



Quartier Nord

Villeneuve-Saint-Georges



UN PROJET URBAIN D'ENVERGURE POUR LE QUARTIER NORD

Les grandes ambitions du Projet d'Intérêt National de renouvellement urbain (PRIN) du Quartier Nord :

- Rénover le logement social et privé pour l'adapter aux besoins d'aujourd'hui
- Construire des logements pour répondre aux besoins diversifiés de l'habitat
- Redessiner les voies et la circulation pour préserver et renforcer les espaces verts, pour organiser le stationnement et pour être mieux relié au reste de la ville
- Offrir des équipements publics éducatifs, sportifs et culturels de qualité
- Soutenir le développement économique et l'emploi

Un projet qui mobilise de nombreux partenaires

La ville de Villeneuve-Saint-Georges et l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre sont les pilotes de cette opération, aux côtés des bailleurs sociaux Valophis Habitat, Toit et Joie et CDC Habitat Social.

Grand Paris Aménagement assurera le rôle d'aménageur dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et aura notamment en charge l'aménagement des voiries et autres espaces publics.

Les différentes opérations qui composent le projet de renouvellement urbain sont également soutenues financièrement par l'ANRU, Action Logement, l'ANAH, la Région Île-de-France, le Département du Val-de-Marne et la Banque des Territoires.

Une concertation tout au long de la mise en œuvre du projet

La concertation publique a débuté en 2019 afin d'élaborer un projet viable et durable, partagé par tous et qui répond aux principaux besoins des habitants et usagers du quartier.

Cette concertation se poursuit dans le cadre de la mise en œuvre du projet urbain et notamment sur le réaménagement et la création des espaces publics, les équipements publics (*le centre social et culturel*) et les espaces de proximité des logements (*opérations dites de « résidentialisation »*).



 VILLENEUVE
SAINT-GEORGES

 Grand
Orly
Seine
Bièvre

 grandparis
aménagement

 ANRU
Agence Nationale
pour la Rénovation
Urbaine

 GroupeValophis

 cdc habitat

 TOIT ET JOIE
POSTG HABITAT

 Action Logement AL

 VAL de
MARNE
Le Département

 Région
Île-deFrance

 BANQUE des
TERRITOIRES

 Agence
nationale
de l'habitat
Anah



Quartier Nord

Villeneuve-Saint-Georges



UN PROJET DE RÉNOVATION GLOBAL DU QUARTIER NORD

Le projet urbain du Quartier Nord c'est :

- Une façade économique sur la RN6, pour améliorer la visibilité des commerces et développer des locaux pour l'artisanat
- Des circulations sécurisées et des espaces publics qualitatifs
- Un pôle de services de santé et un centre social et culturel sur la dalle des Graviers
- Le rééquilibrage et la modernisation des équipements scolaires
- 836 logements sociaux réhabilités
- 594 logements en copropriétés réhabilités
- 380 logements neufs





Quartier Nord

Villeneuve-Saint-Georges



DÉMARRAGE PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX

2024

- Printemps : Réhabilitation et résidentialisation – Toit et Joie
- Printemps : Réhabilitation et résidentialisation / restructuration de la dalle des Graviers – CDC Habitat
- Été : Réhabilitation et résidentialisation – Valophis
- Automne : Restructuration parking Sellier

2025

- Aménagement des voiries et des espaces publics sur le secteur Sellier
- Réhabilitation copropriétés des Graviers selon décision des copropriétaires
- Reconstruction du groupe scolaire Saint-Exupéry
- Construction et réhabilitation du groupe scolaire Jean Zay

2026

- Démolition des immeubles D E et H
- Reconstitution de l'offre en logements sociaux (*secteur Sellier*)
- Construction des logements d'Action Logement (*secteur Sellier*)
- Aménagements des voiries et des espaces publics sur les secteurs Graviers et Thimonnier

2028 – 2029

- Démolition des immeubles A B et C
- Construction de la salle polyvalente Saint-Exupéry
- Construction des logements d'Action Logement (*secteur Saint-Exupéry*)
- Aménagements voiries et espaces publics sur le secteur Roland Garros
- Aménagement du jardin public
- Construction de la cité artisanale en front de la RN6
- Démolition des immeubles F et G
- Construction de logements en accession sociale et accession libre (*secteur Sellier*)



Quartier Nord

Villeneuve-Saint-Georges



LA DALLE DES GRAVIERS, UN NOUVEAU PÔLE POUR LE QUARTIER

La « dalle des Graviers », propriété de CDC Habitat Social, va entreprendre une mutation d'ampleur :

- Amélioration de la qualité des 270 logements
- Ouverture de la « dalle » sur l'espace public et sur le quartier par la démolition des casquettes et des panneaux en façade
- Amélioration des circulations sur la « dalle » en créant une traversée reliant la rue Roland Garros à la rue Léon Blum
- Reconfiguration du parking en sous-sol en le divisant en deux unités pour améliorer sa sécurisation et son occupation

L'ancien centre commercial va devenir un pôle de services avec :

- La création d'un pôle santé (centre santé Ramsay, pharmacie, transfert du cabinet médical et cabinet dentaire)
- Le regroupement des activités municipales en un centre social de 1400 m² (dont espace jeunesse et espace petite enfance) et son annexe dédiée aux associations (370 m²)
- La création d'un accueil des locataires de CDC Habitat social
- Le repositionnement de l'agence postale



La « dalle des Graviers », un nouveau pôle pour le quartier



La résidentialisation et la réhabilitation des 270 logements sur la « dalle »

Les travaux vont permettre la création d'une trame verte et d'un espace vert résidentiel avec l'amélioration des accès Nord et Sud de la « dalle » dont les accès PMR.

Des travaux de sécurisation sont également programmés (contrôles d'accès aux espaces privatisés extérieurs et locaux en pied d'immeuble, division du parking en 2 entités...).

Des travaux d'isolation thermique et d'amélioration des logements et des parties communes sont également prévus.



Quartier Nord

Villeneuve-Saint-Georges



RÉHABILITATION ET RÉSIDENTIALISATION DES 209 LOGEMENTS DE LA RÉSIDENCE THIMONNIER DE TOIT ET JOIE

Le projet de réhabilitation des immeubles :

- Amélioration des performances énergétiques
- Requalification des façades et rénovation de la toiture
- Remplacement des menuiseries extérieures et occultations
- Reprise et embellissement des parties communes
- Intervention parties privatives (*sanitaires, installation électrique,...*)

L'intervention sur les espaces extérieurs :

- Réfection des jardins et aires de jeux
- Création d'un boulodrome
- Implantation d'un pavillon de jardin en ossature bois





Quartier Nord

Villeneuve-Saint-Georges



RÉHABILITATION ET RÉSIDENTIALISATION DES 357 LOGEMENTS DE LA RÉSIDENCE THIMONNIER DE VALOPHIS HABITAT

Le projet de réhabilitation des immeubles :

- Amélioration de l'accessibilité (*installation d'ascenseurs et adaptation logements PMR*)
- Amélioration des performances énergétiques
- Révision de l'installation de chauffage et réfection de la ventilation mécanique contrôlée (VMC)
- Embellissement des parties communes
- Condamnation des caves

L'intervention sur les espaces extérieurs :

- Réaménagement des espaces extérieurs
- Amélioration de l'offre de stationnement
- Amélioration du cadre de vie





Quartier Nord

Villeneuve-Saint-Georges



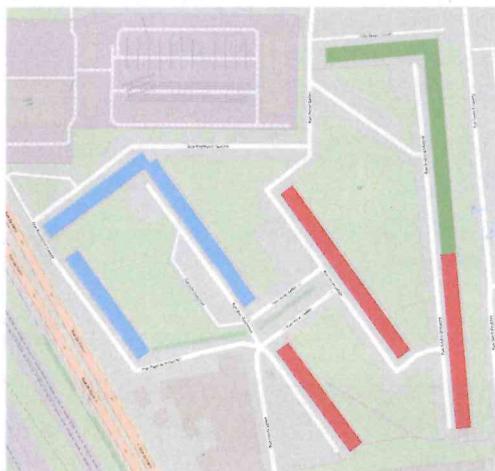
DÉMOLITION DE LA CITÉ SELLIER ET RELOGEMENT DES LOCATAIRES

Le processus de relogement, mis en place par Valophis Habitat et les partenaires du projet, a pour objectif d'assurer aux locataires de la cité Sellier un relogement prenant en compte la situation et les besoins de chacun.

La ville de Villeneuve-Saint-Georges et Valophis Habitat se sont engagés à reloger tous les locataires concernés par la démolition dans les meilleures conditions. Ces engagements sont inscrits dans la charte de relogement qui a été distribuée aux ménages au début du processus du relogement :

1. Reloger tous les locataires qui le souhaitent à Villeneuve-Saint-Georges.
2. Proposer un logement adapté à la composition, la situation et les ressources de la famille.
3. Attribuer un logement en bon état.
4. Assurer un même « reste à charge » pour un logement de surface équivalente.
5. Transférer le dépôt de garantie sans supplément.
6. Prendre en charge les frais et l'organisation du déménagement.
7. Examiner au cas par cas les demandes de décohabitation.
8. Assurer un suivi pendant le relogement et accompagner ceux qui en ont besoin.
9. Entretenir les résidences pendant toute la durée des relogements.
10. Informer et maintenir le dialogue avec les locataires tout au long du projet.

Une démolition en 3 étapes des 500 logements de la cité Sellier



Fin des phases de relogement

- Automne 2025 - 210 logements
- Automne 2027 - 170 logements
- Automne 2028 - 120 logements



Quartier Nord

Villeneuve-Saint-Georges



DES OPÉRATIONS D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT POUR LES COPROPRIÉTÉS

De 2019 à 2021, dans le cadre de la définition du projet de renouvellement urbain sur le Quartier Nord, une étude pré-opérationnelle a été menée sur les quatre copropriétés des Graviers.

Cette étude avait comme objectif de faire ressortir une vision claire de leur situation, en analysant les motifs de leurs difficultés et les éléments positifs sur lesquels s'appuyer afin de définir une stratégie d'intervention visant à la requalification d'ensemble.

Dès 2022, cette étude a permis la mise en place :

- d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat pour les copropriétés dégradées (OPAH-CD) sur Graviers 1, 2 et 7
- d'une opération avec un accompagnement renforcé sur Graviers 3 (*plan de sauvegarde*).

Il s'agit d'opérations publiques d'accompagnement de 5 ans, mises en place par des équipes spécialisées pour conseiller et travailler avec les conseils syndicaux et les syndics de gestion :

- Des réunions régulières des sujets précis (*suivi des procédures imposées, accompagnement de propriétaires en difficulté, préparation d'assemblées générales, programmation et mise en œuvre des travaux, formation de copropriétaires*)
- La mobilisation d'aides financières pour la gestion, les études techniques et la réalisation de travaux
- Des conseils et un accompagnement individualisé à la situation de chaque ménage pour le montage des dossiers de subventions

Une intervention en 3 temps est proposée aux copropriétaires :

1. Redressement financier de la copropriété et préparation des futurs travaux
2. Réalisation des travaux sur le bâti (*en parties communes et mutualisation de travaux dans les logements*)
3. Réalisation de travaux sur les espaces extérieurs





Quartier Nord

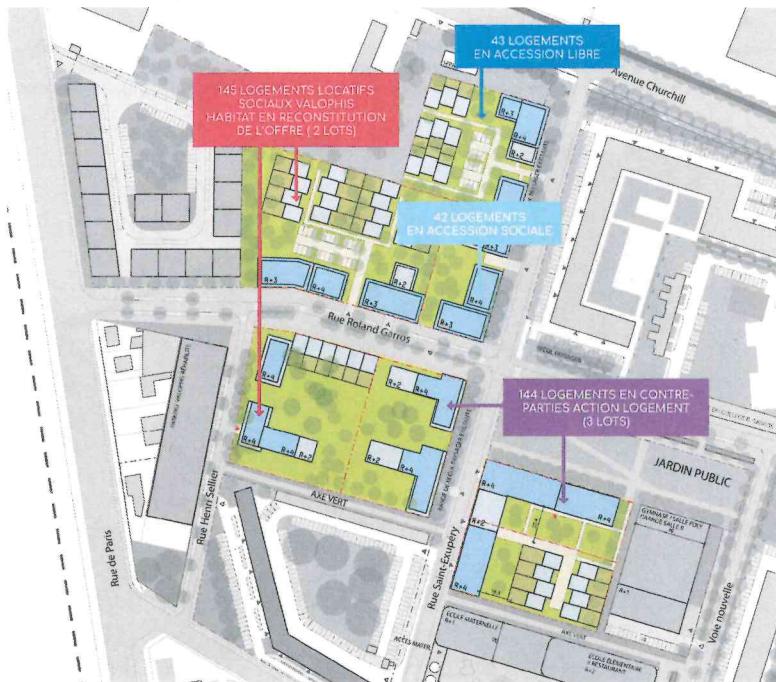
Villeneuve-Saint-Georges



DES CONSTRUCTIONS NEUVES POUR DIVERSIFIER L'HABITAT

Développer et diversifier le parc de logements est l'action prioritaire au cœur du projet urbain du Quartier Nord. Il s'agit d'abord de renouveler l'offre de logements sociaux afin qu'elle soit plus qualitative, mais aussi de développer une offre neuve complémentaire répondant à tous les besoins :

- Du logement intermédiaire (*logements privés à loyer encadré*) construit par Action Logement et destiné prioritairement à des salariés.
- De l'accession sociale à la propriété sécurisée permettant de garantir un prix d'achat qui soit attractif aux primo-accédants par Expansiel Promotion.
- De l'accession à la propriété classique permettant de répondre aux besoins locaux.





Quartier Nord

Villeneuve-Saint-Georges



UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ,
LAISSANT PLUS DE PLACE
À LA NATURE

Le projet de renouvellement urbain du Quartier Nord ne porte pas seulement sur les logements et les équipements publics. Pour les habitants, vivre mieux c'est aussi se déplacer plus facilement et disposer d'espaces publics et d'espaces verts plus généreux, plus agréables.

Les nouveaux espaces publics du Quartier Nord :

- La rue R. Garros élargie et prolongée jusqu'à la RN6
- Un jardin public en cœur de quartier au croisement des rues R. Garros et Saint-Exupéry
- Une nouvelle rue entre les rues R. Garros et Thimonnier pour mieux desservir les équipements publics et les logements.
- Le chemin des écoles, un axe vert dédié aux piétons et deux rues non motorisées, sera fortement végétalisé avec des noues pour recueillir l'eau de pluie, pour le confort des usagers et la création d'îlots de fraîcheur lors des épisodes de chaleur.



L'axe R. Garros au niveau de la rue Saint-Exupéry et son prolongement vers le secteur Sellier



Quartier Nord

Villeneuve-Saint-Georges



DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Le projet urbain va permettre un rééquilibrage de l'offre scolaire avec refonte de la carte scolaire afin d'améliorer la répartition des élèves ainsi que les parcours des familles.

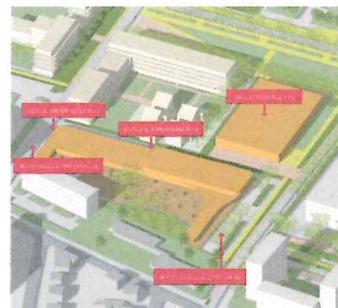
La modernisation des équipements permettra de promouvoir de nouveaux modes d'apprentissage et de conforter l'attractivité du quartier.

Le projet :

- Démolition et reconstruction d'un groupe scolaire sur Saint-Exupéry
- Réhabilitation de l'école maternelle et construction d'une école élémentaire sur Jean-Zay
- Démolition et reconstruction du gymnase Saint-Exupéry en salle polyvalente avec 3 salles dédiées aux pratiques sportives et aux événements culturels.

La démolition-reconstruction du groupe scolaire Saint-Exupéry permet :

- Le redimensionnement de l'équipement à « taille humaine » avec l'accueil d'une école maternelle et d'une école élémentaire
- Un groupe scolaire pour davantage de confort et pour expérimenter de nouvelles pratiques pédagogiques tout en intégrant une plus grande inclusivité (accès PMR, classes spécifiques pour accompagner le handicap...)
- Une salle polyvalente, en remplacement du gymnase, imaginée comme un lieu de cohésion sociale pouvant accueillir des activités sportives et culturelles s'adressant à l'ensemble du quartier.



Sur Jean-Zay un projet de « parc-école » permettant d'expérimenter un projet éducatif innovant orienté vers la sensibilisation à la nature :

- Réhabilitation de l'école maternelle de 8 classes
- Construction d'une école élémentaire de 12 classes
- Crédit d'un jardin pédagogique permettant de développer de nouvelles interactions entre le parc départemental et les écoles

