

CONSEIL MUNICIPAL – SÉANCE DU 19 DÉCEMBRE 2019

RAPPORT N°37 : NPNRU - Approbation de la convention cadre GPSEA et de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Chantereine

La loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a fixé les principes d'une nouvelle politique de la ville. Les deux modifications principales concernent la géographie prioritaire et l'intégration des volets Politique de la ville et rénovation urbaine (anciennement Contrat Urbain de Cohésion Sociale et Projet de Renouvellement Urbain) au sein d'un contrat unique, le contrat de ville.

Le Contrat de Ville intercommunal de la Communauté d'agglomération Plaine Centrale, a été signé le 9 juillet 2015; la commune s'est alors engagée dans la définition de son nouveau projet de rénovation urbaine pour le quartier Politique de la Ville (Chantereine/BHV/Langevin) retenu comme site d'intérêt national par arrêté ministériel du 29 avril 2015.

Le territoire GPSEA pilote en partenariat avec les communes concernées le contrat de ville intercommunal portant sur les Quartiers prioritaires Politique de la Ville (QPV) qui est prorogé jusqu'en 2022.

A la suite du dossier d'intention transmis par la Ville d'Alfortville à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), un avis favorable a été donné le 26 mai 2016.

Conformément aux procédures de conception des projets de rénovation urbaine instaurées par le nouveau règlement général de l'ANRU du 16 juillet 2015, Grand Paris Sud Est Avenir et la Ville d'Alfortville ont signé un protocole dit de préfiguration avec l'ANRU le 23 mars 2017 permettant de formaliser la feuille de route à tenir avant l'élaboration de la convention du Nouveau Projet de Rénovation Urbaine (NPRU).

Cette première phase de protocole qui a permis de réaliser les études, de définir le nouveau projet et d'autoriser le démarrage anticipé d'actions nécessaires à sa mise en œuvre, est terminée.

Monsieur Le Maire a présenté à l'ANRU et aux partenaires le nouveau projet de rénovation urbaine qui a reçu un avis favorable du Comité National d'Engagement (CNE) de l'ANRU le 26 novembre 2018.

L'objectif de ce projet est la finalisation de la ZAC Chantereine ayant permis la réalisation du programme urbain de l'ANRU1, par la démolition des 3 tours restantes sises 5 à 9 Rue Nelson Mandela, pour achever l'aménagement du quartier, déjà profondément modifié par la réalisation du PRU1 en participant à la requalification des quartiers Sud de la ville, au sein d'un périmètre de projets plus large présentant une répartition de logements plus mixte, une nouvelle centralité commerciale et, une véritable polarité de quartier autour d'un programme ambitieux en termes d'équipements publics.

Nous entrons maintenant dans la deuxième phase du projet, la phase dite de «convention».

Le nouveau mode de contractualisation des NPRU a eu comme conséquence de répartir le suivi et la mise en œuvre des projets sur deux niveaux territoriaux:

La convention cadre à l'échelle territoriale qui s'attache à définir:

. Les orientations des NPRU concernant la stratégie Habitat, le relogement et ses attributions via la Convention Intercommunale des Attributions (CIA), les facteurs clés de réussite relatifs à l'emploi et à l'insertion et, les modalités de gouvernance et de conduite de projet.

. La programmation par nature d'opérations concernant l'ingénierie et la conduite de projet, les minorations de loyer, la reconstitution du parc social démoli et, les contreparties Action Logement en droits de réservation.

La convention pluriannuelle de renouvellement urbain du quartier «dite de Site» qui s'attache à définir:

. Les objectifs relatifs au projet urbain, à son programme et à sa composition urbaine, les objectifs d'excellence, le programme des démolitions, les modalités d'accompagnement du changement, les études complémentaires à mener et, le rappel de la gouvernance et de la conduite de projet appliquées localement.

Une maquette financière est annexée à chacune des conventions.

Le NPRU du quartier Chanteraine d'Alfortville présente 4 sites d'intervention que sont : l'école Montaigne, la place San Benedetto Del Tronto, l'école Lacore Moreau et le site des 3 tours sises 5 à 9 rue Nelson Mandela.

Les objectifs d'excellence du projet sont la diversification de l'offre de logements qui permettra de passer de 99% à 48% de logements sociaux sur vingt à l'échelle de ce quartier et, la création

d'une véritable mixité fonctionnelle avec une nouvelle centralité commerciale au niveau de la Place San Benedetto Del Tronto et, un nouveau cœur de quartier offrant une programmation de services et d'équipements publics ambitieuse correspondant aux besoins des habitants.

La surface dédiée aux équipements publics s'élève à 1 250 m² de Surface De Plancher (SDP) et prévoit notamment une maison de la santé d'une surface de 450 m² et une maison de service public de 350 m². Des locaux associatifs seront aménagés dans les locaux actuels de la médiathèque une fois ce projet de relocalisation effectué.

Les deux écoles seront rénovées et auront un rôle de marqueurs urbains à jouer en termes de fonctionnalité et de place au cœur de ce nouveau quartier qui aura été rénové dans sa totalité.

La Place San Benedetto deviendra l'entrée du quartier sud. Elle sera repensée et redessinée pour créer une nouvelle centralité de quartier en traitant le carrefour et le parvis devant le lycée professionnel. Un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage sera lancé dès 2020 par la ville pour lui permettre d'être accompagnée dans le cadre du pilotage opérationnel de son projet autour des enjeux d'équipements publics et d'aménagement de l'espace public pour la planification de ces travaux.

Les 3 tours sises 5 à 9 rue Nelson Mandela comptant 351 logements seront démolies pour permettre une meilleure composition urbaine des îlots et achever la nouvelle centralité de ce quartier fluvial qui se trouve à l'échelle métropolitaine entre la nouvelle gare Vert-de-Maisons du Grand Paris de la ligne 15 et le nouveau franchissement de la Seine.

La programmation de logements se répartit entre 5 200 m² de SDP pour les Logements Locatifs Sociaux (LLS), 6 500 m² de SDP pour les contre parties foncières au groupe Foncière Logement et 8 700 m² de SDP pour les programmes d'accession à la propriété.

La composition urbaine du projet se présentera comme un parc habité qui s'organisera autour du mail Olympes de Gouges, épine dorsale du nouveau quartier réalisé dans le cadre de la ZAC Chanteraine (ANRU1).

Des études vont être menées par le futur aménageur pour prendre en compte l'ambition forte autour de ce quartier sur les dimensions environnementales et écologiques.

Ce Protocole sera mis en œuvre par Grand Paris Sud Est Avenir en lien avec la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui s'est réunie dernièrement en juillet 2019 et qui devrait adopter courant 2020 la Convention Intercommunale des Attributions (CIA).

Les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU s'engagent à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU déclinée par le territoire GPSEA qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la Politique de la ville en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi.

En termes d'insertion, le nombre d'heures d'insertion est estimé à 50 350 sur l'ensemble des opérations d'investissements de ce projet.

Le montant de ce projet s'élève à environ 37 378 000 € TTC dont 33 225 000 € pris en compte par l'ANRU et la temporalité de cette opération de rénovation urbaine va se dérouler de 2020 à 2031.

Eu égard au transfert de la compétence Aménagement, cette opération relève de la compétence du Territoire. Il appartient en conséquence à GPSEA de procéder à la désignation de l'aménageur et d'approuver le traité de concession afférent.

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

Article 1: d'approuver la convention cadre territoriale du territoire GPSEA ci-annexée ;

Article 2: d'approuver la convention pluriannuelle dite «Convention Site» du projet de renouvellement urbain du quartier Chantereine d'Alfortville ci-annexée ;

Article 3: d'approuver la charte d'insertion relative aux projets de NPRU du territoire GPSEA annexée à la convention cadre territoriale ;

Article 4: d'autoriser Monsieur le maire ou son représentant à signer ces conventions et tout document afférent.