l'offre),
- la mixité des fonctions et le développement des équipements (groupes scolaires, équipements petite enfance, équipements sportifs, centre social et culturel). Les commerces et l'implantation d'activités seront soutenus.

## **Le PLU d'Arcueil**

Le PLU d'Arcueil date de 2006, il est également cohérent avec les 2 PRU.

Il souhaite redéfinir et développer les multiples centralités de son territoire fragmenté :

- le Chaperon Vert, en retraitant les espaces publics et en renforçant l'attractivité commerciale. L'idée c'est de créer une dynamique économique permettant la valorisation du territoire et son rayonnement à l'échelle du quartier (réduire l'image de cité-dortoir).
- la Vache Noire : en alliant accessibilité, densité, symbolique et polyfonctionnalité, afin de créer une polarité en lien avec Paris.

Les PRU sont inscrits dans un programme plus large de développement, comprenant notamment les ZAC des Portes d'Arcueil et la ZAC de la Vache Noire. L'objectif est

d'optimiser l'effet de l'ORU, permettant notamment de vitaliser les pôles vieillissants et les axes structurants de la commune (axes RN 20, RD61 et RD62).

Le rayonnement économique d'Arcueil doit ainsi être renforcé :

- en poursuivant l'attractivité pour les entreprises (diversifier l'offre d'activités et améliorer l'accessibilité) ;
- en renforçant la dynamique commerciale : rôle fondamental du commerce de proximité ;
- en renforçant l'attractivité des petits commerces et des marchés.

L'offre de logements doit être développée tout en maîtrisant la densification des espaces. La ZAC ainsi que les PRU doivent y contribuer, soit par construction, soit par réhabilitation. Les différentes opérations (ZAC et PRU) prévoient la construction de 780 logements d'ici 2010.

La ville souhaite diversifier l'offre de logements afin de favoriser la mixité sociale : équilibre privé/social, accession/location, collectif/pavillonnaire, équilibre entre les différentes catégories de LLS (PLUS, PLUS-CD, PLAI et PLS). En outre, afin de maintenir le taux de 44% de logements sociaux, le PLU demande, dans certaines zones, un minimum de 25% de logements locatifs sociaux pour toute construction de plus de 1000m<sup>2</sup>.

*Les 2 PRU sont donc totalement intégrés dans le projet de ville défendu par le PLU.*

## 3.2 – Articulation avec les projets structurants hors du périmètre

### Les dynamiques globales

Le secteur s'inscrit dans la dynamique de projets de la première couronne qui tend vers une tertiarisation progressive du tissu urbain. La plupart des communes orientent leur développement vers ce marché de bureaux très porteur. Montrouge a également réalisé d'importantes opérations de logements à cette occasion (grâce, en partie, à la convention d'équilibre du Département des Hauts-de-Seine). Dix-sept opérations en accession ont été commercialisées à Montrouge entre mars 2005 et mars 2010, soit un volume de 577 logements neufs<sup>15</sup>.

La carte des projets ci-dessus donne un aperçu de cette dynamique, qui s'appuie sur les axes de déplacements (RN 20 en particulier) et sur le foncier ancien en mutation.

Le secteur s'inscrit également dans le territoire de projets de la Vallée Scientifique de la Bièvre, qui s'oriente aujourd'hui vers une spécialisation santé et biotechnologies, en lien avec les grands hôpitaux (Kremlin Bicêtre, IGR à Villejuif, Bécélère à Clamart..) et laboratoires de recherche du secteur (CNRS, Aventis, Pfitzer...). L'association Vallée Scientifique de la Bièvre (VSB) mène, depuis une dizaine d'années, des actions pour maintenir et développer l'économie de la connaissance dans le secteur, tout en défendant un aménagement et un développement intégrés et équilibrés de l'ensemble de ce vaste territoire du sud parisien<sup>16</sup>.

Le lien entre le projet de renouvellement urbain et la VSB reste toutefois discret. Il repose essentiellement sur le programme de logements pour chercheurs, qui est prévu dans le projet du terrain Lénine. Toutefois ce lien n'est, pour l'instant, pas mis en avant par les collectivités.

La Ville de Gentilly<sup>17</sup>, explique sa politique active en faveur du logement pour étudiants et chercheurs comme le résultat de son lien à Paris et à la Cité Universitaire. Elle vise ainsi la participation à la constitution d'un « Campus Urbain », de visibilité métropolitaine.

### Les projets d'aménagements et de transports dans les environs des deux PRU

Principaux projets de transports :

- amélioration de la régularité du RER B,
- prolongement Métro 4 de la Porte d'Orléans à Montrouge puis à Bagneux, dont l'ouverture est prévue pour 2012
- à terme, le métro de rocade Grand Paris Express

<sup>15</sup> Source : Les données proviennent de l'analyse des GRECAM sur la période mars 2005/ mars 2010 et représentent la vente d'appartements neufs dans les communes de Gentilly et Arcueil. L'analyse est tirée de l'étude « le marché immobilier neuf en Ile de France » 2009 et 2008 réalisée par l'ADIL.

<sup>16</sup> Cf Assises de la Vallée Scientifique de la Bièvre du 17 Juin 2010

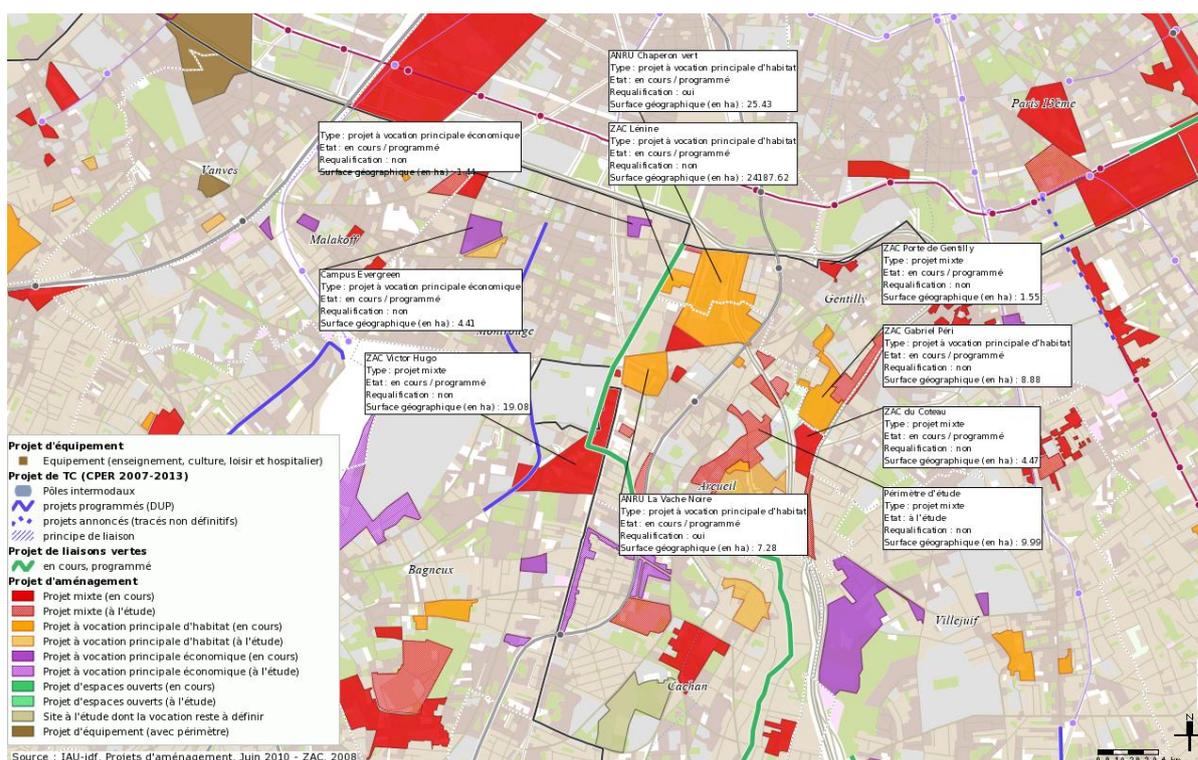
<sup>17</sup> Cf rendez-vous avec Madame Tordjman, Maire de Gentilly et Vice-Présidente de la CAVB déléguée à l'habitat du 21 Septembre 2010

## Principaux projets de liaisons vertes :

- le projet d'aménagement de l'aqueduc de la Vanne et du Loing juxte le secteur et fait partie du PRU du Chaperon Vert entre Paris et le carrefour de la Vache Noire. En revanche, sa poursuite n'est pas à l'ordre du jour ; il devrait rester , pour l'instant, une promenade locale ;
- le projet de coulée verte Bièvre - Lilas, porté par le CG 94, devrait relier la Vache Noire au parc des Lilas à Vitry. Jusqu'à présent, il n'y a pas d'avancement opérationnel dans ce secteur. A terme, toutefois, la CAVB envisage une liaison avec le projet des berges de l'A6, qui fait partie du PRU du Chaperon Vert.

## Principaux projets d'aménagement :

- La ZAC de la Vache Noire comprend, outre le PRU, la construction de bureaux à proximité immédiate.
- Le long de la RN 20, une dynamique de renouvellement tertiaire s'est installée depuis quelques années et se poursuit aujourd'hui.
- Au sud, coté Bagneux, à l'ouest de la RN 20, la ZAC Victor Hugo est un projet mixte de logements et de bureaux, dont l'enquête publique devrait s'ouvrir fin 2010.
- Au nord du Chaperon Vert, autour de la rue Paul Vaillant Couturier, des mutations du tissu ancien sont à l'étude, mais ne sont pas encore engagées ; une ZAC a été envisagée mais semble abandonnée pour l'instant.



## Principaux projets de logement :

L'analyse du marché du logement en accession entre 2005 et 2010 montre une réelle dynamique sur la commune d'Arcueil, avant même l'impact éventuel de la baisse du taux

de TVA à 5,5%<sup>18</sup>. Cinq opérations de logements en accession ont été livrées entre 2005 et 2010 (soit 283 logements). Elles sont de tailles équivalentes (entre 50 et 70 logements). Les prix au m<sup>2</sup> varient entre les opérations (de 3059€ à 4500€)<sup>19</sup>.

Depuis fin 2006, la crise économique a fortement ralenti le marché (aucune opération n'a été programmée depuis), mais celui-ci reste néanmoins dynamique en raison de la vente de logements programmés avant la crise :

- Deux opérations (100 logements) situées en périphérie du quartier de la Vache Noire, ont été vendues à un prix au m<sup>2</sup> inférieur à la moyenne départementale (entre 3000 et 3500€). Le temps de commercialisation a été de plus de deux ans (mise en vente en 2004) ;
- Une opération située entre la Cité du Chaperon Vert et la Vache Noire (avenue Jeanne d'Arc) a été vendue à environ 4500€ le m<sup>2</sup> en un peu plus de deux ans (soit un peu au-dessus de la moyenne départementale) ;
- l'opération de 70 logements réalisée sur les terrains de l'entreprise Innothéra a été commercialisée en seulement 17 mois, le prix du m<sup>2</sup> grim pant de 3738 € à 4520€ pendant le temps de commercialisation ;
- enfin, une opération de 75 logements a été construite en 2006 sur la ZAC des Portes d'Arcueil et a été commercialisée en seulement un an. Elle a pu cependant, profiter de l'attractivité de la ZAC des Portes d'Arcueil, limitrophe à la commune de Paris.

À Gentilly, le marché est plus restreint. Deux petites opérations ont été commercialisées entre 2005 et 2010 (35 logements). Le prix du m<sup>2</sup> se situe entre 4339 et 4776€, soit un prix supérieur à la moyenne départementale. Toutes deux se situent au Nord du territoire, proches du périphérique, ce qui peut expliquer le prix plus élevé des appartements neufs, ainsi que la petite taille des opérations (territoire plus dense, moins de foncier disponible). Elles sont donc assez éloignées du périmètre du projet de rénovation urbaine.

*Tous ces projets communiquent peu entre eux, mais la pensée dans le temps est bien là*

L'arrivée d'un nouveau projet de transport, comme c'est le cas à Bagneux avec le prolongement de la ligne du Métro 4, stimule la mise en place de la ZAC Victor Hugo. Mais il ne semble y avoir aucune synergie avec ce qui se passe de l'autre côté de la RN 20.

Car la RN 20 fonctionne de fait comme une coupure, à la fois physique, mais aussi administrative (limite départementale). Une synergie dépassant les questions de gouvernance est indispensable.

À l'ouest du Chaperon Vert, le projet de ZAC Lénine devrait comprendre des logements pour étudiants et chercheurs. La présence d'étudiants sur le site (quelques logements sont prévus à l'intérieur du PRU également), pourrait être utilisée à terme pour l'aide aux devoirs, ou d'autres actions sociales du même type. Pour l'instant, le projet ne dit rien sur ce potentiel.

Un bénéfice important devrait venir, à terme, des liaisons vertes, qui sont réellement pensées pour des connexions plus lointaines. Seul problème : à ce stade, leur financement est très lent, souvent partiel, et leur mise en oeuvre tarde à établir les grandes continuités.

---

<sup>18</sup> La loi ENL de 2006 instaure une baisse de la TVA à 5,5% pour les logements vendus dans un périmètre de 500 mètres autour des ZUS ou des périmètres de rénovation urbaine (article 6 de la loi de 2003), sous réserve de conditions de ressources des acheteurs et de limitation du prix de vente. Les effets de cette mesure n'ont pas été suivis.

<sup>19</sup> En 2009 le prix moyen au m<sup>2</sup> du Val-de-Marne était de 4339€ (soit une baisse de 4% par rapport au prix de 2008).

Un autre bénéfice devrait venir, à terme, du projet de pont sur l'A6, permettant au bus de traverser le quartier du Chaperon Vert. Mais là aussi, pour l'instant, le financement n'étant pas acquis, la mise en œuvre du projet tarde à venir.

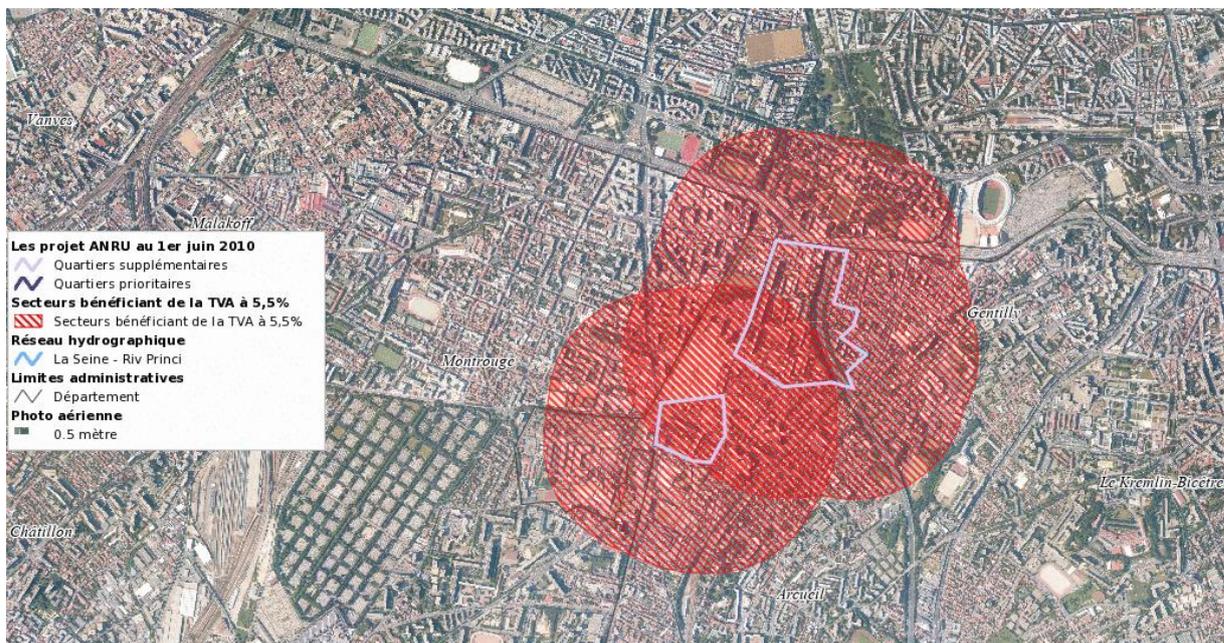
Enfin, le projet d'améliorer le lien avec la Cité Universitaire via le prolongement de la passerelle du Cambodge, s'il est important, reste très modeste au regard de l'importance de la coupure actuelle. En revanche, les études d'insertion urbaine du Boulevard Périphérique pilotées par la Ville de Paris<sup>20</sup>, ont suggéré des pistes complémentaires pour le long terme, avec d'autres passages possibles, des couvertures et une densification importante.

*Il y a donc besoin d'une nouvelle synergie entre ces projets et surtout d'un portage plus coordonné, plus unitaire. La vision dans le temps existe, à la fois pour les élus et les techniciens. Mais les difficultés du montage opérationnel et du financement, le morcellement des maîtrises d'ouvrage, rendent pour l'instant peu lisible la cohérence de l'évolution de ce secteur.*

---

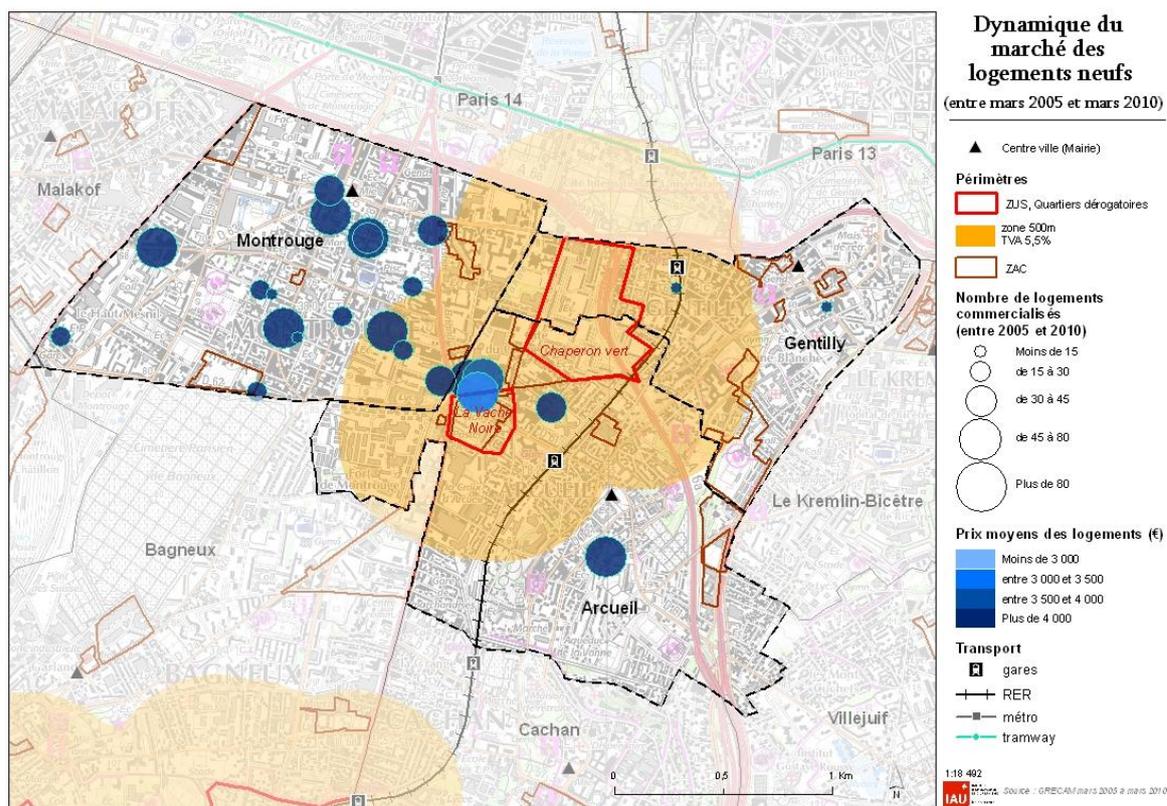
<sup>20</sup> *Etude d'insertion urbaine du Boulevard Périphérique, TVK architecte-urbanistes, 2007, étude commandée par la Ville de Paris et la Région Ile-de-France*

## Secteurs bénéficiant de la TVA à 5,5% à Arcueil et Gentilly



Source : IAU îdF

## Marché du logement neuf



### 3.3. Le volet social du projet

Le projet de renouvellement urbain doit, dans le principe, s'accompagner d'un volet social décliné dans le contrat urbain de cohésion sociale (CUCS). Le CUCS a été signé le 9 juillet 2007 entre la CA du Val de Bièvre, les 7 communes engagées dans la politique de la ville (Arcueil, Gentilly, Cachan, Fresnes, L'Haÿ-les-Roses, le Kremlin-Bicêtre, Villejuif) et le Préfet du Val-de-Marne. Le CUCS, document succinct, s'appuie sur le projet urbain de cohésion sociale (PUCS) de la CA. Il n'y a pas de CUCS communal. Le CUCS est, sur le papier, le document de mise en cohérence de l'ensemble des politiques territoriales menées dans les quartiers. Dans les faits, ces moyens limités ne lui permettent pas de jouer pleinement ce rôle<sup>21</sup>.

#### L'accès à l'emploi

Le problème du territoire reste celui du décalage entre les qualifications des actifs et celle des emplois ; il y a presque autant d'actifs que d'emplois, mais ce ne sont pas les mêmes. Ce décalage est particulièrement fort dans les deux cités du Chaperon Vert et de la Vache noire.

Face à la pauvreté des habitants des 2 secteurs et au fort taux de chômage (12% en 2006), le projet du PRU tente d'apporter quelques réponses ponctuelles.

#### L'effet d'Orange et des travaux dans le secteur

L'ensemble du secteur de la Vache Noire a été totalement transformé par l'arrivée des bureaux d'Orange (100.000m<sup>2</sup>) et d'autres bureaux autour. Au-delà de l'image et des effets positifs en matière de finances locales, la question des retombées en emplois pour la population locale reste posée.

Les 2 communes ont signé en 2003 une charte pour l'emploi<sup>22</sup>, afin d'accompagner les demandeurs d'emploi, avec un effort particulier vers les personnes en difficulté. L'accent a été porté sur le qualitatif : suivi des recrutés par un tuteur, séances de formation...

Deux phases s'inscrivent dans cette démarche :

- L'insertion sur tous les chantiers (clause d'insertion de 5%). Le bilan a été la signature d'une dizaine de CDI et de 30 postes en insertion. Eiffage a formé 3 personnes à la profession de grutier. Orange a recruté 46 personnes (ménage, restauration), dont 4 habitants arcueillais et 1/2 dans la CAVB)<sup>23</sup>.
- Un travail de coopération en continu avec l'ANPE, les entreprises, et notamment :
  - Orange (moyens généraux) ;
  - Les enseignes du Centre Commercial : un forum de l'emploi a été organisé en 2006, en prévision de son ouverture en 2007. A ce jour, la commune dispose toutefois de peu d'éléments chiffrés sur les résultats, car peu d'enseignes ont communiqué la provenance géographique des personnes recrutées. L'échantillon disponible montre que 1/3 des personnes sont issues de la CAVB.

<sup>21</sup> Pour en savoir plus : *Intercommunalités et politique de la ville. Tome 2 : monographies* », IAU-Idf, avril 2010.

<sup>22</sup> *Charte pour l'emploi signée le 16/12/2003, suite à la création de l'ORU (Etat, Villes, CG94, CRIF, structures d'insertion, maîtres d'ouvrage)*

<sup>23</sup> *selon le Point d'étape ANRU sur la Vache Noire, Ville d'Arcueil et DDE 94, Mars 2009*

## La clause d'insertion ANRU et les travaux du Chaperon Vert

Dans le cadre de la clause d'insertion, la CAVB a recruté un chargé de mission dédié. On estime que 60 emplois ETP pourraient être générées sur la durée de la convention. Parmi elles, 9,5% ont déjà été réalisées sur l'école Voltaire.

### Principes de la charte locale d'insertion

- Réserver 5% des heures travaillées dans le cadre du projet de rénovation urbaine sur les travaux financés.
- Favoriser la mise en œuvre des clauses sur les opérations non financées mais se rattachant au projet.
- Viser l'emploi durable des personnes en difficultés (DELD, RMI, jeunes...), en insistant sur l'importance des parcours d'accompagnement.
- Priorité territoriale aux habitants : du Chaperon Vert / des villes d'Arcueil et Gentilly / des CUCS / de l'agglomération.

Dans le quartier de la Vache Noire, cela a généré 23 postes, chiffre considéré comme satisfaisant par la DDE.

Ces actions ont été complétées par la CAVB dans le cadre de son Plan Emploi 2004-2006. Le DSU de la CAVB reprend aujourd'hui les clauses d'insertion pour les deux PRU. Le développement économique et l'accès à l'emploi étant une des priorités de la CAVB<sup>24</sup>, celle-ci a mis en place une palette d'outils financés dans le cadre du droit commun ou du CUCS pour favoriser la formation et l'insertion professionnelle, soutenir les activités créatrices d'emploi et faciliter le développement d'actions inter-entreprises. Mais les retombées de ces dispositifs sur les territoires concernés n'ont pu être identifiées.

Signalons aussi la signature d'un Pacte pour l'emploi et la formation.

## Le projet de renouvellement urbain et le développement économique

Le projet de Chaperon Vert intègre la construction d'un immeuble de bureaux, à l'entrée du quartier, sur l'Avenue Lénine. La direction de projet considère en effet que la proximité avec les bureaux de la Vache Noire devrait faciliter sa commercialisation.

À la date d'établissement de ce rapport, il n'y a pas de projet clair pour cet immeuble, ni de financeur.

*Il est donc difficile et surtout trop tôt d'évaluer l'impact du projet sur l'amélioration de la situation de l'emploi dans les deux cités.*

*Notons toutefois que la réflexion ne s'appuie pas sur les potentialités des habitants du lieu ou sur les opportunités locales ; la programmation envisagée reste très « classique » et pourrait être celle de n'importe quel quartier métropolitain.*

## Le projet de renouvellement urbain et l'intégration sociale

Un des fondamentaux du projet, voulu par les élus, est le maintien d'un habitat populaire dans le secteur, tout en offrant plus de confort et la possibilité d'un parcours résidentiel, et en introduisant une certaine mixité sociale.

Par ailleurs, il a été frappant d'observer un fort attachement de la population aux lieux, un véritable sentiment d'identité et d'appartenance au quartier, malgré les défauts (nombreux) des logements. Cela s'explique en partie par la présence de beaucoup d'anciens habitants.

<sup>24</sup> La CAVB avait monté un projet de Maison de l'emploi mais son dossier n'a pas été validé.

La réhabilitation est menée dans une concertation soutenue, l'appropriation des changements semble très bien accueillie.

#### L'école : un levier pour le désenclavement social

La modification de la carte scolaire affiche l'objectif clair de faire sortir les élèves du quartier du Chaperon Vert pour mieux les mélanger avec les élèves de Gentilly, d'une part, et d'Arcueil, d'autre part. Elle s'accompagne d'un réaménagement de l'école Lamartine (sur le plateau Mazagran à Gentilly), destinée à améliorer en profondeur la qualité de l'accueil des élèves.

Dans le même temps, s'opère une sorte de partage entre les deux communes, donc moins de mélange à l'intérieur de la cité du Chaperon Vert. Si ce mélange porte sur un nombre réduit d'élèves, les relations induites (croisement des parents sur le chemin de l'école, par exemple) auront certainement des conséquences sur le brassage des populations à terme. Car l'arrivée de nouvelles populations sur la partie arcueillaise, dans la ZAC Voltaire, devrait certainement modifier l'ambiance très « fraternelle » qui domine aujourd'hui.

Les effets sont-ils donc à double tranchant ?

#### Le PRU et la mixité sociale : quels effets ? Fragmentation ou segmentation<sup>25</sup> ?

À la Vache Noire, le projet concerne un périmètre restreint, il fait pénétrer les nouveaux logements porteurs de mixité dans la profondeur de l'îlot. Compte tenu de la petite taille de l'opération, la mixité ne devrait pas poser de problème.

Au Chaperon Vert, une distinction nette a été effectuée entre le secteur à valoriser au sud de la Place Marcel Cachin (partie sur Arcueil), qui est plus dans le marché, où il est possible de construire des logements diversifiés. Ce nouveau peuplement prévu ne risque-t-il pas de marquer trop la différence ?

Ceci pourrait alors produire un effet de fragmentation, à la fois physique et sociale. Pour y palier, il y a un enjeu fort dans la réussite de la continuité des espaces publics, de la mixité par l'école et aussi de la gestion urbaine de proximité à venir.

## **3.4 – Éléments d'analyse croisée du projet**

### **La gouvernance et le montage opérationnel**

#### Le portage opérationnel

Le double portage opérationnel (CAVB pour le Chaperon Vert et Mairie d'Arcueil pour la Vache Noire) fonctionne bien. Toutefois, l'avancement du projet tend à déconnecter progressivement les 2 projets.

- Par exemple, l'évolution de la répartition scolaire s'oriente vers une gestion municipale, allant à l'encontre d'une mutualisation.
- De même, la Gestion Urbaine de Proximité est envisagée dans le Chaperon Vert et pas encore dans la Vache Noire, alors qu'une convention commune semble souhaitable. Le Point d'étape ANRU (DDE 94, mars 2009) observe qu'une convention commune est nécessaire sur l'ensemble de l'ORU, afin de traiter la gestion des espaces libres, de la vie de quartier, de l'entretien général.

---

<sup>25</sup> cf Rapport Act Consultants Octobre 2009 : fragmentation = rupture (effet négatif) ; segmentation = participation à un ensemble (effet positif).

L'implication des deux villes est également différente, à l'intérieur même du projet du Chaperon Vert :

- pour Arcueil, c'est la suite logique de la Vache Noire,
- pour Gentilly, le PRU est un levier pour aller plus loin. Un projet plus vaste se rapprochant de Paris est dans les têtes, mais pas encore bien affirmé.

Le désenclavement par des infrastructures lourdes (pont sur l'A6, passerelle du Cambodge), implique des maîtrises d'ouvrages complexes, associant le CG 94 et l'Etat (DIRIF). Ces projets ne sont pas aboutis à ce stade, car, n'étant pas rédhibitoires, mais étant en revanche étant coûteux, ils tardent à obtenir un pilotage d'opération.

### L'évolution du projet

Les deux PRU sont des actions fortes, mais limitées dans le temps.

Malgré l'urgence opérationnelle, la suite du projet est très présente dans les têtes. Outre l'aboutissement des ouvrages de franchissement, plusieurs acteurs rencontrés nous ont indiqué que d'autres démolitions pourraient suivre dans le Chaperon Vert. Cela impliquerait donc une véritable poursuite du projet urbain, en lien avec les mutations escomptées du secteur de l'Avenue Paul Vaillant Couturier, qui jouxte le boulevard Périphérique.

*Le projet est donc appelé à évoluer encore fortement, pour aboutir à une intégration plus aboutie.*

### **Rôle de l'ANRU dans la conception et la réalisation du projet global**

L'ANRU est arrivée après la mise en place de l'ORU, qui avait permis au projet de se mettre en route à l'origine. Le PRU a permis de préciser le contexte opérationnel et de cibler les principales interventions. La ZAC des Portes d'Arcueil avait lancé, au préalable, un sérieux signe d'espoir dans les chances de mutation du secteur.

### Le PRU : un effet d'aubaine, une opportunité

Le PRU est donc un effet d'opportunité permettant au projet urbain global de voir le jour.

Toutefois, sur le Chaperon Vert, l'intégration du quartier ne sera pas terminée avec le PRU en cours. Des évolutions supplémentaires sont envisagées et attendues : le franchissement des coupures d'infrastructures, des démolitions ultérieures, avec leur corollaire, un changement progressif du peuplement.

### Le PRU agit à la marge sur le décrochage social

Dans les actions menées pour la mixité à l'école, le PRU est un outil pour faire sortir les élèves du quartier, et leur permettre un brassage social plus large. C'est une action importante, mais limitée dans sa portée.

Dans les actions pour l'emploi, le PRU compte seulement sur le développement économique endogène ; toutefois, le tertiaire ne correspond pas au niveau des formations de la population en place. A part les emplois induits (restauration, ménage...), ce seront peut-être les nouveaux arrivants qui pourront en profiter.

La question de l'emploi est, paradoxalement, plus présente dans les préoccupations de la Ville d'Arcueil que de la CAVB, qui se sent dépourvue de véritables moyens et de compétences. Elle considère en effet que l'Etat est le seul acteur ayant de véritables moyens en ce sens.

On voit bien que l'intégration urbaine est effleurée, mais inachevée. Tous les acteurs en sont d'ailleurs conscients.

## 3.5 - Pistes pour une meilleure prise en compte des enjeux d'intégration urbaine

### Des suites sont à attendre dans les actions sur l'aménagement urbain

À l'échelle du périmètre du quartier, le projet reste inachevé en matière de désenclavement et de maillage des espaces publics. Il désenclave par l'intérieur et crée une meilleure perméabilité du tissu.

Pour les liaisons avec l'extérieur, 2 projets majeurs sont prévus mais ils ne trouvent, pour l'instant, ni la totalité du financement, ni la maîtrise d'ouvrage adéquate. Il s'agit :

- du prolongement de la passerelle du Cambodge (prévision de financement à 10% par l'ANRU) ;
- du pont - dalle sur l'A6 (prévision de financement à 20% par l'ANRU).

Comment ces projets vont-ils être financés ? Il nous semble que le prolongement et la restructuration de la passerelle du Cambodge est une opération pratiquement et symboliquement importante (maillage avec la Cité Universitaire puis le parc Montsouris, espaces prestigieux de la capitale) et que les acteurs locaux ne lui donnent pas l'importance qu'il faudrait.

Ces deux projets doivent donc aboutir à l'avenir, pour permettre au quartier d'atteindre le désenclavement escompté.

À l'échelle du quartier et de ses franges, le raccord avec les projets voisins nécessite d'être examiné, et de faire l'objet d'itérations et d'actions cohérentes :

- c'est le cas pour l'évolution urbaine espérée de la rue Paul Vaillant Couturier, située au nord du Chaperon Vert, car ce projet participera de l'amélioration de la transition avec Paris, mais aussi d'une nouvelle offre urbaine locale ;
- c'est également le cas pour la ZAC Victor Hugo à Bagneux, proche de la Vache Noire, qui est susceptible de créer une offre nouvelle d'équipements ;
- la valorisation de la proximité de la Cité Universitaire est à prioriser, dès que la passerelle du Cambodge aura trouvé un montage opérationnel et financier, car, selon la nature du projet, le lien métropolitain se trouvera à priori totalement transformé.
- l'optimisation souhaitée de l'effet de l'ORU, permettant notamment de vitaliser les pôles vieillissants et les axes structurants de la commune (axes RN 20, RD61 et RD62) est à suivre de près. Comment, quels outils sont mis en place ?

### Des innovations sont à envisager dans l'évolution de la mixité sociale

À l'échelle métropolitaine, et de façon prospective, se pose la question de l'optimisation de l'actuelle et future présence d'étudiants sur le site et aux alentours : à la Cité Universitaire, dans le Chaperon Vert, dans la future ZAC Lénine. Des formes diverses d'entraide sociale peuvent être explorées entre les étudiants et les habitants des deux cités : appui scolaire, gardes d'enfants... Le mélange de ces deux populations pourrait peut-être être porteur d'une meilleure intégration.

Une synergie plus forte avec les actions de la Conférence territoriale de la Vallée Scientifique de la Bièvre peut également être envisagée. Elle pourrait poursuivre, par exemple, la programmation en faveur des logements pour étudiants et chercheurs. Elle pourrait être complétée par celle en faveur des chercheurs étrangers, mais aussi des infirmiers, qui sont autant de catégories sociales qui souffrent de difficultés de logements notoires. Elle pourrait également orienter les mutations économiques en faveur des locaux PME PMI spécialisés dans les biotechnologies, pour amortir la tendance à une tertiarisation monofonctionnelle de cette partie de la première couronne.

# ANNEXES

## ANNEXE 1 : Synthèse de la Convention du Chaperon Vert (28 novembre 2008)

Le PRU est conscient du caractère stratégique de la localisation de la cité, près de Paris, dans un secteur en plein développement.

**Le diagnostic** pointe les coupures urbaines, la précarisation progressive<sup>26</sup> de la population, le mauvais état des logements qui sont loin des normes actuelles, la faible mixité sociale dans les 2 écoles (cité Curie et Lurçat), ce qui crée des effets d'évitements.

### Contenu du projet urbain

#### **Diversification de l'habitat**

Démolitions : 192 logements

Nombre de constructions : 252 (137 + 115)

Nombre de réhabilitations : 1 408

Nombre de résidentialisations : 1 348

Interventions sur le patrimoine ancien, induisant 312 relogements :

- réhabilitation simple (29,3% des logements) / classique (30,3%) / avec extension (20%) / avec déclassement (1%) / avec restructuration des T2 en T4 (7,5%)
- démolition (12% des logements existants)
- Développement d'une offre nouvelle :
  - locatifs sociaux : 148 PLS, 252 PLUS-CD, 199 PLUS, 35 PLA-I, 352 logements étudiants
  - accession sociale / location accession : 130
  - accession à la propriété : 168
- Contreparties à l'Association Foncière Logement : 30,5% des m2 SHON créés par le PRU, soit 141 logements
- Mise en service d'un réseau de chaleur par géothermie

#### 1) Désenclavement et mobilité

- Extension de la navette Valouette sur le futur axe est/ouest
- Amélioration de la fréquence et de la vitesse commerciale de la ligne 125 dans le cadre de la requalification de l'avenue Paul Vaillant-Couturier
- Mise en accessibilité complète de la ligne 57

#### 2) Espaces publics

- Nouvelle liaison structurante est-ouest, visant à réintroduire une liaison forte entre les quartiers et à relier le centre ville à l'Est. Il est à noter qu'un prolongement est envisagé par ailleurs dans le PLU de Montrouge. Cet axe comprend :
  - Traitement des rues du Plateau Mazagran (réaménagement des voies de circulation et des espaces de stationnement)
  - Création et aménagement d'une dalle au-dessus de l'A6, intégrant un passage TCSP dans l'axe de la rue Gaillot. Toutefois, son financement et les conditions de sa maîtrise d'ouvrage restent à mettre au point ;
  - Aménagement de l'axe au sein du Chaperon Vert
  - Nouvel accès sur l'avenue Lénine
  - Création et aménagement de l'axe piétonnier sur le terrain Lénine
- Nouveau maillage au sud de la place Cachin, avec un nouvel accès sur la rue Lénine
- Aménagement de l'aqueduc de la Vanne (hors programme ANRU)

---

<sup>26</sup> Les nouveaux arrivants sont en moyenne plus jeunes et plus pauvres que les anciens habitants

- Requalification de l'avenue Lénine
- Requalification de l'avenue Jaurès
- Prolongement de la passerelle du Cambodge
- Aménagement du parvis de l'Eglise et des délaissés A6
- Requalification de l'avenue Paul Vaillant Couturier et du mur anti-bruit
- Réaménagement de la passerelle A6 (réalisé début 2009)
- Réaménagement de la place Marcel Cachin
- Aménagement de la Place Jean Lurçat
- Promenade des berges de l'A6 (création d'un jardin public linéaire et de jardins familiaux)
- Réaménagement des squares de quartier

### 3) Mixité fonctionnelle

- Démolition du groupe scolaire Joliot Curie sur la place Marcel Cachin, puis reconstruction au sein de l'îlot du nouveau groupe scolaire d'Arcueil
- Reconstruction et réorganisation des écoles (Lurçat, Lamartine)
- Reconstruction des deux crèches départementales du Chaperon Vert et de la PMI
- Reconstruction du gymnase de Gentilly sous la résidence universitaire
- Réaménagement des terrains de proximité (City Stade) de Gentilly
- Construction d'un équipement socioculturel à l'interface de l'avenue Lénine et de la place Marcel Cachin
- Maintien des activités commerciales :
  - a) mise en place d'un club de commerçants volontaires pour la place Marcel Cachin
  - b) mise en place d'une signalétique des espaces dédiés aux activités commerciales, artisanales, et de services
  - c) intervention sur les équipements de la place Marcel Cachin
- Création d'un immeuble de bureaux de 15 000 m2 de SHON sur l'avenue Lénine

## **ANNEXE 2 : Synthèse de la Convention de la Vache Noire (21 juin 2005 + 2 avenants, dont le dernier le 7 mai 2008)**

Le PRU rappelle la position particulière de l'îlot occupé par la cité de la Vache Noire dans le quartier des Portes d'Arcueil, en pleine mutation et restructuration.

**Le diagnostic** pointe l'enclavement de la cité, l'aspect hors d'échelle de la barre A (11 étage, 135m de long), occupée par une population fortement précarisée, et la présence d'un transformateur EDF.

*Contenu du projet urbain*

### 1) Diversification de l'habitat

Démolitions : 198 (bâtiment A, aujourd'hui démolii)

Principe de relogement des habitants dans 4 sites à proximité immédiate.

Constructions : 628 (la Cité paysagère a été livrée en 2008, et accueille 102 ménages dont 78 de la barre A)

Réhabilitations : 80 (bâtiment B)

Nombre de résidentialisations : 70 places de stationnement souterrain

- Statut des nouveaux logements (628) :
  - locatifs sociaux : 307, dont 60 PLS, 197 PLUS-CD, 35 PLUS et 15 PLA-I
  - accession à la propriété : 221
  - loyer libre : 40
  - loyer intermédiaire : 60
- Contreparties à l'Association Foncière Logement : 10,93% des m<sup>2</sup> SHON créés en logement par le PRU.

### 2) Désenclavement et espaces publics

- Voies nouvelles entre la RD61 et la RD62 + place des Ecoles
- Aménagement d'une placette piétonne à l'intersection entre l'avenue Laplace et la rue du Général de Gaulle, près du centre culturel Anis Gras, qui est réhabilité à cette occasion
- Réaménagement de la rue du Général de Gaulle
- Requalification de l'avenue Laplace (RD 61 – hors opération ANRU)

### 3) Mixité fonctionnelle : Equipements publics

- Extension du groupe scolaire Laplace (mais qui est aujourd'hui abandonnée)
- Restructuration du centre péri-scolaire, social et associatif Jean Jaurès (« Le Bahut » : associations théâtrales, de dessin, club de billard).
- Aménagement du centre pluri-culturel « Anis-Gras » : transformation de cette ancienne fabrique de bière en un lieu de création culturelle pour l'ensemble du Val-de-Bièvre. (2<sup>e</sup> tranche, achevée)
- Construction d'un parking public souterrain de 40 places pour répondre aux besoins générés par la fréquentation des équipements publics du quartier
- Restructuration du jardin des bouleaux

### 4) Mixité fonctionnelle hors opération ANRU (sur la ZAC des Portes d'Arcueil et la ZAC de la Vache Noire)

- Centre commercial sur 53 000 m<sup>2</sup> (environ 80 petits commerces et une quinzaine de moyennes surfaces) - réalisé
- Accueil préférentiel de commerces de proximité au RdC des nouveaux immeubles
- Pôle tertiaire avec le siège social d'Orange (100 000m<sup>2</sup> SHON)
- Aménagement d'un « jardin des terrasses » au dessus du centre commercial
- Autres équipements dans l'îlot Laplace, faisant partie de la ZAC de la Vache Noire : cinéma, hôtel
- Traitement paysager partiel de l'aqueduc de la Vanne de la place de la Vache Noire à la limite Nord de la ZAC

## **ANNEXE 3 : Glossaire**

AFL : association foncière logement  
AFTRP : agence foncière et technique de la région parisienne  
ANRU : agence nationale pour la rénovation urbaine  
APR : atelier pédagogique régional  
AUDESO : agence d'urbanisme et de développement Essonne-Seine-Orge  
BTP : bâtiment et travaux publics  
CA : communauté d'agglomération  
CALE : communauté d'agglomération des Lacs de l'Essonne  
CAUE : conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement  
CDC : caisse de dépôts et consignations  
CILOF : compagnie immobilière pour le logement des fonctionnaires civils et militaires  
CNRS : centre national de la recherche scientifique  
CO : les Coteaux de l'Orge  
CUCS : contrats urbains de cohésion sociale  
DIV : délégation interministérielle à la ville, devenue le CIV : comité interministériel des villes  
EPCI : établissement public de coopération intercommunale  
FEDER : fonds européens de développement régional  
FILOCOM : fichier du logement communal  
FSE : fonds social européen  
GB : la Grande Borne  
GPU : grand projet urbain  
GPV : grand projet de ville  
LLS : logement locatif social  
MJC : maison des jeunes et de la culture  
PIC Urban : programme d'initiative communautaire  
PID : plan d'intérêt départemental  
PLA : prêt locatif aidé  
PLAI : prêt locatif aidé d'intégration  
PLD : plan local de déplacements  
PLH : programme local de l'habitat  
PLS : prêt locatif social  
PLU : plan local d'urbanisme  
PLUS : prêt locatif à usage social  
PLUS-CD : prêt locatif à usage social – construction, démolition  
PME : petites et moyennes entreprises  
PMI : petites et moyennes industries  
POS : plan d'occupation des sols  
PRU : projet de rénovation urbaine  
PNRU : programme national de rénovation urbaine  
RU : rénovation urbaine  
SCOT : schéma de cohérence territoriale  
SHON : surface hors œuvre nette  
SMITEC : syndicat mixte de transport Essonne Centre  
SNI : société nationale immobilière  
STIF : syndicat des transports d'Île-de-France  
TC : transport en commun  
TPE : très petite entreprise  
UC : unité de consommation  
UU : unité urbaine  
ZAC : zone d'aménagement concerté  
ZAE : zone d'activité économique  
ZFU : zone franche urbaine  
ZUS : zone urbaine sensible

