

Mai 2011

Intégration urbaine des quartiers en rénovation dans trois territoires franciliens

La Grande Borne et Les Coteaux de l'Orge
à Grigny et Viry-Châtillon - Tome 2



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME
—
ÎLE-DE-FRANCE



Intégration urbaine des quartiers en rénovation dans trois territoires franciliens

La Grande Borne et Les Coteaux de l'Orge
Grigny/Viry-Châtillon (Essonne). Tome 2

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 Yann Watkin et Brigitte Guigou

Cartographie réalisée par Assad Ali Cherif, Stéphanie Lesellier et Yann Watkin

Maquette réalisée par Monique Chevrier

N° d'ordonnancement : 2.09.021

Crédit photo de couverture : J-C. Pattacini/Urba Images/IAU îdF

Sommaire

Préambule	5
1 – Situation géographique et caractéristiques socio-économiques des quartiers avant le PNRU.....	7
1.1 – Localisation, caractéristiques paysagères et urbaines.....	9
1.2 – Contexte institutionnel de la politique de la ville.....	23
1.3 – Principaux éléments de diagnostic et orientations des projets d’après la convention	27
2 – L’insertion urbaine du quartier au travers du projet de rénovation urbaine.....	30
2.1 – Les interventions financières programmées dans la convention	30
2.2 – La diversification de l’offre de logements	33
2.2.1 – La Grande Borne : le choix de privilégier l’intervention sur l’existant et les aménagements par rapport aux démolitions/reconstructions	33
2.2.2 – Les coteaux de l’Orge : l’enjeu de la reconstitution de l’offre sociale	34
2.3 – L’insertion urbaine à l’échelle du quartier et de ses franges	37
2.3.1 – Interventions sur la trame viaire, les circulations, l’espace public et le foncier	37
2.3.2 – Interventions sur les commerces et les équipements de proximité.....	43
2.3.3 – Interventions sur les activités, le développement économique	48
3 – Articulation avec les autres politiques et projets	50
3.1 – Les documents réglementaires et de planification	50
3.1.1 – Le PLH intercommunal	50
3.1.2 – Les Plans Locaux d’Urbanisme	50
3.2 – Articulation avec les projets de transports, de mobilité et de désenclavement.....	52
3.3 – Un projet central pour la ville de Grigny et pour la réussite des deux opérations de rénovation urbaine de Grigny : la ZAC Centre-Ville	57
3.3.1 – Développer une offre diversifiée de logements.....	58
3.3.2 – Désenclaver et favoriser le retour à l’urbanité.....	61
3.3.3 – Créer différents secteurs de développement	62
3.4 – Le projet de développement durable de la CALE.....	63
Synthèse.....	65
Annexes.....	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 »¹ : 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.

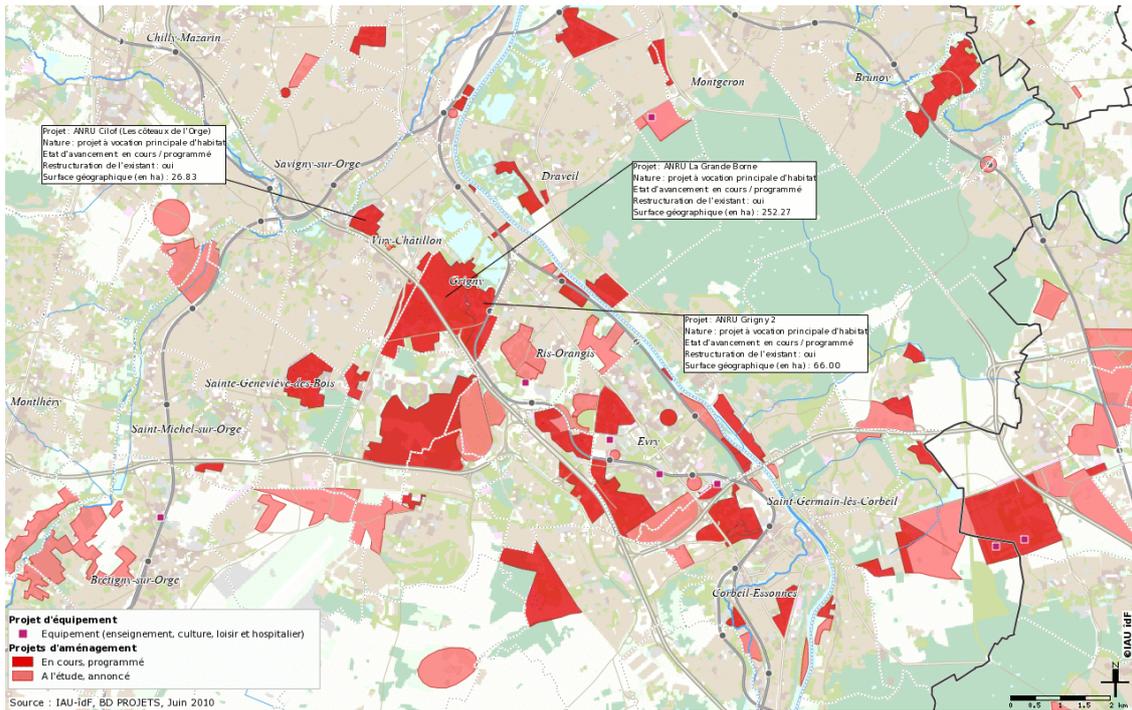
¹ Règlement général de l'ANRU, 21/07/2010.

1. Situation géographique et caractéristiques socio-économiques des quartiers avant le PNRU

Projet de la Grande Borne à Grigny et Viry-Châtillon	
Département de l'Essonne	
Population de la commune de Grigny (2006) : 25981	Population de la commune de Viry-Châtillon (2006) : 31251
Intercommunalité : CA du Lac de l'Essonne (deux communes) : 57 233 habitants	
Potentiel financier par habitant de la commune de Grigny (2008) : 809 €	Potentiel financier par habitant de la commune de Viry-Châtillon (2008) : 963 €
Moyenne nationale du potentiel financier par habitant de strate démographique des communes: 968 €	
Population ZUS (2006) : 14103	Population périmètre Anru : 12 000
Superficie de la ZUS : 253 ha	Superficie du périmètre Anru : 90 ha
Revenu médian de la ZUS par UC (2006) : 10 074 €:	
Chômage dans la ZUS (part des demandeurs d'emplois catégories 1, 2 et 3 (hors activités réduites)) parmi les actifs en 2006 : 14.1%	
CUCS 2007/2010 de Grigny/Viry-Châtillon	
Date de signature de la convention Anru : 30 janvier 2007	
Avenants : avenant simplifié 1 du 25 juillet 2007 ; avenant simplifié 3 du 25 juillet 2007 ; avenant simplifié 4 du 26 juillet 2008	
Nombre de démolitions : 355	Nombre de constructions : 357
Nombre de réhabilitations : 2369	Nombre de résidentialisations : 1657
Éléments financiers issus de la convention 30/01/2007	
Financements prévisionnels du projet : 278 475 755 €	

Projet des Coteaux de l'orge à Viry-Châtillon	
Département de l'Essonne	
Population de la commune (2006) : 31 251 habitants	
Intercommunalité : CA des Lacs de l'Essonne (deux communes) : 57 233 habitants	
Potentiel financier par habitant de la commune : 963 €	
Moyenne nationale du potentiel financier par habitant de strate démographique de la commune : 968 €	
Population ZUS (2006) : 4260	Population du quartier (périmètre Anru) : environ 5500
Superficie de la ZUS : 25 hectares	Superficie du quartier (périmètre Anru) : environ 50 hectares
Revenu médian de la ZUS par UC (2006) : 17010 €	
Chômage dans la ZUS (part des demandeurs d'emplois catégories 1, 2 et 3 (hors activités réduites)) parmi les actifs en 2006 : 6%	
CUCS 2007-2010 Grigny Viry-Châtillon	
Date de signature de la convention Anru : 30 janvier 2007	
Avenants : avenant du 1 ^{er} avril 2009, avenant 2 simplifié de décembre 2009	
Nombre de démolitions* : 424	Nombre de constructions* : 600
Nombre de réhabilitations* : 1486	Nombre de résidentialisations* : 525
Éléments financiers issus de la convention 2007/2011	
Financements prévisionnels du projet : 121 090 972 €	

D'après la Revue du projet de Rénovation Urbaine des Coteaux de l'Orge à Viry-Châtillon, 14 oct. 2008.



Localisation des quartiers ANRU et des différents projets actuels du territoire



1.1 Localisation, caractéristiques paysagères et urbaines

□ Un chapelet de quartiers sud-franciliens adossé à l'A6

À trente kilomètres au sud de Paris, la communauté d'agglomération des Lacs de l'Essonne, constituée des communes de Grigny et de Viry-Châtillon, appartient à la zone urbaine dense du Nord Centre Essonne. Elle compte environ 58 000 habitants.

Répartis longitudinalement sur le tracé de l'A6, les sites PNRU se localisent, comme bon nombre de grands ensembles, en périphérie communale et à proximité de grandes infrastructures et d'emprises foncières longtemps peu ou non urbanisées.

- Le site de la Grande Borne est ainsi un quartier intercommunal en majeure partie sur Grigny. Il est délimité par les RD445 (route de Fleury / rue de la Grande Borne), RD 310 et l'A6. Les développements économiques qui le jouxtent ont été urbanisés progressivement et présentent encore des potentiels fonciers et une faible densité.
- Le site de Grigny 2 est situé à proximité du centre-bourg fondé sur le coteau en lisière du plateau et à côté de la station de RER D de Grigny. L'espace interstitiel avec l'A6, longtemps resté en zone d'aménagement différé, est aujourd'hui le site de la ZAC Centre-ville : projet de réunification territoriale, fonctionnelle et morphologique entre les deux sites PNRU et l'ancien-bourg².
- Le site des Coteaux, au nord du territoire communautaire, sur la commune de Viry-Châtillon est relativement isolé par rapport aux deux autres sites. Délimité à l'ouest par l'A6, il reste coupé du reste du tissu urbain au nord avec la RD 177 et l'espace boisé qu'elle traverse.

□ Des sites partagés entre coteau et plaine, desserte ou enclavement

Le territoire de la communauté d'agglomération des lacs de l'Essonne est structuré par le relief et l'hydrographie (vallée de Seine et de l'Orge, coteaux et plateau, lacs), les infrastructures de la N7, de l'A6, du chemin de fer, et les centralités historiques de Viry-Châtillon et de Grigny.

Les coupures urbaines et naturelles des infrastructures associées au relief ont créé un tissu urbain fait de la juxtaposition de quartiers spécialisés au gré du développement urbain caractérisé par :

- un habitat pavillonnaire en vallée de Seine et sur les coteaux issu pour l'essentiel de l'entre-deux-guerres et de la période des Trente Glorieuses,
- de grands ensembles collectifs et des développements économiques réalisés dans les interstices ou le long des axes majeurs de desserte.

Ces grandes dispositions paysagères et urbaines fondent les particularités des trois sites partagés entre coteau ou plaine, forte ou faible desserte, continuités urbaines ou naturelles, enclavement, faible ou moyenne densité. Leur rapport à l'ensemble du territoire en dépend et, dans une moindre mesure, contribue aux problèmes fonctionnels et sociologiques rencontrés : concentration des catégories sociales, isolement, sous-entretien, dégradations et/ou mauvais usages des espaces et des fonctions.

▪ *La Grande Borne : un site discret et introverti*

La Grande Borne, malgré l'effet de masse que représente l'opération (3 700 logements, 12 000 habitants, 83 hectares), est un morceau de ville « discret et introverti ». Conçu par l'architecte Émile Aillaud, le projet s'est inscrit sur un plateau agricole : un site anormal qu'il a fallu reconstituer pour fabriquer de la ville. L'ensemble est donc peu visible, à l'exception de la « frontière » avec les zones pavillonnaires qui est nettement marquée par la RD 445. Spatialement et fonctionnellement, le site est de surcroît délimité par une voirie d'échelle supra-communale (A6 notamment) qui le sépare du reste de la commune de Grigny. Cet enclavement est encore accentué par une desserte viaire interne sous-dimensionnée reportant l'automobile en périphérie.

Ce grand ensemble a une faible densité, la plus faible des trois sites étudiés (144 habitants/hectare). Il en résulte notamment d'importants espaces publics difficilement gérables, et une difficulté formelle

² Le projet de rénovation urbaine de Grigny 2 est récent, il mobilise des moyens financiers limités et traite de façon marginale les enjeux d'intégration urbaine. C'est pourquoi il est peu abordé dans cette étude.

d'accroche pour les projets qui peuvent s'y inscrire (équipements, infrastructures). Ces caractéristiques se cumulent avec une proposition architecturale standardisée qui s'avère peu robuste et peu fonctionnelle dans le temps.

- *Grigny 2 : un site dominant et extraverti*

Le site de Grigny 2 (66 hectares en périmètre ZUS, 13 205 habitants) est a contrario un site « extraverti et dominant » avec une présence forte de l'espace ouvert. Il bénéficie d'aménités de premier choix avec l'entité naturelle et valorisante des lacs et la proximité du vieux bourg de Grigny. Par opposition à la Grande Borne qui présente une faible densité pour du logement social, la densité urbaine de cette copropriété (200 habitants/hectare) est forte, similaire à celle des Coteaux de l'Orge.

- *Les Coteaux de l'Orge : un site dominant et introverti*

Le quartier, malgré une situation en belvédère sur la vallée de l'Orge au nord et la vallée de la Seine à l'est, est replié sur lui-même. Son isolement est dû autant à des coupures urbaines que naturelles, avec l'emprise de l'autoroute A6 augmentée d'une zone monofonctionnelle d'activités, l'aqueduc de la Vanne, et le dénivelé constitué d'un bois escarpé entre plateau et plaine. La conception urbaine de l'ensemble a encore amplifié ce cloisonnement ; la trame bâtie en quinconce referme chaque îlot sur lui-même et les barres de l'avenue de Bretagne aujourd'hui détruites, séparaient le quartier au niveau visuel en obérant son accès au panorama.

Avec 2 000 logements pour 5 500 habitants sur environ 26 hectares en périmètre ANRU, la densité de population de l'ensemble est moyenne (204 habitants/hectare) par comparaison aux autres sites de la CALE.

□ **Une diversité des statuts et des morphologies des logements**

- *La Grande Borne, une utopie urbaine qui vieillit mal*

Conçue par l'architecte Émile Aillaud dans le but de rompre avec les traditionnels grands ensembles des années 50-60, la Grande Borne impose de nouvelles formes de bâti et un nouveau modèle de ville. Le projet initial repose sur une utopie et intègre, dans un quartier de 3775 logements en R+4, des espaces verts, des équipements, des œuvres d'art... L'originalité vient en partie de la forme en serpentin des bâtiments qui dessine des espaces clos sur eux-mêmes.

Pour le reste le projet ressemble à ceux des années 50-60 : même imposition par l'État d'un vaste ensemble d'habitat dans des espaces agricoles, à 30 kms du sud de la capitale, au voisinage d'un gros village rural de 3000 habitants, même parachutage de populations modestes auparavant logées au sud de la capitale et déplacées du fait d'importants projets de rénovation urbaine, même enclavement du fait des emprises de voiries importantes (autoroute A6 et ligne D du RER). Au début des années 70 le village rural de Grigny voit sa population exploser du fait de l'arrivée des habitants de la Grande Borne, puis de ceux de la copropriété de Grigny 2, l'une des plus grandes de France.

Si le grand ensemble est au départ salué pour la qualité de ses logements, les problèmes apparaissent rapidement et le quartier, comme son image, se dégradent : problèmes de gestion, déficit d'infrastructures et d'équipements (pourtant prévus), charges de logements très lourdes pour des populations résidentes qui se paupérisent, isolement... La cité, qui se divise en 7 sous-quartiers, compte 3 479 logements sociaux (dont 364 sur Viry-Châtillon), le reste étant soit de l'individuel en accession, soit des logements de transit. Le quartier est géré par l'OPIEVOY. Il comprend un secteur à part dit « de la ville basse ». Situé au sud, de l'autre côté de la RD 310, le secteur comprend un habitat collectif en serpentin et un secteur de 206 maisons à rez-de-chaussée, nommé le Patio. Ce lieu constitue la partie la plus valorisée de la cité, même si la plupart des maisons ont été vendues par l'OPIEVOY en accession à la propriété.

- *Les Coteaux de l'Orge : un grand ensemble pour des fonctionnaires, qui se paupérise*

Les Coteaux de l'Orge sont sur le plan morphologique un quartier traditionnel de grand ensemble. Construit à partir de 1959 à la demande de l'État, les 2000 logements accueillent les fonctionnaires du ministère de la Défense et de la Préfecture de Police de Paris. Au départ, les logements sont propriétés d'un bailleur unique, la Compagnie Immobilière pour le Logement des Fonctionnaires Civils et militaires (CILOF). Le parti d'aménagement y est typique des ZUP de l'époque : mono-fonctionnalité, renvoi des circulations automobiles en périphérie, présence de grandes aires de stationnement. La spécificité du

peuplement (policiers souvent originaires de province et mutés à Paris, militaires) en a longtemps fait un quartier différent de ses emblématiques voisins de la Grande-Borne et Grigny 2. Les choses commencent à changer au milieu des années 90. Le quartier connaît une paupérisation progressive (mais qui reste relative au vu des statistiques à la ZUS). Classé en ZUS en 1996, sa gestion est reprise par la SNI (société nationale immobilière), filiale de la CDC.

- *Grigny 2, une des plus grandes copropriétés de France à la dérive*

La copropriété Grigny 2, construite entre 1969 et 1975, compte près de 17 000 habitants (estimation 2007) sur 5 000 logements répartis en deux types : des petits bâtiments de R+5 et des grands bâtiments de R+8 à R+15. La densité de certains secteurs reste emblématique, mais la caractéristique principale de l'ensemble reste surtout, comme bon nombre de copropriété, une perte d'attractivité due à la fois à un cadre bâti qui n'est plus désiré et à des charges élevées, notamment celles issues du poste thermique.

Avec le départ des couches aisées, un statut juridique complexe, le grand ensemble est confronté depuis des années à une dégradation immobilière et sociale que l'intervention publique et les investissements pour enrayer le processus ont énormément de mal à tenir.

- *Et autour, une forte présence de pavillonnaires*

Les quartiers en rénovation urbaine sont situés dans un tissu urbain majoritairement constitué de maisons individuelles, progressivement construites à partir du début du 20^{ème} siècle pour loger une population modeste.

Le contraste morphologique et sociologique entre les quartiers en rénovation urbaine et le tissu urbain pavillonnaire est très fort.

Rappelons aussi l'atonie du marché immobilier local caractérisé à la fois par un faible nombre de transactions immobilières et par un prix du marché particulièrement bas pour l'Île-de-France.

- **Un niveau d'équipement correct**

Les sites en rénovation urbaine de la CALE ont, comme bon nombre de leurs homologues, un niveau d'équipement correct (écoles, collèges, lycées, commerces, équipements culturels et sociaux, petite enfance, etc.) (cf. carte équipements). Les différences observées et les impacts que cela sous-tend sur la vie locale notamment en termes d'accessibilité, tiennent :

- à la localisation et aux statuts des équipements, certains sont des équipements de proximité à l'échelle du quartier, certains s'adressent à l'ensemble de la ville ou de l'agglomération et enfin d'autres sont d'échelle métropolitaine ;
- à la structure et au fonctionnement de l'urbain, étroitement liés à la géographie du territoire et aux modes de développement de la ville même.

La Grande Borne bénéficie de nombreux services et équipements de proximité au sein même du quartier. Le quartier compte deux pôles scolaires répartis au nord et au sud. Il bénéficie de la proximité du pôle sportif et du pôle d'activités de la zone des Radars. Par contre les équipements situés de l'autre côté de l'A6, pourtant à moins d'un kilomètre (cf. carte équipements), lui sont beaucoup moins accessibles. Les pôles commerciaux nord (Viry-Châtillon) et sud (Grigny) ont en effet été repérés comme fortement générateurs de déplacements mais au détriment du piéton (cf. diagnostic du PLU de Grigny). Le pôle des services municipaux situé entre l'ancien bourg et le site de Grigny 2, comme le pôle scolaire et social de ce dernier Grigny 2, souffrent du même handicap.

Le quartier des Coteaux de l'Orge, dont le site est en promontoire, se développe essentiellement sur le plateau. La déclivité du terrain explique sans doute qu'il reste à l'écart de la plaine et des équipements sur le secteur du Bellay.

Les seuls équipements du territoire d'échelle d'agglomération sont les centres commerciaux. Pour accéder à des équipements d'échelle métropolitaine, les habitants doivent se diriger sur les polarités urbaines d'Évry ou de Créteil.

La Grande Borne à Grigny : place de l'Elipse et quartier de la Balance dans les années 90.

Crédits photos : P. Thiot, IAU-idF



La Grande Borne, rue piétonne dans la ville basse.

Crédit photo : P. Thiot, IAU-idF



Grigny : le vieux centre et son clocher.
 Crédit photo : J-C. Pattacini / Urba Images / IAU idF



Dalle sur la copropriété Grigny 2.
 Crédit photo : B. Guigou, IAU-idF



Grigny 2, espaces verts en cœur d'îlot.
 Crédit photo : B. Guigou, IAU-idF

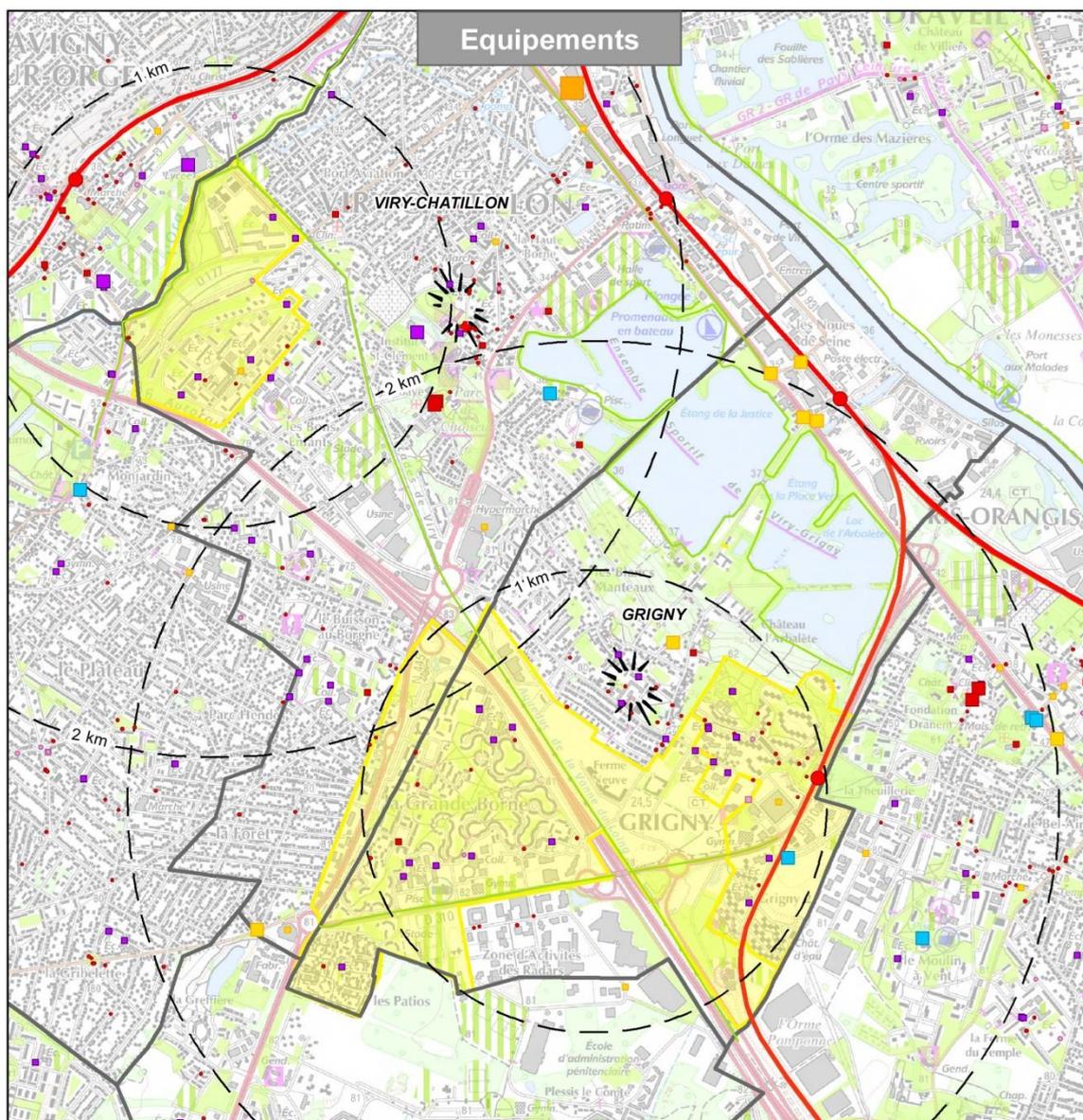


Les Coteaux de l'Orge, espaces extérieurs et bâtiments.
 Crédit photo : B. Guigou, IAU-idF



Les Coteaux de l'Orge, vue sur le secteur dit Du Bellay.
 Crédit photo : B. Guigou, IAU-idF

GRIGNY, VIRY CHATILLON



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

- gare RER, train de banlieue
- ligne RER, train de banlieue
- 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 m²)
- commerce (SDV > 300 m²)
- 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, INSEE
© IAU idf 2009

0 500 m

❑ **Desserte du territoire et accessibilité à l'emploi : une inadéquation entre offre et demande**

▪ *Desserte : la dominance du routier sur les transports en commun*

L'accessibilité actuelle en transport en commun s'appuie, pour les réseaux principaux d'échelle métropolitaine, sur une gare locale de RER (Grigny) et la ligne de bus 402, structurante à l'échelle du Centre Essonne.

Cette accessibilité doit à terme fortement évoluer avec :

- l'amélioration du schéma RER D ;
- le développement de l'infrastructure tram-train (anciennement projet tangentielle sud) qui propose deux arrêts l'un au nord de la Grande Borne et l'autre aux Coteaux de l'Orge ;
- et l'optimisation de la ligne bus 402 en mode de transport tramway dont le terminus sur la Grande Borne donne accès à l'ensemble de l'agglomération d'Évry.

Elle est par ailleurs relayée localement par un réseau de bus constitué des lignes :

- DM3 : Juvisy-sur-Orge RER – Morsang-sur-Orge-Châtillon ;
- DM4 : Juvisy-sur-Orge – Fleury-Mérogis ;
- DM5 : Juvisy-sur-Orge – Ivry-Châtillon RER – Fleury-Mérogis ;
- DM8 : Morsang-sur-Orge – Villejuif métro ;
- DM22 : Ivry-Châtillon Les Sablons – Savigny-sur-Orge RER en heures de pointe, Grigny – Grigny RER – savigny-sur-Orge RER en heures creuses ;
- Pass'Partout : Ivry-Châtillon RER – Provence – Place François Mitterrand – Ivry-Châtillon RER ;
- 510 : Grigny – Grigny RER – Fleury-Mérogis.

Desserte en transports en commun dans la CALE



La desserte en transport en commun s'avère globalement sous-dimensionnée et peu opérante par rapport aux densités population et emploi en présence. La CALE a d'ailleurs réalisé en 2006 une enquête sur les déplacements et une étude sur les lignes de transport public dont les conclusions soulignaient la nécessité de mettre en œuvre de nouvelles dessertes, ainsi que le renforcement des horaires de passage des services existants³.

Cette faible qualité de la desserte est d'autant plus préoccupante qu'elle crée des disparités entre sites, stigmatise encore un peu plus certains d'entre eux et présente un handicap supplémentaire pour les populations concernées.

³ Cf. site web CALE

- *L'accessibilité physique à l'emploi*

Accessibilité en population et emploi par les TC dans les trois sites

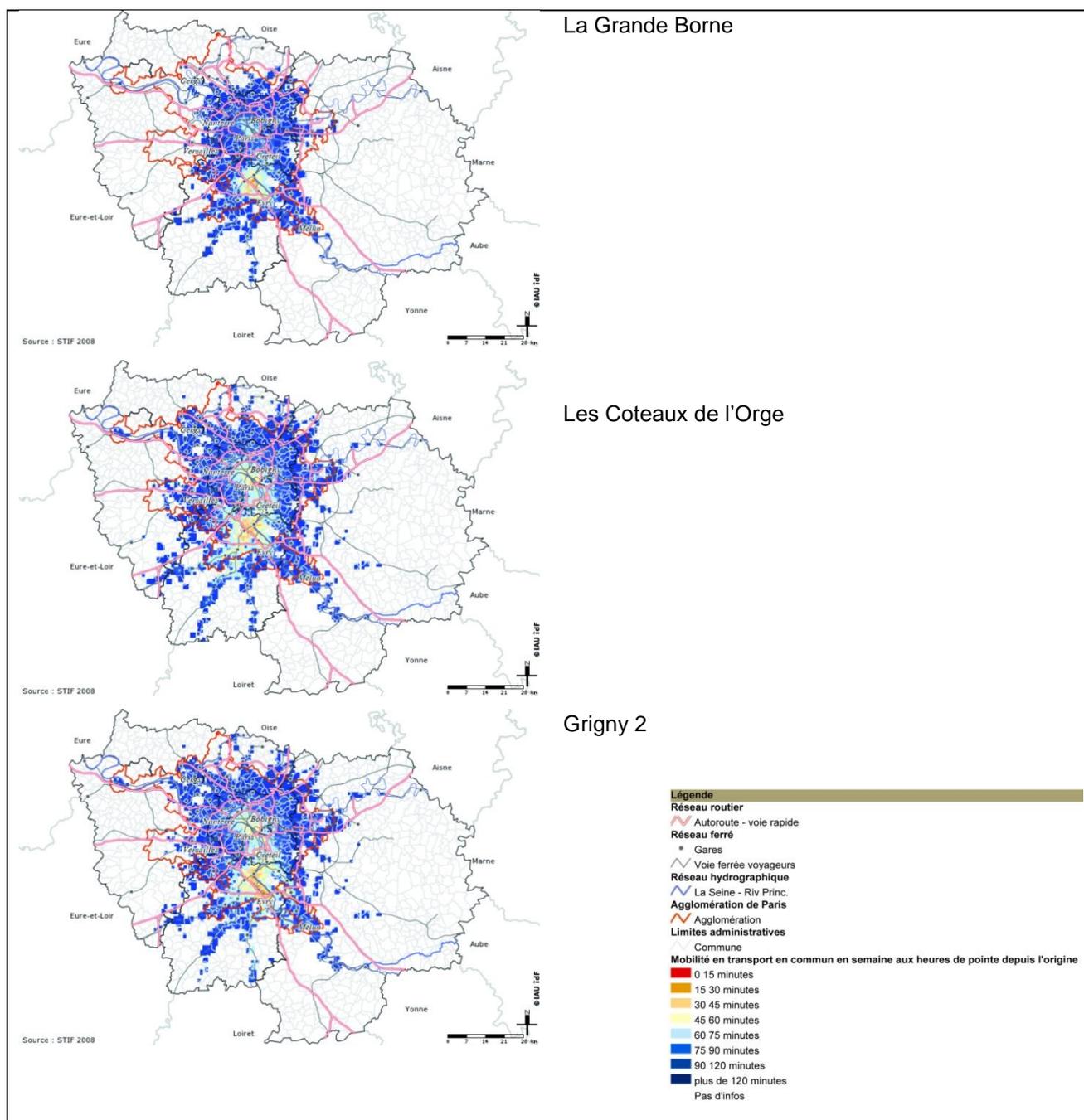
Accessibilité population + emploi (P+E) par les transports en commun en semaine aux heures de pointe	La Grande Borne	Grigny 2	Les Coteau de l'Orge
30 min. (P)	12 547	50 071	15 950
30 min. (E)	1 1176	22 359	3 166
45 min. (P)	92 301	239 116	205 822
45 min. (E)	19 703	110 060	63 371
60 min. (P)	314 858	1 543 421	1 506 601
60 min. (E)	117 423	1 141 132	1 175 184
75 min. (P)	1 395 666	4 472 008	4 568 131
75 min. (E)	981 198	2 761 358	2 804 120
90 min. (P)	4 068 882	7 236 215	7 372 926
90 min. (E)	2 513 430	3 866 866	3 929 448
105 min. (P)	6 768 834	9 022 259	9 119 462
105 min. (E)	3 702 741	4 482 865	4 505 617

Source : STIF 2008

La population de la Grande Borne a une accessibilité à l'emploi à 30 minutes en transport en commun (TC) presque 19 fois inférieure (1 176 emplois) à celle de Grigny 2 (22 359 emplois). Ceci s'explique par son éloignement de la station RER. Le site des Coteaux est dans une situation moins contrastée, avec 7 fois moins d'emplois accessibles (3166 emplois). À partir de 75 minutes de temps de parcours, les populations des sites de Grigny 2 et des Coteaux retrouvent le même nombre d'emplois accessibles. La Grande Borne reste, en revanche, toujours très mal pourvue et ceci jusqu'à bien au-delà de 90 minutes (1h 30) de parcours en TC.

Les évolutions attendues du réseau de transport (amélioration du service ou création de nouvelles lignes) devraient permettre de rééquilibrer la desserte sur l'ensemble du territoire mais aussi entre les sites en RU dont les écarts de situation s'avèrent non négligeables. C'est un enjeu d'importance pour les acteurs locaux, notamment pour le site de la Grande Borne dont la population pourrait ainsi accéder plus facilement aux aménités d'Évry (équipements scolaire et d'enseignement supérieur, infrastructure hospitalière, administrations, emploi, etc...).

Accessibilité métropolitaine en transports en commun aux heures de pointe



■ Développement économique et politique de l'emploi

Resituées dans leur environnement, les deux communes sont dans un espace « en creux » entre les polarités métropolitaines de Créteil dans le Val-de-Marne, les secteurs longitudinaux aux grands axes de communication (Francilienne, autoroute A6 et RN7) et la ville d'Évry dans le département de l'Essonne.

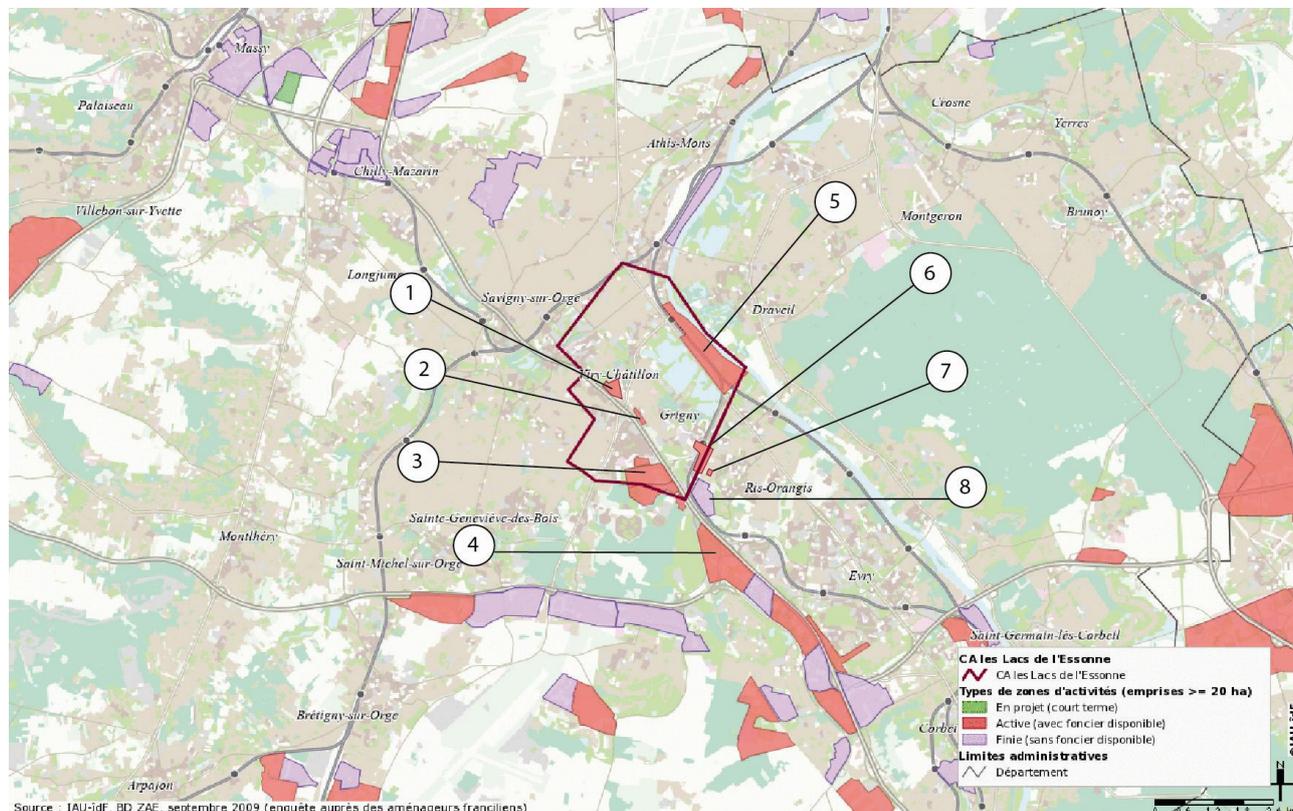
Les sites en rénovation urbaine de la CALE bénéficient pourtant d'un tissu économique de proximité assez dynamique par rapport aux autres sites en RU du département. Le site internet de la CALE affiche le chiffre de 1 520 entreprises implantées dans le territoire, en majorité des TPE, même si quelques grosses entreprises sont présentes. Les populations résidentes se caractérisent cependant par un faible niveau de qualification et un très faible accès à l'emploi.

Le tissu économique local géré par l'intercommunalité est constitué par ordre d'importance des zones d'activités des Radars, Kennedy, Bords de Seine, Cœur de Ville et Tuilerie. Face à des

développements ne s'adressant pas en terme d'emploi à la population locale, le projet de La ZAC Centre-ville a pour objectif de redéployer une offre économique en adéquation avec les capacités des actifs.

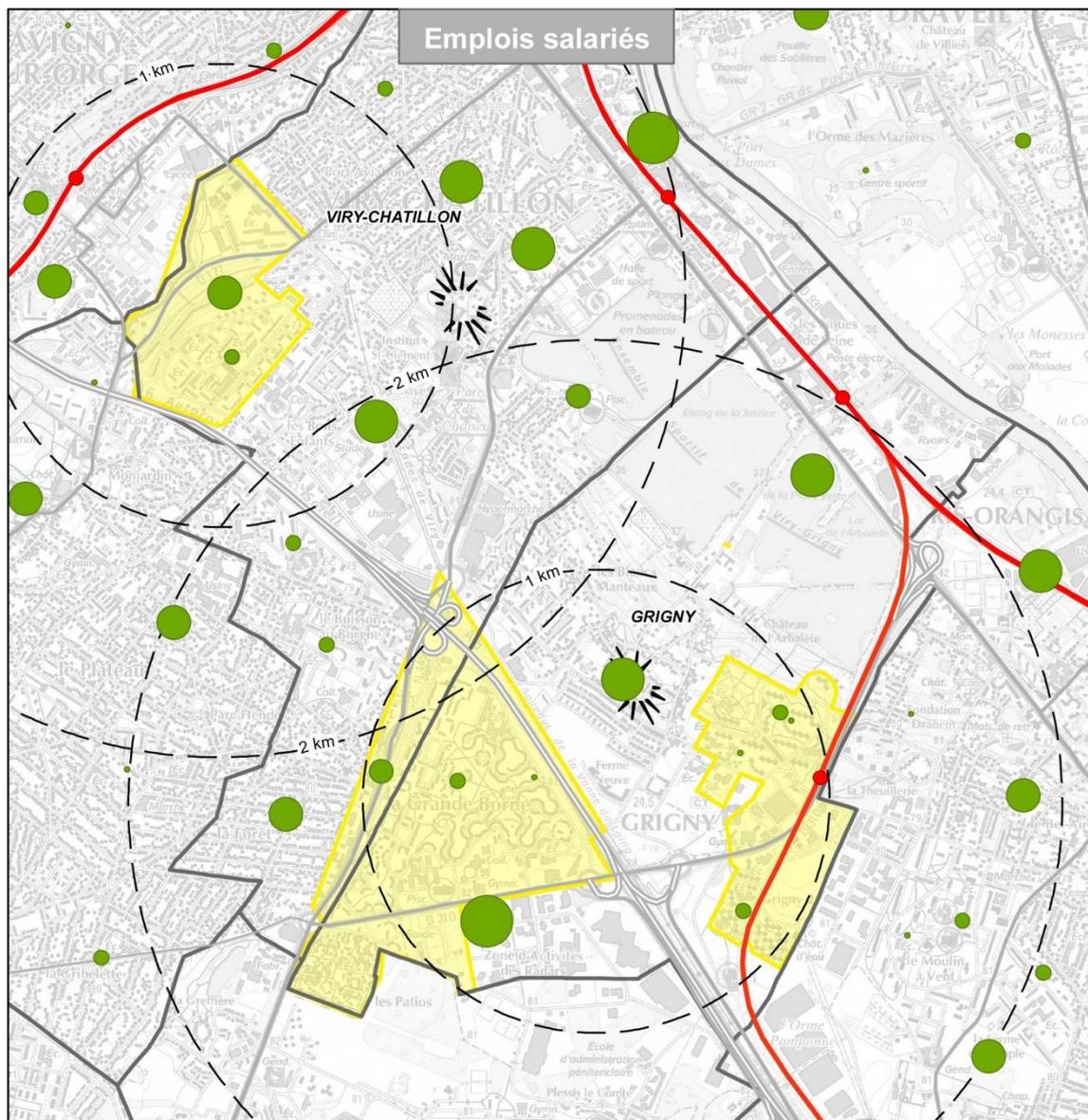
Les documents locaux d'urbanisme sont ainsi très orientés vers la création d'emplois, en particulier dans la Zone Franche Urbaine (ZFU) de la Grande Borne qui comprend les secteurs des Radars, Cœur de Ville, Bords de Seine, Tuilerie et Kennedy.

Les zones d'activités économiques sur le territoire des Lacs de l'Essonne



- (1) ZAE du président Kennedy (Viry-Châtillon)
- (2) ZAE Cœur de ville (Viry-Châtillon)
- (3) ZAE des Radars (Grigny)
- (4) ZAE le Bois de l'Épine (Grigny)
- (5) ZAE les Bords de Seine (Viry-Châtillon)
- (6) ZAE La Tuilerie (Grigny)
- (7) ZAE les Terres Saint-Lazare (Grigny)
- (8) ZAE l'Orme Pomponne (Ris-Orangis)

GRIGNY, VIRY CHATILLON



- gare RER, train de banlieue
- ligne RER, train de banlieue
- périmètre ANRU
- centre ville (mairie)
- distance au centre du périmètre ANRU
- limite de departement
- limite de commune
- autoroute, périphérique
- nationale et voie principale

Nombre d'emplois salariés comptabilisés à l'IRIS

- 1 à 100
- 100 à 250
- 250 à 500
- 500 à 1000
- 1000 à 2000
- 2000 à 4000
- plus de 4000

Sources : IGN scan 2009, STIF, INSEE
© IAU îdF 2009

0 500 m

❑ **Caractéristiques socio-économiques des populations**

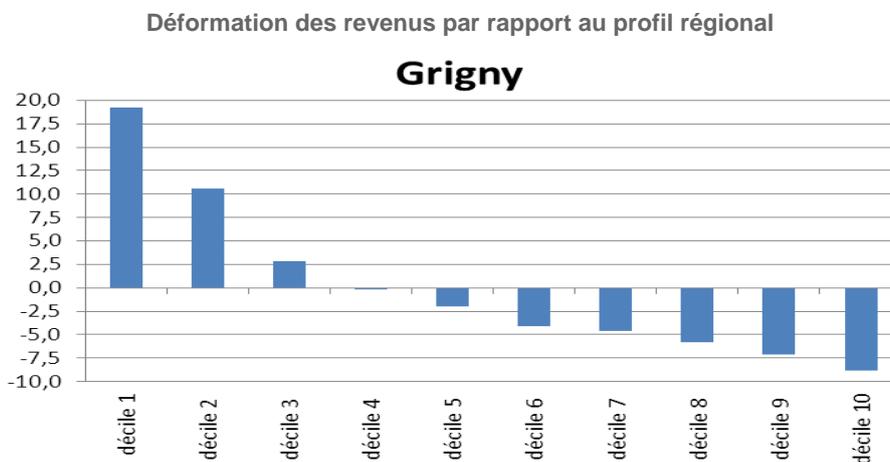
▪ *Deux communes avec des profils sociaux très contrastés*

« À ces problèmes d'aménagement urbain, s'ajoute une situation sociale fortement dégradée. Le territoire accueille en effet des populations particulièrement fragiles (ménages en grande précarité, étrangers avec de faibles niveaux de formation initiale et de ressources, familles nombreuses, familles monoparentales, bénéficiaires des minima sociaux...) » (CUCS de Grigny Viry-Châtillon, 2007/2010).

Les deux schémas suivants confirment et affinent le diagnostic du CUCS tout en mettant en évidence une répartition très contrastée entre les revenus des ménages d'une commune à l'autre. Ils montrent la déformation des revenus par rapport au profil régional ; les revenus des ménages étant classés, pour les deux communes, par décile de revenus et en référence à la distribution moyenne de la région en 2005 à partir des données du fichier FILOCOM (répartition des ménages de l'Île-de-France par déciles de revenus, chaque décile rassemblant 10% des ménages de la région)⁴.

À Grigny, les ménages pauvres et modestes, appartenant aux trois premiers déciles, sont fortement sur-représentés (17,5% de plus que la situation régionale, soit 27,5% de ménages appartenant au décile 1). Les ménages appartenant aux déciles moyens et aisés sont, a contrario, fortement sous-représentés. Dans la typologie en 9 classes réalisées à l'échelle de la région (Sagot, 2009), la commune de Grigny est rangée dans la classe 1, qui regroupe les secteurs les plus pauvres et qui est dite de « pauvreté endémique ».

La répartition est très différente à Viry-Châtillon, beaucoup plus « moyenne » et proche de celle de la région, à l'exception toutefois des ménages appartenant aux deux déciles les plus aisés qui sont nettement sous-représentés. Les différences de profil social entre les deux communes sont donc nettes.

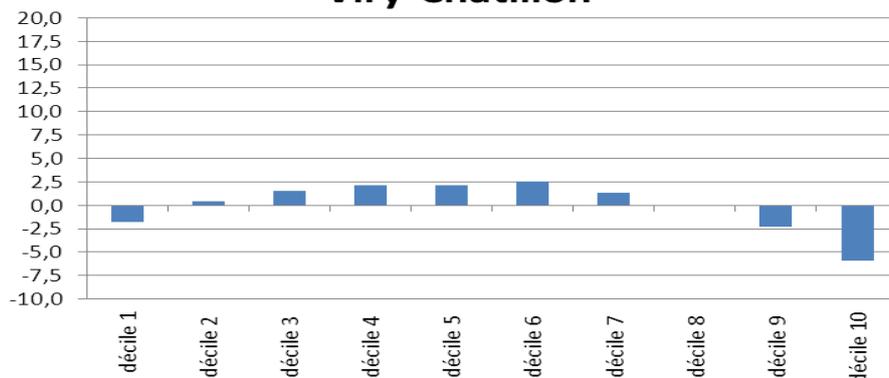


Source : Filocom 2005

⁴ Voir les travaux de Mariette Sagot, « Géographie sociale, habitat et mobilité en Île-de-France », IAU-îdF, janvier 2009.

Déformation des revenus par rapport au profil régional

Viry-Chatillon



Source : Filocom 2005

Lecture : Les ménages appartenant au décile 1 sont sur-représentés : à Grigny, environ 29% des ménages appartiennent au 1^{er} décile de revenu francilien (contre 10% pour l'ensemble des ménages franciliens), l'écart est donc de 19% environ par rapport à la moyenne régionale.

Indicateurs clés des quartiers en politique de la ville – chiffres INSÉE

	La Grande Borne	Grigny 2	Les Coteaux de l'Orge
Population 2006	14 103	13 205	4260
Part des HLM parmi les résidences principales	71,2%	8,8%	74,6%
Part des ménages 6 personnes et plus en 2006	14,7%	13,5%	3,1%
Taux d'activité des 25-64 ans en 2006	76,5%	73,7%	88%
Part des demandeurs d'emploi	14,1%	14,5%	6%
Revenu fiscal médian 2006	10 074€	8 307€	17 010
Part de la population vivant dans un ménage à bas revenus (hors prestations sociales) en 2005	28%	35,4%	4,4%

Source : SIG DIV

▪ La Grande Borne, une situation sociale très dégradée

La population de la ZUS en 2006 est de 14 103 habitants, représentant près d'un quart du territoire intercommunal. Selon des estimations de 1999 de l'INSÉE⁵, la population a baissé entre 1999 et 2006. Le territoire doit faire face à une situation sociale dégradée, accueillant des personnes fragiles et généralement isolées.

La part des logements sociaux en 2006 s'élève à 71,2%. 65% d'entre eux sont des logements de grande taille, de type F5/F6 (deux fois la moyenne départementale). Le taux

⁵ Comparaison à utiliser avec précaution, les périmètres définis n'étant pas les mêmes entre les 2 dates.

de chômage est de 14,1%, ce qui est nettement supérieur à la commune de Viry-Châtillon (9,6%). Il est cependant moins élevé que celui de la commune de Grigny (18,8%).

En comparaison avec la ZUS des coteaux de l'Orge située sur le même territoire, le taux de chômage y est deux fois plus élevé.

Le revenu fiscal médian par UC en 2006 est de 10 074 €, soit près de 2 fois inférieur à celui de l'unité urbaine (UU) de Paris (19 830 €) et de la commune de Viry-Châtillon (18 947 €). En revanche, il est supérieur à celui de la ville de Grigny (9 354 €). De plus, plus de 40% des ménages étaient en situation d'impayé en 2004. En 2003, le quartier de la Grande Borne affiche les taux les plus élevés de ménages dont les ressources sont inférieures à 20% et à 60% du plafond PLA.

On remarque par ailleurs une hausse des indices de précarité et un taux de renouvellement très faible à l'échelle du quartier, signe d'une paupérisation des habitants du quartier et d'une forte dégradation sociale de la situation des ménages. La part des élèves en retard d'au moins deux ans en classe de 6^{ème} n'est en revanche pas plus élevée que pour l'UU de Paris (2%) et est inférieure à la moyenne nationale des ZUS (3%). Cependant, les écarts à la moyenne départementale aux évaluations de 6^{ème} sont très importants.

Située sur deux communes aux caractéristiques sociales très différentes, la Grande Borne semble bénéficier de la présence d'une partie de son territoire sur la commune de Viry-Châtillon. Si le quartier est en situation de pauvreté, il reste à savoir s'il n'y a pas de disparités internes, notamment entre les lieux d'habitations des deux communes.

- *Grigny 2, une situation sociale très dégradée*

La population de la ZUS en 2006 est 13 205 habitants (augmentation sensible depuis 1999, population estimée à 11 706 en 1999). La part des logements sociaux y est faible (8,8%).

Les chiffres clés de l'Insee témoignent d'une situation particulièrement dégradée, proche de celle de la Grande-Borne en termes de chômage (14,5%) mais plus difficile en termes de revenu médian des ménages par unité de consommation (UC) en 2006 (8 372€ contre 10 074€ à la Grande Borne) et en termes de part de la population vivant dans un ménage à faibles revenus : 35,4% à Grigny 2 contre 28% à la Grande-Borne. Ces chiffres tendraient à confirmer l'avis des acteurs de terrain pour qui les situations sociales les plus difficiles seraient concentrées à Grigny 2, alors que la Grande Borne représenterait, dans les trajectoires locales, une étape plutôt ascendante pour les habitants de Grigny 2.

- *Les Coteaux de l'Orge, une forte présence de réservataires de la fonction publique*

La population de la ZUS en 2006 est de 4 260 habitants, soit un dixième de la population de la CA (55 000 habitants). Selon des estimations INSEE⁶ de 1999, la population a baissé entre 1999 et 2006.

En 2006, le quartier est composé à 74,6% de logements sociaux. La présence de nombreux logements réservés au Ministère de la Défense peut expliquer la part importante de logements publics.

Le parc social se caractérise par la présence de grands logements (2 fois la moyenne départementale) et par un fort taux de rotations. En 2006, le taux de chômage est de 6%, ce qui est très faible si on compare ce taux à l'UU de Paris (9,5%). Le revenu fiscal médian par UC est de 17 010€, ce qui est un peu plus faible que la commune (18 947 €). Il est nettement plus faible que celui du quartier ZUS de la même CA (la Grande Borne). Par

⁶ Comparaison à utiliser avec précaution, les périmètres définis n'étant pas les mêmes entre les 2 dates.

ailleurs, 4,4% de la population vit dans un ménage à bas revenus en 2005, contre 11,1% sur l'UU de Paris.

La part des élèves en retard d'au moins deux ans en 6^{ème} en 2008 est en revanche la même que pour l'UU de Paris (2%) et inférieure à la moyenne nationale des ZUS (3%).

Notons cependant que la forte concentration de réservataires de la fonction publique biaise les indicateurs de précarité.

Le taux de chômage très faible et la faible présence de ménage vivant dans une famille à bas revenus rendent la ZUS du CILOF atypique. La forte présence de fonctionnaires (site réservé au Ministère de la Défense) peut expliquer la forte présence d'HLM dans une zone où les bas revenus et le chômage sont plus faibles qu'ailleurs.

1.2 Contexte institutionnel de la politique de la ville

- **Historique des projets de rénovation urbaine, ancienneté et nature des procédures**



Des décalages entre les périmètres des ZUS et des PRU

Le périmètre du projet de RU de la GB (90ha) constitue une partie du périmètre de ZUS plus vaste (253ha) incluant le village de Grigny.

Le périmètre du projet de RU des Coteaux de l'Orge ne coïncide pas avec le périmètre de la ZUS dite CILOF. Les périmètres se chevauchent mais le périmètre de l'Anru est plus vaste (50ha) que celui de la ZUS (25 ha).

Le périmètre du projet de Grigny 2 coïncide presque avec celui de la ZUS du même nom.

Source : InterAtlas, orthophoto 2008. CRIF, IAU idF

Grigny et Viry-Châtillon sont des communes « historiques » de la politique de la ville : les procédures y sont anciennes et les communes ont été particulièrement investies dans le Grand projet de ville. Le GIP a été créé en décembre 2000 pour mettre en œuvre le projet de territoire fondé à la fois sur le Grand projet de ville (GPV) et sur le PIC Urban pour la période 2000/2006. Le GIP a été reconduit en 2006, afin de mettre en œuvre les nouveaux programmes de la politique de la ville (rénovation urbaine et CUCS). Il s'agit de l'instance commune aux acteurs du territoire dédiée au projet dans ses dimensions urbaines et sociales. L'originalité du GPV de Grigny Viry-Châtillon doit être soulignée, notamment le caractère très « intégré » de ses volets urbains et sociaux qui était salué par la Cour des comptes, au milieu des années 2000, et donné en exemple par la DIV pour son caractère

fortement intégré. Aujourd'hui, comme le souligne notamment T. Kirszbaum, l'arrivée de l'ANRU a eu des effets plus ou moins puissants de désintégration des approches intégrées locales, effets qui ont été sensibles sur ce territoire. « Le sentiment d'un recul sur la dimension intégrée du projet local est d'autant plus vif, à Grigny que le GPV avait un caractère beaucoup plus intégré qu'ailleurs, au point que la DIV en parlait comme « le projet le plus social de France » (2010)⁷.

▪ *GPU, GPV et PRU à la Grande Borne*

De nombreuses actions ont été mises en place pour répondre aux dégradations et problèmes sociaux depuis les années 1990. La première convention a été établie en 1999 dans le cadre du GPU et met l'accent sur l'amélioration du cadre de vie des habitants. « L'objet du GPU est, d'une part un travail sur l'image (pour les habitants de Grigny, pour les habitants de l'agglomération, pour les investisseurs) par la création d'un centre-ville attractif et dynamique (facilité par l'État par la réalisation d'un échangeur et le soutien aux acquisitions foncières), simultanément d'un travail de restructuration de la Grande Borne et de Grigny 2 avec un gros effort sur l'amélioration de la gestion de proximité et d'autre part la création de ressources fiscales pour la commune (facilitée par le classement en ZFU) ».⁸

Inscrite en 2002 au GPV, la Grande Borne prévoit un aménagement sur le long terme visant à requalifier l'espace urbain du quartier. Le PRU actuel est un prolongement du GPV qui se fonde sur les travaux et études effectués dans le cadre de ce programme. Trois principes généraux ont été mis en avant dans la convention :

- désenclaver le quartier et réduire l'impact des voiries difficilement franchissables,
- valoriser les atouts du quartier,
- améliorer la qualité de vie au sein même du quartier.

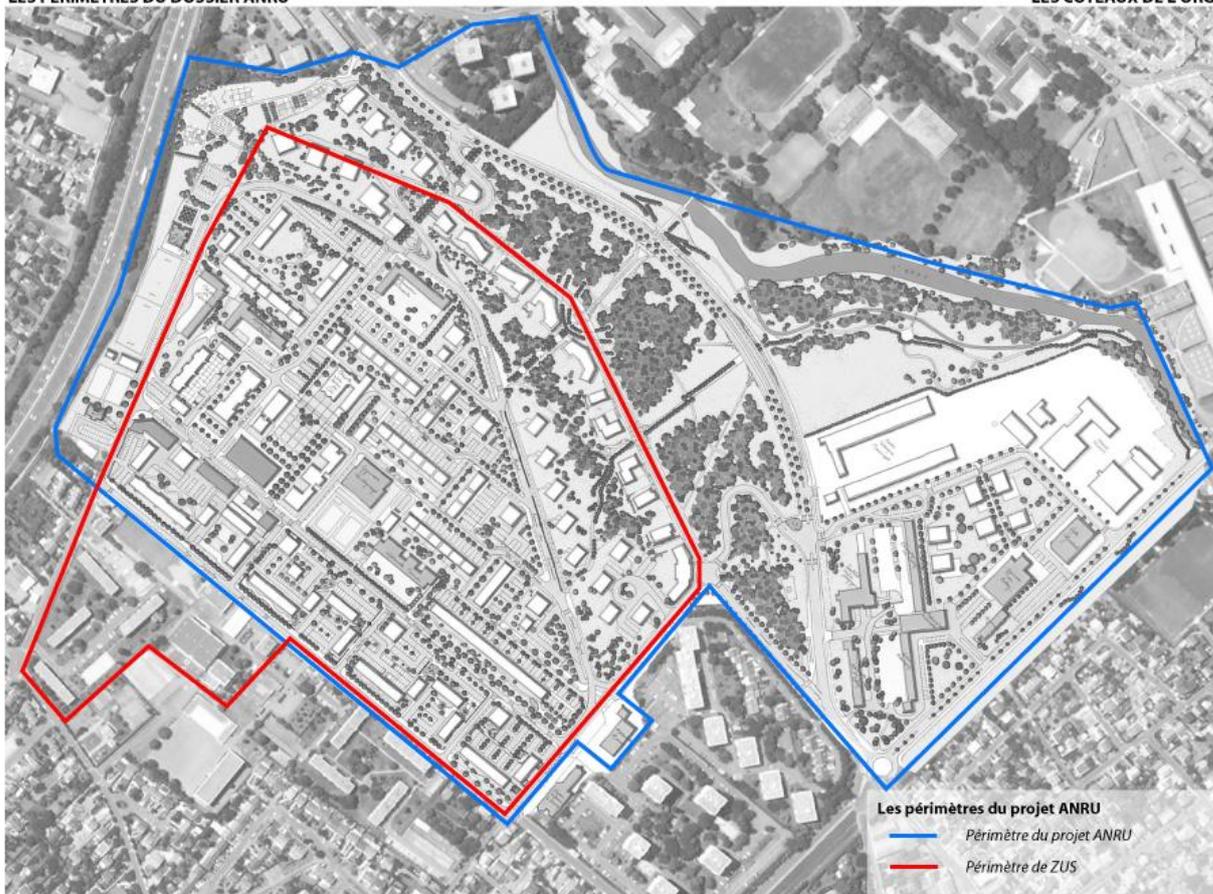
▪ *GPU, GPV et PRU aux Coteaux de l'Orge*

La commune de Viry-Châtillon fait partie des premiers GPU mis en place entre 1994 et 1999. Par la suite, le quartier des coteaux de l'Orge est intégré au GPV intercommunal afin de répondre aux besoins des habitants (l'enfance, la réussite scolaire, l'accès à l'emploi et l'habitat et le peuplement). Par un premier travail prospectif, le GPV a permis de définir les grandes orientations et les stratégies de renouvellement du quartier. Dans ce cadre, certaines opérations importantes ont été effectuées :

- la restructuration du centre commercial, afin de créer une amorce de développement économique et lutter ainsi contre le zonage résidentiel (rendre le territoire en perte de dynamisme plus attractif),
- requalification des voiries principales,
- premières réhabilitations et résidentialisations,
- création de la maison de l'éducation,
- un projet de démolition/construction a été mis en œuvre avenue de Marseille (40 logements).

⁷ Thomas Kirszbaum, « Articuler l'urbain et le social, exploitation des matériaux d'enquête recueillis à Grigny dans le cadre d'une étude pour le CES de l'Anru », ronéo, 2010.

⁸ Cf. <http://i.ville.gouv.fr/referenc/23/fiche-de-presenta-tion-du-grand-projet-urbain-de-grigny-viry-chatillon-la-grande-borne%2A>



□ Acteurs et gouvernance

▪ *Un territoire sinistré financièrement et un jeu d'acteurs complexe*

Le territoire est confronté à un "effet de ciseaux entre l'acuité des besoins et l'indigence des moyens". Ce décalage lourdement perçu localement est le résultat de plusieurs facteurs et conséquences qui se cumulent, s'entrecroisent :

- une agglomération très endettée dans son ensemble. Conséquence : une baisse des investissements et des projets (cf. GB 600 000€ revus à la baisse, CO avec un projet à minima). L'intervention de l'État via le préfet a obligé le redressement via l'augmentation des impôts locaux qui grèvent d'autant les capacités des locataires, celles des bailleurs à assumer leurs fonctions de base, et contraignent l'investissement des primo-accédants ;
- un bailleur, l'OPIEVOY, pour le site GB qui reste déterritorialisé contrairement à un bailleur d'agglomération.

L'intervention de l'État n'a pas contribué à la stabilisation d'un contexte politique déjà complexe et difficile.

▪ *Une taille de projet qui nécessite de nouveaux modes de faire*

L'importance du projet de l'ANRU de la Grande Borne sur le territoire nécessite en fait une culture du partenariat, du management de projet. Les difficultés pour y parvenir tiennent autant à la complexité du jeu d'acteurs en présence qu'à la nécessité de mener une politique à la fois globale et contextualisée.

La conjoncture économique restant cependant très pesante sur les programmes envisagés dans le développement de la ZAC Centre-Ville, notamment au niveau de l'accès à la propriété, il apparaît plus qu'indispensable d'avoir une politique de l'habitat adaptée (référence au PLH).

Le territoire ne manque pas de moyens techniques à sa disposition pour tenir ces différentes échelles d'approche (Agence d'urbanisme d'Essonne-Seine-Orge par exemple) ; il convient cependant de les solliciter.

L'élargissement de l'intercommunalité est une des pistes espérée par bon nombre d'acteurs pour envisager une gouvernance de projet plus optimale. Le rapprochement avec l'agglomération d'Évry débloquerait ainsi bon nombre de dysfonctionnements tant techniques que décisionnels.

À ce jour ce sont les dimensions de travail globalisantes qui semblent rassembler le plus efficacement les acteurs locaux dans la mise en œuvre et l'intégration urbaine du projet ANRU. L'approche environnementale et paysagère de la CALE⁹ présente ainsi des objectifs et des modes de faire privilégiant une économie d'échelle face aux enjeux et aux moyens pour parvenir aux objectifs définis : mutualisation ou partage plus efficace des projets et des moyens, culture partagée à tous les échelons des acteurs de l'aménagement et de la gestion du territoire, effet d'image et de communication qui fait sens, etc. La réalité terrain est encore très en deçà des ambitions affichées, notamment sur la résidentialisation des coteaux, ou encore l'imperméabilisation des sols.¹⁰

▪ *Les compétences de la CA : un plus pour l'ANRU¹¹*

Créée en 2004 (soit après l'élaboration du projet de RU), la communauté d'agglomération Les Lacs de l'Essonne (CALE) est aujourd'hui fortement impliquée dans le projet de rénovation urbaine. Elle participerait à hauteur de 5 à 6% de l'assiette financière globale des financements mais assurerait à elle seule, plus de 20% du financement des aménagements publics (PRU de la Grande Borne et des Coteaux de l'Orge) et 17% pour les équipements artisanaux et commerciaux (La Grande Borne) (IAU îdF, 2010). S'appuyant sur ses compétences, la CALE s'est positionnée en complément des projets et initiatives déjà lancés. Elle a en effet pour prérogatives, directement en lien avec l'aménagement des sites ANRU de son territoire, l'aménagement du territoire, le développement économique, l'habitat, la gestion des espaces publics et des déchets.

La CA se définit comme ayant une mission sur "l'horizontal" - l'espace public, la gestion des déchets –, alors que les communes seraient sur des missions "verticales" – notamment celle de la construction, du cadre bâti. Deux niveaux ou deux trames peuvent caractériser l'intervention de la CA :

- la desserte et le désenclavement – le "hard" qui concerne les éléments structurants,
- et les espaces verts – le "souple et le doux".

L'ensemble des démarches engagées sont décrites dans un référentiel territorial pour une planification écologique comprenant les volets aménagement urbain, développement économique/emploi et espace public. La CA propose ainsi "en plus du schéma de résidentialisation", d'autres orientations telles que : les circulations douces, l'ouverture du quartier en le greffant au pôle d'équipements, le remodelage de la trame primaire de voirie et d'espaces publics.

Le volet économique joue aussi son rôle. La CALE (qui gère notamment la ZAE Kennedy) a développé une mission emploi sur les métiers pour la population des sites RU. Le centre

⁹ Étude menée avec le BET Coloco et Gilles Clément.

¹⁰ Source : entretiens rapportés en CR

¹¹ Voir B. Guigou et A. Parnaix, « Intercommunalités et politique de la ville en Île-de-France », IAU îdF, tome 2, Monographies, février 2010.

de formation y est associé avec pour développement des métiers accessibles à la population des grands ensembles mais aussi un travail spécifique sur la filière de la fibre optique.

Le territoire des Lacs de l'Essonne a, dans cette veine d'innovation, été retenu pour le Projet In'Europe, financé avec les fonds du FEDER. Les principaux atouts qui ont été mis en avant étaient notamment, en plus de la présence des trois Grands Projets Urbains de RU : une attractivité économique de plus de 2 100 entreprises, un territoire engagé et innovant dans ses acteurs avec la requalification des zones d'activités économiques, l'implantation du très haut débit Internet et la mise en synergie des partenaires locaux autour du soutien aux PME-PMI.

Projet In'Europe

Les territoires franciliens sélectionnés le 8 juillet 2008 pour recevoir ces fonds européens devaient favoriser des actions d'innovation dans les quartiers urbains en difficulté. Près de 80M€ (FEDER et FSE) vont être investis d'ici 2013 dans ces territoires pour promouvoir l'innovation technologique, l'innovation sociale, le développement économique et permettre aux zones les plus en difficulté d'accéder au dynamisme de la région capitale.

Les projets retenus, seront financés à proximité des zones urbaines sensibles des infrastructures de recherche sur les nanotechnologies, des incubateurs pour entreprises innovantes, un centre de formation et de recherche sur l'image, des centres d'information sur l'innovation dans les éco-industries au profit des professionnels et des particuliers, etc.

Pour être sélectionnés, ces territoires devaient à la fois regrouper des zones urbaines sensibles en très grande difficulté et des zones de développement dynamiques où se créent les entreprises. Les projets retenus cherchent, par des actions spécifiques sur le tissu économique, la formation, l'environnement urbain et les transports, à relier les zones dynamiques aux zones en difficulté.

Voir site web : <http://www.europeidf.fr/fr/accueil/les-fonds-europeens/focus-exemples/2007-2013/projet-in-europe/index.html>

La CALE intervient au-delà de ses compétences sur les secteurs en RU. Elle contribue à rééquilibrer les décalages en termes d'investissement sur les projets de RU entre les communes de Grigny et de Viry-Châtillon. Certains dysfonctionnements observés sur la Grande Borne résultaient d'un écart important entre le secteur de Viry-Châtillon qui était passé depuis un certain temps au projet et celui de Grigny qui restait encore à l'étape du marché de définition. Ce rattrapage a permis d'harmoniser (au-moins en partie) la gestion du site dont le positionnement sur les deux territoires communaux générait des problèmes de gestion.

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

□ La Grande Borne : l'enjeu de la mixité fonctionnelle

La stratégie d'intervention du projet de RU de la Grande Borne repose sur 5 axes :

- le désenclavement du quartier et son ouverture sur l'extérieur, à travers la définition d'un nouveau réseau viaire hiérarchisé, lisible et créateur de lien (réaménagement de la RN445 et de son rond-point en boulevard urbain, franchissement de l'A6, création abandonnée depuis d'une passerelle piétonne au-dessus de l'A6, création de la Traversante – voie de la Plaine – et prolongement de la rue du Minotaure entre la Treille et le Damier, création diverses et reprises de voies) ;

- la réorganisation des espaces publics (place du Damier et de ses abords, intervention sur les espaces extérieurs aux abords des équipements et des voies principales, aménagement de la Plaine et restructuration des parcs de stationnement) et la clarification du foncier ;
- la définition de nouveaux îlots résidentiels aménagés et requalifiés ;
- la remise à niveau des équipements existants et la création de nouveaux équipements ;
- la mise en œuvre de nouveaux programmes de logements et la démolition de 355 logements existants.

Contrairement à la majorité des Projets en RU, la diversification de l'offre de logements n'est pas l'outil majeur pour améliorer l'image du quartier et le transformer. La valorisation du site doit se faire notamment par la présence d'équipements publics. La mixité fonctionnelle est privilégiée par rapport à la mixité sociale.

□ **Les Coteaux de l'Orge : l'enjeu de la mixité sociale**

La stratégie du projet de renouvellement urbain des Coteaux répond à la fois à l'enjeu du « changement d'image et de la requalification du cadre de vie », à la mixité sociale et la diversification de l'offre de logements, comme à la mixité fonctionnelle du quartier. Il s'agit de répondre aux objectifs réalisés en fonction de leur maîtrise d'ouvrage respective, à savoir¹² :

- désenclaver le quartier en le reliant au secteur des équipements en contrebas du coteau avec la création de deux nouvelles voiries, et en améliorant sa circulation interne avec la création d'un nouveau maillage viaire ;
- requalifier le patrimoine existant, d'une part en réhabilitant et en résidentialisant les immeubles notamment avec la création de places de stationnement privatisées, d'autre part en restructurant l'ensemble de l'espace public (voirie, liaisons piétonnes, espaces verts) ;
- réhabiliter l'ensemble des équipements scolaires et sportifs du quartier et de la plaine du Bellay, notamment la relocalisation de la Maison des Jeunes et de la Culture Saint-Exupéry et la création d'une ludothèque-bibliothèque au rez-de-chaussée de la Maison de l'Éducation ;
- réaménager les espaces verts en rendant d'une part accessibles le petit et le grand bois, la plaine de l'Orge et le parc Duparchy avec pour opération phare la démolition des barres Bretagne et le réaménagement du Grand Bois, et en créant par ailleurs des jardins familiaux ;
- réintroduire une certaine mixité sociale par une offre diversifiée de logements (démolition de 424 logements soit environ 22% du patrimoine et création de 600 nouveaux logements autour de la place centrale et le long de l'avenue de Bretagne) ;
- redynamiser l'offre commerciale avec la création (en 2003) d'un nouveau linéaire sur l'avenue de Provence, en remplacement de l'ancien centre commercial, et d'intégrer les équipements du quartier en tant qu'éléments attractifs à l'échelle de la Ville.

Le PRU des Coteaux de l'Orge reste un projet très classique avec beaucoup de démolitions, une restructuration assez profonde du quartier. Sa valorisation foncière et immobilière est toutefois soutenue par le marché et la valeur du site contrairement aux autres sites de la CALE.

□ **Grigny 2 : remettre à flot une copropriété à la dérive**

Le PRU s'est fixé 4 objectifs majeurs :

¹² Source : *Projet d'avenant n°1 à la Convention financière.*

- enrayer les dérives sociales du site par une action sur les flux de population et sur la fraction du parc de logements qui les favorise ;
- maintenir les équilibres économiques de la copropriété ;
- intégrer progressivement Grigny 2 dans un ensemble urbain achevé (et dans le droit commun de l'urbanisme) par des actions d'aménagement (et de clarification des domanialités) ;
- répondre aux besoins spécifiques des habitants par une politique d'équipements publics et d'accompagnement adapté.

Le PRU de Grigny 2 reste toutefois actuellement en devenir suivant la constitution d'un véritable projet urbain sur l'ensemble tel que défini dans le cadre de la convention par une étude prospective comprenant notamment un schéma d'aménagement et d'évolution structurelle du site.

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

2.1 Les interventions financières programmées dans la convention

□ La Grande Borne : l'accent mis sur l'aménagement et les équipements publics

Le coût global de l'opération est évalué par la convention à 278 500 000 €.

- *L'ensemble des opérations liées au logement représente 40% des financements du PRU¹³, soit un montant inférieur à la moyenne des autres sites*

La part consacrée à la démolition est de 6%. La création de nouveaux logements sociaux étant limitée (17%), la part des investissements est plus faible que dans la majorité des projets ANRU. Renforcer la mixité sociale au travers d'une diversification forte de l'offre de logements n'est manifestement pas la priorité actuelle. En revanche, le projet mise fortement sur la réhabilitation et la résidentialisation. Le projet prévoit la réhabilitation intérieure de 1 844 logements, le traitement qualitatif de 786 façades et la requalification de 266 halls d'entrée, soit des interventions diverses sur 2369 logements. C'est pourquoi les investissements dans ces domaines d'intervention sont équivalents à ceux réservés aux constructions (17% + 5% pour les copropriétés dégradées).

Coût du PRU par types d'opérations

Opérations réalisées	Montant financier (en euros)	Part dans le financement global (en %)
Démolition LS	17 004 300	6
Création LS	47 543 085	17
Réhabilitation	33 296 658	12
Résidentialisation	14 737 524	5
Amélioration de la qualité de services	7 116 004	3
Copropriétés dégradées	14 144 484	5
Aménagement	69 448 365	25
Équipements publics	62 149 854	23
Équipements commerciaux	3 660 534	1,50
Ingénierie et conduite du projet	9 374 947	3,50
Total	278 475 755	100

Source : convention ANRU

- *La ligne aménagement représente une part importante du financement du PRU (25%). On peut d'ailleurs y associer l'amélioration de la qualité des services (3%). Un des principaux objectifs de la convention est de désenclaver le quartier. Afin d'ouvrir le quartier sur les communes environnantes, plusieurs aménagements ont été décidés :*
 - le réaménagement de la RN 445 et des secteurs stratégiques autour de ces espaces,
 - le franchissement de l'A6,

¹³ Obtenue par addition des 4 premières lignes du tableau financier.

- la création d'une passerelle piétonne au-dessus de l'A6,
- la création et reprise des voies majeures desservant et ouvrant le quartier : au nord entre les Solstices et le Damier et au sud entre la Treille et le Damier. Le secteur du Damier est un espace stratégique d'ouverture sur le centre-ville (des aménagements de la place du Damier et des espaces publics environnants sont aussi prévus),
- la redynamisation de l'espace public par l'aménagement des places.

L'amélioration de la desserte au sein même du quartier a été repensée par la création de nouvelles voies (rue du Miroir, nouvelle voie du Méridien et nouvelle voie de Dédale) ou par leur réhabilitation (voiries Dédale-Radars, rue du Labyrinthe, rue de la Grande Borne, voie du Ravin, et les voies extérieures au Patios).

La convention prévoit la possibilité d'avoir un ratio de stationnement d'une place par logement en augmentant l'offre de stationnement le long des futures voiries et en réaménageant les parkings existants.

▪ *Le pourcentage d'investissement pour les équipements est lui aussi conséquent (25%).* Mais la majorité est destinée aux équipements publics (23%). L'objectif, selon la convention, est ainsi de créer de nouvelles centralités, structurées par le regroupement d'équipements et de commerces. Ce PRU vise donc plus à rechercher une mixité fonctionnelle sur le territoire qu'à diversifier son offre de logements.

Afin d'assurer la remise à niveau des équipements publics, le PRU prévoit :

- d'intervenir sur les groupes scolaires (reconstruction de Labyrinthe, Dédales 1 et 2, réhabilitation de la licorne, construction de l'école ZAC Centre-ville, extension de l'école Jean Moulin) ainsi que des équipements périscolaires (reconstruction du CLSH du groupe scolaire Dédale 2, du pôle petite enfance et de la restauration scolaire) ;
- l'amélioration des équipements sportifs (construction du Gymnase ZAC Centre-ville et reconstruction du gymnase méridien), culturels et sociaux (Centre de la Vie Sociale, salle familiale du Bélier et Conservatoire de musique de danse et d'arts plastiques).

Par ailleurs, certaines interventions sont prévues hors PRU (extension de la salle de musculation et activités de proximités ainsi que la reconstruction des espaces Mandela et Barbusse).

Afin de libérer du foncier sur la zone pour les équipements publics, la démolition du centre technique municipal et sa reconstitution hors site sont prévues dans le financement du projet urbain.

▪ *Répartition des financements prévisionnels entre les partenaires*

L'ANRU finance presque la moitié du projet urbain (46.5%), contre seulement 27% d'investissement de la part du bailleur. Cela peut s'expliquer par le faible taux de constructions prévues. Contrairement au PRU de cette envergure, la majorité des investissements concerne la réhabilitation et l'actualisation des offres d'équipements publics afin d'assurer une mixité fonctionnelle sur la zone.

Le poids de l'EPCI (6%), en comparaison avec les communes (0,5%), est important et montre l'engagement intercommunal fort dans ce projet, la Grande Borne étant située sur les deux communes.

La région et le département participent à 18% du financement de l'opération. Le PRU de la Grande Borne se focalise sur la valorisation des espaces publics et la présence d'équipements pour changer l'image du quartier.

Participation financière prévisionnelle des différents acteurs au PRU

Coût total de l'opération	ANRU	Bailleurs	Conseil Général	Conseil Régional	EPCI	Communes	UE	Autres
278 475 755	129 290 097	74 927 273	28 900 000	19 000 000	16 495 473	1 385 478	1 055 558	7 420 999
Pourcentage	46,5%	27%	10,5%	7%	6%	0,5%	0,5%	2,5%

Source : convention ANRU et avenants

□ Les Coteaux de l'Orge : une reconduction du logement social portée majoritairement par le bailleur

D'après la convention, le coût global de l'opération est évalué à 121 millions d'euros.

Coût du PRU par types d'opérations

Opérations réalisées	Montant financier (en euros)	Part dans le financement Global (en %)
Démolition LS	3 506 689	3
Création LS	68 791 456	56.5
Réhabilitation	7 881 337	6
Résidentialisation	6 341 549	5
Aménagement	19 820 856	16.5
Équipements et locaux associatifs	9 282 365	8
Ingénierie et conduite du projet	7 466 710	6
Total	121 090 972	100

Source : convention ANRU et avenants

- *L'ensemble des opérations liées au logement représente 70,5% des financements du PRU.*

Le financement des 600 nouveaux logements sociaux sur le territoire constitue l'investissement majeur de ce projet, représentant plus de la moitié du budget défini (56,5%).

La réhabilitation et la résidentialisation des logements représentent 11% du financement total. Ces investissements serviront principalement à la réhabilitation des logements sociaux et à la sécurisation et adaptation des entrées d'immeubles. Sur l'ensemble des financements, les opérations liées au logement (démolitions, créations, réhabilitations et résidentialisations) représentent plus de 2/3 des investissements (70.5%).

- *L'aménagement est également un investissement important du PRU (16,5%).*

Afin de désenclaver les habitations du secteur de Bretagne et du cœur du quartier, de nombreux projets de requalifications de voiries ou d'aménagement du bois de Bretagne sont prévus (voies piétonnes, voies de dessertes vertes, aménagement paysager des bois et de la plaine, desserte des îlots au cœur du plateau et reliant le coteau à la plaine du Bellay...) :

- le secteur de Rénovation 1 correspond à l'aménagement du plateau du quartier. Il vise à favoriser les espaces piétonniers et à implanter des espaces verts (3 M€) ;
- le secteur de mutation situé entre le secteur de Bretagne et le plateau. La déconstruction de la Barre de Bretagne permet de repenser la cohésion urbaine et paysagère entre le « haut » et le « bas » du quartier en aménageant deux voies de desserte ainsi qu'une nouvelle liaison piétonne (5 M€) ;
- le secteur de rénovation 2 : aménagement de voiries de desserte, espaces verts, circulations douces sur le plateau de la ZUS (4,5 M€) ;

- rénovation et réhabilitation de la place centrale (3 M€).

- *Les opérations d'équipements représentent une part non négligeable du PRU (7%).*

Deux grands projets sont en cours d'étude :

- la réalisation de deux équipements collectifs de part et d'autre de l'avenue de Flandre : le centre social MJC Saint-Exupéry et la ludothèque-bibliothèque (la construction de la MJC Saint-Exupéry représente 50% de la part des financements destinée aux équipements) ;
- la réhabilitation des écoles et gymnases du quartier des Coteaux de l'Orge et de la plaine du Bellay.

- *Répartition des financements prévisionnels entre partenaires*

Le bailleur (SNI) est le principal financeur de l'opération (50.5%). L'ANRU finance un quart du projet (24.9%). La région et le département investissent chacun à hauteur de 10%. Le département, fortement engagé dans le domaine de la Politique de la Ville et de l'amélioration du cadre de vie des habitants, met en place des moyens financiers importants par la mobilisation de crédits spécifiques.

L'EPCI participe au projet à hauteur de 4.5%. La CALE finance principalement les opérations concernant l'aménagement public (espaces publics, réseaux et équipement publics). Elle est également impliquée dans la conduite opérationnelle du projet.

Participation financière prévisionnelle des différents acteurs au PRU

Coût total de l'opération	ANRU	Bailleurs	Conseil Général	Conseil Régional	EPCI	Communes	UE	Autres
121 090 972	61 276 165	30 155 694	N.C	9 452 704	5 422 511	3 546 660	42 439	919 392
Pourcentage	50,5%	25%	8.5%	8%	4,5%	3%	0%	1%

Source : avenant 2 simplifié (décembre 2009)

2.2 La diversification de l'offre de logements

Pour le suivi de la diversification de l'offre de logements, nous nous sommes appuyés sur les chiffres de cadrage collectés dans les conventions et avenants¹⁴. Ces chiffres valent donc pour le périmètre opérationnel du PRU (et non pour celui de la ZUS). Précisons que ces chiffres sont peu précis et ne sont pas toujours concordant (même au sein de la convention).

2.2.1 La Grande Borne : le choix de privilégier l'intervention sur l'existant et les aménagements par rapport aux démolitions/reconstructions

- *Une reconstitution de l'offre qui se fait principalement à l'extérieur du périmètre du PRU*

Le site compte 3700 LLS environ et 206 logements individuels sur les patios (comptés comme des logements en accession¹⁵). Les élus ont fait le choix de peu démolir (10% du parc social), soit 355 démolitions. La démolition est justifiée par la volonté de désenclaver le site davantage que par celle de diversifier l'offre de logement et d'introduire de la mixité sociale.

¹⁴ Les indicateurs utilisés dans ce chapitre sont ceux utilisés dans l'étude commandée par la DREIF et l'AORIF – C. Noyé et L. Lelévrier : « Diversification de l'habitat, diversification fonctionnelle dans les opérations de rénovation urbaine en Île-de-France », 2009.

¹⁵ Les logements ont été proposés à la vente et vendus. 40 restent en contingent municipal.

La reconstitution de l'offre se fait en majorité hors du quartier dans le périmètre de la ZAC centre (soit hors du périmètre opérationnel). 287 LLS sont reconstitués dans la ZAC, contre 70 reconstitutions en bordure ouest du quartier. Il y a donc 20% de reconstitution de l'offre sur site et 80% hors site (commune). Aucune construction n'a été prévue au cœur de la zone.

115 logements devraient être construits au titre de la diversification de l'offre. La convention programme deux produits différents en termes de diversification de l'offre :

- le locatif privé par l'AFL avec 40 logements sur le secteur Dédale Ravin identifié comme secteur de diversification. La convention signale qu'une opération en accession sociale pourrait venir en complément sur ce secteur (non quantifiée) ;
- 70 logements en accession sociale dans le secteur du Damier (au sud-est en frange du quartier, centralité commerçante).

▪ *Le choix de faire évoluer le peuplement dans deux secteurs aux franges du quartier*

Par ailleurs, 50% des logements doivent être réhabilités et 45% résidentialisés. L'idée est de diversifier l'offre et de faire évoluer le peuplement sur deux secteurs (Dédale Ravin et Damier) qui semblent plus faciles à valoriser du fait de leur localisation aux franges du quartier.

À l'issue de l'opération, la part de LLS aura légèrement diminué, passant de 95% à 93% et la part de logement privé aura légèrement augmenté. Ce n'est pas sur la diversification de l'offre à l'intérieur du quartier que mise les élus mais davantage sur la réhabilitation, qui doit concerner près de la moitié du patrimoine, et sur la résidentialisation, qui doit concerner 44% du patrimoine.

Concernant le cadre bâti et le logement, la maîtrise des démolitions paraît réalisable sur les 5 ans de la convention grâce à la vacance du territoire et aux potentiels de relogement hors site (ZAC Centre-ville). Rappelons qu'il n'y a pas de reconstitution proprement dite à mener sur la Grande Borne. L'OPIEVOY arrive ainsi aujourd'hui à la fin du relogement qui s'est globalement bien déroulé sur le patrimoine existant. C'est donc au tour de l'AFTRP, mandatée pour la ZAC, de travailler à la reconstitution. En faisant preuve de pragmatisme vis-à-vis d'un patrimoine acquis en 1988 (à la suite de la dissolution de l'OIRP) et des contingences de l'ANRU, et en ayant connaissance des procédés constructifs (Costamagna, planchers levés...) et des dégâts observés dans le temps, l'OPIEVOY a proposé une intervention partielle sur le site. L'idée est de privilégier certains sous-quartiers (accroche sud du Damier, accroche nord, quartier ouest des Radars).

Suite à la convention d'objectifs 2000/2006 du Grand projet de ville qui a permis une intervention patrimoniale sur une partie des logements, il est aujourd'hui possible de poursuivre le reste de la réhabilitation. Celle-ci concerne environ 50% du total du patrimoine (soit 1800 logements). L'échelonnement des interventions sur le bâti et l'espace ouvert se réalise progressivement depuis les Radars jusqu'au Damier en accompagnement de la Traversante, et ce pour un total de 1500 logements. Ces interventions sur le patrimoine sont en fait de 3 ordres : une réhabilitation de l'enveloppe, un travail sur les façades et enfin une résidentialisation, quand elle est envisageable.

2.2.2 Les Coteaux de l'Orge : l'enjeu de la reconstitution de l'offre sociale

Avec un périmètre opérationnel plus vaste (50 ha) que celui de la ZUS (25 ha), la convention distingue trois secteurs d'intervention :

- le cœur de quartier, qui est la partie du plateau où a été construit le grand ensemble de la CILOF à la fin des années 50,
- le secteur Bretagne, autour de l'avenue de Bretagne,

- le secteur dit du Bellay, dans la plaine de l'Orge, qui est le pôle d'équipements publics de la ZUS. Il est situé en contrebas du plateau.

Le quartier des Coteaux de l'Orge compte environ 2000 logements, dont 75% de logements sociaux. La convention prévoit la démolition de 424 logements, soit 22% du patrimoine initial. La part de démolition est donc importante, justifiée par des raisons fonctionnelles (logements qui ne correspondent plus aux besoins actuels des habitants) et urbaines (désenclaver). En lieu et place des bâtiments démolis, la convention prévoit la reconstruction dans le quartier de 600 nouveaux logements (en locatif social, intermédiaire, libre et en accession à la propriété). Ces logements sont situés autour de la place centrale du quartier pour 106 d'entre eux (Plateau) et le long de l'avenue de Bretagne pour 494 d'entre eux.

424 de ces logements se font au titre de la reconstitution de l'offre sociale. Ils sont, d'après l'avenant simplifié n°2, situés :

- à moitié sur le périmètre de la ZUS, dans le secteur Bretagne et cœur de Plateau, pour 219 logements,
- dans le secteur dit du Bellay en contrebas pour 80 logements et pour 57 logements dans le quartier des Coteaux dit du Bellay, opération « Corse Duparchy »,
- pour 51 logements hors du périmètre opérationnel de l'ANRU mais sur la commune.

Différents types de financements sont mobilisés pour la reconstitution de l'offre sociale :

- 76 de ces logements sont financés avec des PLUS-CD,
- 311 avec des PLUS,
- 37 avec du PLAI (très social).

La convention signale par ailleurs d'autres produits de diversification :

- 88 logements doivent être réalisés par l'AFL au titre des compensations foncières qui lui sont dues (voir si réalisé). Il s'agit de logements locatifs privés ;
- deux îlots représentant 140 logements seront aussi mis en copropriété (dans le cadre de la vente aux occupants). Si l'on ajoute les 106 déjà mis en copropriété, cela fera 246 logements cédés en accession, prioritairement à leurs occupants.



Les Coteaux de l'Orge, constructions neuves.

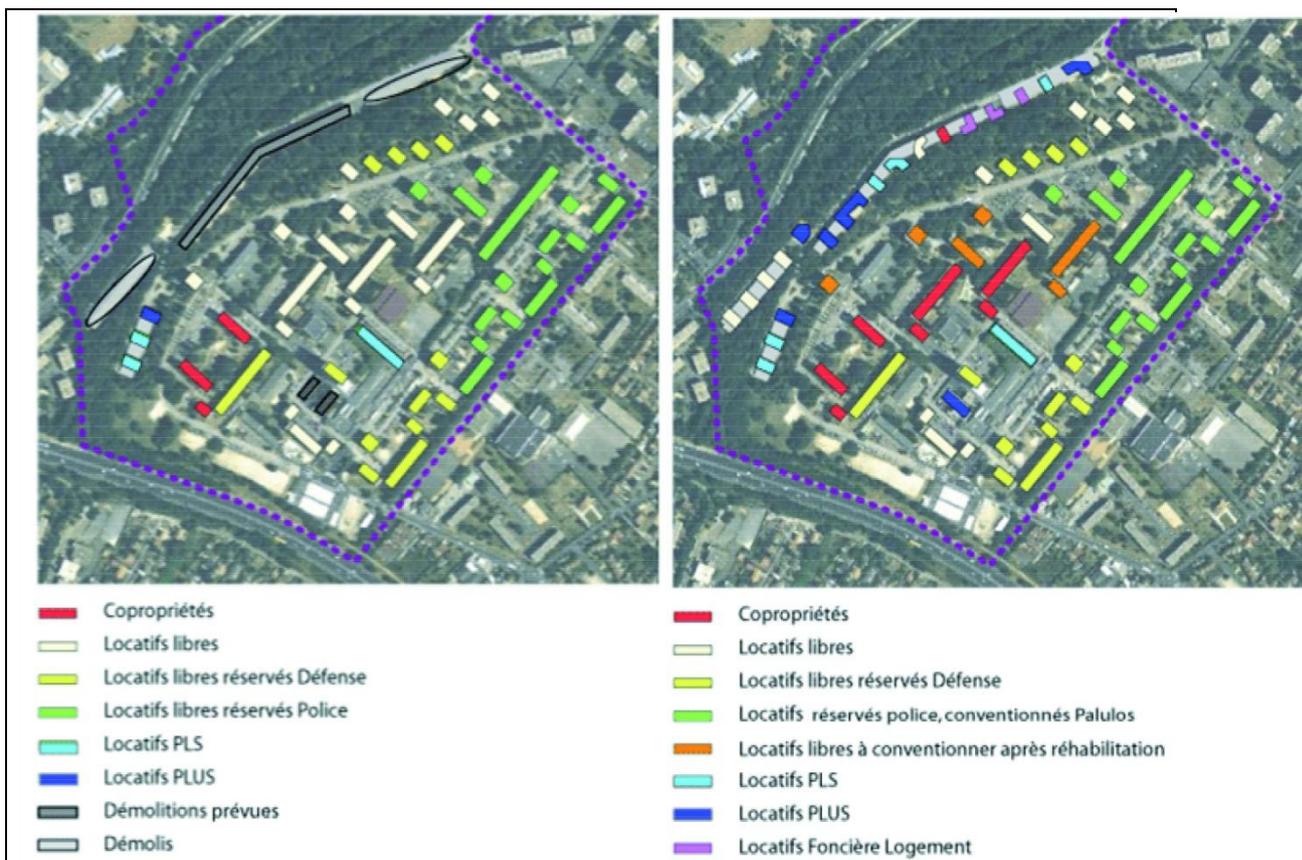
Crédit photo : B. Guigou, IAU-îdF



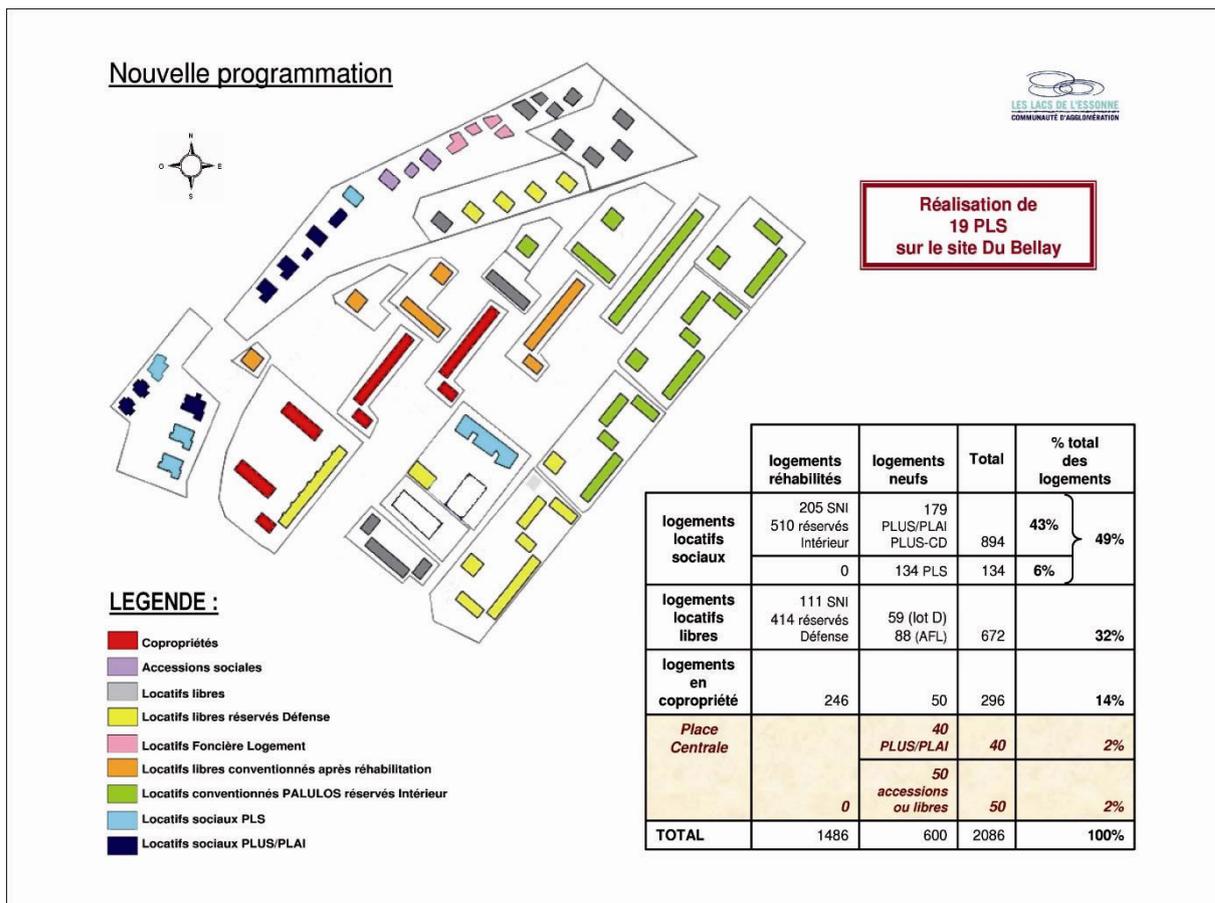
Les Coteaux de l'Orge : résidentialisation d'un bâtiment.

Crédit photo : B. Guigou, IAU-îdF

Répartition des typologies de logements : état actuel (gauche) et état projeté (droite)



Source : annexe convention Anru



Source : CA des Lacs de l'Essonne

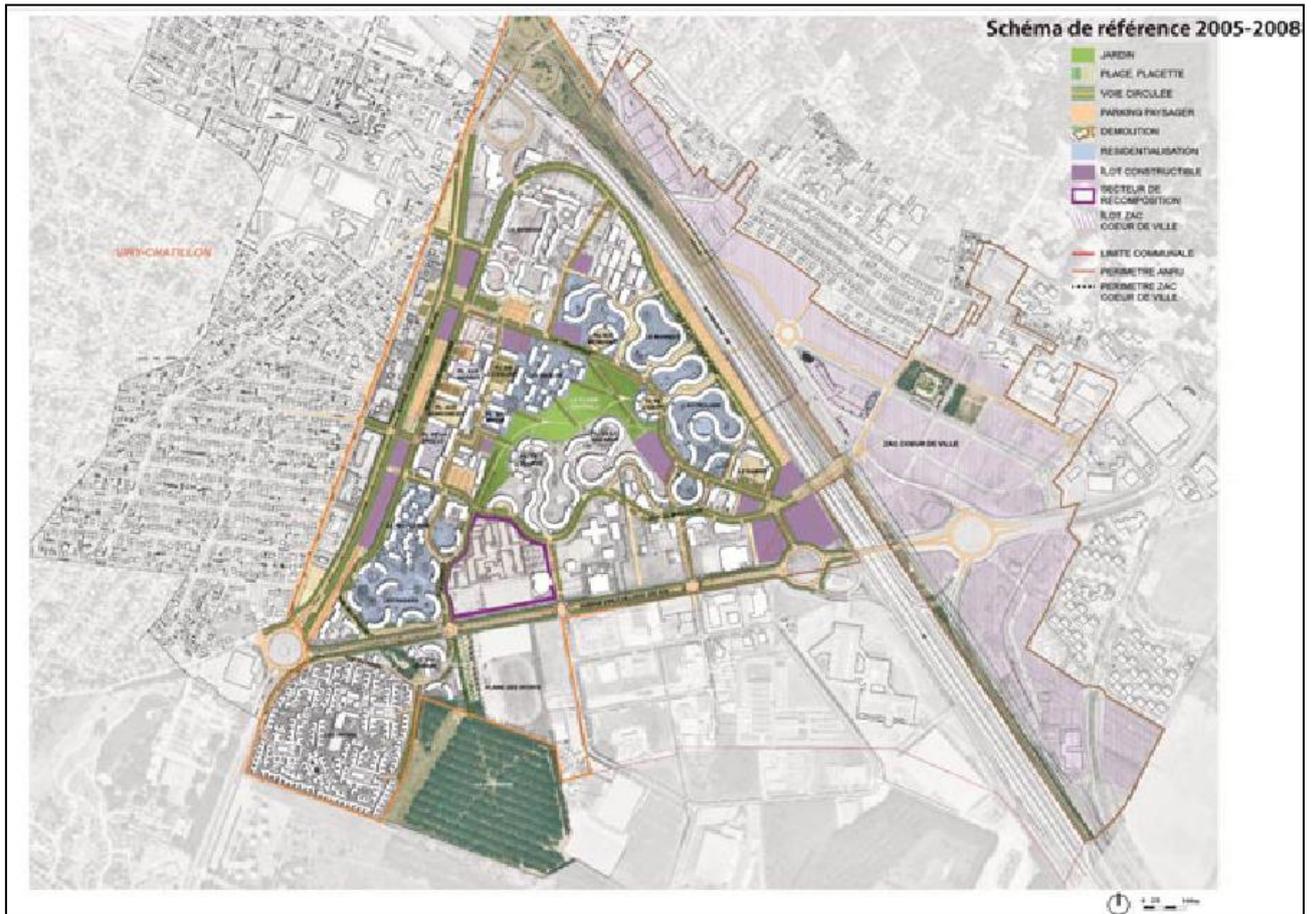
2.3 L'insertion urbaine à l'échelle du quartier et de ses franges

2.3.1 Interventions sur la trame viaire, les circulations, l'espace public et le foncier

- *La Grande Borne : le désenclavement d'un quartier par la remise à niveau de la desserte de la ville*

La restructuration du réseau viaire du quartier, sur la base du plan guide de février 2008 issu du GPV, propose :

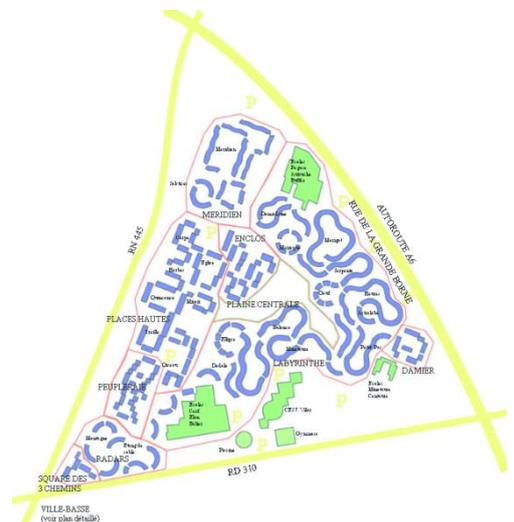
- la création d'une traversante est-ouest reliant la place du Damier et l'entrée nord via la Grande Prairie,
- et le prolongement de la rue du Minotaure afin de connecter le sud du grand ensemble à la RD445.



Grand Projet de Ville de Grigny-Viry-Châtillon, - Projet urbain : schéma de référence

Ce schéma de principe s'avère différent d'un premier scénario qui envisageait de faire passer la nouvelle voie en plein centre de la Plaine, perpendiculairement à la RD445. Cette conception a été refusée au motif qu'elle perturbait fortement le site, générant trop de démolitions et perturbant l'espace central et ses potentiels.¹⁶ La solution choisie aujourd'hui, certes plus tangentielle et excentrée par rapport à l'ensemble du site, permet d'y remédier tout en desservant directement les ensembles de logements situés à l'est.

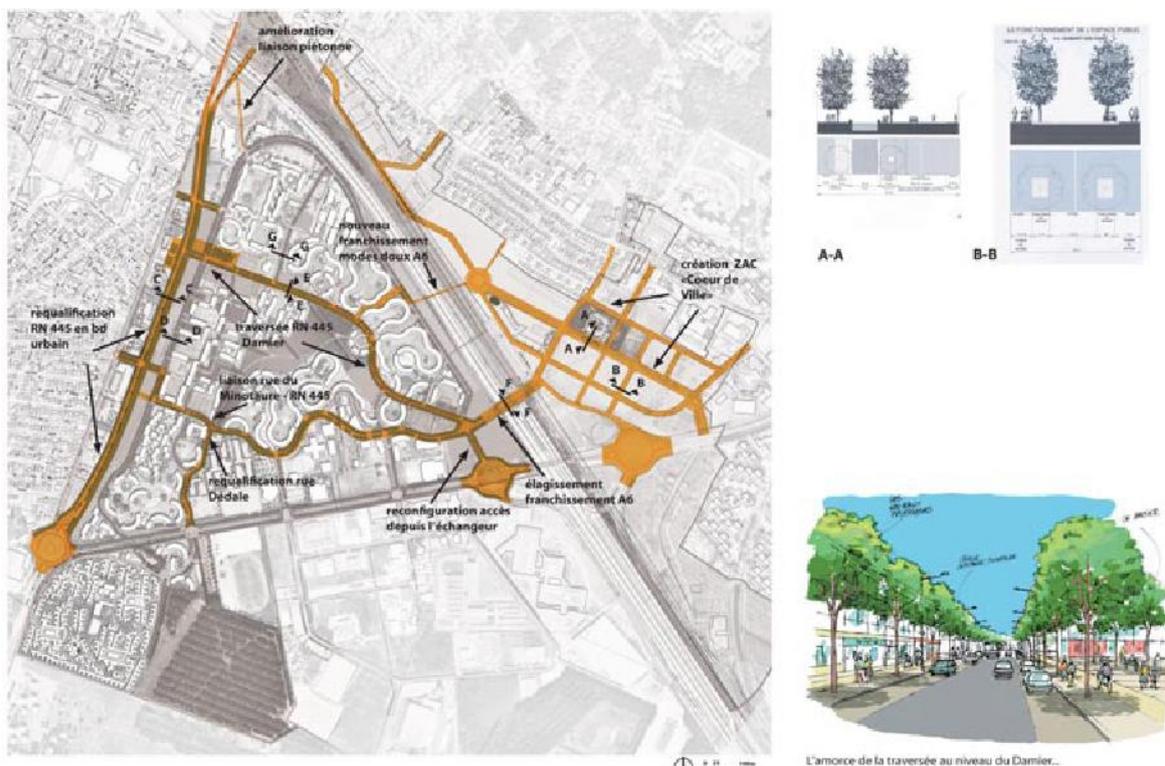
Ces choix sont issus d'un consensus politique. Les ambitions des uns et des autres se sont en effet modulées au cours de la concertation, notamment en ce qui concerne les liaisons transversales de la Traversante à la rue de la grande Borne entre les îlots sur la frange est de l'opération. La réalisation du projet reste encore fragile voire incertaine sur certaines options, telles que la création des barreaux ouest (en arrière des Places Hautes) et nord (à travers Le Méridien). Ces éléments sont actuellement abandonnés au profit de la réalisation complète de la Traversante. Les enjeux sont de retrouver une porosité du site vis-à-vis de la RD445 en tant qu'axe majeur et potentiel de renouvellement urbain et de développement économique de l'agglomération tout en dynamisant le cœur (la Plaine centrale). Mais aujourd'hui le



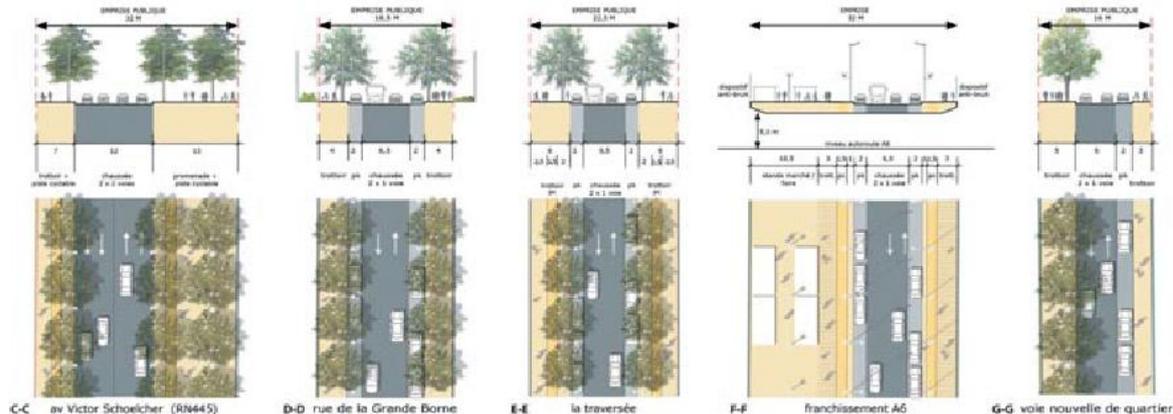
¹⁶ Source : entretien avec la CALE du 31 juin 2010.

devenir de la vaste Plaine centrale (env. 5.5 hectares) qui est sous maîtrise d'ouvrage de la CALE, reste incertain.

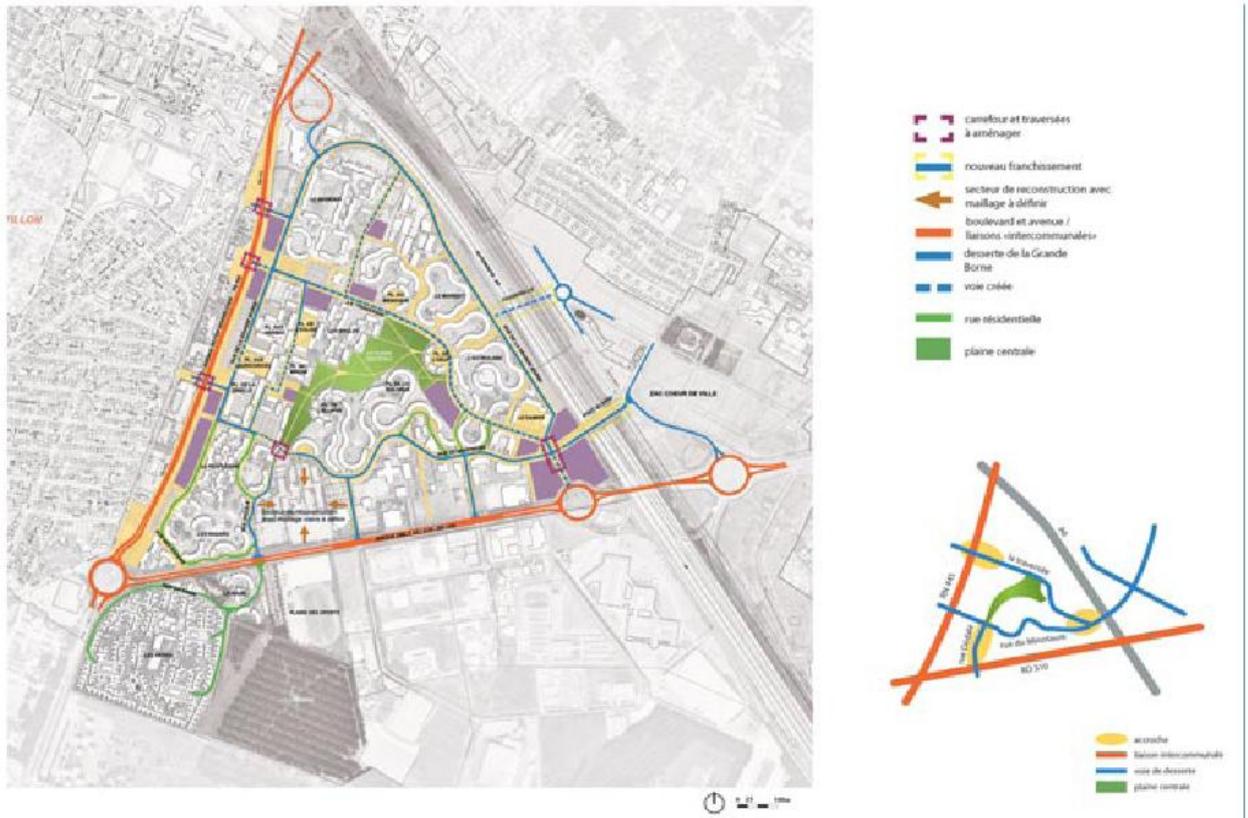
Cette fragilité dans la réalisation totale et définitive du projet tel que dressé au schéma d'aménagement montre les limites à la fois financières des aménagements et des acteurs à s'accorder sur les objectifs et les moyens pour parvenir.



Grand Projet de Ville de Grigny-Viry-Châtillon - Projet urbain : les interventions de désenclavement



Grand Projet de Ville de Grigny-Viry-Châtillon - Projet urbain : la réorganisation des espaces publics



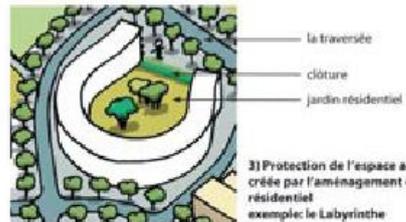
Grand Projet de Ville de Grigny-Viry-Châtillon - Projet urbain : la réorganisation des espaces publics



1) Privatisation de l'espace au cœur de la boucle: jardins privatifs pour logements au RdC et jardin résidentiel exemple: le Marigot



2) Réorganisation des espaces libres selon la logique d'une petite résidence: proximité des parkings, jeux, desserte des immeubles et protection par rapport à la plaine centrale exemple: les Enclos



3) Protection de l'espace au cœur de la résidence, créée par l'aménagement de la traversée: jardin résidentiel exemple: le Labyrinthe

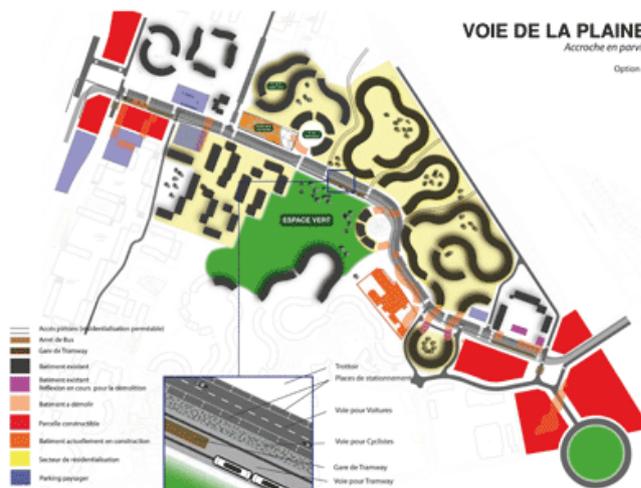
Grand Projet de Ville de Grigny-Viry-Châtillon - Projet urbain : les principes de la résidentialisation

Une fois le tracé des axes défini, les acteurs se sont ensuite plus facilement accordés sur la nécessité de créer des sous-quartiers. Ceci est apparu indispensable dans un quartier de 3600 logements.

Cette déclinaison de l'échelle du site, préconisée ensuite dans les études ultérieures, est d'ailleurs cohérente et en continuité avec la conception d'Émile Aillaud en prenant en compte les différentes typologies bâties et la répartition des équipements qui y étaient proposées.

Elle permet aussi de gérer plus efficacement les volets se rapportant à la mixité fonctionnelle et à la gestion des logements et des espaces.

La rétrocession du foncier à la CALE (à hauteur de 40%) a pour principal moteur de clarifier la gestion des espaces publics. Mais la CA va se trouver confrontée à la question de l'état des réseaux et devra, d'autre part, intégrer les usages des habitants.



La voie de la Plaine, accroche en parvis, option 2 (source GIP)

Il convient de souligner que la réalisation du projet reste tributaire de la capacité du territoire (agglomération, ville) à générer de l'espace public aux niveaux opérationnel et financier. Les difficultés de la maîtrise d'ouvrage communautaire avec les surcoûts observés sur le projet de la Traversante, ainsi que sur le nouveau franchissement de l'A6, laissent présager de nombreux freins. La communauté d'agglomération se concentre aujourd'hui sur le cœur du projet (Plaine centrale) avec les travaux menés avec Coloco / Gilles Clément. L'accroche nord est politiquement et financièrement peu ou prou arrêtée et les barreaux abandonnés pour l'instant.

▪ *Les Coteaux de l'Orge : l'apaisement et le paysagement du site par l'espace public*

L'étude stationnement et circulation réalisée en juillet 2006 pour le compte de la CALE a permis d'établir un plan de circulation équilibré entre perméabilisation et préservation du site. Les grands principes retenus en sont :

- un axe concentrique structurant (Bizeul/Flandre/Provence) assurant la liaison aux autres quartiers de la ville ;
- des liaisons radiales de desserte de quartier (axes Provence/Marseille/Artois) ;
- un réseau de voiries tertiaires en zone 30 de desserte des secteurs résidentiels (cœur de quartier, Bretagne et Du Bellay) ;
- une offre de stationnement public calibrée aux abords des logements et le développement des modes doux.

Les dysfonctionnements du site ont été globalement résolus par le PRU. Seul bémol, lié en partie à la concertation et au respect des contraintes du marché de l'immobilier, les opérations de valorisation à l'emplacement de la barre de Bretagne ont finalement été desservies par un système viaire en impasse.



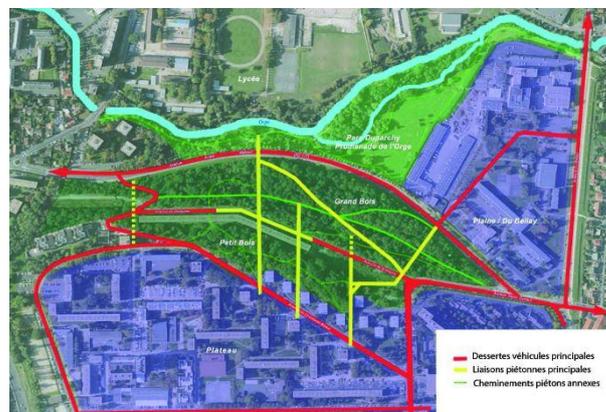
Les Coteaux de l'Orge, réaménagement des voiries et circulations douces dans le quartier.
Crédit photo : B. Guigou, IAU-IdF



Le PRU des Coteaux de l'Orge : plan de référence

Ces principes largement validés par le plan de référence d'aménagement ont fait cependant l'objet de modifications avec une voie nouvelle ouest aménagée en sens unique montant et l'abandon de la voie nouvelle est au profit d'une liaison piétonne avec le secteur Du Bellay.

Le projet propose ainsi une recomposition fonctionnelle, urbaine et paysagère assurée par un nouveau maillage de liaisons douces et d'échanges et la desserte des futurs îlots par une «Voie verte».



Organisation originelle et projetée du site

2.3.2 Interventions sur les commerces et les équipements de proximité

Équipements programmés dans les conventions ANRU

Communes	Projets	Coût (en millions d'€)	Type d'opérations	Calendrier de réalisation
La Grande Borne	groupe scolaire Labyrinthe	6,8	reconstruction	
	groupe scolaire Dédales 1 et 2	13	reconstruction	
	groupe scolaire de la licorne	9,3	réhabilitation	
	groupe scolaire ZAC centre-ville	9,8	construction	
	groupe scolaire Jean Moulin	2,2	extension	
	équipements périscolaires CLSH du groupe scolaire Dédale 2	3,3	reconstruction	
	équipements périscolaires du pôle petite enfance	0,9	reconstruction	
	équipements périscolaires restauration scolaire	1,3	reconstruction	
	conservatoire de musique	6,7	construction	
	gymnase ZAC centre	5,5	construction	
	maison de la justice et du droit	0,4	aménagement	
	Mairie de quartier	0,3	aménagement	
centre social	7,3	construction		
Les Coteaux de l'Orge	centre social MJC Saint-Exupéry	3,3	construction	
	Maison de l'éducation		réhabilitation	
	ludothèque-bibliothèque	1,9	construction	
	gymnases (Léo Lagrange, du Bellay)	2,7	réhabilitation	
	écoles (école maternelle du Bellay, Dauet, Florian et Minerve; école élémentaire Descartes)	1,2	réhabilitation	
	institut médico-éducatif	0,2	extension	

❑ **La rénovation des équipements scolaires**

▪ **La Grande Borne et Grigny 2 : pour une offre supplémentaire**

L'intervention sur les écoles et les équipements publics dans les PRU de la Grande Borne et de Grigny 2 se concentre essentiellement sur la rénovation des bâtiments existants avec parfois un rehaussement de l'offre en terme de capacités (2 à 4 classes supplémentaires selon les établissements). Cette rénovation s'accompagne d'une nouvelle offre au sein de la ZAC centre-ville avec la création de 12 classes nouvelles.



ZAC centre ville Grigny : panneau d'information pour la construction d'une école maternelle et primaire

Crédit photo : JC Pattacini/ IAU îdF



La Grande Borne, immeuble sud : crèche et groupe scolaire.

Crédit photo : JC. Pattacini/ IAU-îdF

Programme d'aménagement d'équipements hors financement ANRU

Site PRU	Projets	Opérations et objectifs	Localisation	Financeurs
Grigny 2	Accueil d'activités	développement équipements et accueil d'activités (atelier relais, pépinières, hôtel d'entreprise)	zone ZFU	
	Hôtel d'entreprise	prévision d'ouverture d'un hôtel d'entreprise en bordure du site	RN 445	
	accueil des entreprises	Reconversion des Friches pour étendre la capacité d'accueil des entreprises	zone ZFU	
La Grande Borne	Espace jeune H. Barbusse			région, département et commune
	équipements de proximités	Extension de la salle de musculation et activités de proximités		Région, FEDER, communes
	maison pour l'emploi	ANPE, plateaux techniques commerciaux, mission locale, PLIE		villes et CA
Les Coteaux de l'Orge	salle polyvalente	construction	Quartier Bellay	En attente de plan de financement
	locaux sportifs Minerve	réhabilitation	groupe scolaire Minerve	conseil général/commune
	locaux associatifs		av. de Flandres	région/communes
	Centre commercial	restructuration complète du CC	av. de Provence	SNI
	nouvelle artère commerçante	Mairie de quartier et Poste recentrés à proximité du CC, nouveaux commerces de proximité	av. de Provence	
	crèche	développement des équipements de la petite enfance		
	Maison de l'innovation pédagogique		cœur du quartier	FEDER/communes
	Insertion activités	insertion urbaine de la supérette et réorganisation commerciale	avenue de Flandres.	
Insertion activités	insertion urbaine de la supérette et réorganisation commerciale	avenue de Flandres		

- **Les Coteaux de l'Orge**

Le PRU des Coteaux reste bien différent avec une plaine d'équipements très distincte du site résidentiel. Les investissements sur les équipements scolaires sont ainsi bien moindres étant donné l'utilisation à l'échelle communale de ces établissements et non uniquement au quartier de la CILOF. Il en résulte des enveloppes budgétaires beaucoup plus modestes, d'une part sans lien avec une réintégration urbaine du grand ensemble, d'autre part dans la qualité et l'entretien relativement satisfaisants des constructions.



Les Coteaux de l'Orge : Commerces en pied d'immeubles sur une rue réaménagée.

Crédit photo : B. Guigou, IAU IdF

- **La restructuration de la maille commerciale**

- **La Grande Borne : Le Damier, secteur commercial partagé entre projet ANRU et procédure de ZAC**

Le projet de RU intègre uniquement une recombinaison commerciale au niveau du secteur sud-est du Damier, le projet de reconfiguration des commerces au nord-ouest des Places Hautes ayant été abandonné.

Le projet de RU, confondu sur ce secteur avec le périmètre de la ZAC Centre-ville gérée par l'AFTRP, éprouve quelques difficultés à émerger, d'une part sur les moyens à mutualiser, d'autre part et surtout en termes de programmation avec la concurrence commerciale de l'hypermarché qui doit voir le jour sur les nouveaux développements de la ZAC. Les commerces qui devraient être transférés sur la Place du Damier sont attendus pour répondre aux besoins des habitants de cette partie du quartier de la Grande Borne et capter la clientèle de passage.

- **La ZAC Centre-ville : un projet au cœur des projets ?**

L'articulation entre le site de la Grande Borne et la ZAC centre-ville intègre une diversification des fonctions urbaines avec la mise en œuvre prévisionnelle d'un pôle commercial et le recalibrage du commerce de proximité du secteur Barbusse le tout appuyé sur le tracé du TCSP.

La ZAC Centre-ville a en effet pour principes fondateurs de relier les quartiers entre eux et repenser, relocaliser, recomposer le commerce de proximité. Les commerces du projet Cœur de ville, hors ceux de proximité, ont ainsi été calibrés suivant une zone de chalandise qui va bien au-delà de la communauté d'agglomération en intégrant les surfaces concurrentes de la zone commerciale de la Croix Blanche, les programmes d'Évry (Évry 2) ou le recyclage des anciennes usines Blédina sur Ris-Orangis.

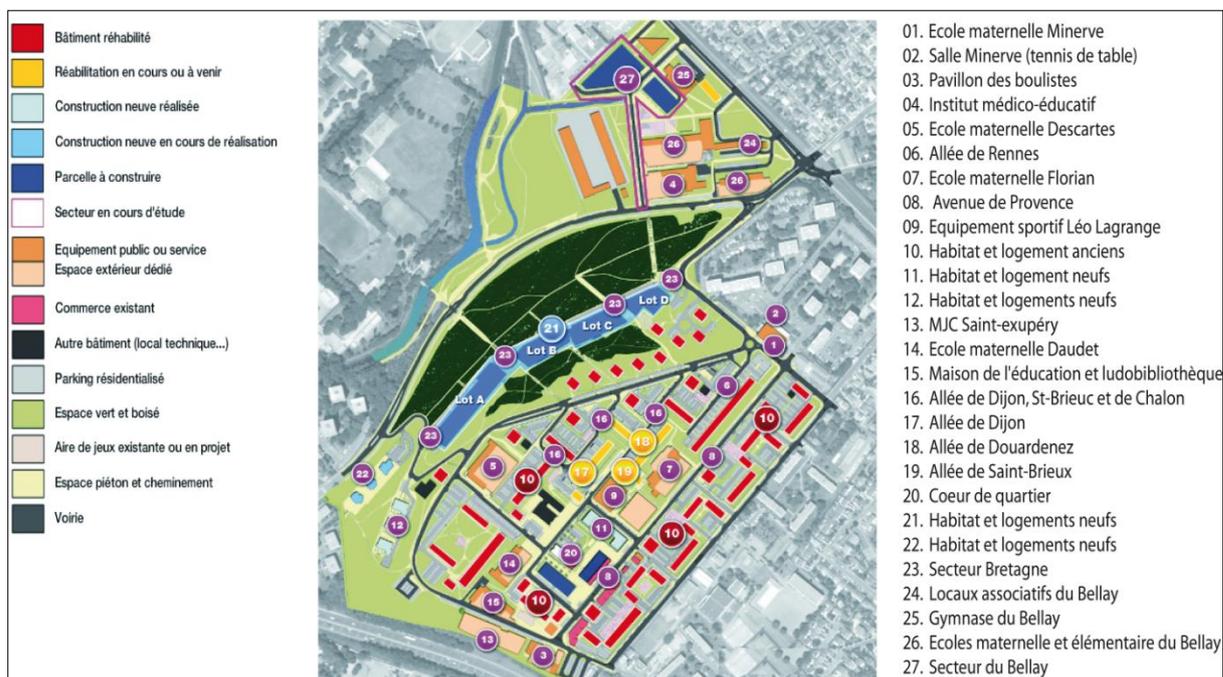
L'approche théorique de l'étude commerciale commanditée par le GIP ne semblait pas intégrer la pleine constitution du quartier. La proposition d'un hard-discount sur l'échangeur du Damier a fait l'objet d'une contre-expertise commanditée par l'AFTRP pour essayer de garder le commerce sur place et renforcer l'espace public. Les différentes études commerciales menées sont actuellement dans l'attente d'un consensus local pour trancher sur les futurs aménagements.

▪ *Les Coteaux de l'Orge : une rue attractive au-delà même du quartier*

Les deux temps majeurs en termes d'équipement commercial sur les Coteaux de l'Orge ont été le GPV avec l'ouverture des lots commerciaux sur l'avenue de Provence et, avec l'ANRU, la restructuration de l'appareil existant.

Lors des études préalables à la constitution du dossier ANRU, la vocation de place centrale du quartier avait été fortement appuyée. Le réaménagement de l'avenue de Provence et la relocalisation des commerces et services sur son linéaire ont conforté le rôle de pôle de proximité de cet axe au détriment d'une éventuelle vocation centrale du parvis.

Le fonctionnement des commerces est ainsi passé d'une organisation introvertie, adressée sur le cœur d'îlot à une urbanité traditionnelle appuyée sur le rôle fédérateur de la rue. Le linéaire commercial avenue de Provence restructuré propose une certaine mixité : les commerces et la superette, associés à la Poste, permettent d'attirer la population à une échelle plus large que celle du quartier.



Les Coteaux de l'Orge : localisation de la programmation



ZAC centre ville à Grigny : parking de l'hyper Casino.
Crédit photo : B. Guigou, IAU-idF



Les Coteaux de l'Orge à Viry-Châtillon : galerie commerçante aujourd'hui désaffectée.
Crédit photo : B. Guigou, IAU-idF

2.3.3 Interventions sur les activités, le développement économique

La zone franche urbaine (ZFU créée en 1997 et élargie en 2004) est très dynamique. Elle a contribué à l'implantation d'entreprises, particulièrement de TPE et à l'emploi des populations en ZUS. Son bilan est largement positif avec 685 comptabilisées fin 2008 sur les 320 hectares de son territoire¹⁷. Depuis le début des années 2000, les financements européens du PIC URBAN 2 (2000/2006) puis d'In'Europe (2007/2013) ont aussi contribué à la diversification et à l'adaptation de l'offre locale d'équipements, avec notamment la création de plusieurs Ateliers Relais, d'un centre de formation et d'un hôtel industriel.

La CALE qui a repris les compétences développées par les Villes en matière de développement économique¹⁸ s'est en effet vu transférée la gestion des structures de la pépinière, et l'hôtel d'entreprises Castelvirois, des ateliers-relais Grignois. Les zones

¹⁷ Voir Tableau de bord des ZFU. Rapport d'activités 2009, O. Mandon, IAU idF.

¹⁸ La Ville de Grigny a créé un service développement économique en 1997, pour accompagner la création de la ZFU.

d'activité économique Kennedy et Les Noues de Seine sont reconnues d'intérêt communautaire, etc. L'enjeu est d'une part de renforcer l'attractivité du territoire communautaire, et, d'autre part, d'y produire des richesses et des emplois. La programmation de la ZAC Centre-ville dédie ainsi 60% de sa SHON construite à de l'activité et aux commerces.

Le centre de formation de la communauté d'agglomération (1500 m²) et l'hôtel d'entreprises ont ainsi été réalisés depuis environ une dizaine d'années sur fond propre de l'AFTRP (une première pour l'organisme). Les acteurs locaux reconnaissent cependant aujourd'hui l'utilité de réajuster le projet des Maisons de l'emploi qui semble ne pas avoir bénéficié d'une ingénierie suffisante.

L'hôtel d'entreprises de Grigny situé en zone franche, le long de la RN 445 et à proximité de la sortie de l'autoroute A6, permet aux entreprises de bénéficier d'une réduction d'impôt et de certaines exonérations de charges et de taxe professionnelle sur 5 ans. Son rattachement à l'ensemble du territoire par le réaménagement de la départementale devrait lui permettre une vitrine urbaine plus conséquente.

Pourtant en dépit de ces avancées, et d'outils tels que la charte locale d'insertion signée en 2008, les habitants profitent peu de l'emploi créé à proximité. L'articulation entre les emplois qui se créent et l'embauche des habitants des quartiers reste à construire, comme en témoignent les chiffres de l'emploi locaux.



*La Grande Borne : atelier relais construit avec l'appui du programme communautaire européen Urban 2.
Crédit photo : JC Pattacini. IAU îdF*

3. Articulation avec les autres politiques et projets

Les projets de rénovation urbaine prennent place dans un contexte territorial en évolution : nombreux projets de transports, développement économique, logements... , d'échelles et de temporalités diverses, susceptibles d'interagir, à terme, avec le projet de rénovation urbaine. L'articulation entre ces projets est-elle pensée et planifiée, si oui, comment et quels en sont les enjeux ?

3.1 Les documents réglementaires et de planification

En l'absence de SCOT intercommunal, l'analyse porte sur les documents du PLH de même échelle et sur ceux des PLU communaux.

3.1.1 Le PLH intercommunal

La démarche de PLH intercommunal a été lancée mais est arrêtée au stade du diagnostic. Il semble que la CA ait rencontré des difficultés avec le contexte économique et la production de logement sur la ZAC Centre-ville de Grigny.

Le PLH reste par ailleurs peu contextualisé, malgré des moyens techniques disponibles mais insuffisamment sollicités, comme l'AUDES0.

3.1.2 Les Plans Locaux d'Urbanisme

Le CUCS Grigny-Viry-Châtillon 2007/2010, prolongé jusqu'en 2014, accompagne les actions du PRU. Mais on constate une absence de cohérence territoriale avec des documents locaux anciens et plus adaptés.

Le POS de Viry-Châtillon n'a en effet pas été révisé depuis 1994 et, à une échelle plus large, aucun SCOT n'a été établi par la CALE. Côté Grigny, il faut attendre 2005 pour que la réglementation urbaine s'applique de manière spécifique aux enjeux d'aménagement de la Grande Borne.

Le manque de documents d'urbanisme adaptés ne permet pas d'avoir une vision globale à l'échelle communale et intercommunale. Le PRU semble donc se faire à l'échelle du quartier, montrant les limites du désenclavement et des stratégies mises en œuvre sur le long terme.

□ Grigny : un PLU en cours d'élaboration au service du Projet de Ville et non plus des grandes opérations

Le PLU de Grigny actuellement en cours d'élaboration est un document réglementaire, conçu et pensé comme la boîte à outils du Projet de Ville. La volonté communale est d'établir un document réglementaire qui ne soit plus être asservi à la mise en œuvre d'actions et d'opérations d'aménagement urbain, telles que la Grande Borne et Grigny 2.

Les 5 objectifs principaux du PLU sont les suivants :

- permettre un habitat maîtrisé, diversifié et préservé (mixité urbaine) ;
- un centre-ville multifonctionnel (pour rendre la ville plus équitable et socialement mieux équilibrée) ;
- protéger et valoriser les espaces naturels (continuité des espaces naturels par la Trame verte) ;

- tisser une économie durable en ville pour permettre l'implantation d'activités économiques plus créatrices d'emplois et en particulier dans la Zone Franche Urbaine ;
- favoriser le déplacement et la mobilité des Grignois par des transports en commun performants comme le Tram-train Massy / Évry et la ligne 402 en site propre.

En juin 2006, le Conseil municipal a voté le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD). Depuis, la Ville a entamé la phase de concertation pour favoriser les échanges entre les élus, les habitants et les techniciens. Cette phase de concertation va se prolonger par une enquête publique qui débutera à l'automne et se conclura par une approbation du PLU en fin d'année 2010.

□ **Viry-Châtillon : un POS toujours en vigueur, révisé pour prendre en compte les besoins du PRU**

Le POS de Viry-Châtillon POS datant de 1999 a été révisé et modifié à plusieurs reprises (dernièrement en 2005). Le document se concentre presque exclusivement sur la restructuration du centre commercial situé à l'intérieur de la ZUS. Le centre commercial apparaît en effet en déclin. L'objectif visé est d'augmenter la SHON du supermarché afin de redynamiser le quartier. L'activité économique semble donc être la priorité de la commune. Le désenclavement n'est pas mentionné.

Le POS vise néanmoins la mixité et diversité des logements. La rénovation urbaine a permis l'implantation de logements sociaux dans le centre-ville. Cette dynamique doit être soutenue :

- en programmant des réhabilitations dans le parc de LLS existants,
- en imposant une mixité des types de logements dans les futurs programmes d'aménagement.

Le POS signale également le nombre croissant de demandeurs de LLS (environ 600).

La révision du règlement d'urbanisme de 2002 devait permettre la mise en œuvre du projet de restructuration du centre commercial des Coteaux de l'Orge. Depuis, plusieurs autres opérations et actions ont été mises en œuvre (démolitions, restructurations, résidentialisations, aménagements extérieurs, voiries, équipements publics) entraînant :

- une modification en 2004 sur les normes de stationnement. 50% des surfaces de stationnement doivent être réalisées dans le volume de la construction, en sous-sol et/ou en rez-de-chaussée ;
- une révision en octobre 2006 afin de continuer les actions du projet urbain (modification de la zone UC6) : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. La modification devait permettre d'assurer une meilleure liaison entre le bâti existant et le bâti récent et de favoriser une meilleure prise en compte de la diversité des usages de l'espace public ou privé.

□ **Le plan local de déplacements**

Le PLD fait actuellement l'objet d'une étude approfondie du SMITEC sur l'ensemble des 4 CA : CA Évry Centre Essonne, CA des Lacs de l'Essonne, CA des Portes de l'Essonne et CA Seine Essonne, soit près de 300 000 habitants. Des objectifs de déplacement ont été associés aux enjeux urbains diagnostiqués. Parmi les sept enjeux retenus, les PRU de la CALE sont concernés en premier chef par celui de l'accompagnement des projets de politique de la ville. D'autres sont cependant à convoquer pour la contribution qu'ils peuvent apporter à la bonne intégration des projets : la qualité des centres de vie (avec le repérage des centralités urbaines), la valorisation des espaces naturels et de loisirs (en lien avec le projet de la CALE avec Coloco), la continuité territoriale et la cohérence régionale, la desserte interne et liaisons avec les territoires voisins (enjeu sur lequel le PLD contribuera au désenclavement territorial et donc urbain).

L'accompagnement des projets de politique de la ville se décline quant à lui selon trois objectifs majeurs :

- développer les liaisons en transports collectifs avec les centres de vie, les zones de loisirs et d'emplois ;
- valoriser la pratique du transport collectif ;
- favoriser l'usage au quotidien (qualité, sécurité) des modes doux dans un périmètre restreint.

Sur l'enjeu de la continuité territoriale, le diagnostic a bien repéré les coupures physiques liées aux infrastructures avec l'A6 et la RN445 pour la Grande Borne.

L'amélioration de la ligne 402

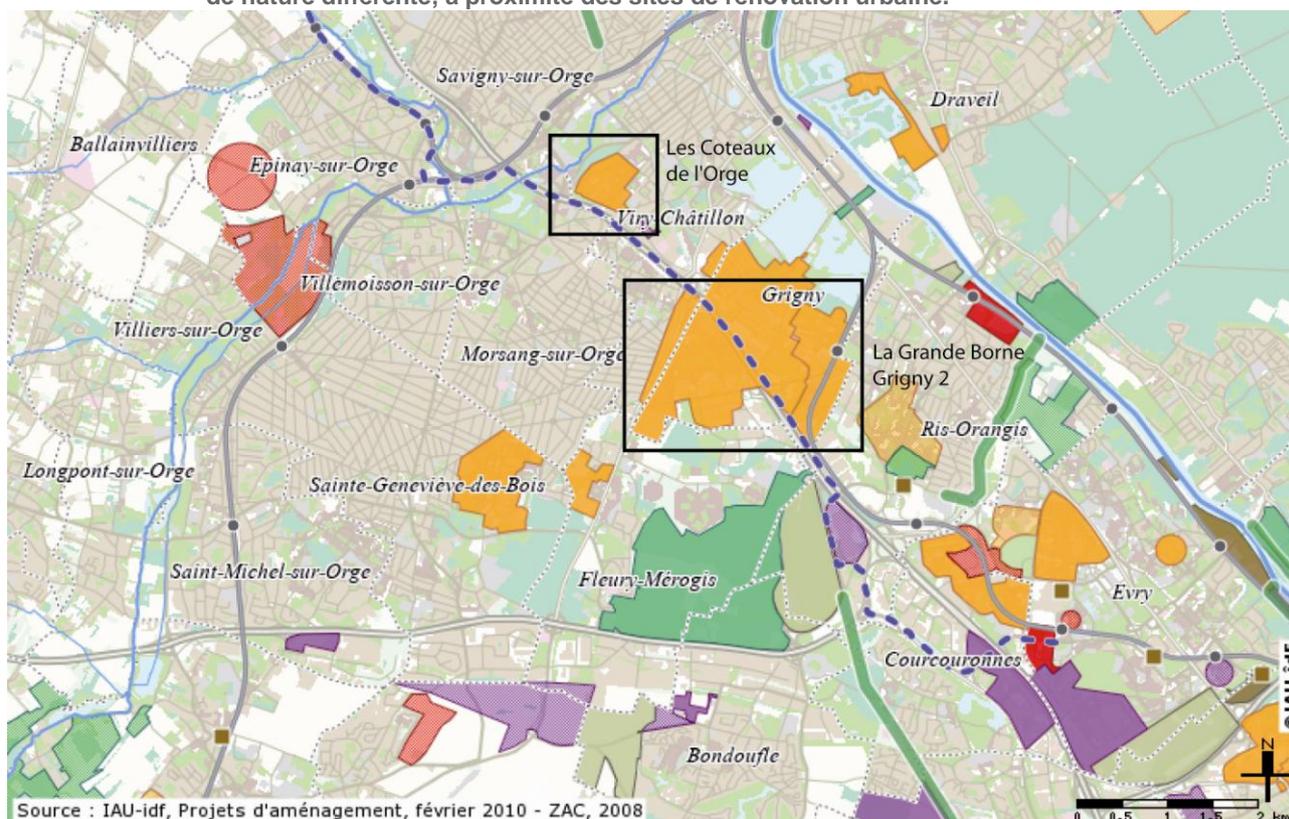
L'amélioration de la ligne 402 : Le Coudray-Monceau / Épinay-sur-Orge s'inscrit dans les objectifs d'Essonne 2020 (cf. PID – Plan d'Intérêt Départemental).

Il s'agit de désenclaver les quartiers « politique de la ville » par l'élargissement de leur bassin de vie en améliorant leur desserte avec les pôles d'emplois et d'équipements environnants. Ce projet comprend l'insertion urbaine de la ligne 402 (volet étudié par l'AUDES), l'amélioration de la qualité du service et de la desserte (compris dans l'étude du SMITEC pour le PLD...).

3.2 Articulation avec les projets de transports, de mobilité et de désenclavement

Plusieurs projets concernent les transports en commun, et donc l'accessibilité du territoire et des quartiers. La stratégie des opérations de rénovation urbaine face à ces projets nous paraît peu adaptée, en quelque sorte figée. On constate en effet une volonté de ne pas densifier sur le site de la Grande Borne, et pour Grigny 2, un projet de gestion patrimoniale, certes essentiel mais qui n'intègre pas les évolutions à venir en termes de transports. Les projets de TC sont pourtant là, contribuant au désenclavement des quartiers et de la ville et ouvrant à terme, de nouvelles possibilités pour la population en matière d'accès à l'emploi et aux services.

La carte, extraite de la carte projet de l'IAU Île-de-France, montre la densité importante de projets de nature différente, à proximité des sites de rénovation urbaine.

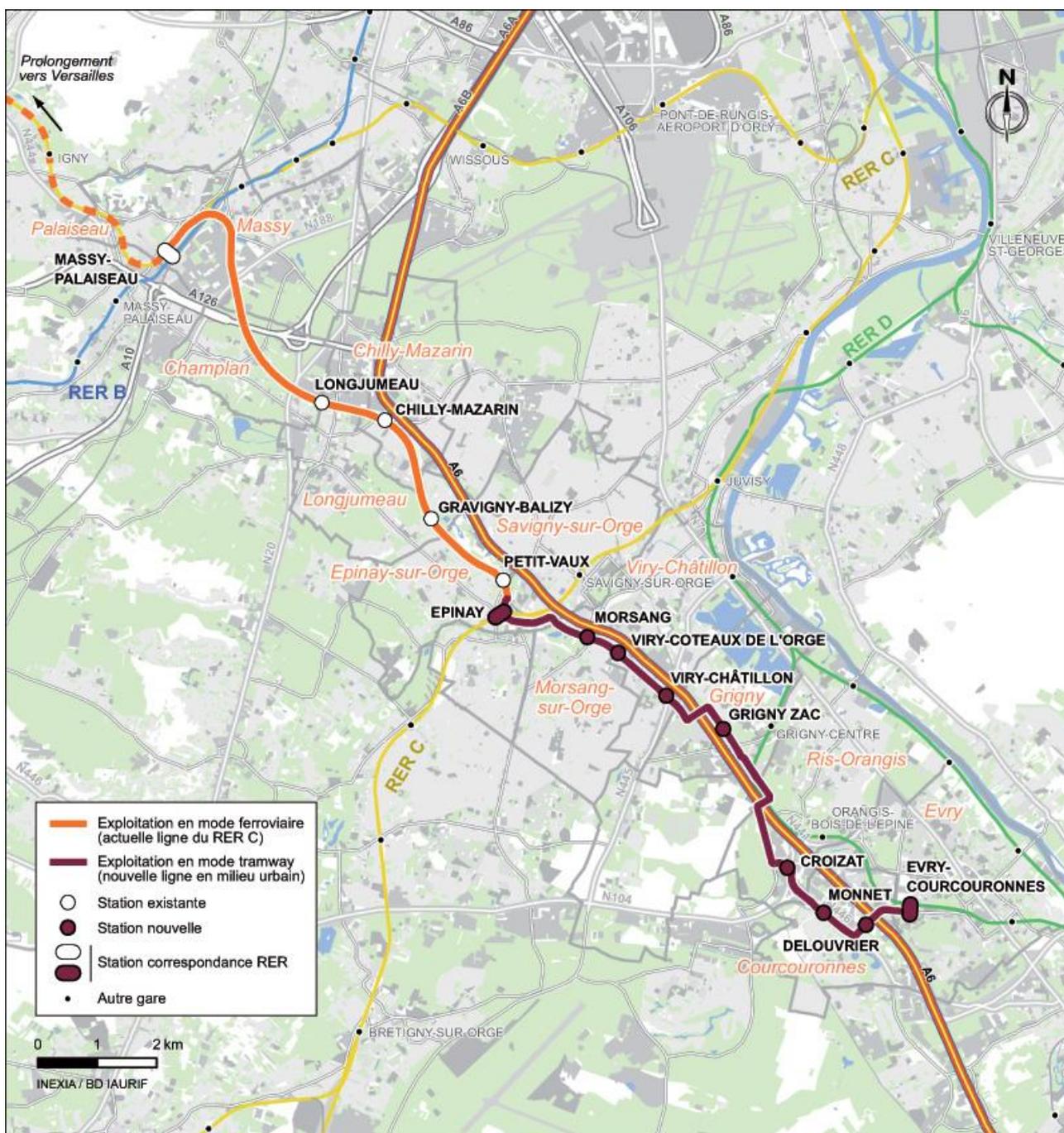


Projet d'équipement	Projet d'aménagement
■ Equipement (enseignement, culture, loisir et hospitalier)	■ Projet mixte (programmé)
Projet de bureaux	■ Projet mixte (à l'étude)
■ Bureaux (programmé, à l'étude)	■ Projet à vocation principale d'habitat (programmé)
Projet de TC (CPER 2007-2013)	■ Projet à vocation principale d'habitat (à l'étude)
■ Pôles intermodaux	■ Projet à vocation principale économique (programmé)
■ projets programmés (DUP)	■ Projet à vocation principale économique (à l'étude)
■ projets annoncés (tracés non définitifs)	■ Projet d'espaces ouverts (programmé)
■ principe de liaison	■ Projet d'espaces ouverts (à l'étude)
Projet de liaison verte	■ Site à l'étude dont la vocation reste à définir
■ en cours, programmé	■ Projet d'équipement (avec périmètre)

▪ *Le projet de Tram-train Massy-Évry (TTME), à l'horizon 2017*

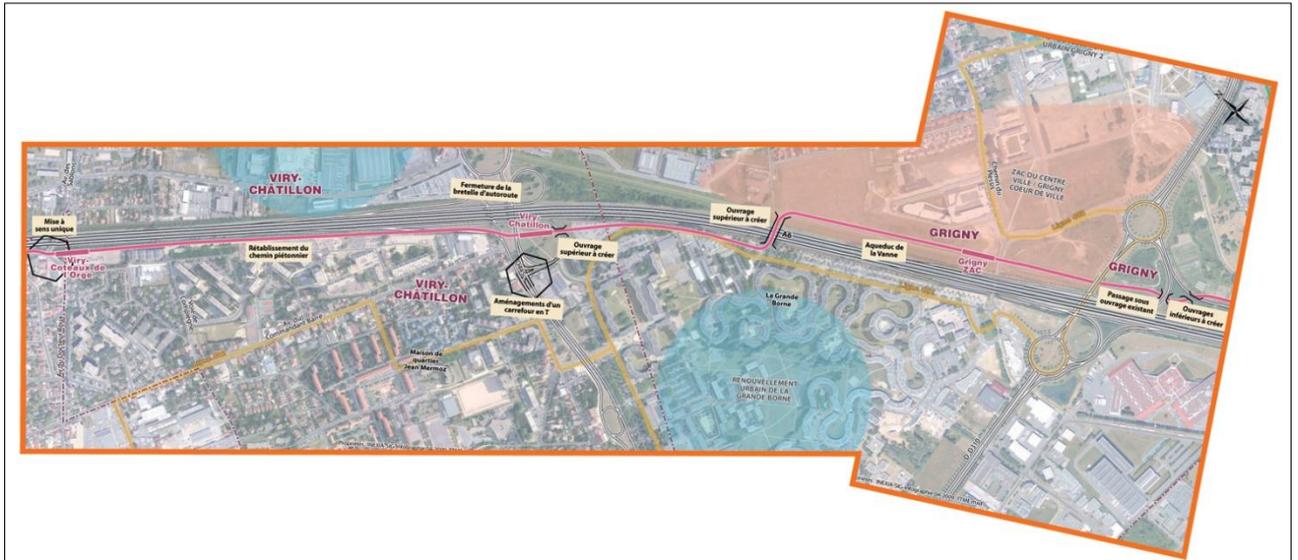
Sous maîtrise d'ouvrage du STIF et de la SNCF, ce projet propose une infrastructure de TC de Massy-Palaiseau à Petit Vaux (à Épinay-sur-Orge) en mode train sur les voies du RER C et, après la station « Petit Vaux », en mode tramway jusqu'au terminus Évry-Courcouronnes. Les 30 000 voyageurs/jour attendus pour la mise ne service en 2017 sont une vraie dynamique pour le territoire.

Le projet de Tram-train Massy – Évry à l'horizon 2017



Sur le territoire de la CALE, le projet permet la mise en service de 3 arrêts :

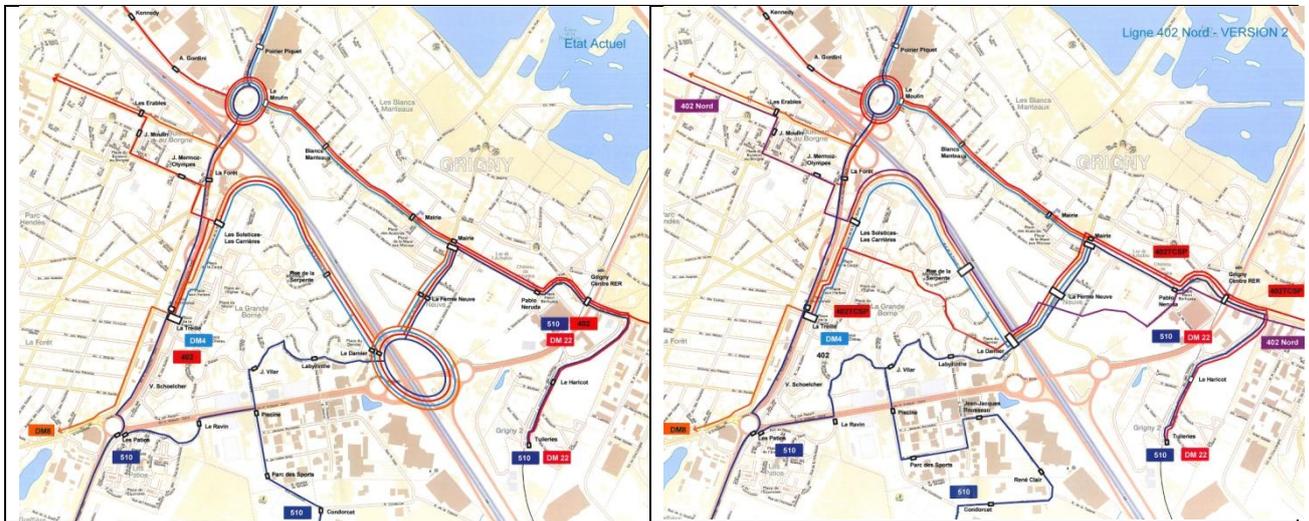
- l'un sur le plateau à proximité du quartier en CUCS (station « Viry-Coteaux de l'Orge),
- l'autre au nord de la Grande Borne (station Viry-Châtillon),
- et enfin sur la ZAC Centre-ville (station ZAC Grigny).



Positionnement des trois stations du tram-train sur Grigny - Viry-Châtillon – source STIF

▪ **La reconfiguration de la ligne 402, à l'échéance 2015**

La ligne 402 (et le tram-train) devrait être un trait d'union entre les grands projets du Centre-Essonne. Elle concernera un bassin de vie de 350 000 personnes (habitants et travailleurs) en 2015. Elle doit être reconfigurée et améliorée dans son service avec à terme, la possibilité d'une mise en site propre. Ce dernier point fait aujourd'hui l'objet de négociations. Il s'agit, pour l'ensemble du territoire communautaire, d'être beaucoup mieux relié aux différents pôles de croissance et de développer les possibilités d'emplois pour ses habitants.



Évolution de la desserte TC sur la Grigny 2 / Grande Borne / ZAC Centre-ville : état existant et projeté

Trois stations viendront ainsi desservir le territoire de la CALE, et plus particulièrement le site de la Grande Borne :

- une station au sud-est (secteur du Damier),
- une autre au nord du site (entre le Méridien et le Solstice),
- et enfin une troisième au sud-ouest sur la RD 445 au niveau des emprises gérées par la Foncière.

- *Plusieurs projets routiers d'envergure*

L'aménagement en boulevard urbain de la départementale permettra aussi une accessibilité renforcée de l'ensemble et un saut qualitatif en termes d'espace public, d'urbanité et de sécurisation du secteur.

Le projet de l'échangeur nord de l'A6, projet d'envergure qui doit être mené avec le TME (tram-train), prévoit l'élargissement du franchissement pour une circulation sortante (double sens) actuellement inexistante. A contrario, le projet de franchissement de l'A6 par une passerelle, envisagé durant un temps, a été abandonné, au moins dans le cadre de la convention avec l'ANRU. Mais les acteurs locaux le jugent, aujourd'hui encore, indispensable.



Grigny, passerelle d'accès de la Grande Borne vers le RER D et Grigny 2.

Crédit photo : JC Pattacini, IAU-idF



Vue sur la Grande Borne et l'A6 depuis la passerelle d'accès.

Crédit photo : JC. Pattacini, IAU-idF



Vue sur Grigny 2, depuis la gare de RER D rénovée.

Crédit photo : JC Pattacini, IAU îdF

- *Une faible prise en compte des projets de TC par les PRU*

Les projets de transports, même si ils sont menés de manière autonome, voire disjointe par rapport au projet de rénovation urbaine, participeront de fait à l'intégration urbaine et territoriale des quartiers concernés. Renforcer, par exemple, l'accessibilité au nanopôle de Corbeil-Essonnes qui emploie à ce jour 18 000 personnes, ou encore au prochain Centre Hospitalier Sud-Francilien à Évry/Corbeil-Essonnes, aura, bien évidemment, des effets positifs pour les quartiers et les habitants. Curieusement, la programmation des projets de RU ne semble pas tenir compte de ces prochains changements dans l'offre urbaine, exception faite du volet commercial.

3.3 Un projet central pour la ville de Grigny et pour la réussite des deux opérations de rénovation urbaine de Grigny : la ZAC Centre-ville

La ZAC Centre-ville, comme le souligne le PLU de Grigny en cours de révision, a pour vocation d'augmenter le nombre d'emplois, de renforcer les fonctions urbaines, dont la diversification de l'offre de logements, par la création d'un nouveau centre-ville et l'accueil d'équipements à l'échelle d'une ville "normale" de 25.000 habitants. Son périmètre longe l'A6, le tissu résidentiel de l'est de l'A6 (pavillons et Grigny 2) mais inclut toutefois, côté ouest de l'A6, une portion du quartier de la Grande Borne (voir carte).

L'ambition du projet, porté par l'AFTRP, est d'être un nouveau morceau de ville durable. Le projet a ainsi fait l'objet d'une candidature non retenue auprès de la région Île-de-France dans le cadre de son appel à projet « Nouveaux quartiers urbains ».



Périmètre de l'opération de ZAC Centre Ville

Source : Dossier AAP NQU, ville de Grigny, CA des Lacs de l'Essonne, AFTRP et Atelier 15, août 2009

3.3.1 Développer une offre diversifiée de logements

Pour la ville de Grigny, la ZAC centre ville est un outil visant à favoriser un "parcours résidentiel" pour les Grignois d'abord, même si l'idée d'attirer des ménages extérieurs à la commune est aussi présente. C'est aussi l'opportunité d'être force de proposition face aux enjeux du développement durable. Les programmes de logements sur l'ensemble des secteurs en renouvellement visent ainsi à un rééquilibrage entre les produits logement et les typologies (majorité de T3 et T4) à l'échelle de la commune.

Les 1 100 logements de la ZAC se répartissent comme suit (en principe) :

- 389 logements PLAI/PLUS, soit 35.5%,
- 81 logements PLS, soit 7.4%,
- 81 logements libres (1% patronal), soit 7,4%,
- 289 logements pour accession libre, soit 26,4%,
- 255 logements pour accession sociale, soit 23,3%.

Ces opérations doivent redynamiser un secteur immobilier atone ou, au moins, très peu dynamique, sur les deux communes. Étant incluses dans la zone des 500 mètres autour du périmètre de la ZUS, elles bénéficient de la TVA à 5,5% (pour les primo-accédants sous conditions de ressources, voir carte périmètre des 500 mètres). Pourtant une seule opération a été réalisée en 2005 dans la ZAC centre ville de Grigny. Composée de 44 logements, le prix de vente est très faible (2 323€). La commercialisation a duré un peu plus de deux ans.



ZAC centre ville de Grigny, constructions neuves, implantation d'une maison de santé prévue en rez-de-chaussée.
Crédit photo : B. Guigou, IAU-IdF

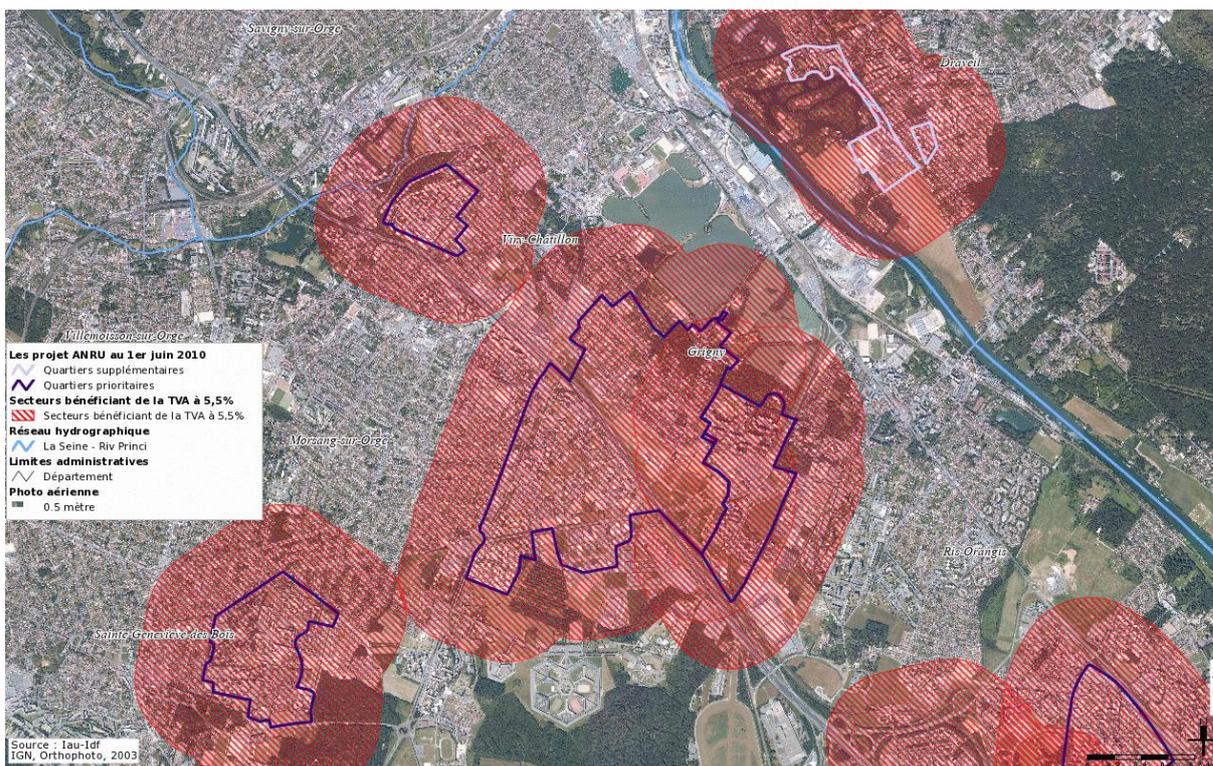
Il n'est pas certain néanmoins que ces avantages suffisent à convaincre les promoteurs à prendre le risque de venir investir sur Grigny. Jusqu'à présent, on ne peut que constater le projet de rénovation urbaine n'a pas eu d'impact direct sur le marché du logement neuf. De même le dynamisme du marché immobilier de l'Essonne ne profite manifestement pas à ce territoire.

En effet dans les cinq dernières années, trois opérations immobilières seulement ont été lancées sur les deux communes (voir carte Dynamique du marché immobilier du neuf). Deux opérations¹⁹ ont été réalisées à Viry-Châtillon entre 2005 et 2006. Aucune opération n'a été lancée depuis.

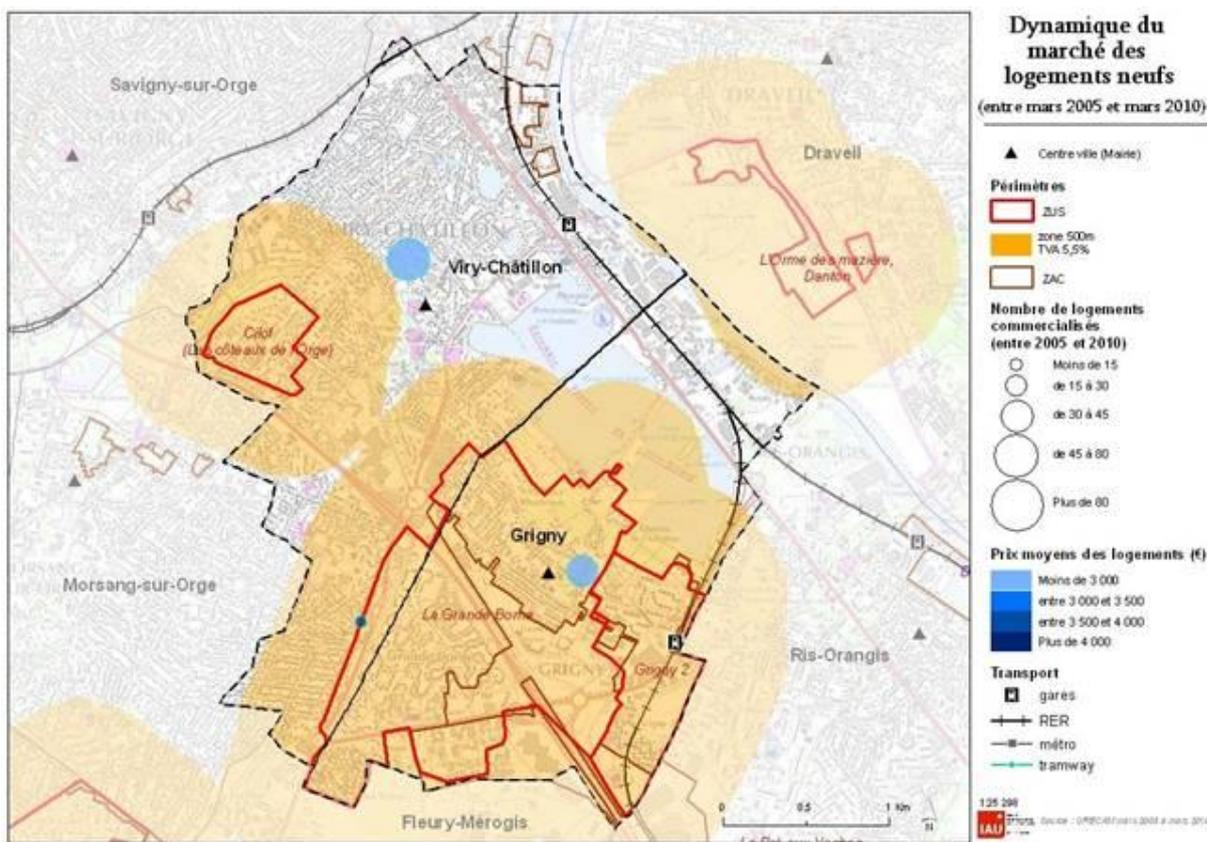
- Une opération de 55 logements a démarré en 2005, à côté du centre ville et de la Mairie, en dehors du périmètre dérogatoire de TVA à 5,5%. Le prix moyen du m² est de 2 889 €, soit largement inférieur à la moyenne départementale. La commercialisation a duré 26 mois.
- La deuxième opération est de taille modeste (8 logements). Cette opération se situe en bordure du PRU de la Grande Borne, le long de la départementale D445. Le prix du m² est de 3506€ en 2006 et la commercialisation a duré 21 mois.

¹⁹ Les données communales, issues de l'analyse des GRECAM sur la période mars 2005 / septembre 2010, portent sur la vente d'appartements neufs dans la commune de Grigny et Viry-Châtillon. L'analyse départementale est extraite de l'étude « le marché immobilier neuf en Ile de France » en 2008 et 2009 réalisée par l'ADIL.

Par ailleurs le marché immobilier de Grigny est parmi les plus bas d'Île-de-France avec, en 2008, des prix moyens au m² (pour le neuf et l'ancien) inférieur à 2 000€ pour les appartements (ce qui correspond à la tranche la plus faible pour l'Île-de-France) et un prix d'achat des maisons compris en moyenne entre 200 000€ et 249 000€ (tranche 2 sur 5). À Viry-Châtillon, le prix moyen du m² des appartements (pour le neuf et l'ancien) est compris entre 2500 et 2 999€ le m² (ce qui correspond à une catégorie intermédiaire en Île-de-France), le prix des maisons oscillant entre 250 et 299 000 euros en moyenne.



Le périmètre des 500 mètres de TVA à 5,5% autour des ZUS de la CALE



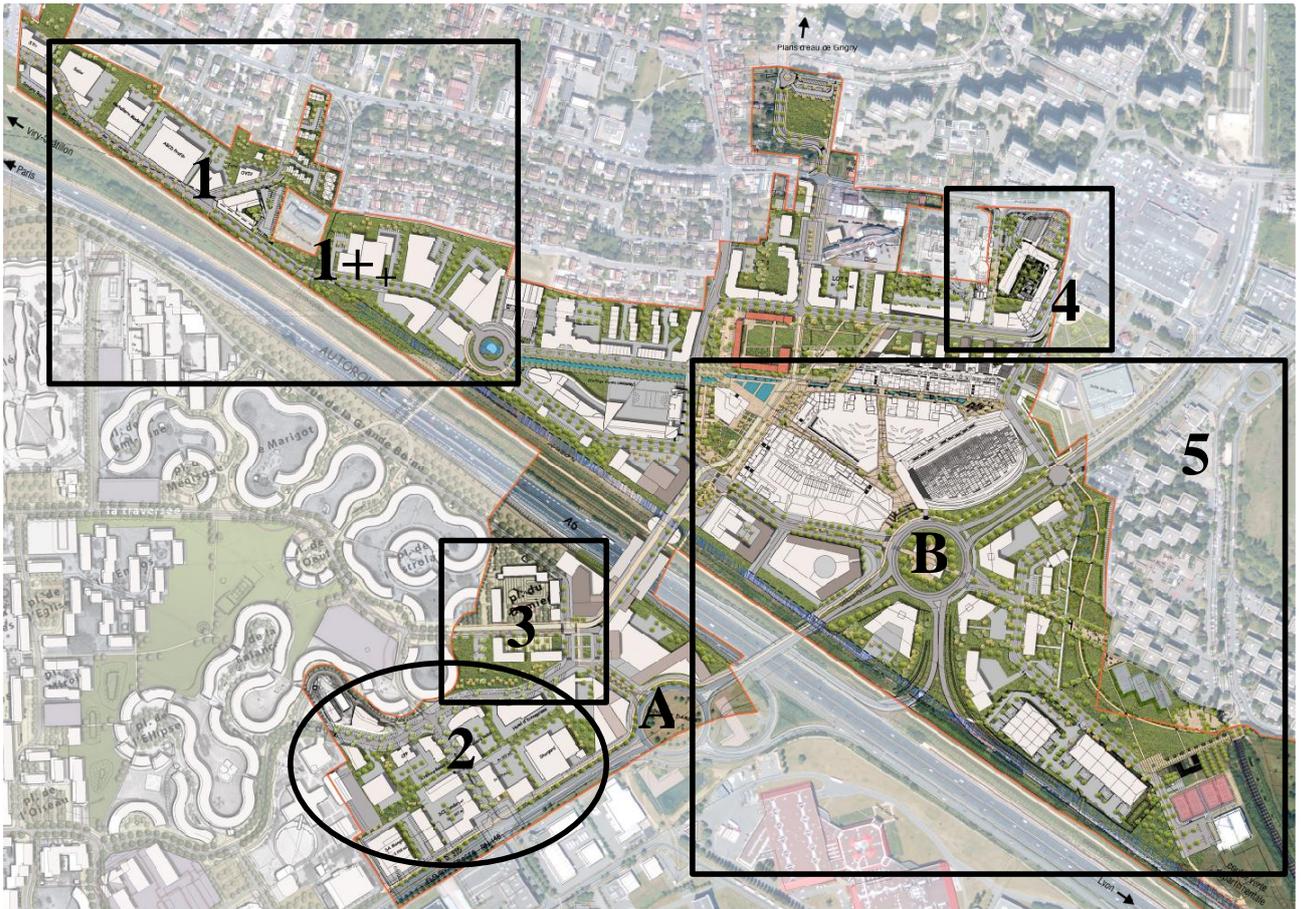
3.3.2 Désenclaver et favoriser le retour à l'urbanité

L'opération de ZAC doit être un levier fort de désenclavement et d'amélioration de la desserte des quartiers.

Le travail sur la trame viaire vise à limiter l'utilisation de la voiture individuelle et à privilégier les déplacements domicile/travail par les transports en commun. L'arrivée de nouveaux modes de transports sur le territoire s'accompagne d'aménagements spécifiques sur l'espace public notamment au niveau piétonnier et cycles. L'enjeu est de passer d'une logique routière à une logique urbaine.

En termes de structuration urbaine, il s'agit de recomposer le site suivant deux axes principaux se croisant au débouché nord du franchissement de l'A6 :

- un accès vers le RER D et les Lacs, notamment par un cheminement pacifié,
- la création d'axes longitudinaux de liaisons doublant l'ancien axe de la route de Corbeil (rue du Gal de Gaulle, rue structurante du village).



Plan masse de l'opération, 2009
Source AFTRP

3.3.3 Créer différents secteurs de développement

Le projet se décline ensuite plus finement dans l'articulation même des îlots.

- Le Moulin (1 et 1+) :

La zone du Moulin a essuyé les plâtres de l'opération avec une première commercialisation de terrains pour l'implantation de petites entreprises (métallerie, BTP). La programmation envisagée, en direction du centre ville (1+) est de s'orienter progressivement vers une tertiarisation.

- Grande Borne – développement économique (2) :

Projets et emprises de la Grande Borne (2), réalisés et occupés pour l'essentiel avec une dernière implantation dont le permis de construire est depuis peu effectif.

Le centre de formation de la communauté d'agglomération plus l'hôtel d'entreprises ont été réalisés sur fond propre de l'AFTRP (une première pour l'organisme) et l'équipement existe depuis environ une dizaine d'années.

- Le Damier (3) :

Le secteur de la Place du damier est confronté à diverses maîtrises d'ouvrages. Cette complexité n'aide pas à la cohérence des projets, avec des conceptions parfois très divergentes notamment sur l'espace public. La grande traversante est par exemple prévue avec un gabarit de 35 mètres de voirie par l'agglomération, ce qui n'aide pas l'échelle de proximité envisagée par l'AFTRP pour ce quartier. Le projet du damier a pour ambition la reconstitution de la Place mais avec une desserte par un axe central de 25 mètres de profil.

- Le Cœur de ville (5) :

Le projet Cœur de ville comprend 5 îlots représentant près de 100 000m² SHON, et près de 400 logements imbriqués aux commerces.

Ces derniers, commerces de type périphérie (branchés autoroute), ont été calibrés suivant une zone de chalandise qui va bien au-delà de la communauté d'agglomération en intégrant par exemple les surfaces concurrentes de la zone commerciale de la Croix Blanche sur la N104 ou encore les programmes d'Évry (centre commercial d'Évry 2) ou le recyclage des anciennes usines Blédina sur Ris-Orangis porté par le Crédit Agricole et Unibail.

3.4 Le projet de développement durable de la CALE

La réflexion menée par la CALE sur le paysage et les espaces verts, loin en apparence de la problématique de rénovation urbaine des quartiers, peut potentiellement participer à l'intégration urbaine des sites en offrant un nouveau regard sur le territoire, ses sites et la valorisation de ses potentiels.

Le travail mené depuis février 2010 avec le bureau d'études Coloco et Gilles Clément a pour grands principes fédérateurs de développer des corridors – itinéraires de promenades écologiques – constitutifs et espaces fonctionnels d'une trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire. Le concept de tiers-paysage désigne notamment les franges, les délaissés sur lesquels il convient de maintenir et préserver les potentiels de biodiversité.

Partenariat avec le bureau d'études Coloco

"La reconnaissance d'une valeur urbaine et l'action pour une richesse vécue des espaces : des visites de terrain, des entretiens avec le CAUE 91 et un atelier avec les agents techniques de l'agglomération vont permettre d'évaluer le point de départ des réflexions et les différents acteurs de cette problématique. Notre travail se propose de compléter et poursuivre le diagnostic du CAUE 91 et de prendre en compte les questionnements quotidiens de gestion des jardiniers pour définir les tendances d'évolution à long terme d'une vision de la nature de l'agglomération des Lacs de l'Essonne.

La définition d'une vision prospective pour la richesse naturelle dans l'agglomération des Lacs de l'Essonne renvoie aux enjeux d'un territoire vaste, diversifié et intensément habité. Sur une urbanisation fragmentée et dense comme celle des communes de Viry et Grigny, il s'agit de retrouver les structures géographiques majeures qui permettent une compréhension du paysage. Il en résulte une combinaison des analyses à toutes les échelles, pour combiner les rôles des entités naturelles existantes et à créer."

Cf. site web : <http://www.coloco.org>

Un travail d'identification des continuités piétonnes a ainsi été réalisé sur l'ensemble du territoire. Face à la problématique du franchissement de l'A6 et des effets de coupures urbaines, l'ensemble du dispositif a permis par une approche sensible de décroquer ainsi mentalement le site de la Grande Borne.

L'ensemble du dispositif qui doit se poursuivre sur près de 5 années de conseils et d'animation avec un certain nombre de projets et d'initiatives complémentaires :

- L'expérimentation d'une charte différenciée des espaces publics : la collaboration avec la SNI sur le site des Coteaux doit être finalisée pour fin novembre 2010. Cet élément méthodologique essentiel dans la gestion des espaces est très attendu pour sa reproductibilité sur d'autres sites du territoire. Elle pourrait ainsi s'appliquer à la Grande Borne avec la collaboration en interface du CAUE 91.
- Un Atelier Pédagogique Régional (APR) s'est aussi tenu sur l'objet de la Grande Prairie. Il s'agissait d'identifier avec les étudiants de nouveaux itinéraires. Un

travail en deux volets autour des parcours et sur la durabilité du projet au niveau environnemental (propositions de gestion des eaux de pluie type noues, etc.).

- Un schéma structurant des circulations douces est aussi réalisé par la CALE en partenariat avec le CAUE 91.
- Un partenariat avec le musée d'histoire naturelle / CNRS doit permettre la réalisation d'un inventaire floristique et faunistique sur le corridor du projet et les radiales vers la Seine.
- L'initiative associative des "Jardins de Noë"²⁰ et son label participe de la démarche d'initiation des particuliers et citoyens aux espaces ouverts et à la biodiversité. L'opération "Laissons Pousser"²¹ avec la collaboration d'AirParif a été très intéressante pour sensibiliser la population.

L'idée de la CALE est aussi de s'appuyer sur la démarche de développement durable pour intervenir sur les 5,5 hectares de la plaine centrale de la Grande Borne. Mi 2010, projet et programme restaient à élaborer.



Plan d'eau de Viry-Grigny dans les années 80.

Crédit photo : J. Buchet, IAU îdF



Plan d'eau de Viry-Grigny, une aire de repos aménagée par la CALE.

Crédit photo : Ph. Montillet, IAU-îdF

²⁰ Cf. site web : <http://www.noeconservation.org/index.php>

²¹ Cf. site web : <http://www.laissons-pousser.com/>

Synthèse

À l'échelle des trois quartiers en RU, l'enclavement initial était manifeste, bien que cet enclavement ait pris des formes très différentes d'un site à l'autre.

Les interventions visant au désenclavement sont d'abord urbaines dans les deux quartiers de la Grande-Borne et des Coteaux de l'Orge : remodelage de la trame viaire, création d'une traversante et prolongement d'une rue à la Grande Borne, maillage des voiries, réorganisation des centralités internes au quartier autour d'équipements et de commerces. Les interventions visent d'abord à réorganiser les circulations et l'organisation spatiale interne au quartier.

Dans les deux cas est affirmée la nécessité d'ouvrir le quartier sur l'extérieur, sur les autres quartiers de la commune.

Mais l'intervention est beaucoup plus poussée et complète aux Coteaux de l'Orge où elle s'accompagne d'interventions systématiques de résidentialisation et réhabilitation des bâtiments, d'aménagement paysager des bois et de la plaine, de restructuration de l'équipement commercial sur rue, de création de voiries desservant le secteur de la plaine Du Bellay où sont localisés les équipements. À la Grande Borne, beaucoup d'incertitudes demeurent sur l'aménagement de la plaine centrale et beaucoup reste à faire pour ouvrir le quartier sur l'extérieur et poursuivre le maillage et la parcellisation.

Les stratégies des deux sites sont très différentes en matière de diversification de l'offre.

- À la Grande Borne, la diversification de l'offre doit se faire dans deux secteurs : celui de Dédale Ravin, au sud-ouest du quartier (opération AFL inscrite dans la convention et opération d'accession sociale envisagée) et celui des Damiers, au sud-est du quartier le long du nouveau pôle de centralité commerçante. La diversification de l'offre de logements est quantitativement marginale, le taux d'évolution du parc social étant de -7,5. L'offre nouvelle est localisée en périphérie pour des raisons morphologiques (le caractère très « compact » des sites constitue un obstacle à une diversification plus centrale) et sociales (l'implantation de catégories plus aisées serait facilitée en bordure de quartier stigmatisé). On retrouve ici un schéma de composition spatiale de la diversification en frange (Act, Cerfise, Cf. Géo, 2009)²².
- Au Coteau de l'Orge, la stratégie est différente : la diversification est quantitativement forte avec une baisse du parc social qui devrait être de 28,5%. Les produits de la diversification sont nombreux (AFL, locatif libre, accession, vente du LLS à ses occupants...). La localisation de cette offre nouvelle est répartie dans différents secteurs du quartier : le long de l'avenue de Bretagne en bord du quartier pour l'AFL, mais en cœur de quartier pour les logements vendus, le locatif libre et réservé. Les bâtiments reconstruits au titre de la diversification de l'offre (en PLUS et PLS) sont situés en cœur de quartier.

Dans les deux sites, le levier TVA à 5,5% a été peu utilisé, ceci soulignant des réticences des promoteurs à investir dans les deux communes.

Par rapport à ces interventions, plusieurs remarques peuvent être faites.

L'ambition et la temporalité des PRU du territoire n'est pas la même. Le projet des Coteaux de l'Orge sera, pour l'essentiel, terminé à la fin de la convention. Ce n'est pas le cas à la

²² Act, Cerfise, Cf. Geo, *Diversification de l'habitat et mixité sociale dans les quartiers en rénovation urbaine. Rapport de synthèse*, 15 octobre 2009.

Grande Borne où le PRU n'est qu'une étape et où beaucoup d'incertitudes subsistent sur la capacité du projet à être réalisé dans le temps, une fois la convention de RU close. Se pose notamment la question du financement d'infrastructures lourdes, telles que le pont sur l'A6 mais aussi des questions relatives à l'aménagement d'espaces comme la plaine centrale dans la Grande Borne ou la poursuite de la ZAC centre ville.

La question est d'autant plus cruciale que les acteurs locaux ont une marge de manœuvre financière limitée : fort endettement et mise sous tutelle de Grigny, faibles ressources de la CA des Lacs de l'Essonne. À Grigny, la valorisation du site et son regain d'attractivité ne semblent pas pouvoir venir à court terme de la promotion privée, qui reste réticente à s'investir dans ce territoire. Dans ce contexte, le projet de lier les quartiers au centre ville par le maillon de la ZAC ne peut se réaliser à court terme. Même si elle était réalisée, l'intégration urbaine des quartiers à l'échelle communale, qui est portée par le PRU, serait insuffisante tant que l'ouverture sur l'agglomération (et pas seulement sur les deux communes de l'actuelle CA) ne sera pas un objectif central.

À l'échelle large, la question de la connexion aux pôles d'emploi, et grands équipements structurants d'Évry par exemple, est centrale. Les projets de TC vont changer la donne, mais sont peu articulés dans l'immédiat.

ANNEXES

Annexe 1

Ensemble des opérations neuves sur les communes de Grigny et de Viry-Châtillon (91) entre mars 2005 et mars 2010 (*source GRECAM, analyse IAU îdF, Etienne Prime et Brigitte Guigou*).

Les données communales, issues de l'analyse du GRECAM sur la période mars 2005 / septembre 2010, portent sur la vente d'appartements neufs dans la commune de Grigny et Viry-Châtillon. L'analyse départementale est extraite de l'étude « le marché immobilier neuf en Île de France » en 2008 et 2009 réalisée par l'ADIL.

1. Évolution du contexte départemental sur la période 2005-2009

La singularité de l'Essonne

En matière de marché immobilier, le département de l'Essonne se distingue des autres départements franciliens : les effets de la crise y semblent moins importants, le département est resté attractif. Il possède des atouts fonciers (nombreux terrains disponibles et prix modérés).

Au milieu des années 2000, pour « profiter » des tensions foncières de la première couronne, les promoteurs investissent dans l'Essonne, doublant les mises en ventes disponibles (1 211 en 2004, 2 691 en 2006). Mais avec la crise, les ventes augmentent plus faiblement qu'escompté. Les stocks, à un niveau très faible en 2004 (411), s'accroissent jusqu'en 2008 pour atteindre 2 191 logements neufs disponibles sur le marché.

Vers un rééquilibrage du marché

La reprise du marché et le Plan de Relance en faveur de l'accession à la propriété ont profité à la vente de logements neufs. Les ventes sont reparties à la hausse en 2009 (1 000 logements supplémentaires vendus, soit le plus fort taux de vente de logements neufs du département ces dernières années).

Par ailleurs, les promoteurs ont limité les nouvelles opérations, afin d'enrayer l'augmentation des stocks disponibles. D'où :

- une baisse des mises en ventes (passant de 2 691 en 2007 à 1 809 en 2008).
- une baisse des stocks (2 191 en 2008 contre 1 499 en 2009).

Le prix du m² s'établit en moyenne à 3700 €²³ en 2009.

Grigny et Viry-Châtillon étant en zone A, le prix maximum du m² utile dans les programmes d'accession en logement neuf bénéficiant de la TVA à 5,5% est de 3 932€.

2. Évolution du marché immobilier du logement neuf

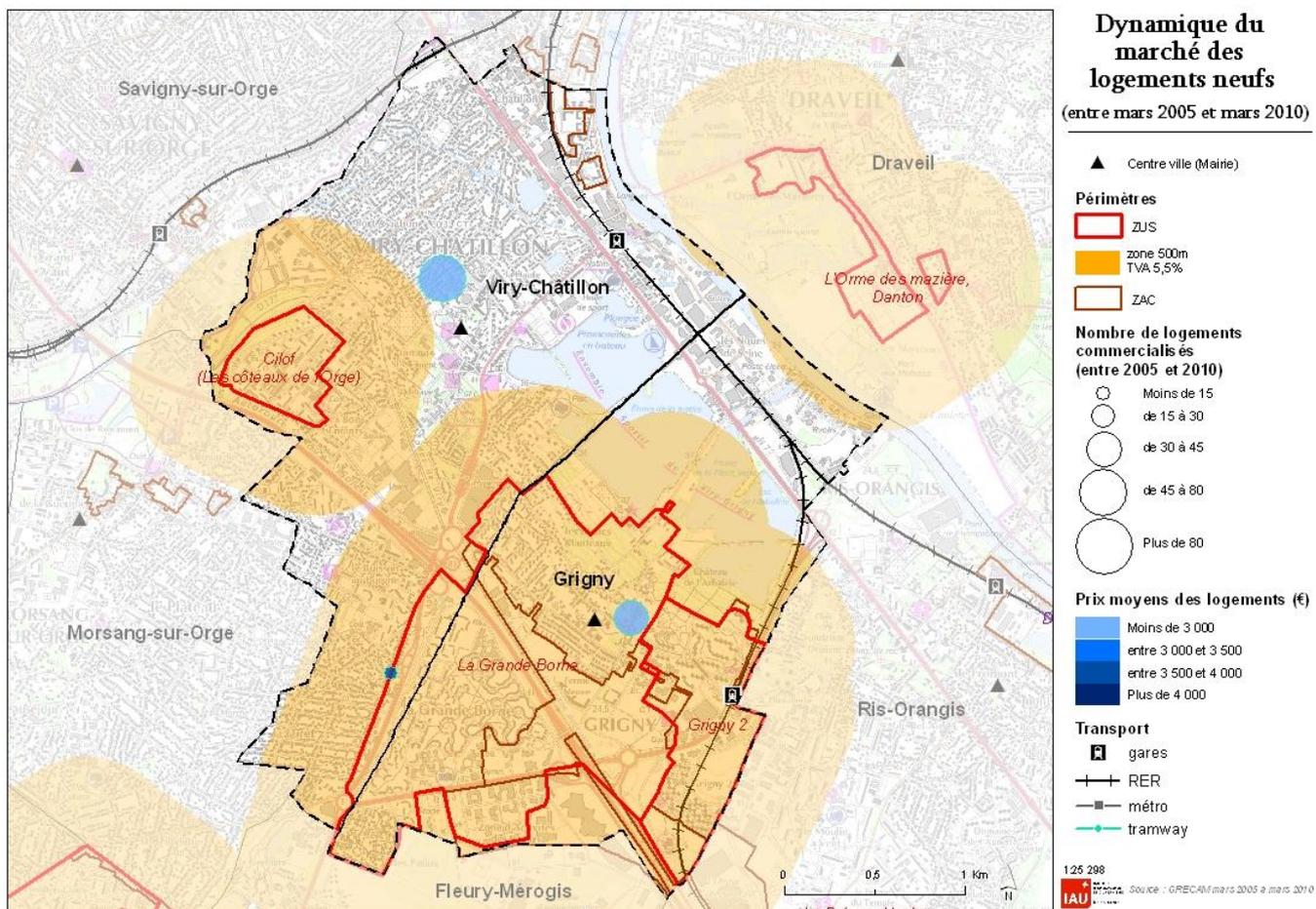
2 opérations ont été réalisées à **Viry-Châtillon** entre 2005 et 2006. Aucune opération n'a été lancée depuis.

- Une opération de 55 logements a démarré en 2005, à côté du centre ville et de la Mairie, en dehors du périmètre dérogatoire de TVA à 5,5%. Le prix moyen du m² est de 2 889 €, soit largement inférieur à la moyenne départementale. La commercialisation a duré 26 mois.
- La deuxième opération est de taille modeste (8 logements). Cette opération se situe en bordure du PRU de la Grande Borne, le long de la départementale D445. Le prix du m² est de 3 506€ en 2006 et la commercialisation a duré 21 mois.

Une seule opération a été réalisée en 2005 dans la ZAC centre ville de **Grigny**. Composée de 44 logements, le prix de vente est très faible (2 323€). La commercialisation a duré un peu plus de deux ans.

Les deux communes se caractérisent par un marché atone. Le projet de rénovation urbaine n'a, pour l'instant, pas eu d'impact direct sur le marché du logement neuf. De même le dynamisme de l'Essonne ne profite manifestement pas à ce territoire.

²³ Les prix du m² sont toujours indiqués avec parking.



Annexe 2

Liste des entretiens menés entre septembre 2009 et juillet 2010 :

- CA des Lacs de l'Essonne : Philippe Claridge, Directeur Général adjoint, et Eric Maison, Directeur général des services techniques, de l'environnement, des transports.
- OPIEVOY : Serge Dubreuil, Directeur de la rénovation urbaine, Frédéric Verhack, chef de projet
- AFTRP : Thierry-Noël Simonet, chef de projet.
- GIP Grigny-Viry : Anne Charpy, directrice du GIP, F. Chovet, directeur de la rénovation urbaine, Frédéric Verac, chef de projet Pyramides / Tarterêts / Grande Borne, Thierry Noël-Simonet, chargé d'opération AFTRP, site des Coteaux, Marie Portejoie, chef de projet Coteaux de l'Orge, Cyril Levandovsky, chef de projet Grigny 2.

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

