Protocole de préfiguration

2015



Nouveau Programme de Renouvellement Urbain du quartier de BEAUVAL

Pays de Meaux
Communauté d'agglomération

Meaux
Fiers de notre histoire

CONTENU

Préambule 3

1 - Quartiers d'intervention 8

2 – Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au protocole 11

2.1 Articulation avec la politique de l'agglomération : 11

2.2 Les orientations du contrat de ville en matière de renouvellement urbain par enjeu 16

2.2.1 Poursuivre le renouvellement urbain 16
2.2.2 Favoriser la cohésion sociale et territoriale 22
2.3 Les orientations par quartier 27

3 – Focus thématiques 28

3.1 La reconstitution de l'offre en relation avec les objectifs du PLH et sa localisation (rééquilibrage au sein de l'agglomération) 28
3.2 La participation des habitants à la co-construction du projet 29
3.3 La lutte contre la précarité énergétique 31
3.4 L'intégration des plans de déplacements 35
3.5 L'intégration du quartier dans son environnement urbain 36
4 – Points d'attention / demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU et Programme de travail à réaliser au titre du protocole 37

4.1 Les études déjà réalisées ou en cours 38

4.1.1 Les études réalisées 38
4.1.2 Les études en cours 39
4.2 Les études à réaliser 39

4.2.1 Les études à réaliser dans le cadre du protocole 39
4.2.2 Les études à réaliser à moyen terme (dans le temps de la convention- hors moe) 40
4.3 Les relogements 41
4.3.1 La mise en œuvre des relogements 41
4.3.2 Le calendrier opérationnel 42
5 – Association des habitants et des usagers au projet et de l'ensemble des acteurs 42

5.1 le conseil citoyen du contrat de ville 42

5.2 les autres outils de mobilisation des habitants 43

5.3 La mobilisation des acteurs publics et privés 44

5.3.1 Aménagement, urbanisme, Habitat 44
5.3.2 Gestion urbaine de proximité 45
5.3.3 Accompagnement social 46
5.3.4 Insertion/Emploi 46
5.3.4 Prévention et sécurité 48
5.3.5 Environnement 49
6- Pilotage et conduite de projet 49

6.1 Pilotage et organigramme stratégique 49
6.2 Pilotage et organigramme opérationnel 49
6.2.1 Le pilotage opérationnel du projet 49
6.2.2 Les maitrises d'ouvrage d'opérations 50
6.2.3 La maitrise d'œuvre urbaine 50
7 – Opérations financées au titre du programme de travail 52
7.1 Modalités de financement de l'ingénierie 52
7.2 Modalités de financement des études et des relogements 53
7.2.1 Etudes 53
Ces études feront l'objet d'un point d'étape mi 2016 avec l'ensemble des partenaires 53
7.2.2 Relogements 53
8 - Durée du protocole 53
9 - Conditions de finalisation de la convention pluriannuelle - points de rendez-vous avec l'ANRU 53
10 - Articulation avec la convention relative à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 54
11 - Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration 54
11.1 – Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole 54
11.2 – Plan de financement des opérations financées par l'ANRU 54
11.3 Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence 55
11.4 – Contrôle et audits 55
11.5 - Conséquences du non-respect des engagements 55
11.6 – Clause de renégociation du protocole 56
11.7 – Traitement des litiges 56

PREAMBULE

Les objectifs et orientations du NPNRU

La justification de la poursuite du Nouveau Programme de Renouvellement urbain avec la démolition-reconstruction des 7 dernières tours du quartier soit 1 190 logements, à la suite de la démolition des deux tours Auvergne et Artois à l'automne prochain, a pour objectif de parachever définitivement la transformation du grand ensemble de Beauval. Lors d'une enquête réalisée par Meaux Habitat en 2013 sur l'ensemble de son patrimoine 71.3% des locataires des tours souhaitaient quitter leur logement.
Ce projet rejoint l'attente forte des habitants qui, face à la rénovation urbaine accomplie sur le quartier Chenonceau/Colbert, ne veulent pas être les « exclus du PRU ».
Toute rupture dans le projet induirait immanquablement un risque de régression pour l'ensemble du PRU (effet frontière, risque de reperdre le terrain gagné...).

Le contrat de ville

Le Contrat de Ville s'inscrit dans la continuité de la politique de la ville engagée depuis de nombreuses années, notamment via le contrat urbain de cohésion sociale (CUCS couvrant la période 2007 – 2014) et d'autres dispositifs précédemment (grands projets urbains, premiers contrat de ville « ancienne génération », périmètres prioritaires inscrits en grand projet de ville, programme de rénovation urbaine des quartiers, Zones Franches Urbaines...)
Le contrat de ville constitue le nouveau cadre unique et stratégique par lequel l'État, les collectivités et leurs partenaires s'engagent à mettre en œuvre la politique de la Ville, pour une période d'une durée de 5 ans.

Six groupes de travail thématiques ont participé à la rédaction du diagnostic et des plans d'actions thématiques. Ils ont été constitués des différents acteurs institutionnels et associatifs œuvrant dans le champ de la politique de la ville :

- Education, Réussite Educative,
- Santé,
- Solidarité,
- Citoyenneté,
- Développement économique,
- Cadre de vie et renouvellement urbain.

Le Conseil citoyen a participé à l'ensemble des étapes du Contrat de Ville, avec une forte mobilisation pour le groupe 'cadre de vie et renouvellement urbain'.

Les trois piliers du Contrat de Ville sont la cohésion sociale, le développement économique et le cadre de vie et renouvellement urbain. Les grandes orientations sont les suivantes :

Cohésion sociale
Les principaux axes thématiques sont la réussite éducative, la santé et la solidarité.

Education, Réussite Educative
Les objectifs portent sur la lutte contre le décrochage scolaire, le soutien à la parentalité, la dynamisation de la coordination des acteurs éducatifs et le développement d'une offre diversifiée de loisirs après l'école.

Santé
Les objectifs portent sur l'intensification de la coordination des acteurs santé, la structuration de l'offre de service de la Maison du Diabète et de l'Obésité et la lutte contre la désertification médicale et la poursuite des actions de prévention.

Solidarité
Les objectifs portent sur le soutien à l'action des associations caritatives, le développement des outils de prévention et l'accompagnement des familles, des séniors précarisés et des grands exclus en refus d'aide occupant l'espace public.

Développement économique
Trois grands objectifs sont retenus, à savoir l'amélioration de l'accès du public ZUS à l'offre de formation du territoire, le développement et le renforcement des dispositifs d'insertion et d'accès à l'emploi, le développement économique local.

Cadre de vie et renouvellement urbain
L'objectif est la poursuite du renouvellement urbain des quartiers A et C de Beauval en vue de renforcer la cohésion sociale et territoriale.

« Valeurs de République Citoyenneté »
Cette orientation innovante vient compléter le contrat de ville et a pour objectifs le développement de l'offre de services en matière d'intégration et de solidarité, le renforcement des initiatives en matière d'accompagnement à la transformation urbaine, de lutte contre l'isolement et le repli sur soi (jeunes notamment) et l'amélioration de l'intégration sociale des populations immigrées.

Rappel du 1er programme de rénovation urbaine (PRU)

Les quartiers de La Pierre Collinet et de Beauval, construits dans les années 1960-1970, ont rapidement connu d'importants dysfonctionnements. La Pierre Collinet, constituée de tours et de barres, et les caravelles de Beauval formaient un secteur fortement déstructuré, l'habitat et le cadre de vie y étant de plus en plus dégradés.

En conséquence, ces quartiers ont fait l'objet de dispositifs successifs de politique de la ville. Le programme de rénovation urbaine, inscrit dans le prolongement du dispositif ZFU (1996-2000) et GPV (2000-2004) et mené sur un rythme opérationnel soutenu, a permis de concevoir et d'affiner un projet urbain de grande ampleur et de réaliser un grand nombre d'opérations de restructuration. La ville de Meaux a bénéficié de la signature d'une convention ANRU le 26 octobre 2004 et de plusieurs avenants qui ont permis de poursuivre l'intervention publique sur Dunant et Beauval.

Aujourd'hui, le programme de rénovation urbaine est en voie d'achèvement avec les dernières livraisons de logements sociaux programmés d'ici fin 2019. Les investissements réalisés sur ces quartiers ont fait émerger une nouvelle image du secteur. La mise en œuvre du projet d'ensemble concerne simultanément l'habitat (démolitions / reconstructions), les équipements et les aménagements publics, et ce sur l'ensemble des sites d'intervention.

Le PRU en chiffres :

- **25 000 habitants concernés**, soit la moitié de la population communale
- Une **intervention couvrant 250 hectares**, soit près d'un tiers de la zone urbanisée de la commune,
- **Coût global investissement public : 270 M€** (Participation ANRU : 68 M€ (33,4%) ; Ville : 16 M€ + 6,5 M€ apports foncier + 7 M€ CGLLS (14,5%)

▪ **1 683 logements démolis** (Pierre Collinet, Caravelles et 2 tours quartier A)
Un relogement effectué à 95,3 % dans la commune, avec un reste à charge équivalent pour la majorité des ménages.

▪ **1 714 logements sociaux reconstitués** (dont 939 en ZUS),

▪ **Une reconstruction diversifiée, l'ouverture à des parcours résidentiels ascendants :**
- 142 logements locatifs libres (AFL) ; 304 logements locatifs intermédiaires (PLS).
- 1 870 logements en accession à la propriété (dont 75% en ZUS /accession sociale), soit plus d'un logement accession construit pour un logement social reconstruit.

▪ **Un rééquilibrage des quartiers :**
- Les deux quartiers reconstruits (Dunant /ex Pierre Collinet et Chenonceau /Colbert), passent de 100% à 40% de logements sociaux,
- Introduction de 60% de logements intermédiaires et privés (location et accession)

▪ **Une réhabilitation massive du parc locatif social :**
- 2 000 logements réhabilités sous GPV
- 1 700 logements résidentialisés (Squares A, Brie Beauce Berry...)

▪ **Une refonte totale de l'espace public, remembré, requalifié et sécurisé :**
36,7 M€ d'investissement (constitution d'une nouvelle trame urbaine de rues, places, mails, squares...) permettant la réorganisation complète des domanialités publiques / privées (résidentialisations)

▪ **Le développement et l'adaptation des équipements publics :**
- Gymnase Dunant et stade Corazza, plateau d'athlétisme Tauziet
- Rénovation-extension école Guynemer - Réhabilitation école Saint Exupéry
- Construction de la Maison de la Parentalité Albret

▪ **Le désenclavement de la ZUP :**
- L'aménagement de l'avenue de la Marne et de la ZAC de l'Etang aux Cygnes (700 logements) ont permis de réunifier le quartier Dunant avec le centre-ville.
- Poursuite du processus par l'éco quartier Foch-Roosevelt et la ZAC Mont Thabor 2 (500 logements)

▪ **Une attractivité retrouvée avec la réalisation d'équipements structurants:**
- Centres Commerciaux Colbert (reconstruit) et Verrière (restructuré),
- Parc Chenonceau et Espace Caravelle (1er centre culturel en ZUS)
- Parc du Pâtis (150 ha), plus grand parc naturel en zone urbanisée d'Ile de France et lieu majeur de rencontre pour l'ensemble des quartiers, favorisant mixité sociale et intergénérationnelle
- Plage
- 106 nouveaux jardins familiaux

▪ **Un changement d'image consolidé sur les nouveaux quartiers reconstruits, Dunant et Colbert :**
- Un urbanisme résidentiel à taille humaine (unités locatives ou copropriétés de 50 logements sur 4 à 5 étages, au lieu et place de barres de 300 logements et de 15 étages)

- Une revalorisation d'image permettant la redynamisation du marché immobilier sur les copropriétés existantes (reprise des ventes)

- **Une politique de prévention et de sécurité situationnelle intégrée au projet :**
  - Commission Urbaine de Sécurité, en articulation avec le COPS
  - Vidéo protection étendue à l'ensemble de l'espace public et coordonnée avec les dispositifs de bailleurs, renforcement de la police municipale
  - Médiateurs urbains/ adultes relais

- **Une réussite consolidée par un accompagnement social renforcé via le CUCS, puis le nouveau contrat de ville :**
  - Réussite éducative
  - Accompagnement à la parentalité
  - Diagnostic local de santé
  - Programme local d'insertion par l'Economique / Programme 2ème chance
  - Clause insertion atteinte à 266% (23 000 heures réalisées pour objectif imparti de 8600 heures)
  - Gestion Urbaine de Proximité, « diagnostics en marchant »
  - Concertation, information des habitants et acteurs publics, en continu
  - Accompagnement des nouvelles copropriétés

Détail des réalisations démolition/reconstruction et du « reste à faire » par quartier

Beauval (ZAC Chenonceau + diffus Beauval)

1 120 démolitions

771 logements ont été livrés sur le quartier de Beauval (ZAC Chenonceau et diffus) dont :
- 197 logements sociaux (178 Meaux Habitat, 19 SAIEM)
- 108 PLS
- 82 locatif libre (Foncière et Parthena)
- 55 logements en accession sociale
- 329 logements en accession libre
- + 320 logements conventionnés (SAIEM)

Les opérations restant à réaliser portent sur des démolitions et sur la livraison de logements :

Démolition de tours Auvergne et Artois (avenant 3 du PRU) : novembre 2015
Démolition des ilots 3 et 4 du CC Colbert

Reconstitution LS restant à livrer :
Ilot Ancien Dispensaire : 40 logements, livraison sept 2015
Ilot Chappe : 80 logements, livraison déc 2016
Foyer Floucault : 58 logements, livraison fin 2018

Autres logements :
52 logements en accession (European Homes), mi 2015
70 logements en accession (Bouygues) restent à engager (procédure expropriation Colbert en cours)

Pierre Collinet/Dunant (ZAC des Berges de l'Ourcq et ZAC de l'Etang aux Cygnes)

563 démolitions

1 000 logements ont été livrés dont :

- 162 logements sociaux (Meaux Habitat)
- 122 PLS (Osica, Terralia, SAIEM)
- 72 locatif libre (Foncière et Brémond/Ardissa)
- 734 logements en accession libre dont 145 ZAC des Berges de l'Ourcq

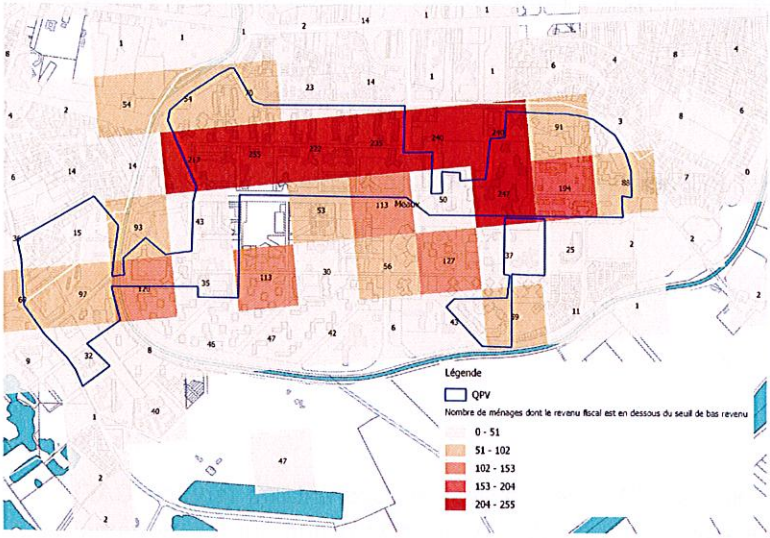
Sur Dunant, seuls les programmes suivant restent à livrer :

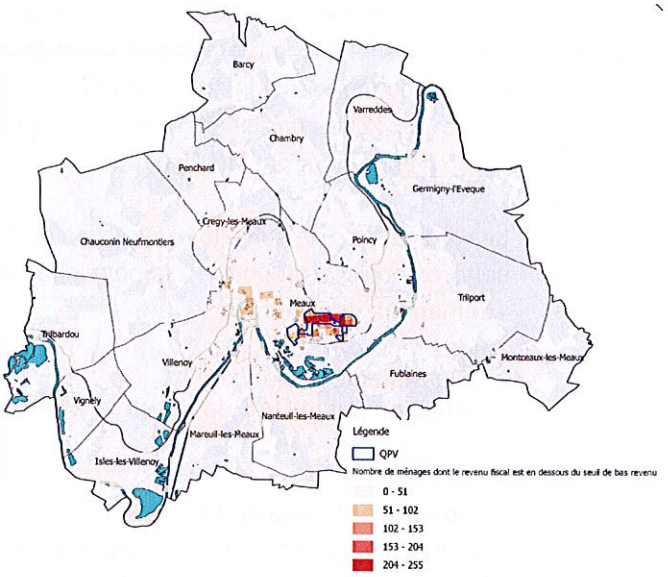
Reconstitution LS :
Philippe de Vitry : 40 logements, livraison janv. 2016
Résidence Guynemer : 22 logements, livraison mai 2016

Autres logements :
Deux programmes Akerys et Promogim de deux tranches chacun sont en cours de chantier (176 logements) ou reste à engager (132 logements).

1 - QUARTIERS D'INTERVENTION

Le quartier prioritaire couvre une partie des quartiers de Beauval et de Dunant. Sa superficie de 61.5 ha est cinq fois moins importante que le périmètre de la Zone Urbaine Sensible (312 ha) et représente 4% de la superficie de la ville (0.42% de celle de la CAPM). Globalement la population de la ZUS représente près de 50% de la population meldoise et 30% de celle de l'agglomération. La ZUS et le QPV se distinguent par des indicateurs sociaux économiques marqués notamment pour ceux relatifs aux revenus. Plus de 2 600 ménages de l'QPV ont des revenus fiscaux inférieurs au seuil bas de revenu.





A l'échelle de la Ville et de la ZUS

- Une plus forte proportion de jeunes dans la ZUS (29,4% contre 25.2% pour la ville)
- Augmentation du nombre de familles monoparentales : 2 735 en 2011 à 2 787 en 2013
- Augmentation du nombre de familles nombreuses (3 enfants ou plus) : 1 979 familles en 2011 à 2 052 en 2013
- Retards scolaires (selon l'Education Nationale, en 2008) : 14,5% des jeunes présentaient un retard d'au moins 2 ans à l'entrée en 6ème
- + 42% du nombre de bénéficiaires du RMI/RSA entre 2005 et 2013 avec un passage de 1 563 à 2 218 bénéficiaires
- revenu médian par unité de consommation de 10 733 € pour les habitants de la ZUS contre 17 250 € à l'échelle de l'unité urbaine Meaux en 2009 (INSEE). Dans l'ensemble, le revenu médian à Meaux reste faible avec 15 863 € en 2012.
- Revenu moyen hors prestations sociales par foyer : 9 972,00 € en ZUS contre 15 567,00 € pour la Ville de Meaux :

- les familles monoparentales représentent 27.4% des allocataires de la CAF à l'échelle de la ZUS contre 24.1% à celle de la ville (2009),
- en juin 2014, 1 750 demandeurs d'emplois habitants la ZUS étaient inscrits à Pôle Emploi dont 621 de longue durée soit près de 35% d'entre eux. Leur nombre a augmenté de 4.8% entre décembre 2013 et décembre 2014,
- Sur 57 familles prises en charge par le dispositif de la réussite éducative en 2014 :
  - 53 % sont monoparentales.
  - 48% vivent dans le quartier A, 25% dans le quartier C, 14% dans le quartier B, 10% à Dunant et 4% hors zone prioritaire.
  - 44% des familles parlent, comprennent, écrivent et lisent correctement le français ; 26% parlent, comprennent et lisent le français mais ne l'écrivent pas ; 30% ont un parlé et une compréhension approximatifs
  - 55% des parents sont au chômage
  - 86% n'ont pas de diplôme

Les indicateurs de suivi de la Direction de l'Action Sociale traduisent une importante augmentation des services sociaux proposés à la population avec :
- demandes de logement : + 9%
- aides facultatives : + 5%
- rdv assistante sociale : + 2%
- instruction par la DAS de dossiers RSA : + 27%

Données sur le quartier A
Une part importante de ménages fragiles : plus de 40% de familles monoparentales (source CAF 2008), ce phénomène apparaît beaucoup plus prégnant sur les tours (45,8%) que sur les Squares (38,6%) :
- 219 dossiers de RMI (source CAF 2008)
- 3 721 personnes perçoivent une aide au logement (source CAF 2008)

Un creusement très net des indicateurs sociaux s'est opéré entre le quartier A et le reste de la ZUS : le quartier A présente aujourd'hui une plus grande part de population précaire du fait de la concentration d'une offre de logements à très bas loyers dans le dernier reste du grand ensemble.

En effet, sur le secteur des Tours et des squares du Quartier A entre fin 2002 et 2007(étude du COPS reposant sur l'analyse de données de la CAF) une augmentation significative du nombre d'allocataires CAF a été constatée : + 11% sur le secteur A, + 3% pour la ZUS et + 8,3% pour la Ville

Une augmentation du nombre d'allocataires dépendants (i.e. dont les ressources sont pour moitié alimentées par les aides reçues par la CAF) de 27,8% dans le quartier A, de 18,3% pour l'ensemble de la ZUS et de 25,4% sur l'ensemble de la ville.

Données sur les tours du quartier A (source PSP Meaux Habitat 2010)

- une majorité des ménages a des revenus compris entre 5 000 et 10 000 €.
- 86% des ménages des tours A et C ont des ressources inférieures aux plafonds d'accession aux logements sociaux PLAI.

- la part des ménages percevant l'APL en 2008 était de 53% et est aujourd'hui, de 64%.

Les données relatives à la sécurité (source Contrat de Ville)

Les violences contre les personnes et les vols avec violence ont diminué à l'échelle de la ZUS (et de la Ville) en passant respectivement de 371 en 2007 à 256 en 2014 et de 75 en 2007 à 44 en 2014.

Ces délits restent fortement présents et se concentrent dans le secteur A de Beauval, des deux tours du quartier C ainsi qu'au niveau de la place de Vitry à Dunant, véritables socles de l'économie souterraine.

Les points de deals sont également très clairement identifiés notamment les 7 tours de Beauval : leur configuration rend propice le développement du trafic avec des méthodes de plus en plus 'professionnelles'.

La structure technique des tours

Les tours présentent, comme les caravelles, un modèle d'habitat révolu à Meaux, producteur de dysfonctionnements multiples, que les habitants subissent aujourd'hui « par défaut ». Pour mémoire, deux tours concentrent une population équivalente à celle d'un village rural de la Communauté d'Agglomération (450 à 500 habitants).

Au plan technique, la réhabilitation, outre son coût très élevé (71 000 € par logement), induirait la perte de grands logements pour desservir tous les étages en ascenseur, et butterait sur l'incapacité à organiser correctement l'espace et les fonctions résidentielles au sol.

Cela conduirait en outre à bloquer pour plusieurs décennies l'opportunité d'une diversification urbaine et sociale à l'échelle du quartier, alors que celui-ci concentre les ménages les plus pauvres.

Enfin, malgré les investissements réalisés, la gestion de proximité mise en place et les dispositifs multiples de prévention et de sécurité, le secteur des tours connait une forte augmentation des problèmes de dégradation et de délinquance, débordant sur sa périphérie (Centre Commercial Verrière)

Dans ce contexte, la démolition-reconstruction des 5 tours du quartier A et des 2 tours Camargue Chambord apparaît comme l'unique réponse durable permettant :

- d'intervenir à la source même des dysfonctionnements sociaux et urbains persistants sur le dernier élément du grand ensemble au cœur du Quartier Prioritaire,

- de répondre de manière pérenne aux attentes des habitants des tours, leur démontrant qu'ils sont bien « dans » la dynamique de rénovation urbaine, et non « laissés pour compte ».

Enfin, le NPNRU s'inscrit dans la continuité du modèle urbain initié dans le cadre du PRU, afin d'achever la transformation du quartier et l'arrimer durablement au reste du territoire, notamment par le biais de l'éco quartier Foch-Roosevelt, « trait d'union » avec le centre-ville.

2 – OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LES QUARTIERS VISES AU PROTOCOLE

2.1 ARTICULATION AVEC LA POLITIQUE DE L'AGGLOMERATION :

Le NPNRU et l'écoquartier (lien fonctionnel direct + reconstitution de l'offre LS) sont intégrés dans les perspectives de développement de l'ensemble des documents cadre de l'agglomération du Pays de Meaux: Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération, projet de Scot, PLD, PCET.

2.1.1 ARTICULATION AVEC PLH (OBJECTIFS)

En 2012, l'élaboration du second Programme Local de l'Habitat (2013-2019) a permis d'évaluer les actions mises en œuvre dans le 1er PLH (2007-2012) et leurs conséquences, et de mettre en évidence les enjeux actualisés de la politique de l'habitat :

- le logement public comme privé,
- le logement en location comme en accession,
- la construction neuve comme le traitement du parc existant,
- le logement comme les structures d'hébergement.

Le 2nd PLH adopté le 29 septembre 2014, s'articule autour de quatre grandes orientations :

- consolider l'attractivité de l'agglomération et de la ville centre et continuer à attirer de nouvelles populations tout en veillant aux équilibres territoriaux locaux en adaptant la production immobilière à l'ambition démographique (besoins locaux et réduction du déficit migratoire),
- accroitre les possibilités de parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération et dans toutes les communes en répondant à la diversité des besoins,
- poursuivre la revalorisation du parc existant dans toutes ses composantes des parcs privé et public,
- renforcer la gouvernance en approfondissant les partenariats

L'estimation du nombre de logements à construire sur le territoire de l'agglomération pour maintenir le volume de sa population dans des conditions satisfaisantes (« point mort ») est de 301 logements par an jusqu'en 2019. Dans le cadre du PLH, l'objectif de construction va au-delà du besoin minimum avec un besoin estimé à 680 logements par an pendant 6 ans (soit 4 080 logements entre 2013 et 2018). La répartition de ces logements se fera dans une perspective de rééquilibrage territorial entre ville centre et périphérie en tenant compte des projets des communes et des besoins en logements sociaux des communes moyennes, relatifs à la loi du 18 janvier 2013.

Ces besoins sont conformes aux exigences réglementaires et répondent aux enjeux : 550 logements par an issus de la territorialisation des objectifs de construction de logements (TOL), renforcée par la loi sur le Grand Paris, auxquels s'ajoutent 774 logements à reconstruire au titre du Programme de Rénovation Urbaine.

La localisation de la production tient compte des volontés et des capacités des communes à se développer. Elle doit respecter les équilibres territoriaux en présence :

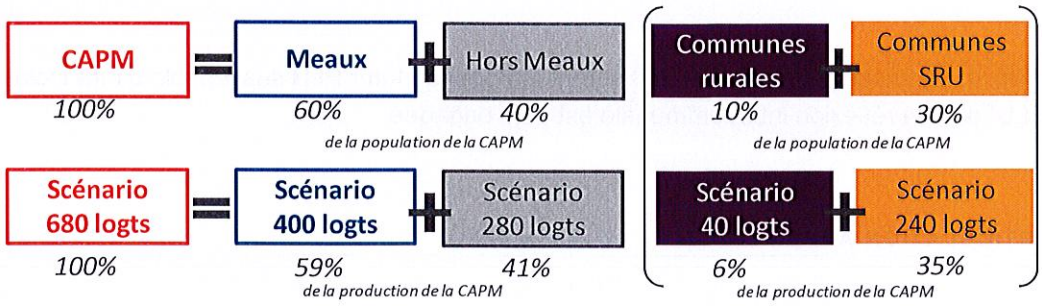


FIGURE 1 : REPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR TYPOLOGIE DE COMMUNES, SOURCE PLH

Sur 100 logements prévus, il est envisagé en fonction des grands territoires de l'agglomération :

	Logements locatifs sociaux	Logements en accession sociale PSLA.....	Logements en accession à coût maîtrisé	Logements en accession libre ou locatif privé
Meaux	Reconstitution sur les 6 ans : 774 logements soit 32%	10%	25%	33%
Communes moyennes	% variable fonction du taux actuel	5%	15%	% variable fonction du taux de LLS
Communes rurales	0% en neuf*	5%	30%	65%

* 15% en acquisition-amélioration ou en logements conventionnés dans le parc privé

FIGURE 2 : OBJECTIF DE DIVERSIFICATION-SOURCE PLH

Cette répartition par type de produit est déclinée à la commune pour la ville de Meaux et les villes moyennes ayant un taux de logement social inférieur à 25%. Cette répartition tient compte d'une estimation des obligations de rattrapage.

Depuis 2007, la dynamique immobilière de la CA du Pays de Meaux est en moyenne de 645 logements par an. Elle majoritairement soutenue par celle de la ville centre avec 3 900 nouveaux logements sur cette période soit 72% de la production globale.

Le diagnostic du PLH a également mis en évidence des besoins de logements pour les jeunes et les personnes défavorisées. Ces besoins se traduisent par diverses actions :
- une production de construction adaptées : accession sécurisée, aidée ou maitrisée (prêt à taux zéro, TVA réduite, PSLA, mobilisation des coopératives HLM), production de petits logements etc...
- un accompagnement social via une Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) sur la sédentarisation des gens du voyage, le renforcement du partenariat avec les bailleurs et le soutien financier à l'association BAIL.

Sur ces publics spécifiques identifiés, plusieurs projets ont été récemment réalisés ou sont en cours :

- une résidence sociale JT JE (80 stud) réalisée au sein de l'écoquartier (SAIEM/ ADEF) Mont Thabor,
- une une résidence sociale JT JE (150 stud) en construction centre-ville gare (LOGIVAM/ALJT),
- une résidence intergénérationnelle (140 stud) programmée Auvergne Artois (ADOMA).

Les objectifs et adaptations liés au NPNRU seront intégrés au futur PLH susceptible d'être inclus dans le futur PLUI dont la réflexion intercommunale est déjà engagée.

2.1.3 ARTICULATION AVEC LE SCOT

Le Schéma de Cohérence Territorial de la CAPM réalisé avec une Approche Environnementale de l'Urbanisme a été arrêté en 2011. Il vise à conforter le rôle de la CAPM au sein du bassin de vie et le rôle de ville centre de Meaux au sein de la CAPM selon les objectifs suivants :

- la confortation et la valorisation de la trame verte et bleue avec la préservation des espaces agricoles,

- une croissance démographie globale adaptée aux capacités et aux dynamiques d'accueil du territoire,

- une croissance différenciée selon les spécificités urbaines et les souhaits des communes, croisés le cas échéant avec les impératifs de la loi SRU,

- une consommation foncière maîtrisée avec notamment des objectifs de réinvestissement urbain en matière d'habitat et d'optimisation de l'enveloppe foncière dédiée à l'activité économique,

- une organisation équilibrée (spatiale et typologique), de l'offre économique autour de trois niveaux d'intensité : parcs stratégiques (PAPM), parcs spécialisés (recomposition /requalification économique) et tissu de proximité (redynamisation) en lien avec les principaux pôles de proximité (Roissy, Marne la Vallée ...)

- un développement du tourisme adossé aux divers atouts naturels et patrimoniaux du territoire du Pays de Meaux,

- une structuration durable du territoire avec la création de deux lignes fortes de transports en commun, des requalifications et des partages de voiries pour le développement des modes doux de déplacements.

La ville de Meaux est identifiée comme un moteur démographique et économique du territoire.
Le contenu du SCoT porte un intérêt particulier à la problématique du logement. L'une des six orientations du projet de territoire est ainsi décrite : « Une politique du logement géographiquement maîtrisée et environnementalement soutenable ». Cette idée fait notamment référence à une politique du logement qui reconnaisse des capacités d'accueil différenciées entre les communes de l'agglomération.

Les différentes responsabilités des communes en matière de production de logements ont été démontrées avec un rôle principal joué par la ville centre dans la dynamique immobilière souhaitée par les élus. Selon les typologies de communes des objectifs ont été définis :
- fixation d'un nombre de logements à construire dans les enveloppes urbaines existantes,
- fixation d'une densité minimale pour les nouvelles opérations d'aménagement.

Par ailleurs, le diagnostic du SCOT avec son AEU a permis de mettre en évidence la richesse de la trame verte et bleue du territoire avec ses zones Natura 2000, les forêts et boisements, la Marne et le Canal de l'Ourcq. Les enjeux de préservation et de valorisation concernent tout particulièrement

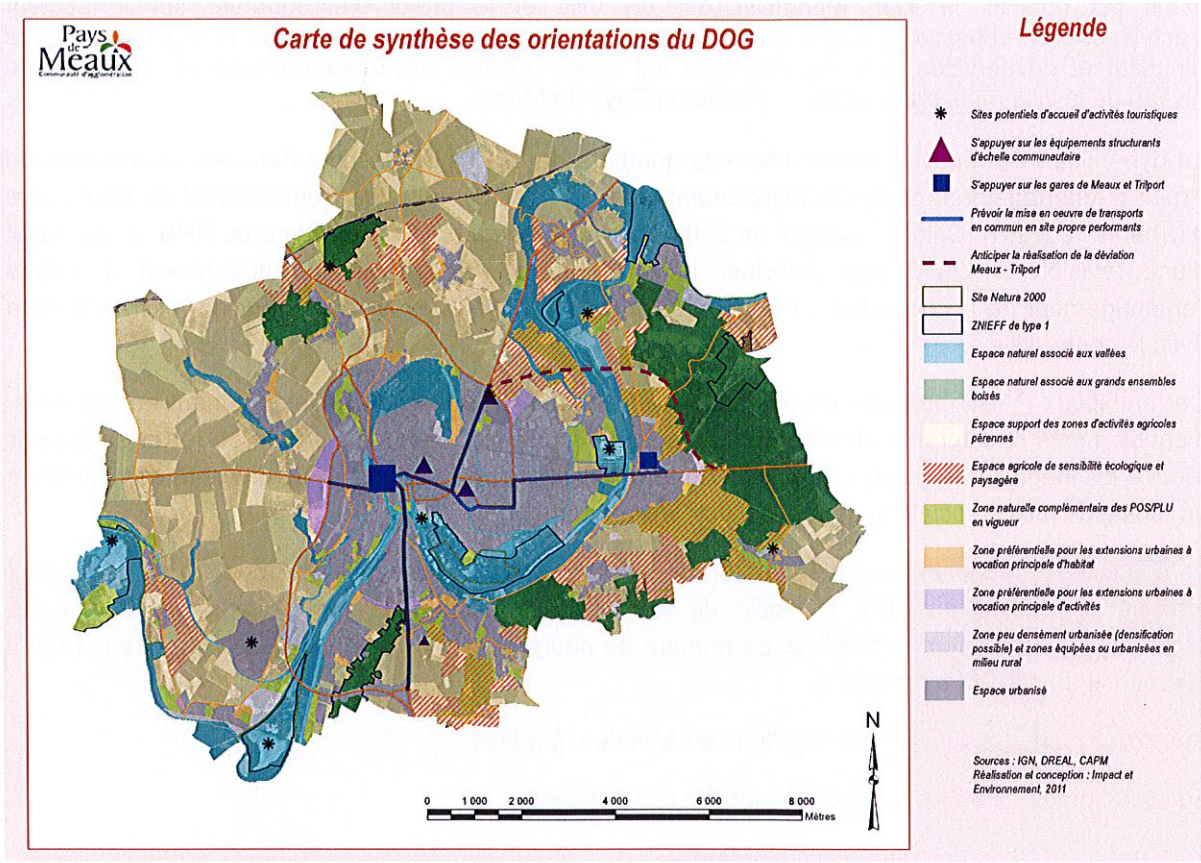
Beauval et l'écoquartier situés entre deux grands parcs naturels (parc du Pâtis et le Parc St Faron) et marqué par une forte présence du Canal de l'Ourcq.

Lutte contre l'étalement urbain, densification de la ville centre d'agglomération,

Renforcement de la mixité urbaine et fonctionnelle de l'hyper centre agglo et accompagnement des parcours résidentiels.

Désenclavement des quartiers ZUS: projet de Bus à Haut Niveau de Services ZUS / Gare/ PAPM

Inscription dans la Trame Verte et Bleue de l'Agglomération, renforcement des liaisons douces vers le Parc du Pâtis, le parc Tauziet /passerelle piétonne.



2.1.4 ARTICULATION AVEC LE PLUI

Le SCOT ne pouvant plus être approuvé à l'échelle de l'EPCI, ces enjeux et objectifs seront repris en compte et approfondis dans le futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Des ateliers de concertation thématiques avec les élus sont d'ores et déjà organisés afin de préparer ce futur document cadre, dans la perspective d'une prescription prochaine par le Conseil Communautaire.

2.1.5 ARTICULATION AVEC LE PLU DE MEAUX

Depuis 1995, la municipalité poursuit la mise en œuvre d'un développement responsable, mêlant les dimensions écologiques, sociales et économiques au service de tous.

Sur le plan urbanistique, c'est un projet de « ville globale » qui sous-tend l'ensemble des actions qui sont menées. Il vise à réunifier les quartiers anciens du centre-ville avec ceux de Beauval et Dunant en pleine rénovation urbaine.
Dans cet objectif, le Plan Marshall/Cœur de Ville et le projet d'éco-quartier sur le secteur Foch/Roosevelt constituent également des réponses qualitatives aux nouveaux besoins en matière d'habitat et de services, tout en valorisant les fortes qualités environnementales du territoire, au niveau de la ville mais également à l'échelle du Pays de Meaux.

La dynamique de rénovation des différents quartiers de la ville est inscrite dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), volet environnemental du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Celui-ci, élaboré en 2004 pour accompagner la mise œuvre du PRU, a fait l'objet d'une révision en 2012 pour anticiper la poursuite du renouvellement, notamment à travers l'aménagement de l'écoquartier « Foch-Roosevelt » site majeur de la reconstruction, et trait d'union avec le centre-ville.

Cet ambitieux PADD propose les orientations en matière d'habitat, de développement économique, d'équipements structurants, de déplacements et de circulation, d'environnement et de paysage pour réduire les inégalités sociales et urbaines du territoire (principes d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines, de mixité sociale et de respect de l'environnement).

La capacité de reconstruction est garantie via l'éco quartier où l'essentiel du foncier est aujourd'hui maitrisé et réservé au PLU. L'échelle de temps de production de l'éco quartier à long terme correspond parfaitement le NPNRU, permettant de poursuivre la logique d'interaction entre les deux opérations urbaines « effet tiroir ».

Développement de la mixité des fonctions au sein des quartiers

Amélioration du cadre de vie et de la mobilité des habitants

Valorisation et renforcement de la trame verte

2.2 LES ORIENTATIONS DU CONTRAT DE VILLE EN MATIERE DE RENOUVELLEMENT URBAIN PAR ENJEU

2.2.1 POURSUIVRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN

2.2.1.1 POURSUIVRE LA POLITIQUE DE REEQUILIBRAGE ET DE PEUPLEMENT

2.2.1.1.1 LE REEQUILIBRAGE TERRITORIAL ET SOCIAL DES QUARTIERS :

A la suite du PRU qui a largement amorcé le processus, le NPRU s'inscrit dans une dynamique globale de peuplement et de rééquilibrage de la sociologie des quartiers visant à infléchir les mécanismes ségrégatifs qui stigmatisent le Quartier Prioritaire en regard de l'ensemble du territoire du Pays de Meaux.

Il s'agit prioritairement de poursuivre le déblocage des parcours résidentiels des ménages « captifs » du grand ensemble, en leur offrant un choix réel, tant de mobilité géographique, que de produit logement, qui soit adapté à leur situation et non figé.

Cette stratégie se met en œuvre à travers une politique d'habitat volontariste, conduisant à une diversification et une répartition géographique de l'offre nouvelle de logement, tendant à réduire les écarts entre le quartier PRU/NPRU et l'unité urbaine, à la triple échelle :

- du quartier Prioritaire (diversification de l'offre en reconstruction et diminution part LS),
- de la commune centre (densification et augmentation de la part LS sur les quartiers intermédiaires,
- des communes de la couronne agglomérée (rééquilibrage LS via loi SRU).

a/ A l'échelle des quartiers prioritaires : la diversification de l'habitat comme moteur de la transformation du grand ensemble

L'achèvement du PRU

A l'achèvement du PRU en 2018, la reconstruction des deux grands ensembles de la Pierre Collinet et des Caravelles à Beauval aura permis de passer d'une typologie de quartiers concentrant 100% de locatifs sociaux à de nouveaux quartiers diversifiés.

La reconstruction sur sites atteint un volume global de 1 393 logements, en regard des 1 683 logements sociaux démolis, ce qui aura permis de maintenir un niveau de densité satisfaisant sur le quartier.

Cette reconstruction in situ se répartit à raison de :

- 38 % de logements sociaux,
- 24 % de locatifs libres et intermédiaires,
- 38 % accession à la propriété.

Le rééquilibrage opéré se traduit par une « sortie » de la géographie prioritaire (QPV) pour environ 75% de l'aire des quartiers reconstruits, représentant au total 939 logements, qui retournent définitivement dans le « droit commun » de la ville.

Ce résultat est directement lié à l'arrivée de nouveaux habitants, via le locatif libre et l'accession (principalement ciblée primo-accédants).

L'origine des nouveaux arrivants (essentiellement bassin d'habitat CAPM) illustre le caractère endogène du marché immobilier avec un phénomène marqué de retour vers les quartiers de populations qui l'avaient quitté précédemment.

Les entrants extérieurs (77, départements limitrophes IDF) constituent néanmoins 15% des nouveaux habitants.

La poursuite du NPNRU

L'achèvement de la transformation urbaine du «dernier reste» du grand ensemble de Beauval se poursuivra selon les mêmes dynamiques de diversification de la reconstruction.

La part de reconstruction LS sera limitée à 25% sur site (soit environ 300 logements, en regard des 1190 à démolir). Le souhait des habitants de rester « dans leur quartier » pourra néanmoins être satisfait grâce à la production du PRU en cours (quartier Colbert, et écoquartier directement limitrophe), ainsi qu'aux mutations dans le parc existant réhabilité à Beauval. Il s'agit la proposition du porteur de projet qui fera l'objet d'un débat et d'une décision lors de la convention pluriannuelle.

Selon les discussions à intervenir avec la Foncière Logement, l'introduction d'une part de 25% de locatif libre pourrait être envisagée.

Enfin, concernant l'accession à la propriété, la poursuite du NPNRU pourra s'adosser à la bonne tenue du marché immobilier au sein des quartiers, grâce au changement d'image consolidé. Une fourchette de 50 à 60 % d'accession peut être envisagée sur les îlots reconstruits, avec des perspectives de commercialisation crédibles sur la durée du projet d'ensemble, et mixant accession libre et sociale, PSLA.

Le peuplement du quartier A de Beauval sera donc largement impacté par cette nouvelle diversité immobilière, permettant l'arrivée de nouveaux profils de population, à l'instar de ce qui s'est réalisé sur le quartier Colbert.

b/ A l'échelle de la commune et des autres quartiers : un rééquilibrage en cours :

Le taux LS s'établit aujourd'hui à 42% sur la commune ; il était de 55 % en 1995. Le territoire communal -hors QPV- compte environ 20% de logements sociaux.

Le PRU a permis d'amorcer un rééquilibrage significatif en faisant baisser la part LS au sein du QPV, et investissant d'autres quartiers par des dynamiques de densification incluant la construction de LS.

Une part significative (31%) de la reconstitution du logement social s'est effectuée sur ces autres quartiers au sein d'opérations d'ensemble sous maitrise d'ouvrage publique, grâce à une politique foncière soutenue tout au long du projet, ou dans le diffus via le recours à la VEFA.

Il en résulte un net rééquilibrage de la répartition géographique du logement social sur la commune, mesuré notamment par l'évolution des îlots IRIS au fil des recensements.

Parallèlement, la commune poursuit, via le PNRQAD, une action déterminée pour la résorption de l'habitat indigne du centre-ville, et la remobilisation de logements vacants. La conjugaison de l'OPAH-RU et de l'ORI a permis de remettre sur le marché près de 100 logements depuis 2008.

Enfin, l'émergence de l'écoquartier Foch Roosevelt, dont les première constructions sont livrées (ZAC Mont Thabor) va contribuer largement à l'effacement des frontières entre le QPV et le reste de la ville.

La réceptivité d'ensemble, évaluée à plus de 2000 logements avec un taux d'objectif de 40% de logement social, constitue une offre nouvelle qui va contribuer directement à la réunification géographique et au rééquilibrage social à l'échelle communale.

La bonne tenue du marché immobilier neuf permet de garantir la continuité de ce développement urbain, à condition de poursuivre sa régulation.

La mobilisation « en continu » des promoteurs s'effectue désormais à une échelle élargie, incluant l'ensemble des quartiers de la ville et de l'agglomération, selon une logique de gouvernance concertée (secteurs d'attente PLU, mobilisation des fonciers publics, hiérarchisation des opérations selon leur contribution au projet urbain d'ensemble...).

c/ A l'échelle de l'agglomération

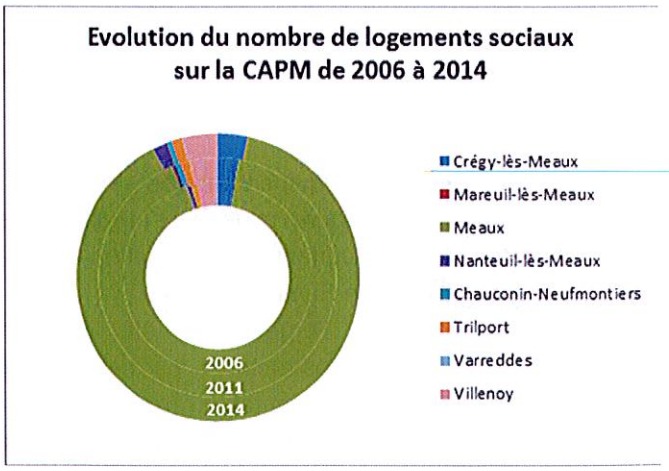
Même si en valeur, le parc de logement social ne cesse d'augmenter sur Meaux, à l'échelle de la CAPM, la part de la ville centre dans le parc de logement social intercommunal tend à diminuer.

En 2006, 92 % du parc social de la CAPM était concentré à Meaux, contre 89% en 2014. Les communes obligées SRU ne sont pas étrangères à ce phénomène de rééquilibrage.

Un effort particulier de rattrape est observable de la part des communes de Chauconin-Neufmontiers, passant (0.5% de LS en 2006 à 7.9% en 2014), Nanteuil-lès-Meaux (3.1% en 2006 à 7.4% en 2014), Crégy-lès-Meaux (17.6% en 2006 à 21.2% en 2014) et Villenoy (19.7% en 2006 à 22.8% en 2014).

Par ailleurs, et compte tenu des objectifs de rattrapage imposés par la loi ALUR, de nouveaux projets sont en cours de définition par la quasi-totalité de ces communes, confirmant la poursuite de cette tendance jusqu'en 2025.

	Nb logements sociaux 2006	Nb de logements sociaux 2011	Nb de logements sociaux 2014
Crégy-lès-Meaux	261	269	345
Mareuil-lès-Meaux	0	1	6
Nanteuil-lès-Meaux	62	66	171
Chauconin-Neufmontiers	3	59	59
Trilport	86	103	120
Varreddes	1	1	1
Villenoy	294	350	397
Sous-total hors Meaux	707	848	1099
Meaux	7861	8383	8 948
Total	8568	9232	10047



2.2.1.1.2 LES ATTRIBUTIONS DANS LE LOGEMENT HLM

Dans le neuf

Les nouvelles résidences conçues « à échelle humaine » selon des unités de vie de 50 logements, et dans un environnement renouvelé, permettent d'attirer des nouveaux profils de ménages. Les attributions tendent à un équilibre de peuplement mêlant ménages actifs, familles avec enfants -en prenant en compte la diversité des âges, personnes seules, ou âgées (RC). La part des locataires fragiles (minimas sociaux ou en insertion, travailleurs pauvres) est volontairement limitée de façon à éviter une reconcentration des ménages les plus précaires.

Au sein du parc existant

La réhabilitation du logement social à grande échelle par l'ensemble des bailleurs, la réussite des résidentialisations aux échelles appropriées, et le changement global d'image des quartiers, permettent un regain d'attractivité résidentielle pour une grande part du parc HLM existant.

Cette situation permet d'agir, via les attributions, sur la composition du peuplement et de limiter la part des ménages les plus précaires dans les parcs les plus fragiles.

2.2.1.2 CREER DES EQUIPEMENTS PUBLICS REPONDANT AUX NOUVEAUX BESOINS DES HABITANTS

En termes d'équipements publics, le PNRU a permis de créer un espace culturel majeur à Beauval. L'attractivité de La Caravelle auprès habitants du quartier et de la ville est manifeste avec une fréquentation soutenue de cet espace de 2 500 m² dédié à la culture intégrant une salle de spectacle pouvant accueillir 200 spectateurs assis ou 300 debout, une médiathèque mais également d'une salle d'expressions corporelles de 200 m². Il s'agit d'un lieu hybride à la fois très fortement ancré dans le quartier avec une palette d'activités profitant à tous les habitants mais aussi un lieu avec une offre de services et une programme d'échelle beaucoup plus large à l'échelle de la ville voire de l'agglomération.

Au-delà de cet équipement très structurant, des équipements scolaires ont bénéficié d'une remise à niveau d'envergure mais essentiellement sur le quartier de Dunant (démolition-reconstruction du collège Henri Dunant, restructuration-extension du groupe scolaire Guynemer et une réhabilitation du groupe scolaire Saint Exupéry).
Sur Beauval, l'urgence a été de concentrer massivement les moyens sur les grands équipements/infrastructures permettant d'envisager un avenir et les conditions d'une attractivité nécessaire à sa mutation (requalification de l'avenue du 18 juin, parc Chenonceau, Espace Caravelle..).En dehors de la création de la maison de parentalité et des travaux intérieurs dans certaines écoles, il n'y a pas eu un programme d'accompagnement soutenu des équipements de proximité.

Les groupes scolaires
L'état des groupes scolaires et notamment Alain, Compayré, Condordet et Binet nécessite une intervention importante ces prochaines années. Construits dans les années 70, et compte tenu de l'ensemble des désordres urbains, ils n'ont pas fait l'objet d'une intervention publique lourde en dehors de l'entretien courant. Restés en l'état, vieillissants, et ne répondant plus aux nouveaux besoins, ils impliquent un programme de travaux importants notamment en ce qui concerne l'enveloppe extérieure

pour des raisons énergétiques évidentes du fait d'un principe de construction légère avec de larges fenêtres et nombreux ponts thermiques . Ces futurs travaux de restructurations devront prendre en compte les besoins d'accompagnement scolaires identifiés dans le diagnostic et notamment la création d'espaces dédiés et adaptés au soutien des enfants et des adolescents du quartier. A l'image des ré-interrogations des espaces, ils ont vocation à être récalibrés, optimisés et mieux s'intégrer à leur environnement en mutation urbaine.

Les associations

Dans la continuité des opérations conduites dans le cadre du PRU, le travail avec les associations locales est permanent. Les opérations de démolitions ont déjà conduit à la recherche de nouvelles solutions de localisation du tissu associatif. La poursuite du renouvellement urbain engendre un déplacement, même temporaire, des structures associatives (ex : Resto du Cœur) ou des services de proximité. Afin de garantir la pérennité et le développement de l'implication sociale, économique, culturelle des habitants, une maison des associations sera créée sur le quartier ainsi qu'un pôle des solidarités.

Les équipements sportifs

En termes d'équipements sportifs, les grands lieux sportifs de la ville (Stades Corazza et Tauziet) 'bordent' le quartier au Sud et à l'Est. Ils sont très attractifs pour les habitants, toutefois les interconnections doivent être améliorées avec le quartier de Beauval. Les équipements de proximité doivent être rénovés à l'instar des écoles et notamment le Gymnase Camus, ou créés (nouveau gymnase) pour pallier à un manque d'offre sportive au nord du quartier A. Par ailleurs, un complexe aquatique d'agglomération est programmé en lieu et place de la piscine Tauziet.

Les centres sociaux

Trois des quatre centres sociaux de la ville sont à Beauval et Dunant : les centres sociaux Louis Aragon, Charles Cros et Louise Michel. Ces maisons de quartiers offrent à la population une palette de prestations avec des activités, des ateliers sociolinguistiques et des rendez-vous avec les écrivains publics, des assistantes sociales. Ils sont de véritables centres de ressources et d'échanges qui intégreront un programme de rénovation pour endiguer une certaine vétusté des lieux (identique aux écoles) et afin de répondre aux nouveaux besoins des habitants et notamment le renforcement des missions liées à la parentalité et à la réussite éducative. Ils souffrent également d'un déficit d'image à compenser en regard du bâti neuf environnant.

2.2.1.3 Proposer des amenagements d'espaces publics pour renforcer le cadre de vie et favoriser les interactions avec les autres quartiers

Les aménagements des espaces publics les plus lourds ont été réalisés dans le cadre du PRU : restructuration complète de l'avenue de l'Appel du 18 juin 1940, axe majeur sur lequel s'adosse le quartier de Beauval, du quartier, Parc Chenonceau, requalification du mail des Corses et des Allobroges.

Le principe de desserte repose en partie sur les aménagements déjà réalisés dans le cadre du PRU avec la valorisation des entrées du quartier A :

Entrée ouest

A l'ouest, la création du giratoire Chappe a constitué une condition indispensable pour l'amélioration de la desserte des quartiers A et C de Beauval. Cette entrée est en cours de confortation avec l'implantation en 2014 de la Direction des Affaires Sociales en lieu et place des locaux de la police

municipale, proposant ainsi un service rapproché pour les habitants du quartier. Cette délocalisation d'un des services de la ville a été accompagnée par la création d'une maison du diabète et l'obésité sur le même site.

Un nouveau programme de logements sociaux est également en cours de chantier sur l'ilot Chappe. Ce projet de 80 logements constitués de deux résidences distinctes viendra structurer une partie de de l'entrée du quartier, en créant un front urbain qualitatif à la place d'un délaissé actuel.
Cette mutation doit se poursuive pour un projet urbain cohérent notamment avec le traitement de l'ilot Arago, qui pourrait notamment accueillir le futur « pôle solidarité » et le questionnement des dessertes futures de l'ilot Albret, Alsace, Anjou et de sa mise en tension avec le futur 'parc du Canal'.

Entrée Est

A l'Est, le rond-point des Droits de l'Homme est la rotule structurante au cœur de Beauval. C'est le point de jonction de toutes les dessertes du quartier. Il est marqué par un large espace aux caractéristiques routières, peu urbaines. Une surface d'environ 6 000m² reste mobilisable dans le cadre des projets de restructuration de l'offre de transports en commun tant en confortant une fonction de charnière entre la future place commerçante sur le site d'Auvergne-Artois et l'articulation urbaine avec Beauval B, et tout particulièrement la mutation du centre commercial la Verrière, dont l'opération de reconfiguration de Blériot constituera la première étape.

Trame verte et mobilité douce

En termes de déplacements actifs, le mail piéton des Allobroges est l'axe principal de desserte douce du quartier A. Il trouve son pendant avec le Mail des Corses sur le quartier C et le mail des Bretons sur le quartier B. Ils constituent des liaisons douces structurantes. Cependant, les relations complémentaires de part et d'autre des avenues de l'Appel du 18 juin 1940 et Jean Bouvin doivent s'établir pour rompre l'impression de césure. Le raccordement du maillage initié au Sud est donc à développer et à prolonger au nord pour améliorer la perméabilité des quartiers et reconnecter ces axes structurants de circulation piétonne.

En termes de mobilité, la connection interquartier doit également être renforcée avec le projet de passerelle à l'entrée ouest pour faciliter la liaison avec le complexe sportif Tauziet, l'écoquartier et la ville en général.

Pour le développement de la vie de quartier et proposer aux jeunes des lieux de loisirs et de détente socialisant des city stades ont été installés sur les espaces publics. Localisés essentiellement sur le quartier A, le programme de renouvellement urbain doit anticiper le déplacement de certains et de proposer tout au long des solutions satisfaisantes même provisoire, pour l'expression des jeunes du quartier.[1]

L'essence même du projet de renouvellement urbain est d'arrimer définitivement le quartier de Beauval à l'ensemble de la Ville (Nord/Sud/Est/Ouest) par :

- la composition urbaine,
- la diversification de l'offre d'habitat,
- l'accompagnement des habitants avec des structures/ services de proximité. Mais il s'agit surtout de 'faire venir' les meldois et les habitants de l'agglomération dans ce quartier. Plusieurs atouts sont déjà présents : espace Caravelle, Parc Chenonceau, CC La Verrière, services tels que la Direction des Affaires Sociales, la Sécurité Sociale, les complexes sportifs Tauziet et Corrazza à proximité,

[1] Les aspects espaces publics trame verte sont abordés dans le volet (trame verte et bleue)

- la desserte structurante en transports en commun vers la gare et vers l'Est /ZI,
- la poursuite du maillage viaire et du réseau de mobilité douce,
- la valorisation et le développement de la trame verte et bleu en direction de l'ouest/écoquartier et du Sud/canal de l'ourcq/Corrazza.

2.2.2 FAVORISER LA COHESION SOCIALE ET TERRITORIALE

2.2.2.1 PERENNISER ET DEVELOPPER LES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

Dès 2004, des options majeures ont été prises en matière de restructuration économique du quartier de Beauval avec la reconfiguration de l'entrée sud du centre commercial la Verrière et la restructuration du centre commercial Colbert. La pérennisation de la redynamisation économique engagée, s'accompagne de la restructuration et de la revitalisation des pôles commerciaux existants, en appui sur des restructurations d'espaces publics créant de nouvelles centralités.

La restructuration lourde des centres commerciaux a nécessité la démolition d'une partie du bâti afin de conforter le positionnement central des pôles tout en maintenant leur fonctionnement concomitamment aux travaux. Le réaménagement des emprises foncières en espaces publics (places) s'est appuyé en parallèle sur la construction de nouveaux volumes permettant de redéployer un linéaire commercial.

Le centre commercial la Verrière

Sa redynamisation du centre principal visait sa réinscription dans les dynamiques concurrentielles d'agglomération en confortant, vers la RN3, son rayonnement commercial sur le quadrant Nord Est du Pays de Meaux ainsi que l'amélioration de son interface avec les quartiers Sud des Caravelles.
Le centre commercial de la Verrière, pôle majeur d'activités historiquement positionné au cœur de la ZUP de Beauval, a subi depuis la montée en concurrence des centres commerciaux implantés aux portes de l'agglomération (Nanteuil, Mareuil..), en même temps que la dégradation d'image du quartier à partir des années 80. Le GPV, puis le PRU se sont attachés à trouver des solutions pour enrayer son déclin, et lui redonner toute sa place dans le renouveau de Beauval : la démolition du drugstore a permis la restructuration de l'entrée commerciale sud et de traiter les façades commerciales redonnant une certaine attractivité à ce pôle.

L'évolution du contexte urbain et commercial dont la réflexion doit être élargie autour de la requalification du pôle Est sur le front bâti de la RN3 avec des mutations commerciales à venir laissant éventuellement vides de nombreuses coques commerciales, un recentrage et une réduction de l'activité commerciale autour du pôle Leclerc / Comtes de Champagne pourrait être nécessaire et logique. En effet, dans cette perspective de mutations commerciales du pôle E.Lerclerc, le Centre Commercial de la Verrière et le supermarché des Halles d'Auchan, situés place de Beauval, se trouveraient marginalisés. Par ailleurs, le devenir des Halles d'Auchan est plus qu'incertain et que le projet doit anticiper une fermeture à court terme (voire très court terme) et ce d'autant plus qu'en l'état aucune autre enseigne n'est véritablement prête à reprendre l'activité.

Au plan urbanistique, la démolition des tours Auvergne et Artois fin 2015, va modifier considérablement l'environnement immédiat du centre commercial. La reconstruction d'îlots résidentiels, avec une nouvelle place et de nouvelles façades commerciales avenue Bouvin va modifier les flux commerciaux, et, par ailleurs, apporter de nouveaux habitants (accession à la propriété). Par ailleurs, Meaux Habitat programme également la démolition reconstruction de l'immeuble Blériot, au sud-est de la Verrière, qui pourrait interagir avec d'autres disponibilités

foncières mobilisables autour des Halles d'Auchan qui envisagent, une réduction de la surface de vente à 4 000 m², la jauge actuelle étant surdimensionnée.

Parallèlement, l'ouverture de linéaires commerciaux concurrentiels sur les nouveaux îlots urbains (reconstructions Auvergne Artois et Place de Beauval) ainsi que l'apport de nouvelles populations diversifiées qui occasionneront un redimensionnement et une réorientation progressive de la Verrière vers d'autres natures de commerces /services.

Centre Commercial Colbert

La confortation de ce pôle de proximité a été rendu possible par la correction des dysfonctionnements structurels et de l'enclavement dont il a fait l'objet. Les opérations de démolition/ reconstruction en pieds des nouveaux immeubles avec un adossement au parc Chenonceau ont donné une meilleure visibilité à l'ensemble depuis l'artère du quartier. Cette opération a été phasée en ilots afin de pérenniser les commerces existants et de maintien une offre de proximité pour les habitants. Fin 2014, l'opération Colbert 2 (45 logements et un RDC commercial où se trouve repositionnée l'agence de proximité « Artois » de Meaux Habitat) a été livrée. L'ordonnance d'expropriation des îlots 3 et 4 a été notifiée par la Ville aux propriétaires. La démolition-reconstruction de ces deux îlots est inscrite dans la ZAC Chenonceau (CPA Meaux Habitat) avec des démolitions prévues pour fin 2015 et mi 2016. A ce jour le centre commercial compte 14 commerces et services pour une surface de vente de plus 3 200 m² dont environ 900 m² pour la surface alimentaire. La typologie des commerces témoigne d'une certaine diversité de l'offre avec des commerces alimentaires, des commerces/services de beauté/santé (coiffeur, pharmacie, optique), des services de type agence (banques, assurances...) et des commerces non alimentaires divers (auto-école, tabac).

Sur Colbert, l'enjeu est de consolider définitivement la redynamisation commerciale réussie avec le développement d'une offre complémentaire de proximité sur les ilots 3 et 4 et le maintien d'une petite/moyenne surface alimentaire, capitale pour les habitants.

La question des professions libérales médicales

Le diagnostic santé réalisé début 2013 a permis de mettre en avant la baisse continue de la couverture médicale de la Ville. En effet, l'effectif des médecins généralistes est passé de 50 en 2005 à 30 en 2013.
Actuellement, la ville compte 30 médecins généralistes pour 55 475 habitants, soit 1 professionnel pour 1 850 habitants. Cette situation impacte les médecins en activité, l'hôpital ou encore SOS Médecins qui ont vu le nombre de personnes prises en charge s'accroître depuis plusieurs années : augmentation de 67% entre 2011 et 2013 des prises en charges par SOS Médecins.
Le diagnostic du Contrat de Ville a souligné la situation est particulièrement préoccupante sur Beauval qualifiable de désert médical principalement sur les quartiers B et A.
Plusieurs raisons ont été identifiées :
- un vieillissement des professionnels de santé,
- des locaux d'activité médicale disponibles mais souvent non conformes aux normes d'accessibilité PMR (Personnes à Mobilité Réduite),
- un choix d'implantation des futurs professionnels de santé privilégiant la capitale plutôt que des communes franciliennes plus éloignées de la première couronne,
- une image parfois stéréotypée de la Ville de Meaux,
- des modalités d'exercice qui ne sont plus conformes aux attentes des jeunes médecins

Cette problématique, sensible, a fait l'objet d'une intervention publique importante avec la création d'un pôle médical dans le quartier du marché (centre-ville) sur un site d'une ancienne école désaffectée afin d'accueillir un pool de médecins. Cette démarche tente de renforcer les conditions d'attractivité de la ville vis-à-vis de ces professionnels. Son ouverture fin 2015 avec une vingtaine de professionnels devrait permettre de desserrer l'offre médicale devenue critique.

Au niveau du quartier prioritaire, la ville est également intervenue pour le maintien d'un cabinet de médecins généralistes à Dunant avec une démarche proactive de démarchage et de propositions de conditions avantageuses (logements) pour l'ancrage de ces nouveaux médecins sur le territoire. Une nouvelle maison du Diabète et de l'Obésité a été ouverte en 2015 à l'entrée du quartier de Beauval, apportant ainsi un service de prévention et de traitement de proximité pour les habitants.

La création de Maisons de santé et de regroupement de médecins semble une solution. Toutefois, le portage ne peut être systématisé au niveau de la collectivité.

Sur le plan urbanistique, la création de locaux d'activités en rez de chaussée des immeubles, adaptées aux professions libérales sera généralisée. Ces conditions sont imposées dans la programmation des opérations d'aménagements. Cette stratégie vise à répondre aux besoins des professionnels (mises aux normes) et de la population en manque de médecins. En ouvrant ces possibilités, c'est aussi l'animation des quartiers qui est attendue avec une diversification des services/commerces de proximité.

2.2.2.2 Améliorer l'offre de transports en direction de la gare et des grands poles d'emplois

La desserte de Beauval

L'avenue de l'appel du 18 juin 1940 et l'avenue Bouvin rejoignant la RD405 via la ZI sont des axes de liaisons principales au cœur du quartier Beauval. Elles permettent de relier ce dernier au centre-ville et à la rocade d'agglomération.

La trame viaire de Beauval s'organise en quatre cadrants avec un boulevard circulaire autour du quartier, bordé à l'Est et au Sud par le canal de l'Ourcq. Le cœur du quartier est desservi du nord au sud par l'avenue de la Concorde et l'avenue Bouvin et d'ouest en Est par le boulevard de l'Appel du 18 juin, requalifié dans le cadre du PRU, prolongé par le Boulevard Bazin. Cet axe particulièrement structurant est lui-même la prolongation de l'Avenue Allende, créée en même temps que la ZUP pour desservir les quartiers du Grand Ensemble.

Ces voies constituent l'un des axes majeurs du cœur d'agglomération, reliant directement Beauval au centre-ville et à la gare de Meaux. Ils accueillent les plus importantes lignes de transports en commun de l'agglomération (M1 et M2). Elles font partie des lignes de bus les plus fréquentées du département.

Elles desservent le pôle Gare environ toutes les 10 minutes. La ligne M8 assure une desserte du pôle gare en passant par le quartier Dunant toutes les 20 minutes environ.

Cependant le réseau de transports en commun souffre de problèmes de saturation de charges des bus sur ces lignes mais également d'un engorgement de la circulation/stationnement au niveau de la gare routière de Meaux notamment aux heures de pointe.

Les enjeux de la mobilité en TC pour les habitants

Pour les habitants de Beauval, très captifs des TC, la performance du réseau de transport est primordiale pour l'ensemble des motifs de déplacements. Elle devient capitale pour les déplacements pendulaires vers les pôles d'emplois locaux ou les vers les grands bassins d'emplois voisins que sont Marne la Vallée et Roissy. Une étude du Crédoc datant de 2008 portant sur l'analyse des offres des zones d'emploi pour les publics des zones urbaines sensibles classait la ZUS de Meaux dans le dernier groupe (F) avec 11 autres ZUS sur plus de 150.

Depuis 2008, l'offre de transports n'a pas évolué sur ces lignes, ni les conditions améliorant l'intermodalité ni les temps de parcours (phase d'études/réorganisation des TC).

Un des objectifs prioritaires du territoire inscrit dans l'ensemble des documents cadres est le développement économique sur la CA du Pays de Meaux. La réalisation du Parc d'Activités du Pays de Meaux, sur 80 hectares, avec le concours de l'Europe (Feder), de la Région (GP3) et du Conseil Général du 77 (C3D) participe, avec la requalification des zones d'activités économiques déjà présentes sur le territoire, au maintien et au développement de l'emploi.

Le projet de BHNS

A l'heure où le Pays de Meaux se développe économiquement sur sa partie Ouest (PAPM, centre commercial, éducation...), touristiquement au Nord (musée de la Grande Guerre), et urbanistiquement au cœur d'agglomération (Ecoquartier et PNRU/NPNRU), il est apparu primordial de développer, en partenariat avec le STIF, un réseau de Transport Collectif en Site Propre (TCSP) qui irrigue ces principaux pôles générateurs avec en premier lieu la ligne reliant la gare et le quartier de Beauval. L'objectif est de désenclaver la ZUS et de permettre aux habitants un accès rapide aux nouveaux emplois du PAPM (4 000 créés environ) et d'améliorer les conditions transports vers Marne la Vallée et Roissy.

Compte tenu de l'importance du projet, notamment sur le plan de la circulation et des aménagements, des études ont déjà été menées à la fois dans le cadre du PLD, d'une étude de circulation et d'une première maitrise d'œuvre sur la section de l'écoquartier afin d'anticiper les grands principes et les emprises nécessaires aux futurs aménagements en amont des études portées par le STIF. Les premières bases portaient sur une ligne longue de 3,5 Km comportant 9 arrêts dont trois situés au sein de l'écoquartier (vers Poste, Cité Administrative et Vilar) et deux au sein de Beauval (parc Chenonceau, rond-point du 18 juin). Mais récemment cette hypothèse se voit s'étendre vers l'Est avec une prolongation du BHNS vers le sud ZI desservant ainsi l'ensemble de Beauval via les boulevards Jean Bazin et Bessières /RN3. Ce scénario vise à connecter directement les habitants de Beauval aux deux plus grandes zones d'emplois immédiates de l'agglomération (ZI au nord et PAPM à l'Ouest) avec une offre de TC très qualitative.

Afin d'apporter une réponse cohérente et phasée en termes de dessertes TC, plusieurs études ciblées, menées par le STIF ou la CAPM, sont actuellement en cours ou en phase de lancement:
- l'étude sur la réorganisation de l'offre de transport,
- l'étude de faisabilité pour l'axe T Zen (Bus à Haut Niveau de Services) inscrit au PDUIF intégrant une enquête origine/destination sur la gare routière pour faire un point précis des échanges qui ont lieu sur le site.

Cette approche d'axe structurant implique des aménagements particuliers soit en termes de voiries soit en termes d'arrêts de bus qui seront entièrement à recomposer en intégrant des améliorations de confort et d'information des voyageurs.

Le profil généreux de l'avenue du 18 juin 1940 a été conservé pour permettre d'accueillir à terme une voie dédiée à la circulation des bus. Ce reprofilage de voiries est également anticipé à l'ouest avec

l'avenue Allende, épine dorsale de l'écoquartier et devra se poursuivre pour la desserte Est du quartier.

Le rôle structurant de l'avenue du 18 juin 1940 entre les différents ilots du quartier de Beauval sera conforté tant par la poursuite du renouvellement urbain du quartier A, que par un renforcement majeur du réseau de TC à destination des pôles d'emplois et de vie.

2.2.2.3 Poursuivre l'integration de la trame verte et bleue au sein des amenagements (maillage, valorisation/Canal de l'Ourcq)

De manière générale, compte tenu de la richesse environnementale du patrimoine naturel du territoire et des enjeux, la trame verte et bleue est pensée à multiples échelles : agglomération, ville et quartier.

Beauval bénéficie déjà de plusieurs espaces de respiration à vocation paysagère, de loisirs et/ou sportive au sein du quartier ou à proximité :

Le Parc Chenonceau a été aménagé dans le cadre du PRU sur une superficie de 1.4 hectares. Dédié à l'agrément, il est ouvert au public pendant la journée et fermé la nuit. Il offre un espace de respiration au cœur du quartier, à la place de l'ancienne caravelle. A proximité immédiate du pôle commercial Colbert, il contribue fortement à l'image environnementale du nouveau quartier et constitue un pôle d'animation permettant le déroulement de nombreuses manifestations tout au long de l'année (fête de voisins, Sportissimo, fête de la musique etc.)

Le parc du Pâtis et le complexe sportif Corraza, situés au sud de Beauval et réaménagés dans le cadre du PRU sont des espaces ouverts au rayonnement communal. Le Pâtis constitue notamment un espace multifonctionnel perméable, à forte valeur écologique et paysagère. Il permet de ce fait une diversification des usages du quartier par l'attraction de populations diverses et devient un fort lieu de socialisation l'été avec l'ouverture de la 'plage' de Meaux et ses multiples activités, rassemblant tous les quartiers de la ville.

Cependant, la faiblesse des liens entre Beauval, le complexe sportif et le Parc du Pâtis ne favorisent pas son accessibilité depuis le quartier prioritaire. Des passerelles piétonnes à l'Est permettent de connecter Beauval au quartier Dunant mais les accès sud restent à valoriser et à affirmer notamment par le canal de l'Ourcq devant être envisagé comme une trame d'interconnection à valoriser.

Enfin, à l'ouest, en lien avec l'aménagement de l'Ecoquartier, le stade sportif Tauziet situé de l'autre côté du Canal de l'Ourcq, est à proximité immédiate du quartier de Beauval (en face de la tour Albret). Ce secteur d'interface concentre de multiples enjeux, à la fois :

- de valorisation du complexe sportif,
- de réalisation un 'parc du canal' pouvant constituer une nouvelle porte naturelle et paysagère du quartier en appui sur la trame verte de ville et d'agglomération. Il s'agit d'ouvrir positivement le quartier sur le Canal de l'Ourcq qui constitue un élément paysager majeur et dont les potentialités d'ouverture aux différents quartiers restent à exploiter,
- d'amélioration la mobilité avec une accessibilité directe pour les modes doux de déplacements rendus enfin possibles en tout sécurité avec le projet de passerelle piétons/cycles.

Par ailleurs, au sein même du quartier, la trame verte s'appuie en partie sur la trame viaire (ex : re-paysagement de l'avenue du 18 juin) mais aussi sur les mails dont le mail des Allobroges, celui des Corses qui ont fait l'objet d'une requalification importante dans le cadre du PRU et le mail des Bretons.

De manière générale, le quartier de Beauval se distingue par la présence de nombreux espaces verts plus ou moins valorisés, faisant l'objet d'une reconquête progressive.

2.2.2.5 INTENSIFIER LES PARTENARIATS AVEC LES NOUVELLES COPROPRIETES MISES EN PLACE SUR LE QPV ET ACCOMPAGNER LES HABITANTS A S'APPROPRIER LEUR NOUVEL ENVIRONNEMENT DE VIE ET D'HABITATION, NOTAMMENT SUR LES ECO-GESTES DANS LES IMMEUBLES HQE

Le quartier de Beauval comprend de nombreuses copropriétés anciennes ou récentes. Une étude a été menée fin 2013 par le Pact 94 afin de vérifier si certaines d'entre d'elles n'étaient pas en difficulté. Une quinzaine de copropriétés ont été repérées sans toutefois être considérées comme très dégradées. Une vigilance doit être maintenue pour celles identifiées comme dégradées ou à surveiller. En l'état, il n'y a pas de mesure particulière en dehors des dispositifs déjà en place sur le territoire notamment celui du PIG Energétique. Comme toutes les copropriétés de la ville, elles font depuis 2014 d'un suivi rapproché avec l'élu spécifiquement en charge des relations copropriétés. Ces échanges hebdomadaires permettent d'identifier les difficultés en amont et de mobiliser le cas échéant les moyens nécessaires.

Un dispositif d'accompagnement et d'informations des copropriétés a été également été mis en place en 2013 pour accompagner et informer les futurs habitants de la ville du PRU et de l'écoquartier en particulier.
Accompagnée de l'Association des Responsables de Copropriétés (ARC), la ville de Meaux a organisé différents ateliers thématiques pilotes de manière à mieux informer les copropriétaires, à répondre à leurs attentes et à impulser une dynamique d'amélioration des modes de gestion des copropriétés.
Cette action s'inscrit dans le cadre des actions de sensibilisation mises en œuvre par l'Agenda 21 de la Ville, et en complémentarité des actions d'incitation à l'amélioration de l'Habitat (OPAH-RU et PIG). Elle répond également à la volonté du Pays de Meaux de sensibiliser les habitants à la maîtrise des consommations énergétiques via le travail effectué par les Espaces Information Energie. Cet accompagnement à vocation à se poursuivre tant pour les nouvelles copropriétés que pour les anciennes.

Dans son mode de gestion post PRU, la GUP intervient également sur ce volet en sensibilisant l'ensemble des habitants. A titre d'exemple sur l'année 2014, plus 1 500 personnes ont été sensibilisé au développement durable et près de 1 400 habitants à la thématique 'amélioration du cadre de vie'.

Des actions relatives aux déchets sont également organisées auprès de la population. En octobre 2014, la CAPM a participé au lancement du projet « Action Eco-Emballages Ambassadeur du tri & relais » (2014-2015), porté par l'organisme Eco Emballages et en partenariat avec le SMITOM. Trois sites en France sont concernés dont le quartier de Beauval à Meaux. L'enjeu est d'améliorer les performances de tri via la mobilisation des habitants encadrés par des ambassadeurs de tri et des personnes « relais ».

2.3 LES ORIENTATIONS PAR QUARTIER

Le cœur cible du NPNRU porte sur le quartier A via la démolition des 5 tours restantes (Albret, Anjou, Alsace, Aquitaine et Argonne) et celle des deux tours du quartier C (Camargue Chambord) qui viendra parachever le renouvellement urbain réalisé dans le cadre du PRU (Chenonceau et Colbert).

La transformation de la Verrière/Blériot ainsi que les opérations de démolitions/reconstructions d'Adoma, Opievoy viendront conforter l'accroche du PRU sur le quartier B, dans une logique de remise à niveau.

La mise à niveau des équipements de proximité accompagnant le renouvellement urbain (ex les groupes scolaires), porte sur l'ensemble du quartier de Beauval.

3 – Focus thematiques

3.1 La reconstitution de l'offre en relation avec les objectifs du PLH et sa localisation (reequilibrage au sein de l'agglomeration)

La répartition des logements sociaux à l'échelle de la CAPM est très hétérogène. Alors que Meaux concentre 89% des logements locatifs sociaux de l'agglomération, 8 communes sur 18 sont concernées par l'article 55 de la loi SRU. Dans la Ville, 41% des résidences principales sont des logements sociaux, et ce parc est concerné par 85 % des demandes d'attribution de la CAPM. De plus, cette demande a doublé depuis 2007 à Meaux alors qu'elle a baissé dans le reste de l'agglomération.

Une attention particulière devra être portée sur les villes moyennes soumises aux obligations de la loi SRU. En effet, le rattrapage implique un effort soutenu. Un objectif de 678 logements locatifs est fixé dans le cadre du PLH pour atteindre en moyenne 16% de logements sociaux en 2018. Cet objectif de logements sociaux représente 47% de leur production totale de logements. C'est pourquoi remplir les obligations implique un objectif de production de logements sociaux supérieur à 50% de la construction neuve.

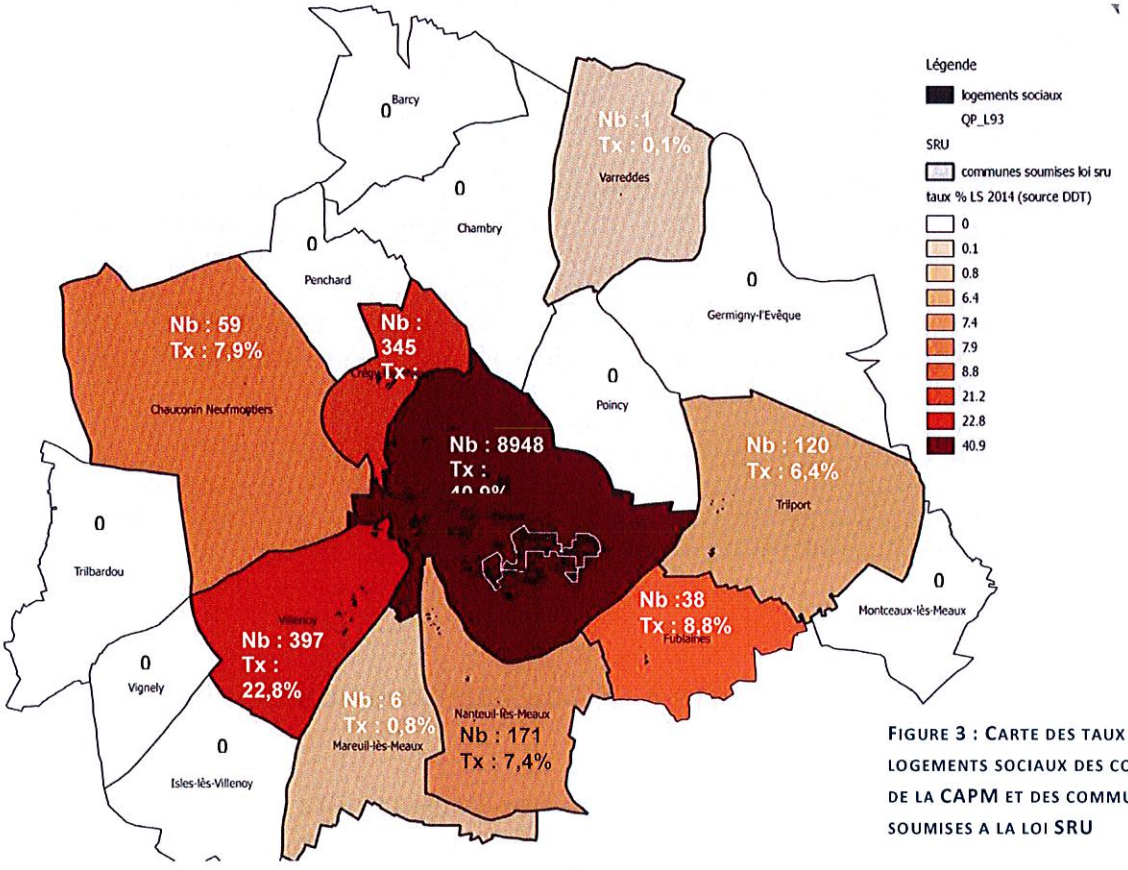


Figure 3 : Carte des taux de logements sociaux des communes de la CAPM et des communes soumises a la loi SRU

En 2014, 993 logements sociaux

sont manquants, principalement sur les communes de Nanteuil les Meaux (291), Trilport (255), Mareuil-lès- Meaux (152), Varreddes (144) et Chauconin-Neufmontiers (90).

Pour Meaux, 600 logements sociaux liés à la reconstruction du PRU vont être livrés d'ici les trois prochaines années et permettent ainsi de conduire les opérations de relogements des habitants des trois premières tours (Albret, Anjou, Alsace) dès à présent. La programmation en continu des livraisons de logements permet à la ville de satisfaire à toutes les demandes liées aux opérations de démolitions.

La mise en œuvre des reconstitutions du NPNRU est totalement inscrite dans une géographie élargie à l'échelle de la Ville et de l'Agglomération :

Les forums et ateliers de concertation mis en place dans le cadre du Contrat de Ville ont vu s'exprimer une forte attente des habitants des tours, qui aspirent à bénéficier des mêmes avancées que ceux du quartier Chenonceau Colbert. Même s'ils souhaitent quitter les tours, une bonne part d'entre eux veut rester dans le quartier.

Le projet doit donc tendre vers un quartier renouvelé et diversifié sans exclure pour autant les habitants qui souhaitent y rester. Une part de la reconstruction sur sites devra donc être réservée à des logements sociaux.

La majeure partie de la reconstitution s'effectuera toutefois dans les autres quartiers, dont principalement l'éco-quartier Foch Roosevelt, ainsi que sur les communes directement limitrophes.

Le volume de reconstruction sera donc réparti sur le territoire en poursuivant la logique de rééquilibrage géographique qui a prévalu dans le 1er PRU. (Pour mémoire, la reconstruction s'est répartie pour 27% dans les quartiers en ZUS, 63 % dans les autres quartiers de la commune, 10% dans l'agglomération).

Aujourd'hui, la clé de répartition de la reconstitution de l'offre de logements sociaux liés au NPRU (1 190 logements) est envisagée selon les modalités suivantes :

- 25% sur le site, soit 295 logements sur les îlots Albret-Anjou-Alsace, Aquitaine-Argonne, Camargue-Chambord, constituant, avec les livraisons du PRU en cours, la réponse minimale à la demande des habitants de rester sur le quartier.
- 40 % sur les autres quartiers, soit 472 logements sur fonciers à déterminer dont majoritairement éco quartier : secteurs Saint Lazare, et Roosevelt ; levée des Périmètres de Constructibilité Limitée et recours à la VEFA dans le secteur diffus du PLU.
- 35 % sur les autres communes CAPM en loi SRU, soit 413 logements. Compte tenu de l'effort de rattrapage et d'un rééquilibrage de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération, les perspectives de livraisons sur la période permettent amplement de satisfaire à la reconstitution de l'offre de logements sociaux sur une période de 10 ans.

3.2 LA PARTICIPATION DES HABITANTS A LA CO-CONSTRUCTION DU PROJET

La démarche partenariale est bien ancrée sur le quartier avec la mise en place des dispositifs opérationnels dès 2003 (antériorité à la convention ANRU 2004 et à la contractualisation GUP en 2007), dont notamment :

- la mise en place de l'Observatoire des quartiers,

- la création des postes d'adultes relais et du Point Info Travaux,
- la création des comités consultatifs de quartiers,
- les unités de gestion mises en place par Meaux Habitat.

Cette mobilisation active des habitants et leur contribution concrète au changement de leur cadre de vie au quotidien est également une démarche transversale, avec une articulation permanente entre la GUP, le COPS (CLSPD), des services de la Ville et de la CAPM, les bailleurs.

La démolition des sept tours restantes du NPNRU a déjà fait l'objet d'une large concertation auprès des habitants du quartier en 2010/2011[2] avec la poursuite des opérations de démolitions des tours Auvergne et Artois (avenant 3 du PRU). Cette concertation a été conduite également sur l'émergence de l'éco quartier limitrophe qui a mis en évidence l'opportunité du renforcement de l'ouverture des quartiers vers le centre-ville.

Lors de la 1ère réunion de concertation avec les habitants du quartier A, la Ville a lancé des forums sur le thème majeur « quel visage pour le quartier A en 2020 ? ».

Ainsi, en 2011, 8 thèmes ont été abordés :
- Habiter le nouveau quartier A : constructions, loyers et architecture à taille humaine.
- L'ouverture du quartier A sur le reste de la Ville : transports et déplacements.
- Quelle place pour le Développement Durable dans le Quartier A ?
- L'implication de Meaux habitat dans l'amélioration de votre vie quotidienne
- Equipements et services publics au cœur du quartier A : quels besoins ?
- Vivre et s'épanouir dans le quartier A : animations, solidarité et proximité
- Sécurité et prévention : pour une vie sûre dans le quartier A.
- Constructions, Relogements, démolitions : les étapes vers le nouveau quartier A.

Les forums étaient animés par le Maire Adjoint délégué au Logement et à la Rénovation Urbaine et par un second élu, référent du thème abordé. Afin d'avoir une expertise technique sur les sujets, un ou plusieurs experts de la ville et / ou du bailleur Meaux Habitat accompagnaient les débats. Les élus référents du comité consultatif du quartier étaient aussi présents notamment pour leur proximité avec les habitants et leur capacité à les mobiliser ; l'objectif étant d'avoir de réels temps d'échanges où les habitants ont pu exprimer leurs attentes, leur quotidien, les choses qu'ils aiment, ce qu'ils souhaitent voir évoluer, changer.

Lancement du débat, le quartier A est-il isolé ?
L'ouverture du quartier A sur le reste de la ville : débat autour de la création du rond-point, de la passerelle vers Tauziet, ouverture vers la Verrière, coupure avec le quartier Colbert par l'avenue de l'appel du 18 juin.
Premier forum qui constate que le quartier A est coupé du reste de la ville et que la volonté est de le relier aux autres quartiers afin qu'il constitue un quartier à part entière de la ville et non un quartier à part.

Que fait le principal bailleur sur le quartier A, quelles sont les attentes des habitants ?
L'implication de Meaux Habitat dans l'amélioration de la vie quotidienne : mise en avant de l'enquête de satisfaction Meaux Habitat avec les attentes sur le quartier A, point sur la résidentialisation des tours et squares, création des locaux OM séparés, problème du stationnement, point sur les gardiens et la présence nocturne.

Le quartier A accueille et va accueillir de nouveaux équipements ?
Equipements et services publics au cœur du quartier A : les écoles, la future crèche, le centre de loisirs, les équipements jeunesse. Services publics : emploi, propreté urbaine, enfance et éducation. Quelles sont les attentes des habitants ? Besoin d'un nouvel équipement ? D'espaces de jeux ? Rénovation des écoles ?

[2] Réunions publiques organisées le 25 juin, 15 novembre 2010 et 6 mai et 7 octobre 2011 avec en parallèle des ateliers thématiques (2011)

Forum de début de l'été, point sur les attentes des jeunes, comment profiter du quartier A ?
Vivre et s'épanouir dans le quartier A : animations du service jeunesse, du centre social Aragon (d'autres attentes, d'autres structures à créer ? travail avec les autres structures jeunesse ou de loisirs), solidarité et proximité : gestion urbaine de proximité, intervention des adultes relais dans le quotidien.
L'offre de service à l'échelle de la ville, s'ouvrir et consommer des services publics dans les autres quartiers de la ville. Utilisation du canal de l'Ourcq comme un lieu d'animation et d'ouverture vers le reste de la ville et de l'agglomération, et non comme une frontière.

Débat sur la sécurité et la prévention
Les caméras de vidéosurveillance, bilan des réunions quartiers A. Prévention avec les écoles,

Quelle place pour le développement durable ?
Espaces verts à partager, la place pour les liaisons douces, les axes de circulations. Le fleurissement du quartier, les jardins de vue développés dans le cadre des résidentialisations des squares. Point sur le coût des réhabilitations des tours pour les remettre aux normes énergétiques et environnementales, avantage de la géothermie, les problèmes de chauffage, etc.

Constructions, relogement, démolitions : les étapes vers le nouveau quartier A.
Le projet de la rénovation du quartier Beauval « passe » de l'autre côté de l'avenue de l'appel du 18 juin et on commence par tel ou tel immeuble. Présentation des premiers projets de l'éco-quartier. Quel type d'habitat souhaité ? Quelle mixité ? Quel accompagnement individuel mis en place pour les habitants ?

Le dernier forum a été l'occasion de synthétiser l'ensemble des débats de dessiner le nouveau visage du quartier A avec l'expression du souhait des habitants de rester dans le quartier afin de profiter de la rénovation urbaine.

Cette concertation éprouvée depuis plus 10 ans pour évaluer l'impact du projet et évoquer le devenir des tours du quartier A, constituant le « dernier reste » du grand ensemble sera poursuivie tout au long du projet, nécessairement phasé sur une période globale de 10 ans. La temporalité des projets ainsi que l'évolution de la population et de ses besoins sont anticipées. Chaque grande étape est l'occasion de réinterroger le programme prévisionnel reposant sur des grands principes et d'affiner le projet urbain dans sa programmation et sa future gestion. La maison des projets et les réunions de proximité représenteront des lieux et des temps fort d'échanges et de participation.

L'expérience de la GUP est un atout considérable pour la poursuite du NPNRU avec un travail quotidien centré sur la connaissance fine des attentes des habitants déjà présents et des nouveaux arrivants. La ville poursuit ce dialogue avec de multiples informations et organise dès à présent le déplacement de la maison du projet au cœur du NPNRU (centre social Louis Aragon).

3.3 LA LUTTE CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE

Le Plan Climat Energie Territorial du Pays de Meaux, élaboré de manière concertée en 2013-2014, a été adopté par le Conseil Communautaire en novembre 2014. Le plan d'actions du PCET est structuré autour de 36 actions (17 pour le volet « patrimoine et services » et 19 pour le volet « territoire ») qui déclinent certaines orientations et recommandations du SRCAE, en particulier sur les trois grands thèmes prioritaires du SRCAE que sont la rénovation des bâtiments, le développement du chauffage urbain et les déplacements.

Le projet d'intensification urbaine et d'optimisation énergétique est mis en œuvre grâce à une mobilisation coordonnée d'outils et de dispositifs innovants. Il s'adosse notamment à une stratégie ciblée sur la mobilisation citoyenne, la recherche de la sobriété et de l'efficacité énergétique de

l'aménagement, de l'habitat et la mobilisation d'énergies renouvelables. La veille permanente sur la cohérence du projet d'ensemble, la qualité de son ordonnancement et l'anticipation des contraintes - notamment énergétiques - aux différentes échelles du territoire, constitue la feuille de route du territoire.

3.3.1 La strategie locale ciblee sur la mobilisation citoyenne et la sobriete energetique dans l'Habitat

3.3.1.1. La mobilisation des acteurs et des habitants autour des enjeux energetiques

Pour faire face à la demande croissante d'information et de conseil des habitants de l'agglomération sur les solutions d'économie d'énergie et optimiser la consommation des aides financières consacrées à l'amélioration de l'habitat, la CAPM a engagé sur son territoire des dispositifs en faveur de la maîtrise de l'énergie, notamment avec la mise en place des permanences de l'Espace Info Energie depuis septembre 2010 en partenariat avec la Maison de l'Environnement de Seine et Marne. La réalisation d'une thermographie aérienne des toitures de l'ensemble du bâti du territoire a attiré et sensibilisé plus de 4 000 habitants lors de restitutions à l'occasion d'un grand salon au siège de la Communauté d'Agglomération en novembre 2011, de présentations dans les communes membres en 2012 et lors des rendez-vous individuels.

En outre, le concours « Famille à Energie Positive » anime le territoire pour la deuxième année consécutive. Au-delà du défi relevé par les familles de réduire leur consommation énergétique, ce concours permet d'observer le renforcement des liens générationnels et inter-quartiers et le développement de l'esprit de partage.

Dans sa stratégie de sensibilisation et d'information, des grandes manifestations annuelles sur la thématique énergétique sont organisés : le « Forum de l'Energie », la « Fête nationale de l'énergie » réunissant un grand nombre de partenaires et touchant un large public. Ces actions ponctuelles s'accompagnent d'une mobilisation continue des bailleurs, des centres sociaux, des associations de quartier grâce aux animateurs du réseau local et du Conseil de Développement Durable, représentant l'ensemble de la société civile. Ces échanges ont révélé l'importance de la rénovation énergétique du parc résidentiel meldois, véritable levier de l'efficacité énergétique du territoire et impulsent en continu à la mise en place de nouvelles actions. A ce titre la CAPM s'engage depuis deux ans auprès des copropriétés à travers un Programme d'Intérêt Général (PIG) spécifique aux travaux d'amélioration des performances énergétiques dans l'habitat s'accompagnant de réunions thématiques animées par l'Association des Responsables de Copropriétés.

3.3.1.2 Des outils locaux axes sur la renovation de l'Habitat

Le Projet d'intérêt Général « Energie Habitat » est un dispositif incitatif générant des aides financières publiques afin d'encourager les propriétaires concernés à réaliser les travaux nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des logements et au traitement de la précarité énergétique. Compte tenu des besoins identifiés, la CAPM mobilise une enveloppe financière à hauteur de 1 500 000 € sur 6 ans, en complément des aides étatiques, pour les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les syndicats de copropriétés. Par ailleurs, la collectivité finance l'intervention d'une équipe opérationnelle chargée du suivi, de l'animation et de la coordination du dispositif. A ce jour plus de 400 contacts de propriétaires sont enregistrés et plus d'une centaine d'immeubles sont suivis dans le cadre du PIG « Energie, Habitat ». Ce dispositif se veut également axé sur l'accompagnement renforcé du public fragile en situation de précarité énergétique et/ou

d'indignité face au logement. Des partenariats sont menés en fonction des spécificités des situations rencontrées.

La première année du dispositif témoigne de l'importance d'impliquer étroitement un des acteurs clés de la lutte contre la précarité énergétique : les artisans et professionnels du bâtiment. Aussi bien sur le plan technique qu'humain, ils sont partie prenante dans le cadre des montages de dossiers pour les propriétaires, et leur engagement dans le processus est primordial. Ils sont notamment à même de conseiller techniquement les propriétaires engagés dans une démarche de travaux, et le cas échéant de leur faire bénéficier du meilleur bouquet d'aides financières. A cet effet, des réunions d'information et d'échanges sont organisées régulièrement avec les artisans et les entreprises du territoire en partenariat avec la fédération BTP 77 et la chambre des métiers et de l'Artisanat 77. Face à l'enjeu, les entreprises réorientent leur offre pour répondre au mieux aux nouvelles demandes et exigences avec un effet positif en termes d'innovation et d'emploi pour le territoire (vitalité du secteur du BTP).

3.3.2 Un developpement urbain axe sur l'optimisation de l'espace et des ressources energetiques locales

La Ville de Meaux a hérité d'une morphologie bicéphale avec d'une part les quartiers historiques et pavillonnaires et d'autre part les quartiers de grands ensembles représentant plus de 9 000 logements construits dans les années 60-70. L'enjeu de réconciliation de ces quartiers a conduit à la Ville à envisager dès 2004 à travers le projet d'aménagement et de développement durable de son Plan Local de l'Urbanisme un développement à travers l'intensification polarisée de son tissu urbain. Outre cet enjeu de couture urbaine, la reconstruction de la Ville sur elle-même devait garantir, dès son engagement, l'optimisation des infrastructures existantes (réseaux routiers, réseau de chaleur urbain, équipements et services de proximité, etc.) et préserver le patrimoine naturel remarquable déployé le long des méandres de la Marne et du Canal de l'Ourcq.

D'un point de vue énergétique, les interventions menées sur les quartiers de grand ensemble ont contribué à une amélioration remarquable du niveau de performance énergétique de ces nouvelles constructions en sus de 2 000 logements existants réhabilités selon les nouvelles normes énergétiques. La modernisation du parc de logements et le développement de la Ville sur elle-même se poursuivent avec la construction de 1 500 logements supplémentaires d'ici 2018 dans le cadre de l'Eco-quartier Foch-Roosevelt. Ces secteurs en renouvellement urbain constituent un laboratoire permanent pour la mise en pratique de l'ensemble des dimensions du développement durable avec l'amélioration du cadre de vie et la création des conditions pour réduire l'impact énergétique de l'existant et des projets de développement. Ces actions sous-tendent également une ville des courtes distances en optimisant l'ensemble des leviers : habitat, mobilité, activités…

La gestion des ressources naturelles et des énergies est au cœur des projets de renouvellement avec principalement le renforcement du réseau de géothermie en service sur la Ville (Syndicat Mixte de la Géothermie à Meaux) depuis le début des années 80 sur le quartier de Beauval et de la Pierre Collinet. Il alimente actuellement plus de 16 000 équivalents logements avec la répartition suivante : 75% de la production de chaleur pour les logements, 10% pour les établissements hospitaliers et 15% pour les bâtiments municipaux et les écoles. La volonté d'un recours accru à l'utilisation des énergies renouvelables en cohérence avec la loi « Grenelle 2 », soutenu par la création du fonds chaleur ont conduit à une réflexion globale sur le devenir de la géothermie pour la ville et des investissements nécessaires.

Dans le cadre des opérations de reconstructions liées au PRU et du projet d'Ecoquartier, la Ville impose ou encourage selon la localisation, le raccordement des nouvelles constructions au réseau de chaleur urbain dans un objectif de rationalisation de l'utilisation de l'énergie et de limitation des rejets

dans l'atmosphère. A terme, ce sont plus 3 500 nouveaux équivalents logements qui seront raccordés au réseau de chaleur.

La programmation immobilière largement caractérisée par des immeubles collectifs (R+5) rend possible le redéploiement du réseau existant sur des secteurs non encore desservis par la géothermie et garantit la pérennité des infrastructures qui viennent de bénéficier d'un programme d'investissement de 20 millions d'euros pour pallier à l'obsolescence due à la corrosion des ouvrages : forage de nouveaux puits « triplets » et renforcement de la puissance d'alimentation du réseau. Ce programme d'investissement réduit de 11 700 tonnes /an les émissions de CO2 soit l'équivalent des émissions annuelles de 9 800 voitures (40% la circulation automobile des habitants de Meaux).

Les travaux réalisés contribuent à une utilisation plus vertueuse de la ressource géothermale en réduisant l'utilisation de la cogénération gaz. En 2013, la part géothermale contribue désormais à plus 60% du mix énergétique.

Le recours à ces moyens de production permet un contenu en CO2 du réseau de chaleur de Meaux de l'ordre de 0,167 kg/kWh, tout en permettant le maintien d'une offre compétitive en termes de prix pour les usagers, faisant ainsi se rejoindre économie et écologie.

Or pour une même production de chaleur, les systèmes traditionnels, lorsqu'ils sont au gaz, énergie fossile la plus vertueuse en termes d'émissions de gaz à effet de serre, génèrent au mieux une production de CO2 de l'ordre de 0,256 kg/kWh, soit plus de 33% supérieure celle du réseau de chauffage urbain.

Au-delà de la modernisation et du développement de ce réseau de chaleur et afin de diversifier la production d'énergies renouvelables, la ville porte également un projet de création d'un parc solaire sur des terres impropres à toute autre occupation compte tenu de son passé industriel et de la proximité d'une usine classée SEVESO et faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologique (PPRT). L'optimisation de ce délaissé de 26 hectares ans accueillera près de 48 500 panneaux solaires pour une puissance totale de 11MWc permettant d'alimenter théoriquement 2 870 foyers environ soit 7 000 personnes pour une production annuelle attendue de 10 035 000 Kwh/an. Le projet a reçu toutes les instructions et avis favorables mais reste conditionné à l'appel d'offres lancé par le gouvernement.

Dans le cadre des actions de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, le projet permettra d'éviter le rejet d'au moins 752 tonnes par an de gaz carbonique pendant au moins 25 ans.

Enfin le territoire accueillera en 2016 une unité de méthanisation portée par un collectif d'agriculteurs. Enfin d'ici 2020 une micro-centrale hydroélectrique devrait voir le jour au sein du nouveau barrage sur la Marne construit par Voies Navigables de France.

A travers leurs multiples actions, la ville de Meaux et le Pays de Meaux s'attachent à faire preuve d'exemplarité à travers un projet cohérent de développement, visant à la sobriété énergétique du territoire, adossé à des politiques sectorielles intégrées. C'est en effet, la coordination et la mise en cohérence des actions visant la maîtrise des consommations énergétiques locales dues aux transports, à l'habitat, aux formes urbaines comme aux consommations individuelles et la valorisation des ressources énergétiques (géothermie, photovoltaïque, etc.), qui sont en jeu pour assurer l'efficacité énergétique du projet de territoire.

A l'heure où l'action locale devient un échelon clé de la transition énergétique des territoires, l'innovation est aujourd'hui à rechercher par des réponses techniques pertinentes comme par une stratégie cohérente et une gouvernance efficace à l'échelle du bassin de vie. La montée en compétence de l'intercommunalité du Pays de Meaux devra répondre à ce nouvel enjeu tout en

assurant son intégration aux projets structurants à l'échelle de la Région Ile de France et du Grand Paris.

Le quartier de Beauval est actuellement entièrement raccordé ou raccordable au réseau chaleur urbain. Les opérations de renouvellement urbain ont permis de remplacer les grands ensembles, tous alimentés par la géothermie, par de nouvelles résidences avec une enveloppe thermique performante toutes obligatoirement raccordées au réseau de chaleur urbain. Le montant des factures est donc limité pour l'usager.
Le parti pris est de ne pas imposer une multiplication des dispositifs de production d'énergie renouvelable afin de ne faire porter aux nouveaux habitants de charge d'entretien supplémentaire (cf profil relativement modeste des acquéreurs).
Concernant l'habitat privé, la réalisation de la thermographie aérienne en 2011 et la mise en place du PIG Energétique permettent de sensibiliser l'ensemble des habitants (journées 'thermographie', des entretiens individuels, un accompagnement par le PACT de Seine et Marne et de l'Espace Info Energie, balade thermique) avec des solutions de financement pour les travaux de rénovation énergétiques. Les audits permettent d'établir un diagnostic complet et d'apporter les réponses adaptées à chacun. Les copropriétés sont particulièrement ciblées dans ces actions de sensibilisation et d'accompagnement.

3.4 L'INTEGRATION DES PLANS DE DEPLACEMENTS

A partir du diagnostic partagé réalisé lors de l'élaboration du Plan Local de Déplacements, quatre grands enjeux en matière de mobilité ont été identifiés :

Enjeu n°1 : Structurer l'offre de transport en commun (TC) sur le territoire avec la mise en œuvre d'un développement cohérent de l'offre en TC en fonction des carences identifiées (desserte, quasi-absence d'offre de soirée...) et en s'appuyant sur les besoins en termes de transports en commun des nouveaux points structurants du territoire.

Enjeu n°2 : Favoriser la cohabitation de tous les modes de déplacements
Les modes doux sont une réelle alternative à l'automobilité. Au-delà d'une sensibilisation des usagers à se reporter sur les modes alternatifs à l'automobile, l'un des enjeux majeurs du PLD consiste à lever les freins existants à leur pratique.

Enjeu n°3 : Utiliser l'outil stationnement comme un levier en matière de report modal
La réussite d'une politique de développement de l'offre alternative à l'automobile passe par la mise en place de contraintes. Le stationnement est un véritable outil de régulation et doit être adapté en fonction des modes de déplacements à privilégier.

Enjeu n°4 : Continuer à développer l'intermodalité sur le Pays de Meaux
La volonté première du PLD est de promouvoir d'autres modes de déplacements que la voiture particulière et notamment les transports en commun et les modes doux.

Pour le NPRU, l'ensemble des thématiques de mobilité a été questionné lors de l'étude sur le projet urbain et de programmation des quartiers A et C de Beauval d'Archétude : transport, stationnement, mobilité douce. Les orientations du PLD ont en effet été intégrées en amont projet. Le projet majeur de Bus à Haut Niveau de Service connectant le quartier directement le quartier à la ZI et au Parc d'Activités du Pays de Meaux, principaux pôles d'emplois de l'agglomération, est actuellement en cours d'étude (STIF).

3.5 L'INTEGRATION DU QUARTIER DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN

L'étude sociale et urbaine conduite sur les quartiers A et C en 2012 a pris en compte l'ensemble des enjeux du territoire (issus du SCOT, PLH, PLD, PCET, de l'organisation économique du territoire, du projet d'écoquartier limitrophe et interconnecté) pour repréciser et définir ceux du quartier Beauval dans une perspective de bénéfice prolongé des investissements réalisés dans le cadre du PRU.

Les enjeux pouvant s'appliquer à ce quartier et à son intégration au reste de la ville et de la Communauté d'Agglomération sont les suivants :

- Garantir un cadre de vie qualitatif et arrimer définitivement les quartiers A et C au reste de la ville,
- Créer une offre de nouveaux logements diversifiée,
- Introduire une diversité de formes urbaines et architecturales (habitat individuel, groupé, petit collectif, etc.) s'intégrant au paysage urbain et contribuant au changement d'image du quartier,
- Renforcer le maillage urbain pour plus de perméabilité et désenclaver le quartier,
- Offrir des espaces publics répondant aux différents besoins (déplacements de proximité, lieux de convivialité, espaces-verts, etc.),
- Equilibrer l'offre en moyennes et grandes surfaces : Par exemple, le pôle commercial La Verrière doit pleinement assurer des besoins exceptionnels dans une logique de distribution d'échelle d'agglomération et le pôle commercial Colbert est considéré comme un pôle relais et de proximité qui doit assurer les besoins occasionnels, voire du quotidien (alimentaire et non alimentaire courant).

Le schéma directeur proposé donne les orientations spatiales nécessaires aux propositions d'aménagement des îlots. Son objectif est de mettre l'accent sur les connexions à établir avec les entités et équipements structurants à proximité des secteurs avec notamment :

- l'intégration des entrées du quartier, avec en premier lieu : la façade le long du Canal de l'Ourcq et la continuité du Parc Tauziet au sein du quartier ou du moins une coulée verte permettant la prolongation de la trame verte sur cette partie du secteur A et en second lieu : l'espace d'articulation à l'Est du secteur A et son le lien avec le centre commercial La Verrière.

- la façade urbaine le long du Boulevard et les relations nord sud, entre les secteurs A et C.

- le traitement du secteur C en lien avec le Mail des Corses et la valorisation de ses équipements, ainsi que les connexions avec le Parc du Pâtis, moins évidente mais dont la proximité à vol d'oiseau apparaît comme stratégique.

Les opérations de démolitions des tours/reconstitution et les aménagements connexes sont finalisés dans une logique d'effacement définitif de « l'effet frontière » qui s'est constitué entre le quartier Chenonceau/Colbert, issu du PRU, et les quartiers A et B de Beauval.

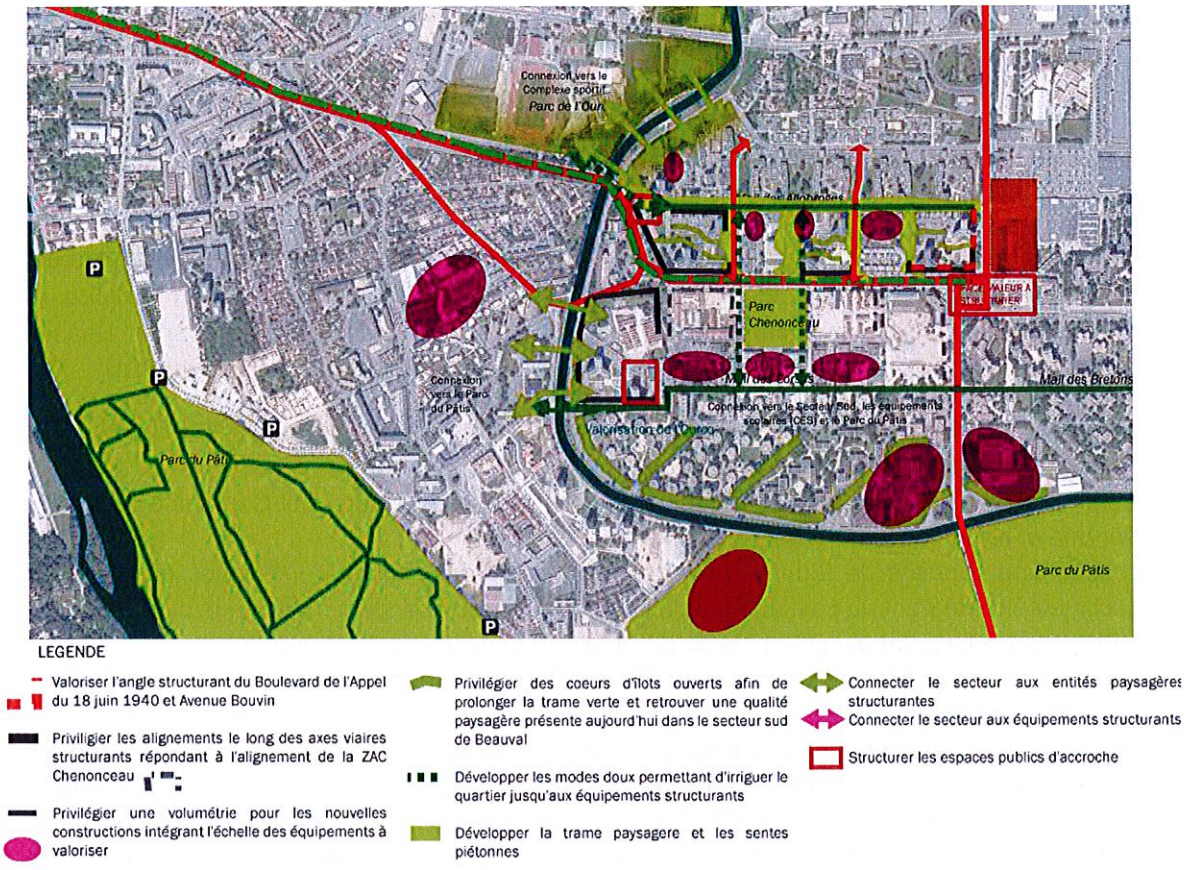


FIGURE 4 : SCHEMA DIRECTEUR ARCHETUDE (2011)

4 – POINTS D'ATTENTION / DEMANDES D'APPROFONDISSEMENT SOUHAITEES PAR L'ANRU ET PROGRAMME DE TRAVAIL A REALISER AU TITRE DU PROTOCOLE

Synthèse des questions soulevées et des demandes d'approfondissement exprimées par les partenaires de l'Anru lors de l'instruction en comité d'engagement de l'ensemble du dossier adressé à l'Agence :

A la suite de l'examen du projet de protocole, qui s'est tenu le 20 juillet 2015, le Comité d'engagement de l'ANRU a notifié un avis aux porteurs de projet pour rappeler les points de vigilance suivants à retenir durant le protocole et le programme de travail qu'il arrête :

<u>La reconstitution sur site :</u>

La ville et l'agglomération indiquent vouloir atteindre une cible de 64 % de LLS sur le QPV d'ici à 2026 (contre 85 % aujourd'hui), ce taux variant beaucoup entre les différents secteurs du quartier. Dans l'intervalle, le taux de logement sociaux passerait de 38 % à 33 % sur la ville de Meaux.

A noter que sur certains sous-quartiers présentant des immeubles réhabilités dans le premier programme ou avant, le taux de logement social resterait assez élevé (entre 70 % et 90 %) sur les franges nord, sud et est du quartier.

Sur le secteur central du quartier où se concentrerait les interventions lourdes de démolition reconstruction au titre du PNRU, le taux de LLS à terme passerait à 28 % ce qui justifierait un volant de reconstitution sur site.

Le Comité d'engagement ne se prononce pas au niveau du protocole de préfiguration sur le taux de reconstitution de l'offre sur site (25 %) et sur la dérogation demandée aux objectifs du CIEC.

Le Comité d'engagement invite les porteurs de projet à poursuivre ses réflexions stratégiques sur la mixité sociale au niveau du quartier et de la ville et de l'agglomération et sur la politique de rééquilibrage du peuplement pour laquelle, il a mis en place des outils d'observation qui lui permettront de répondre efficacement aux dispositifs législatifs (Conférence Intercommunale du Logement) que le préfet doit mettre en place dans le courant 2016).

Il demande aux porteurs de projet d'être vigilants sur les secteurs en franges du NPRU qui ne bénéficieront pas de ce rééquilibrage et souhaitent que les études sur les objectifs de LLS par sous-secteur soient affinés dans le cadre du protocole.

Le relogement dans le neuf :

En tout état de cause les partenaires du comité d'engagement attirent l'attention des porteurs de projet sur la vigilance nécessaire pour que les logements livrables dès maintenant soient effectivement utilisés pour le relogement, l'objectif étant de reloger une part beaucoup plus importante d'habitant dans le neuf (parcours résidentiel ascendants) que dans le cadre du PRU1 (13 %). Cet objectif de relogement dans le neuf sera à fixer dans le projet de protocole et les modalités d'un reporting régulier et précis sur le relogement.

Le programme de travail définitif acté au présent protocole de préfiguration vise à répondre à ces attentes.

4.1 LES ETUDES DEJA REALISEES OU EN COURS

4.1.1 LES ETUDES REALISEES

A l'échelle du Pays de Meaux :

- Schéma de Cohérence Territoriale avec une AEU – Terres Neuves et Impact Environnement – 2009
- Plan Local de Déplacement – Item Conseils – 2009
- Etude de circulation et de stationnement du cœur d'agglomération – Item et Alyce Sofreco 2011
- Plan Climat Energie Territorial – Artelia 2013
- 2nd Programme Local de l'Habitat : Guy Taïeb Conseils – 2012
- Etude pré-opérationnelle OPAH – Pact Seine et Marne 2005
- Thermographie aérienne de l'agglomération, 2011
- Etude pré-opérationnelle PIG Habitat et Développement Ile de France et Tribu Energie 2011
- Étude de faisabilité, de pré-programmation et de programmation du complexe aquatique : Ingenierie Sportives et Culturelle, Ad'auc, AEMCO, 2010

A l'échelle de la Ville :

- Plan Local d'Urbanisme, Direction Urbanisme Ville de Meaux, 2011-2012
- Agenda 21 : KPMG et BMJRatings 2009
- PNRQAD : Direction Urbanisme, ville de Meaux, 2009
- Etude pré-opérationnelle OPAH RU Pact Seine et Marne
- Diagnostic approfondi sur 15 copropriétés et stratégies d'intervention, Pact 94, 2013
- Schéma directeur de l'Ecoquartier Foch Roosevelt - Cap Terre 2009
- Schéma directeur du réseau chaleur Urbain, Naldéo 2014

A l'échelle du projet urbain :
- Etude urbaine et sociale des quartiers A et C de Beauval, Archétude et Espacité en 2011 qui détaille le projet de renouvellement urbain à mettre en œuvre sur chacun des îlots des 9 tours restantes :

Auvergne Artois, Albret- Anjou-Alsace, Aquitaine-Argonne et Camargue Chambord
- Diagnostics de performance énergétiques des 7 tours, Ex'Im (2010)
- Etude de faisabilité pour la réhabilitation des tours (2010/11)

4.1.2 Les etudes en cours

- Etude sur la réorganisation des transports en commun pilotée par le STIF et réalisé par Iter (2014/2015) : phase de diagnostic validé, phase scénarii en cours

- Etude de programmation (La Fabrique Urbaine, Green City) et étude d'impact (Artelia) sur le secteur Saint Lazare, 2nde phase opérationnelle de l'écoquartier, site majeur d'accueil de la reconstitution.

4.2 Les etudes a realiser

4.2.1 Les etudes a realiser dans le cadre du protocole

Quatre études sont inscrites dans le protocole :

	Intitulé
Etudes protocole	**Etude de peuplement** Réalisation d'une étude de peuplement avant le phase de révision du PLH pour permettre son intégration dans les nouveaux objectifs PLH –mi 2017, début 2018) : Au terme du projet de rénovation urbaine, les logements sociaux resteront majoritaires dans le périmètre PNRU et NPNRU et l'évolution de son peuplement sera déterminante. Les première études font déjà état d'une baisse inédite de la ségrégation dans les quartiers ANRU étudiés. Une étude en deux volets : - Volet quantitatif se basant sur les données chiffrées (potentiel de changement de population dans le périmètre ANRU, population bénéficiaire des programmes d'accession à la propriété, mesure des écarts sociaux entre les familles des quartiers ANRU et le reste du parc). - Volet qualitatif : Entretien longs avec une trentaine de ménages aujourd'hui habitants du périmètre ANRU (ménage ayant vécu un relogement, nouveaux habitants du quartier : locataire + propriétaire, nouveau commerçant installé et habitant du quartier etc.)
	Etude de programmation Maison des associations et du Pôle des solidarités -diagnostic précis des besoins des associations avec le recensement de celles existantes localisées aux RDC des 7 tours, de celles excentrées ou 'mal logées' et dont le regroupement au sein de Beauval serait positif pour leur développement et celles liées à de nouveaux besoins ou aux initiatives locales émergentes ,notamment celles en lien avec l'emploi/création d'entreprises/services - Définition des besoins de relogements des associations de solidarités, à vocation caritatives -proposition des schémas organisationnels répondant aux besoins repérés (nombre, configuration des salles d'activités, de services, m²...) et l'établissement des budgets d'investissement et fonctionnement prévisionnels pour chaque scénarii (3 ou 4) avec les possibilités de financement -approfondissement du scénario retenu une programmation précise de ces deux équipements permettant une consultation de maîtrise d'œuvre /architectes
	Audits techniques et de programmation des travaux sur les équipements publics/ AMO restructuration-réhabilitation groupe scolaire Alain avec Albret et Alembert
	Fiche de lots, reprécision de la programmation, adaptation, étude impact, maitrise d'oeuvre aménagement ilot

4.2.2 LES ETUDES A REALISER A MOYEN TERME (DANS LE TEMPS DE LA CONVENTION- HORS MOE)

	Intitulé	Echelle	Période
Etudes sur la période de la convention	MOE Axe du Bus à Haut Niveau de Services suivant les conclusions des études du STIF notamment Station bus	Beauval ABC ext N3 voire +	à partir de 2019
	Nouveau schéma de cadrage commercial urbain sur le secteur de la Verrière	Beauval B /contexte CAPM	2021/2022
	Fiche de lots, reprécision de la programmation, études impacts adaptation, moe aménagement Ilot	Ilots Phase 2 et 3	2022 pour 2nd phase et 2024 pour la 3ème phase
	Etude de marché immobilier neuf et ancien (suivi permanent des projets, PC, commercialisation ainsi que des DIA)	CAPM	sur l'ensemble de la période
	Bilan PLH et lancement du 3ème PLH (sauf si intégré dans PLUI)	CAPM	2019
	Etude de veille/suivi des copropriétés	CAPM	2018/2019
	PLUI	CAPM	selon décision CC

4.3 LES RELOGEMENTS

Aujourd'hui, le premier enjeu du NPRU est la prise en compte, dès la signature du protocole, des premiers relogements à opérer, par anticipation à la signature de la convention.

Le comité d'engagement de l'ANRU, dans son avis du 20 juillet 2015 a donné son accord de principe d'une autorisation anticipée de poursuivre le programme de démolition envisagé et entamer les relogements pour permettre une première phase de démolition (507 LLS) sans rupture dès fin 2015.

Cette première phase de démolition porte sur les bâtiments « Albret », « Anjou », et « Alsace » (soit 3*169 logements = 507 logements à démolir en première phase).

Sur la prise en compte des dépenses pour les opérations de démolition de LLS, il est précisé que la date de référence est la date de prise en considération du dossier d'intention de démolir (PCDID), qui peut être antérieure à la date de signature du présent protocole, pour :

- l'indemnité compensant la valeur nette comptable de l'immeuble est le 31 décembre précédant la date de PCDID
- l'indemnité pour perte d'exploitation :
  - ✓ calcul du loyer mensuel moyen quittancé = 12 mois précédant le mois de la date de PCDID
  - ✓ calcul du taux de vacance moyen structurel = 12 mois précédant le mois de la date de PCDID
- l'indemnité forfaitaire globale pour relogement = la date du comité d'engagement ayant examiné le protocole, soit le 20 juillet 2015

4.3.1 LA MISE EN ŒUVRE DES RELOGEMENTS

Les relogements seront conduits dans un triple contexte : pas ou très peu de vacance dans les tours mais une demande forte de mutations, une offre nouvelle abondante dans les programmes sociaux neufs Ville et Agglomération, à laquelle s'ajoutera la rotation au sein des parcs existants (environ 300 mutations/relocations par an).

La livraison sur les trois prochaines années, d'environ 600 logements sociaux « libres de relogements » (achèvement reconstructions LS du PRU), présente une opportunité exceptionnelle pour démarrer dès septembre 2015 les 507 relogements des 3 premières tours à démolir : Albret, Anjou, Alsace.

Les équipes « MOUS relogement » de Meaux Habitat qui viennent de clôturer les relogements Auvergne Artois, seront immédiatement opérationnelles.

Compte tenu de ce volume de livraisons anticipées, il ne sera pas nécessaire de mobiliser les opérations SRU pour les relogements du NPNRU.

Un comité de pilotage se réunira mi-2016, en présence de l'ANRU nationale et du DDT, pour faire le bilan des premiers relogements des opérations lancées par anticipation, notamment le bilan de la part des relogements neufs/relogements suite à rotation et pour acter un suivi régulier permettant d'évaluer le rééquilibrage de relogement dans le neuf/parc existant.

Pour le Comité d'engagement qui examinera le projet de convention, la ville devra fournir une identification précise de la reconstitution de l'offre à hauteur de l'offre démolie et ayant un calendrier

opérationnel permettant de limiter la baisse de l'offre de LLS sur le territoire à la faveur du relogement et des démolitions.

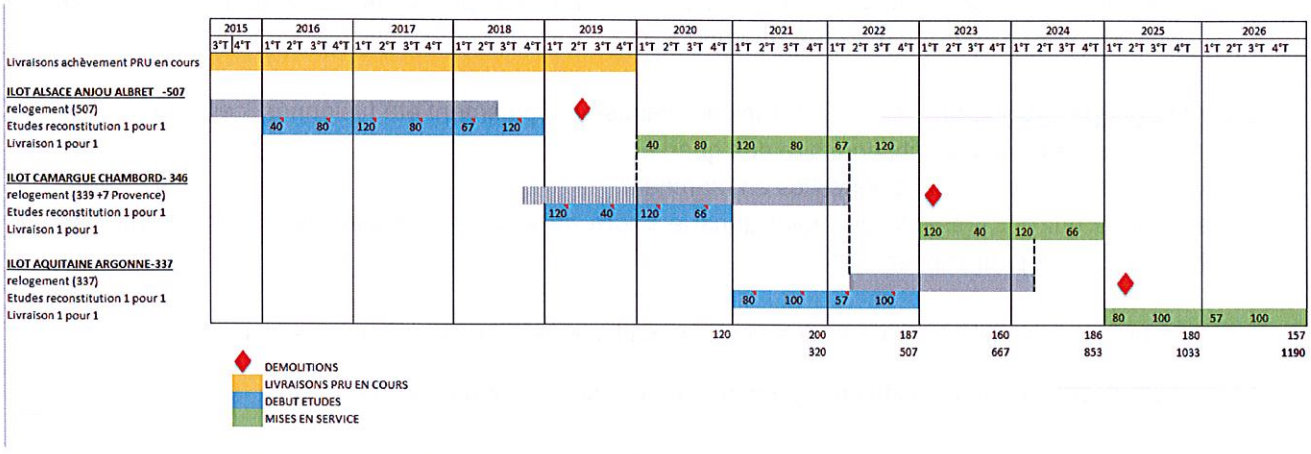
La labellisation ANRU des opérations SRU s'entendra donc « hors relogement » vis-à-vis des communes concernées, ce qui était déjà le cas pour les communes ayant contribué à la reconstruction du 1er PRU.

4.3.2 Le calendrier operationnel

L'objectif est qu'il n'y ait pas de rupture dans la chaine « relogement-démolition-reconstruction » entre le PRU et le NPNRU.

Cette dynamique permet d'envisager les démolitions selon le calendrier suivant :

Albret Anjou Alsace : fin 2018 (3 ans relogements)
Camargue Chambord : fin 2022 (2,5 ans relogements)
Aquitaine Argonne : fin 2024 (2 ans relogements)



Afin de tenir ce planning opérationnel d'ensemble, le lancement des études de maîtrise d'œuvre par Meaux Habitat pour les premières opérations de reconstruction de logement sociaux en reconstitution des démolitions des tours Alsace, Anjou et Albret doit pouvoir intervenir dès début 2016. Meaux Habitat est donc autorisé à lancer ces études à partir de janvier 2016. Cette date servira de référence pour le calcul du montant des subventions versées par l'ANRU pour ces opérations, qui seront reprises dans la convention de renouvellement urbain.

5 – Association des habitants et des usagers au projet et de l'ensemble des acteurs

Les habitants et les usagers sont associés sous différentes formes et selon l'opérationnalité du projet:

5.1 Le conseil citoyen du contrat de ville

Les membres du conseil citoyen sont désignés par tirage au sort en début d'année. Afin de diversifier, les sources d'information, plusieurs sources ont été utilisées en intégrant également les personnes qui participaient à l'observatoire des quartiers, véritable instance locale de démocratie participative regroupant des habitants et des partenaires institutionnels et associatifs.

Pour le collège habitants

- les habitants recevant les courriers adressés par le Maire de Meaux. Ces personnes sont conviées à certaines manifestations municipales, elles ont exprimé à un moment une volonté de « participer » à la vie de la cité.
- les habitants participant à l'observatoire des quartiers. Cette instance permet de réunir mensuellement des associations, habitants et institutions pour parler des sujets touchant directement ou indirectement les quartiers de Beauval et de Dunant Collinet. A chaque réunion, pas moins de 50 personnes participent activement. La Déléguée du Préfet à la Politique de la Ville est également présente. Les membres de cette instance ont été informés lors de la réunion du 16 octobre 2014, qu'ils seront intégrés dans le fichier pour le tirage au sort désignant les membres du conseil citoyen.
- les personnes participant aux diagnostics en marchant organisés par la Gestion Urbaine de Proximité de la Ville de Meaux. Ces habitants, de par leur participation, montrent leur volonté d'être associés à l'évolution de leur quartier.

Pour le collège associatif, 3 sources complémentaires ont également été fusionnés, ceux des :
- associations participant à l'observatoire des quartiers
- associations participant aux diagnostics en marchant
- associations qui ont présenté un projet dans le cadre de la programmation du Contrat Urbain de Cohésion Sociale pour l'année 2014.

Les membres du conseil citoyen sont des personnes physiques représentant l'association.

Le conseil citoyen de Meaux est constitué des 6 membres de chaque collège.

5.2 LES AUTRES OUTILS DE MOBILISATION DES HABITANTS

La mobilisation des habitants repose sur plusieurs outils innovants en direction des habitants, locataires:

- la poursuite l'« Observatoire des quartiers » se réunissant mensuellement,
- une maison du projet implantée au cœur du quartier A (centre social Aragon),
- une gestion urbaine de proximité renforcée avec le développement des diagnostics en marchant notamment,
- le maintien des adultes relais, véritables pivots /lien quotidien avec les habitants,
- la permanence hebdomadaire des comités consultatifs de quartiers.

L'organisation de réunions publiques et forums réguliers avec les habitants sont et seront organisés selon l'avancée du programme et autant que de besoin.

Par ailleurs, la ville de Meaux communique régulièrement sur les projets avec le site Internet, la newsletter, le portail Facebook, mais également avec la distribution de la Lettre du Maire.
Différents supports sont utilisés couramment ou créés régulièrement et adaptés à la population. Dans le cadre du NPNRU, les TIC seront bien évidemment utilisées mais pour toucher au maximum les habitants de Beauval, la communication écrite de type dépliant/ panneaux d'exposition sera privilégiée et souvent couplée d'échanges directs (maison du projet réunion, point travaux, adultes relais, centre sociaux).

La réalisation du film « Mon quartier a changé » [3]en 2014 a été l'occasion pour l'ensemble des acteurs de s'exprimer sur le projet, le ressenti de cette expérience et des attentes. Sa large diffusion au sein des quartiers permet aussi de valoriser le chemin accompli et de faire partager les changements réalisés notamment auprès des plus jeunes (diffusion dans les écoles, dans les centres sociaux, à la médiathèque etc). Ce type d'initiative pourra être reconduit à des échelles appropriées.

5.3 La mobilisation des acteurs publics et prives

5.3.1 Amenagement, urbanisme, Habitat

En matière de gestion des politiques d'habitat, le PLH agglomération et son observatoire de l'habitat constituent des outils relais importants qui ont vocation à être renforcés sur la programmation et le suivi du logement social et privé. Le PLH vient d'être approuvé en 2014 après un dialogue approfondi avec l'ensemble des élus de la CAPM, des services de l'Etat ainsi que l'ensemble des acteurs du territoire. A cette occasion, des ateliers spécifiques complémentaires ont été organisés avec les bailleurs et les opérateurs privés afin d'aborder les enjeux et les actions qui leur sont propres. L'habitat spécifique a également fait l'objet d'un large consensus tant sur le diagnostic réalisé que sur les objectifs à atteindre notamment pour répondre aux besoins de jeunes populations (étudiants, jeunes travailleurs, décohabitation souhaitée ou contrainte, jeunes ménages) et plus celles plus âgées (maintien à domicile, besoin de rester dans le quartier pour le maintien du lien social).

Les bailleurs

De nombreux bailleurs sont présents sur le territoire du Pays de Meaux. Meaux Habitat gère un parc de 5 600 logements sociaux (y compris les reconstitutions cours) majoritairement sur la ville centre avec 50% du parc de LS à Meaux. La SAIEM, OPIEVOY, ADOMA, Trois Moulins Habitat sont également des acteurs majeurs. Ce réseau de bailleurs est un atout pour la poursuite du renouvellement urbain. La mobilisation déjà acquise lors du PRU a vocation à s'étendre à de nouveaux bailleurs dans le cadre de la convention interbailleurs pour le relogement des habitants afin d'apporter les meilleures solutions (type logements, localisation) : gestion des demandes pilotée avec les prochaines livraisons de LS et selon la rotation habituelle au sein de chaque parc.

Depuis 2011, l'organisation de conférence interbailleurs permet d'échanger sur les projets urbains de la ville, de l'agglomération et de faire émerger les problématiques locales.

Ces temps forts sont complétés par des rendez-vous réguliers avec chaque mairie ou à la demande, de manière 'tripartite' avec les bailleurs en la présence de la CAPM, en fonction des différents projets de création, reconstitution, de réhabilitation ou d'opérations de démolition/reconstruction de programmes vieillissants/mal adaptés ou ne répondant plus aux normes (droit commun).

Pour le NPNRU, le dialogue avec chaque bailleur a déjà été amorcé avec notamment Meaux Habitat, Trois Moulins Habitat et ADOMA.

---

[3] Film « Mon quartier a changé » disponible sur demande ou via Youtube : https://www.youtube.com/watch?v=QaVCmmwlZbw

Les promoteurs

Concernant la promotion privée, le PRU a permis d'ouvrir le marché immobilier à Meaux jusqu'alors inexistant ou marginal avec l'arrivée de promoteurs d'envergure nationale ou régionale (Promogim, Icade, Kaufmann & Broad, Bouygues Immobilier, Nexity etc..).

La certitude de disposer avec l'ANRU des moyens financiers dimensionnés pour garantir l'ambition du PRU, a permis à la Ville de Meaux d'assurer, auprès des opérateurs privés, la promotion d'un projet global sur les quartiers en renouvellement. La mobilisation des promoteurs s'est faite sur la base d'un « engagement de résultat » du politique sur trois axes de majeurs :

- la réalisation de nouveaux équipements d'attractivité à l'échelle d'agglomération, implantés au sein des quartiers (Parc Chenonceau, centre culturel « Caravelle » à Beauval, Parc du Pâtis à Dunant Pierre-Collinet, confortant le basculement d'image définitif et irréversible du grand ensemble,
- la garantie de la « vitesse d'exécution » du projet urbain global, permettant d'inscrire le risque promoteurs et acquéreurs dans une durée maitrisée,
- la réalisation simultanée de la rocade de Meaux, permettant d'installer un nouveau projet urbain étendu à l'ensemble de la ville et sa proche couronne, grâce au report du trafic qui paralysait jusqu'alors le cœur d'agglomération et interdisait toute évolution.

A fréquence semestrielle ou annuelle, selon les cycles du projet, des ateliers réunissant équipe PRU, promoteurs, aménageurs mais aussi d'autres acteurs relais (notaires, agents immobiliers, syndics...) permettent de présenter « cartes sur table » la réalité du projet, ses avancées et ses difficultés, et d'intégrer à celui-ci les problématiques propres à la commercialité des opérations.

Ce dialogue fructueux s'est développé et poursuivi autour des outils de programmation urbaine, SCOT, PLH, PLU élaborés au fil du PRU, et se poursuit aujourd'hui dans une logique de « coproduction » du territoire, articulant gouvernance publique et initiative privée.

Cette dynamique immobilière est aussi pilotée à l'échelle de la ville centre (75% des logements construits sur la CAPM depuis 2007) avec la volonté affichée de prioriser les opérations d'aménagement du PRU, et de celles y concourant, avec une politique foncière active et la mise en place d'un outil de temporisation 'les Périmètres de Constructibilité Limitées' pour freiner des secteurs qui seraient en concurrence frontale. Cet outil a été mis en place dans le cadre de la révision du PLU en 2012 en toute transparence avec les principaux propriétaires concernés par cette règle dont l'objectif est bien de maintenir un marché certes dynamique mais tendu. La possibilité de lévée de ces PCL (5 ans*2 maximum) de l'Ecoquartier (secteur Roosevelt) est une garantie supplémentaire pour le NPNRU avec la mobilisation de nouveau foncier la reconstitution de LS.

5.3.2 Gestion urbaine de proximite

Le partenariat mis en place entre la Ville et Meaux Habitat s'est étendu aux autres bailleurs dans le cadre du PNRU et sera reconduit dans le cadre du NPNRU, afin de garantir une cohérence d'action sur l'ensemble du territoire.

Cette GUP associe et de fédère les autres acteurs institutionnels ou associatifs, tant sur la gestion courante que sur des actions spécifiques. Le repositionnement de la Maison du Projet au sein du Quartier A répond à la logique de proximité pour la population (cf déplacement de l'ancien PIT du CC la Verrière à Dunant pour réintégrer Beauval dans des missions élargies). En effet, les missions se sont transformées avec l'achèvement des grands travaux structurants, dans une visée d'animation

permanente de la GUP, post PRU. Les missions de la GUP se sont élargies avec par exemple l'organisation de diagnostics en marchant au sein des quartiers qui mobilisent de nombreux habitants, acteurs locaux et services de la collectivité.

L'interface avec le COPS est également très étroite.

A signaler enfin, un très important dispositif d'animation jeunesse, très étroitement interfacé avec le dispositif des Adultes-Relais, qui renvoie vers l'ensemble de l'offre sportive et culturelle de la ville. Il porte les animations et les évènementiels tout au long de l'année sur le Parc Chenonceau et le Parc du Pâtis, qui constituent des 'centres sociaux' et de citoyenneté à ciel ouvert.

5.3.3 Accompagnement social

Tous les dispositifs d'accompagnement social anciennement portés par le GIP ont été pérennisés avec leur intégration à la Direction des Affaires Sociales de la Ville de Meaux. Les dispositifs ont été adaptés selon les nouveaux besoins : groupes Réseau d'Ecoute et d'Appui à la Parentalité (REAAP), Veille des quartiers, accompagnement post relogement des familles...

Le dispositif de Réussite Educative trouve également un nouveau support institutionnel dans ce dispositif global.

L'ensemble de l'accompagnement social est intégré le contrat de ville.

5.3.4 Insertion/Emploi

La clause insertion dans les marchés

Initiée dans le cadre de l'ANRU, la clause d'insertion par l'économie relative aux marchés publics se généralise sur la CAPM. Le partenariat avec les entreprises est sur le territoire largement portée au-delà du strict périmètre ZUS, avec la Maison de l'Emploi et l'Economie et PLIE.

Dans le cadre de l'ANRU, le volume d'heures réalisées est de 25 688 heures, soit un excédent de 17 120 heures. Dans son ensemble, la mise en œuvre de la clause d'insertion par l'économie a bénéficié à 168 personnes depuis mai 2006. Depuis le 1er janvier 2013, sur les 61 bénéficiaires de ces clauses sur des marchés ANRU, la moitié habitent la ZUS.

L'exécution de la clause d'insertion dans les marchés publics de la Ville et de la CAPM hors ANRU se développe également dans le cadre des projets d'aménagement ou de construction. Le dossier FEDER « In Europ » porté par la CAPM en 2008 concernait au premier chef l'employabilité des habitants de la ZUS à travers le projet d'Institut des Métiers et de l'Artisanat au sein du futur Parc d'Activités du Pays de Meaux, et son accessibilité directe via le projet de Transport en Commun en Site Propre.

Depuis le 1er janvier 2013, 70 691 heures sont prévues sur ces marchés avec 22 000 heures réalisées en mars 2015 avec 130 bénéficiaires supplémentaires dont 55 habitants de la ZUS. Ces marchés sont liés aux grands chantiers liés aux constructions sur le Parc d'Activités du Pays de Meaux (Immochan, IMA), aux opérations de requalification d'espaces publics et d'équipements à Meaux, mais aussi sur des opérations des communes de la CAPM (ex logements sociaux à Chauconin-Neufmontiers).

Ces partenariats maintenant bien établis ont vocation à se systématiser.

La Charte Insertion ANRU sera prolongée dans le cadre du NPNRU, et son suivi assuré par une personne ressource au sein de la Direction de l'Action Economique de la CAPM.

Les chantiers d'insertion pour les bénéficiaires du RMI/RSA

Dès 2002, une commission thématique « Insertion », animée par le GIP de Meaux avait identifié la faiblesse des actions d'insertion pour les bénéficiaires du RMI. Cette catégorie de public, du fait de ses problématiques spécifiques, n'avait jusqu'alors pas suscité de compétences d'accompagnement vers l'emploi adaptées. Les dispositifs locaux d'insertion par l'emploi ne traitaient jusqu'alors que les publics intermédiaires.

Suite à cette constatation, la commission thématique « Insertion » a élaboré un projet d'insertion à travers les activités de maintenance forestière. La mise en place de cette opération a correspondu avec le projet de restructuration de la zone naturelle du Pâtis. En effet, ce dernier a été utilisé comme plateau technique pour la mise au travail et la formation des publics, à travers un chantier d'insertion. Ce chantier d'insertion qui a démarré des 2004 se perpétue à ce jour. Cette action associe la volonté d'insertion du public le plus éloigné de l'emploi avec l'utilisation de pratiques associées au développement durable : cette opération a intégré l'utilisation de la force animale afin de former le public au « débardage à cheval ». Depuis 2004, Horizon a conservé la zone naturelle du Pâtis comme plateau technique, toutefois, le public est intervenu sur des activités et des environnements plus diversifiés, notamment sur des zones où le public est présent.

Plusieurs associations locales ou départementales réalisent des chantiers d'insertion pour les personnes les plus éloignées de l'emploi comme l'association Horizon avec 4 chantiers permanents : le Grenier, Espaces verts, Maraichage Bio, Collecte et tri du papier, Initiatives 77 et l'association Germinale.

Une nouvelle expérience de mobilisation de chantiers de même nature est à l'étude au travers de la MOUS en cours sur le secteur du chemin de la Justice au nord de la Ville (défrichage et créations de jardins familiaux, notamment pour le relogement des parcelles de Saint Lazare).

Le Programme pour la 2ème Chance (PLIE du Pays de Meaux)

Le Programme pour la 2ème Chance (PLIE du Pays de Meaux) est le seul dispositif local qui permet à la fois un accompagnement individualisé et renforcé, couplé à des actions spécifiques et innovantes telles que :

- le bilan d'orientation définit ou confirme le projet professionnel : 1ère étape dans la construction du parcours,
- les actions de Techniques de Recherches d'Emploi et d'apprentissage des Savoirs-être permettent aux participants de travailler sur l'estime de soi, la gestion du stress, de mettre en valeur leurs compétences, savoirs faire et savoirs être et surtout d'être à nouveau confronté au monde du travail par le biais d'une immersion en entreprise,
- les préparations et simulations à l'entretien d'embauche : La première partie de cette action est consacrée à informer, les participants des critères d'exigence d'un entretien d'embauche, puis dans un second temps, les participants se présentent oralement. Un travail sur la valorisation des compétences et des qualités professionnelles acquises est réalisé,
- la Mobilité : Au-delà de l'obtention du permis, l'action permet à chaque participant de retrouver un dynamisme « enfoui » ainsi qu'une mobilisation et une motivation qui se caractérise rapidement par la signature d'un contrat de travail de tout type (CDI, CDD, intérim ou CAE),
- l'Action de redynamisation, remobilisation cette action va permettre aux personnes d'identifier leurs craintes, leurs freins, d'agir avec réflexion et discernement, d'apprendre la notion de maîtrise de soi, de prendre conscience de ses ressources, reprendre confiance en soi et une estime de soi suffisante pour pouvoir intégrer un emploi de manière sereine.

Les objectifs du Programme Pour la 2ème Chance : atteindre sur la durée du dispositif, un taux de sorties positives d'au moins 50%. Est considérée comme sortie positive : CDI, un contrat de travail de plus de 6 mois, l'entrée en formation qualifiante, un contrat en alternance, la création de son propre emploi.
Depuis 2007, la Maison de l'Emploi et de la Formation du Nord Est 77 assure la coordination des politiques de l'emploi et de la formation sur l'ensemble du Nord Seine et Marne (le Pays de Meaux, le Pays Fertois, le Pays de l'Ourcq, le Pays Créçois et les Monts de la Goële). Elle porte le PACTE dont le plan d'action est en cours d'élaboration.

5.3.4 PREVENTION ET SECURITE

Souhaité par les signataires du Contrat Opérationnel de Prévention et de Sécurité (COPS), le Groupe Local de Traitement de la Délinquance (GLTD) a été installé en 2004 afin de fédérer autour du Procureur Adjoint désigné comme référent, les différents acteurs de terrain intervenant dans les domaines de la lutte et de la prévention de la délinquance et de la sécurité sur les quartiers de Beauval et Dunant.

Y participent : les services de police (Commissariat de Meaux, GIR 77, Police Municipale), la Ville de Meaux (le coordonnateur du COPS), un principal de collège représentant l'Education Nationale, la Maison Départementale des Solidarités, les principaux bailleurs sociaux et les transporteurs publics (SNCF, autobus urbains).

Le GLTD a été mis en place afin d'intensifier la lutte contre la délinquance dans l'espace et le temps – en ciblant l'action pénale sur un périmètre précis, et en la limitant dans le temps. Le GLTD a évolué progressivement, passant d'un statut d'instance de gestion de situation fortement dégradée à celui d'un outil pérenne d'aide à la décision du Ministère Public. Ainsi, il convient de distinguer deux registres :

- l'un qui est celui d'une structure de gestion de tensions aiguës, voire de crise, qui se trouve en état de veille, prêt à être activé à tout moment en cas de nécessité,

- Celui d'une instance de partenariat animé par le Parquet orientée vers la lutte contre la délinquance, s'inscrivant dans la durée, qui correspond à un « Groupe Opérationnel Justice » (GOJ).

Le GLTD se réunit en tant que de besoins en situation d'urgence. Le GOJ permanent se réunit selon une périodicité mensuelle. Les objectifs du GLTD dans cette formation sont les suivants :

- procurer au Parquet une vision sur les évolutions de la situation des territoires de façon à ce qu'il adapte, de façon permanente, la conduite de l'action publique,

- permettre aux partenaires de faire remonter leurs préoccupations sur les sujets ou les personnes susceptibles d'avoir un point de rattachement avec l'action judiciaire.

Ainsi, sont passés en revue les faits marquants de la période écoulée depuis la réunion précédente pour voir s'il y a lieu que la réponse apportée à ces faits soit complétée ou soutenue par l'une ou l'autre des institutions représentées. Ces faits marquants sont recensés dans un document interne au Parquet établi d'une part, par la Police Nationale, d'autre part, par la Police Municipale.

Par ailleurs sont examinés les cas des délinquants qui perturbent le plus la vie des deux quartiers en vue de faire le point notamment, sur leur situation au plan pénal et voir les actions susceptibles d'être menées. Cette liste nominative établie à partir d'éléments fournis par le commissariat a vocation à se limiter à une trentaine d'individus. Ainsi, sont ciblées les actions à leur égard en prenant en compte le degré de réitération (nombre et ancienneté des faits) et la gravité des faits (nature de ceux-ci, conséquences).

Le GLTD offre, au Parquet, un lieu pour informer les institutions représentées de son action. Il constitue en même temps un lieu d'échange pour chacun au regard de ses champs d'intervention propres.

5.3.5 ENVIRONNEMENT

D'autres partenariats sont mobilisés dans le domaine de l'environnement comme la Fédération Française des Jardins Familiaux (gestion des jardins familiaux sur les sites de la ville), Seine et Marne Environnement (animations diverses sur les thématiques éco-environnementales, habitat..), Aven du Grand Voyeux (suivi du bilan écologique du parc du Pâtis, chantiers bénévoles, sorties « nature »), Coriance (écogestes habitat/énergie, visites du site de production) etc.

6- PILOTAGE ET CONDUITE DE PROJET

6.1 PILOTAGE ET ORGANIGRAMME STRATEGIQUE

Le comité de pilotage

La Communauté d'agglomération du Pays de Meaux et l'Etat assurent la maitrise d'ouvrage collective du projet de territoire, c'est-à-dire le pilotage et la conduite de projet dans la durée de manière à garantir un partenariat durable afin de conduite les études générales relatives au projet urbain et la coordination opérationnelle de la réalisation des opérations des divers maitres d'ouvrage.

Après s'être effectuée via un GIP « Meaux, Grand Projet pour la Ville » sur la période 2004-2009, cette maitrise d'ouvrage se poursuit aujourd'hui sur le PRU en cours via les structures de droit commun de la politique de la ville et la mobilisation conjointe par la collectivité et l'Etat de leurs services dédiés.

La très forte culture du partenariat mise en place à Meaux entre les différentes institutions acteurs du projet peut se poursuivre pour le NPNRU à travers le comité de pilotage du nouveau contrat de ville, dans une logique de continuité et d'extension du projet, du PRU au NPNRU, via la nouvelle convention de renouvellement urbain.

Le comité technique

Le comité technique associant le Sous-Préfet, le DGS Ville et Agglomération, la DDT, le DG de Meaux Habitat et le Directeur du PRU, sera pérennisé. Il constituera l'instance sur laquelle s'appuiera la Direction de Projet pour préparer les décisions à soumettre au Comité de Pilotage en matière de mise en œuvre du NPRU, en articulation avec l'axe cadre de vie et renouvellement urbain du contrat de ville. Il veillera notamment à assurer la concertation entre les partenaires au plan administratif, ainsi qu'à la préparation d'éléments de contrôle et de suivi, comme par exemple dans le domaine des relogements.

6.2 PILOTAGE ET ORGANIGRAMME OPERATIONNEL

6.2.1 LE PILOTAGE OPERATIONNEL DU PROJET

Pour assurer la coordination des maitres d'ouvrage, et l'ordonnancement général du projet à mener, le pilotage opérationnel s'effectuera selon le mode actuellement en place sur le PRU en cours.

La Direction de projet, positionnée au plus près du niveau politique local via la Direction de l'Aménagement Urbanistique et du Développement Durable de la CAPM, poursuivra l'animation du dispositif partenarial du NPNRU, dans un double rôle de « chef d'orchestre » et « d'ensemblier », en étroite coordination avec le chef de projet du Contrat de Ville.

Au plan opérationnel, ce pilotage intègrera notamment l'articulation des procédures d'aménagement, via le PLU, et l'animation du dialogue aménageurs/opérateurs tant dans les opérations en diffus que sur les sites dédiés tels les îlots de reconstruction ou l'éco-quartier Foch-Roosevelt.

En matière de gestion des politiques de l'habitat, le PLH d'agglomération et l'observatoire de l'habitat, gérés par la DAUDD, constitueront des outils relais importants pour la programmation et le suivi du logement social et privé.

6.2.2 Les maitrises d'ouvrage d'operations

La mise en œuvre du projet NPRU dans un calendrier ambitieux s'adossera aux moyens déjà constitués par les maitres d'ouvrages pour le PRU en cours, soit :

- Pour Meaux Habitat : maintien des moyens dédiés à la MOUS relogement ; renforcement de la Direction du Développement dans la perspective de la préparation des permis d'aménager des îlots à reconstruire et des montages d'opérations de reconstruction (avec le concours éventuel d'autres bailleurs : TMH, ...)
- Pour la Ville de Meaux et la CAPM : AMO pour les opérations d'aménagement d'espaces publics ou de construction d'équipements publics

6.2.3 La maitrise d'œuvre urbaine

La démolition-reconstruction des tours Auvergne Artois à Beauval, objet de l'avenant n°3 du PRU en cours, a fait l'objet d'une étude-diagnostic approfondie, inscrivant ce projet dans une perspective globale de démolition reconstruction de l'ensemble des tours tripodes du grand ensemble.

Ce projet urbain et de programmation des quartiers A et C de Beauval, réalisé par l'atelier d'urbanisme Archétude en 2011, détaille le projet de renouvellement urbain à mettre en œuvre sur chacun des îlots des 7 tours restante : Albret- Anjou-Alsace, Aquitaine-Argonne et Camargue Chambord : organisation, réceptivité.

La programmation sera finalisée en amont des permis d'aménager, selon les cahiers des charges déjà expérimentés par la Ville et Meaux Habitat dans les ZAC du PRU.

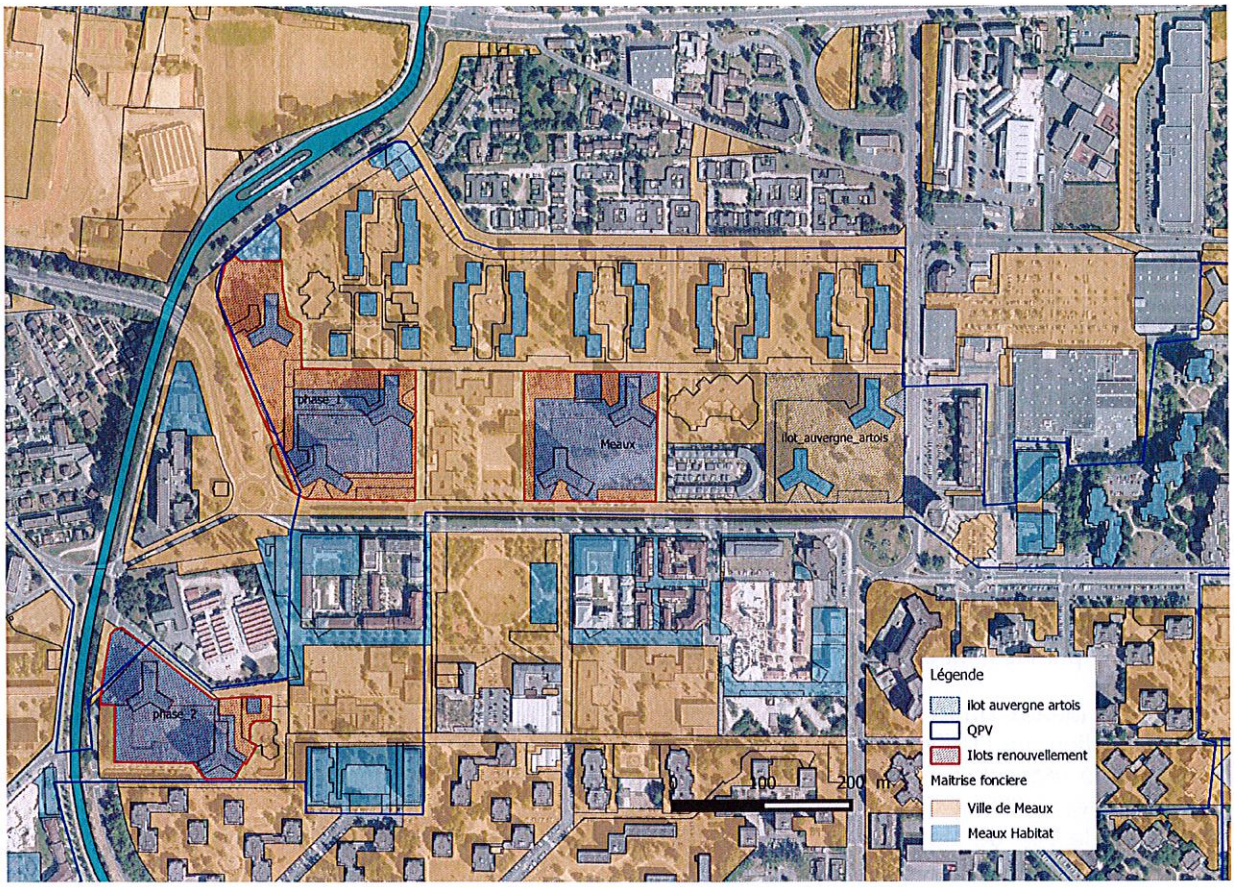


FIGURE 5 : MAITRISE FONCIERE VILLE DE MEAUX ET MEAUX HABITAT

Concernant le secteur de la Verrière, l'élaboration d'un nouveau schéma de cadrage urbain sera nécessaire, préfigurant notamment l'évolution du PLU sur ce secteur, en vue de sa diversification fonctionnelle.

7 – OPERATIONS FINANCEES AU TITRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL

7.1 MODALITES DE FINANCEMENT DE L'INGENIERIE

La Direction de Projet intégrée, qui a fait ses preuves sur le PRU en cours, sera reconduit sur la durée de la nouvelle convention 2015-2025, en proposant le cofinancement des postes suivants :

- Chef de projet : ½ poste
- Chargé d'opération : 1 poste

Le chef de projet assure le pilotage stratégique, la programmation d'ensemble et la coordination des politiques transversales concourant au NPNRU à l'échelle de la ville et de l'agglomération, ainsi que la mobilisation des acteurs publics et privés.

Le chargé d'opération participe en appui à la définition de la programmation et assure le rôle d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage ainsi que celui de d'Ordonnancement Pilotage Coordination Urbaine (OPCU).
Le portage du volet social étant désormais articulé via le contrat de ville.

Sur 18 mois :

	Assiette subventionnable Forfait	ANRU	CAPM
Chef de projet (1/2 ETP)	86 250,0 €	43 125,0 €	43 125,0 €
Autres profil dont chargé d'opération 1 ETP	141 750,0 €	70 875,0 €	70 875,0 €
Totaux	228 000,0 €	114 000,0 €	114 000,0 €

* extrait de l'article 2.1.4.1 de l'arrêté du 7 août 2015 portant approbation du règlement général relatif aux moyens internes dédiés à la conduite du projet de renouvellement urbain : « les montants forfaitaires, qui intègrent le salaire, les frais de charges sociales et les frais de structure (dépenses matérielles, postes à caractère fonctionnel ou ne contribuant pas à la conduite générale du projet de renouvellement urbain,...), sont au maximum de : 115 000 euros par an pour un chef de projet urbain à temps plein; 94 500 euros par an et à temps plein pour tout autre profil »

7.2 MODALITES DE FINANCEMENT DES ETUDES ET DES RELOGEMENTS

7.2.1 ETUDES

Les études prises en compte par l'Agence dans le protocole sont les suivantes :

Intitulé	Montant estimatif HT	Financement												Période
		Ville	%	CAPM	%	ANRU	%	Meaux Habitat	%	CDC	%	Autre	%	
Etude de peuplement	**25 000**	0		12 500	50%	12 500	50%							2015/ 2015
Etude de programmation Maison des associations et du Pôle des solidarités	**35 000**	17 500	50%			17 500	50%							2015/ 2016
Audits techniques et de programmation des travaux sur les équipements publics/ AMO restructuration-réhabilitation groupe scolaire Alain avec Albret et Alembert	**35 000**	17 500	50%			17 500	50%							2015/ 2016
Fiches de lots, reprécision de la programmation, adaptation, étude impact, maitrise d'oeuvre aménagement Ilot	**470 000**					235 000	50%	235 000	50%					2015/2016
Totaux	**565 000**	**35 000**	6%	**12 500**	2%	**282 500**	50%	**235 000**	42%	**0**	0%			2015/ 2016

Ces études feront l'objet d'un point d'étape mi 2016 avec l'ensemble des partenaires.

7.2.2 RELOGEMENTS

La première phase de démolition porte sur les bâtiments « Albret », « Anjou », et « Alsace » (soit 3*169 logements = 507 logements à démolir en première phase).

Aucune demande de financement pour le relogement ne sera réalisée dans le cadre du présent protocole conformément aux règles citées au 4.3 du présent protocole.

8 - DUREE DU PROTOCOLE

Le présent protocole prend effet à compter de la date de signature de ce dernier ; il s'achève 18 mois à compter de sa date de signature. L'ensemble du programme de travail devra donc être achevé à la date d'échéance du protocole. Les soldes des opérations devront être présentées à cette échéance.

9 - CONDITIONS DE FINALISATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE - POINTS DE RENDEZ-VOUS AVEC L'ANRU

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention de renouvellement urbain.

Précisions relatives aux points de rendez-vous intermédiaires nécessaires (cf. annexe 7).

10 - ARTICULATION AVEC LA CONVENTION RELATIVE A L'ARTICLE 8 DE LA LOI DU 21 FEVRIER 2014

Point d'avancement, modalités opérationnelles et conditions de finalisation de la convention relative à l'article 8 de la loi du 21 février 2014, notamment en matière d'élaboration de la d'élaboration de la stratégie et de la gestion des relogements.

11 - CONDITIONS JURIDIQUES DE MISE EN ŒUVRE ET D'APPLICATION DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

11.1 – INTEGRATION DES EXIGENCES D'INSERTION DES HABITANTS DES QPV DANS LES MARCHES PUBLICS, NOTAMMENT DESTINEES AUX OPERATIONS DU PROTOCOLE

Conformément à l'article 3 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014, l'agence élabore et adopte une charte nationale d'insertion intégrant les exigences d'insertion professionnelle des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans le NPNRU. Dans l'attente de cette charte, les maîtres d'ouvrage des opérations financées dans le cadre du présent protocole sont invités à intégrer des clauses sociales dans les marchés relatifs à ces opérations. Pour ce faire, ils peuvent avantageusement s'appuyer sur les principes de la charte nationale du PNRU.

11.2 – PLAN DE FINANCEMENT DES OPERATIONS FINANCEES PAR L'ANRU

Les tableaux financiers de l'annexe 6 sont des tableaux prévisionnels des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement comptable et financier, réserve des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain.

Les subventions de l'Agence résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini aux articles 7.1 et 7.2 appliqué à l'assiette de subvention, au sens du règlement général, de l'opération.

Les subventions de l'Agence seront versées dans les conditions définies par le règlement général et par le règlement comptable et financier applicables à la date de l'engagement financier de l'opération (décision attributive de subvention).

Au titre du présent protocole, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable, de 348 625 €, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau financier.

Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

11.3 MODALITES D'ATTRIBUTION ET DE VERSEMENT DES SUBVENTIONS DE L'AGENCE

Les engagements contractuels souscrits par l'Agence ne valent que dans la limite de la réalité des coûts des opérations ou de la justification des éléments de calcul des dépenses forfaitaires produits dans les conditions règlementaires applicables au moment de l'engagement financier de l'opération (décision attributive de subvention).

Les demandes de subvention sont déposées auprès du délégué territorial de l'Agence, ordonnateur délégué du directeur général de l'ANRU pour le NPNRU, en vue de l'attribution de subvention.

Les demandes de paiement concernant ces décisions attributives de subvention sont adressées par le maître d'ouvrage au délégué territorial de l'Agence.

11.4 – CONTROLE ET AUDITS

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place réalisé, dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'ANRU, le signataire de la convention est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'ANRU peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc...).

11.5 - CONSEQUENCES DU NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS

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

Le Conseil d'Administration, ou par délégation le directeur général de l'ANRU, statue sur le rapport du délégué territorial de l'Agence. Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- le réexamen du protocole et la signature éventuelle d'un avenant ;
- la requalification du taux de subvention prévu dans le protocole qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole.

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

11.6 – CLAUSE DE RENEGOCIATION DU PROTOCOLE

Le présent protocole pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

11.7 – TRAITEMENT DES LITIGES

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

Date 14 DEC. 2015

Signatures

L'AGENCE NATIONALE POUR LA RENOVATION URBAINE
Représentée par le Directeur Général
Nicolas GRIVEL

L'ETAT
Représenté par le Sous-Préfet chargé de la politique de la ville,
Alain NGOUOTO

LA COMMUNE DE MEAUX
Représentée par le Maire,
Jean-François COPE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE MEAUX
Représentée par le 1er Vice-Président,
Jean-François PARIGI

MEAUX HABITAT
Représenté par le Directeur Général,
Pierre DENAUD

Annexes

1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.

2. Plan du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU.

3. Plan présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.

4. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.

    4.1 –Document NPNRU Partie 1 : Le PRU en voie d'achèvement (dont présentation et localisation des opérations en cours)

    4.2- Document NPNRU Partie 2 : Le NPRU intégré au projet de territoire

    4.3- Document NPNRU Partie 3 : Le NPRU

5. Tableau financier du protocole.

6. Planning de réalisation des actions du programme de travail.

7. Contrat de Ville

ANNEXE 5 – Annexe financière

Tableau financier Ingénierie

	Assiette subventionnable Forfait	ANRU	CAPM
Chef de projet (1/2 ETP)	86 250,0 €	43 125,0 €	43 125,0 €
Autres dont chargé d'opération 1 ETP	141 750,0 €	70 875,0 €	70 875,0 €
Totaux	228 000,0 €	114 000,0 €	114 000,0 €

Chef de projet (1/2 ETP) sur **18 mois :** 115 000€/2 *1.5 = 86 250€
Chargé d'opération (1ETP) sur **18 mois** 94 500€ *1.5 = 141 750€

Conformément à l'arrêté du 15 septembre 2014 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain en vue de la signature par l'ANRU des contrats de ville et des protocoles de préfiguration des projets

Tableau financier Etudes

Types études	Intitulé	Montant estimatif HT	Financement												Période
			Ville	%	CAPM	%	ANRU	%	Meaux Habitat	%	CDC	%	Autre	%	
Etudes protocole	Etude de peuplement	**25 000**	0		12 500	50%	12 500	50%							2015/ 2015
	Etude de programmation Maison des associations et du Pôle des solidarités	**35 000**	17 500	50%			17 500	50%							2015/ 2016
	Audits techniques et de programmation des travaux sur les équipements publics/ AMO restructuration-réhabilitation groupe scolaire Alain avec Albret et Alembert	**35 000**	17 500	50%			17 500	50%							2015/ 2016
	Fiches de lots, reprécision de la programmation, adaptation, étude impact, maitrise d'oeuvre aménagement Ilot	**470 000**					235 000	50%	235 000	50%					2015/2016
	Totaux	**565 000**	**35 000**	6%	**12 500**	2%	**282 500**	50%	**235 000**	42%	**0**	0%			2015/ 2016

Relogement de la 1ère phase : tours Alsace, Anjou et Albret (507 logements)

Procédure de relogement des habitants à partir de la signature du protocole, date de référence pour le calcul du montant de la subvention versée par l'ANRU pour compenser les pertes d'exploitation ainsi que les coûts des relogements (financement dans le cadre de la future convention).

Sur la prise en compte des dépenses pour les opérations de démolition de LLS, il est précisé que la date de référence est la date de prise en considération du dossier d'intention de démolir (PCDID), qui peut être antérieure à la date de signature du présent protocole, pour :

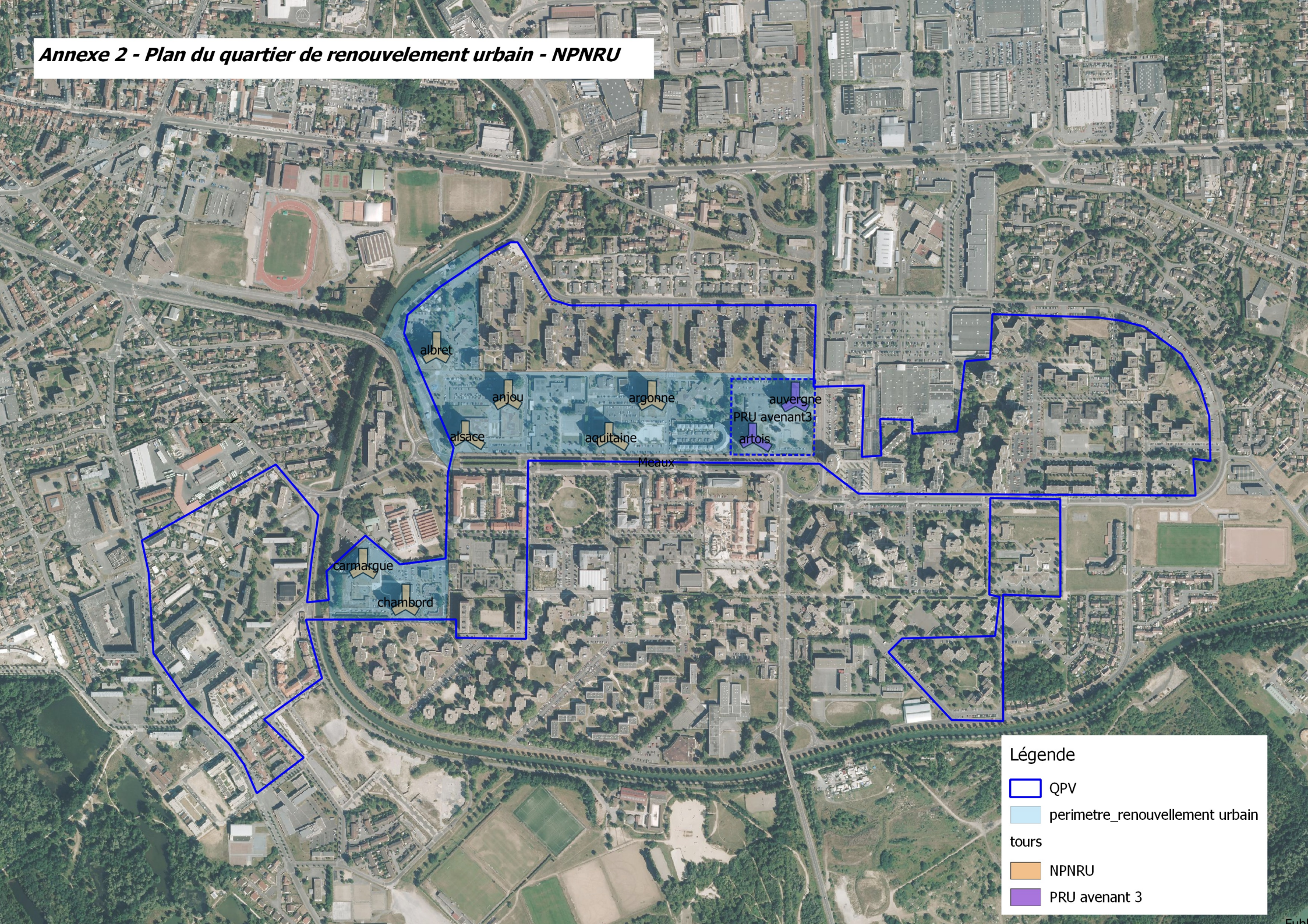
- l'indemnité compensant la valeur nette comptable de l'immeuble est le 31 décembre précédant la date de PCDID
- l'indemnité pour perte d'exploitation :
  - ✓ calcul du loyer mensuel moyen quittancé = 12 mois précédant le mois de la date de PCDID
  - ✓ calcul du taux de vacance moyen structurel = 12 mois précédant le mois de la date de PCDID
- l'indemnité forfaitaire globale pour relogement = la date du comité d'engagement ayant examiné le protocole, soit le 20 juillet 2015

ANNEXE 6 : Planning de réalisation des actions du programme de travail.

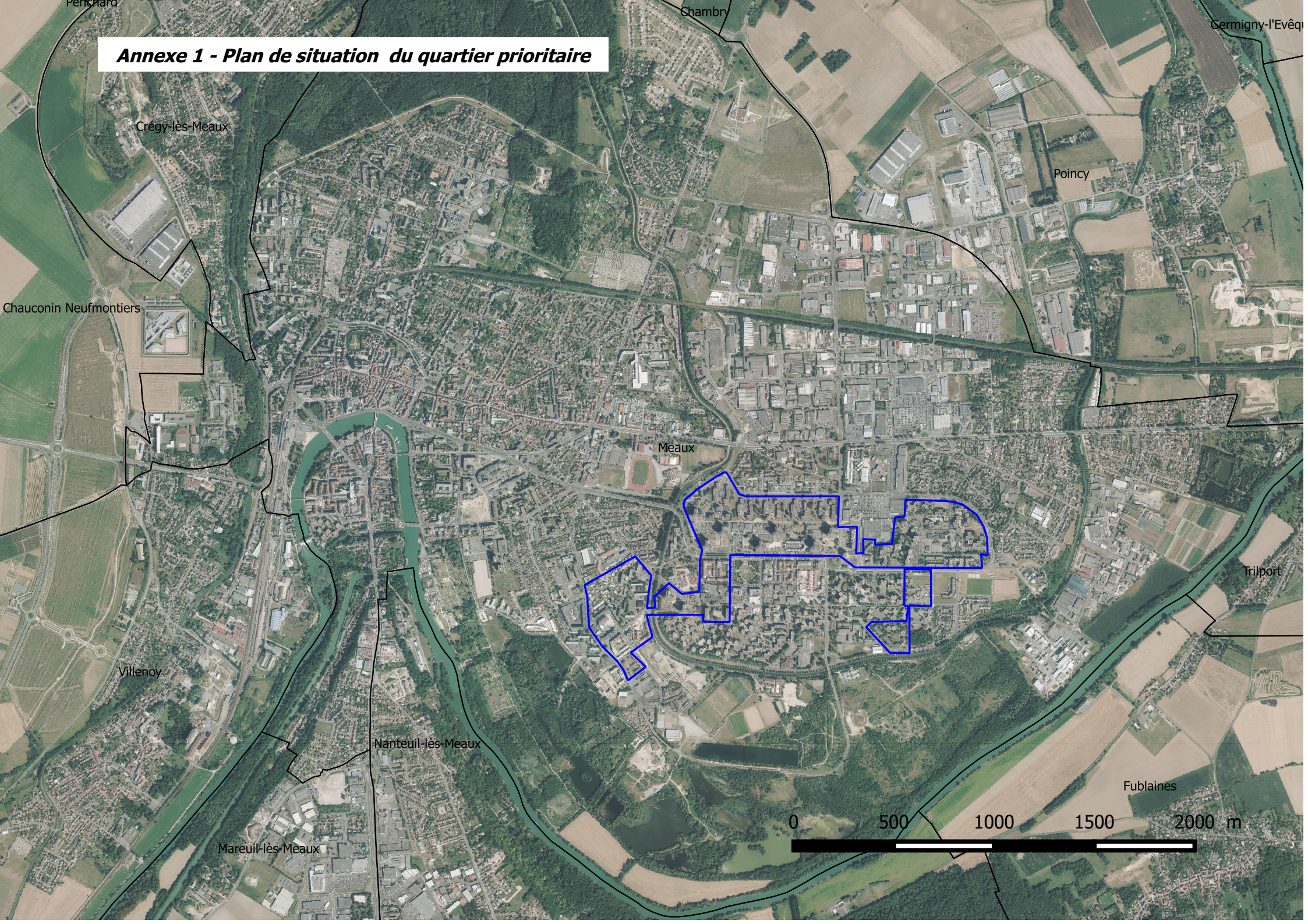
	Intitulé	Echelle	Période
Etudes protocole	**Etude de peuplement** Réalisation d'une étude de peuplement avant le phase de révision du PLH pour permettre son intégration dans les nouveaux objectifs PLH –mi 2017, début 2018) : Au terme du projet de rénovation urbaine, les logements sociaux resteront majoritaires dans le périmètre PNRU et NPNRU et l'évolution de son peuplement sera déterminante. Les première études font déjà état d'une baisse inédite de la ségrégation dans les quartiers ANRU étudiés. Une étude en deux volets : - Volet quantitatif se basant sur les données chiffrées (potentiel de changement de population dans le périmètre ANRU, population bénéficiaire des programmes d'accession à la propriété, mesure des écarts sociaux entre les familles des quartiers ANRU et le reste du parc). - Volet qualitatif : Entretien longs avec une trentaine de ménages aujourd'hui habitants du périmètre ANRU (ménage ayant vécu un relogement, nouveaux habitants du quartier : locataire + propriétaire, nouveau commerçant installé et habitant du quartier etc.)	CAPM	2015/ 2016
	Etude de programmation Maison des associations et du Pôle des solidarités -diagnostic précis des besoins des associations avec le recensement de celles existantes localisées aux RDC des 7 tours, de celles excentrées ou 'mal logées' et dont le regroupement au sein de Beauval serait positif pour leur développement et celles liées à de nouveaux besoins ou aux initiatives locales émergentes ,notamment celles en lien avec l'emploi/création d'entreprises/services - Définition des besoins de relogements des associations de solidarités, à vocation caritatives -proposition des schémas organisationnels répondant aux besoins repérés (nombre, configuration des salles d'activités, de services, m²...) et l'établissement des budgets d'investissement et fonctionnement prévisionnels pour chaque scénarii (3 ou 4) avec les possibilités de financement -approfondissement du scénario retenu une programmation précise de ces deux équipements permettant une consultation de maîtrise d'œuvre /architectes	Beauval A	2015/ 2016
	Audits techniques et de programmation des travaux sur les équipements publics/ AMO restructuration-réhabilitation groupe scolaire Alain avec Albret et Alembert	Beauval A	2015/ 2016
	Fiche de lots, reprécision de la programmation, adaptation, étude impact, maitrise d'oeuvre aménagement Ilot	Ilot Auvergne Artois (reconstruction) Ilot 1 Albret Anjou Alsace	2015/2016
	Totaux		2015/ 2016

	Intitulé	Echelle	Période
Etudes sur la période de la convention	MOE Axe du Bus à Haut Niveau de Services suivant les conclusions des études du STIF notamment Station bus	Beauval ABC ext N3 voire	à partir de 2019
	Nouveau schéma de cadrage commercial urbain sur le secteur de la Verrière	Beauval B /contexte CAPM	2021/2022
	Fiche de lots, reprécision de la programmation, études impacts adaptation, moe aménagement Ilot	Ilots Phase 2 et 3	2022 pour 2nd phase et 2024 pour la 3ème phase
	Etude de marché immobilier neuf et ancien (suivi permanent des projets, PC, commercialisation ainsi que des DIA)	CAPM	sur l'ensemble de la période
	Bilan PLH et lancement du 3ème PLH (sauf si intégré dans PLUI)	CAPM	2019
	Etude de veille/suivi des copropriétés	CAPM	2018/2019
	PLUI	CAPM	selon décision CC
	Total		

Annexe 2 - Plan du quartier de renouvelement urbain - NPNRU



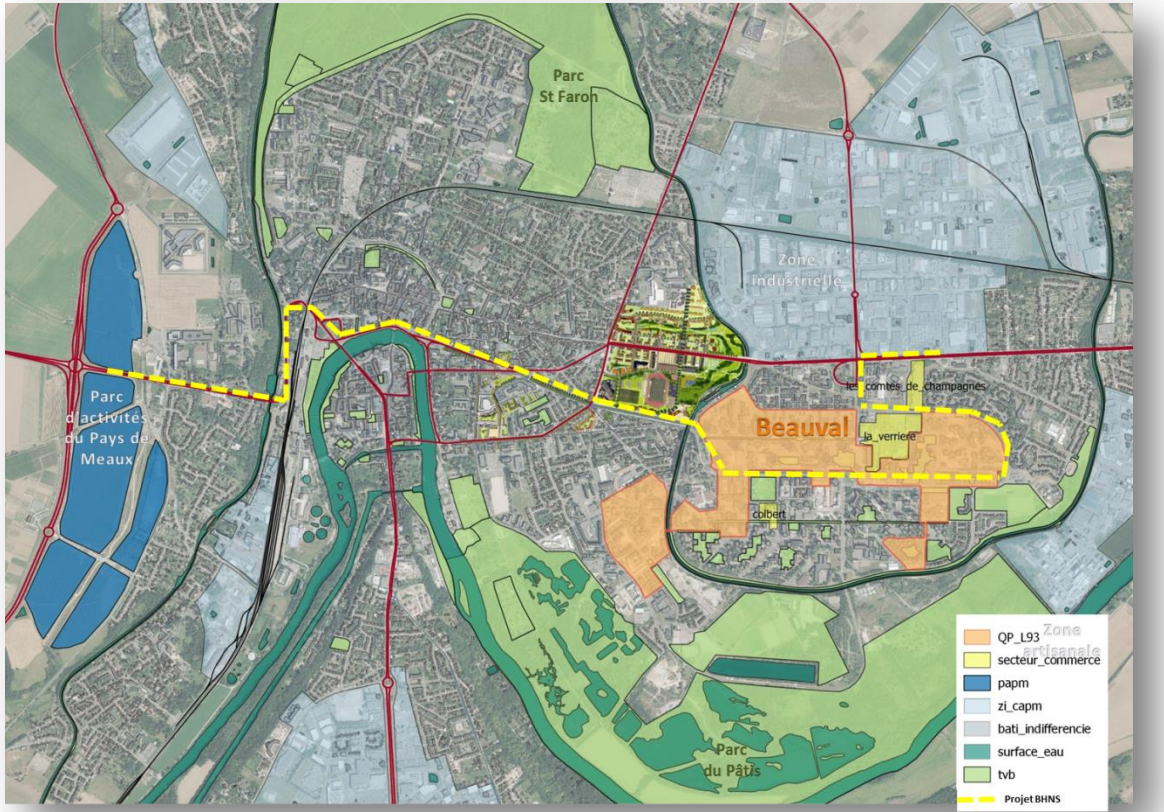
Annexe 1 - Plan de situation du quartier prioritaire



NPNRU document de cadrage

Ville de Meaux

2015



Nouveau Programme de Renouvellement Urbain du quartier de BEAUVAL

Partie 2 : Le NPRU intégré au projet de territoire

Pays de Meaux
Communauté d'agglomération

Ville de Meaux
DUDD/DAUDD
01 60 09 98 45
01 60 09 98 45

Meaux
Fiers de notre histoire

CONTENU

III.1 La rénovation du Cœur de Ville 3
III.1.1 PNRQAD/Plan Marshall Cœur de ville 3
III.1.2 La poursuite de l'Opérations de Restauration Immobilière (ORI) pour la remise à niveau et la création de logements décents dans le centre-ville 4
III.1.3 La continuité des dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat 6
III.2 L'écoquartier Foch - Roosevelt 8
III.2.1 les projets en cours sur l'ecoquartier 11
III.2.2 l'ecoquartier en synergie avec le PNRU/NPNRU 17
III. 3 Une coherence globale avec le projet de territoire 18
III.3.1 Meaux et la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux 18
III.3.2 Le Schema de coherence territoriale 21
III.3.3 Le programme local de l'habitat 22
III.3.4 Le plan Local de Déplacements (PLD) 25
III.3.5 Le Plan Climat énergie territorial 29
III.3.6 Le développement économique 35
III.3.6.1 Le développement économique a l'echelle du Pays de Meaux 35
III.3.6.2 Le développement économique a l'échelle de la ville centre 39

III LA POURSUITE D'UNE APPROCHE URBANISTIQUE GLOBALE A L'ECHELLE DE LA VILLE ET DE L'AGGLOMERATION

Depuis 1995, la municipalité poursuit la mise en œuvre d'un développement responsable, mêlant les dimensions écologiques, sociales et économiques au service de tous.

Sur le plan urbanistique, c'est un projet de « ville globale » qui sous-tend l'ensemble des actions qui sont menées. Il vise à réunifier les quartiers anciens du centre-ville avec ceux de Beauval et Dunant en pleine rénovation urbaine.

Dans cet objectif, le Plan Marshall/Cœur de Ville et le projet d'éco-quartier sur le secteur Foch/Roosevelt constituent également des réponses qualitatives aux nouveaux besoins en matière d'habitat et de services, tout en valorisant les fortes qualités environnementales du territoire, au niveau de la ville mais également à l'échelle du Pays de Meaux.

La dynamique de rénovation des différents quartiers de la ville est inscrite danss les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), volet environnemental du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Celui-ci, élaboré en 2004 pour accompagner la mise œuvre du PRU, et révisé en 2012 pour anticiper la poursuite du processus, notamment à travers l'aménagement de l'écoquartier « Foch-Roosevelt » site majeur de la reconstruction, et trait d'union avec le centre-ville.

Cet ambitieux PADD propose un certain nombre d'orientations en matière d'habitat, de développement économique, d'équipements structurants, de déplacements et de circulation, d'environnement et de paysage pour réduire les inégalités sociales et urbaines du territoire (principes d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines, de mixité sociale et de respect de l'environnement). Ces orientations ont été déclinées des documents cadre communautaire que sont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le Plan Local de Déplacements et le Programme Local de l'Habitat.

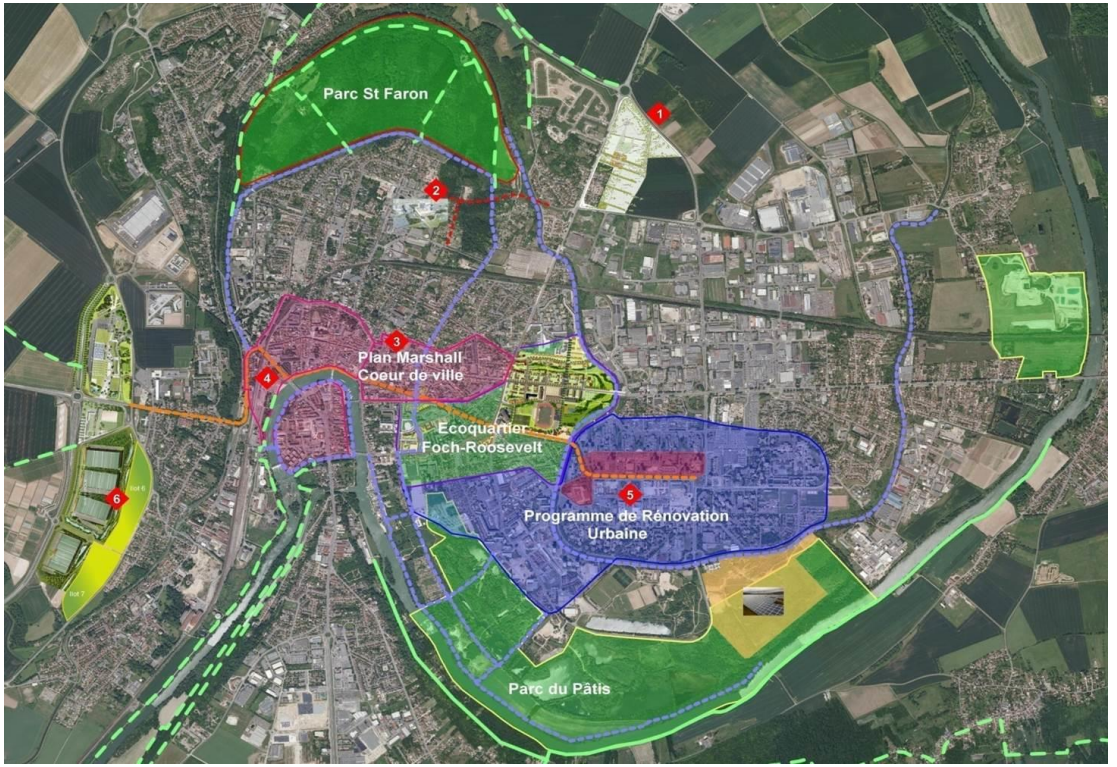


Figure 1 : Les grands projets urbains de la ville de Meaux

III.1 LA RENOVATION DU CŒUR DE VILLE

III.1.1 PNRQAD/PLAN MARSHALL CŒUR DE VILLE

Avec un projet ambitieux de redynamisation commerciale, de rénovation de l'habitat et de mise à niveau des espaces publics de son cœur de ville, la Ville de Meaux est lauréate du Programme National de rénovation des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) lancé par le Ministère du logement.

La convention de ce programme ciblé sur les quartiers Cathédrale et Saint Nicolas été signée le 20 mai 2011, pour 7 ans. Elle vient compléter les actions déjà menées dans le cadre du Plan Marshall/Cœur de Ville.

Après la rénovation complète de la rue du Tan et de l'esplanade de la cathédrale, le changement d'image du quartier Cathédrale se poursuit avec la rue du Général Leclerc

Les actions programmées à l'horizon 2015/2016 :
Sur le secteur Henri IV, la construction du Pôle Culturel d'Apprentissage des Arts sur le site de l'ancienne Maison d'Arrêt est en phase d'appel d'offres travaux. Le chantier de démolition a été réalisé à l'été 2014.

La modernisation et l'extension du cinéma de centre-ville, le Majestic, est programmée en lien avec la CDC et les investisseurs commerciaux (négociation en cours sur le bail à construction avec la ville).

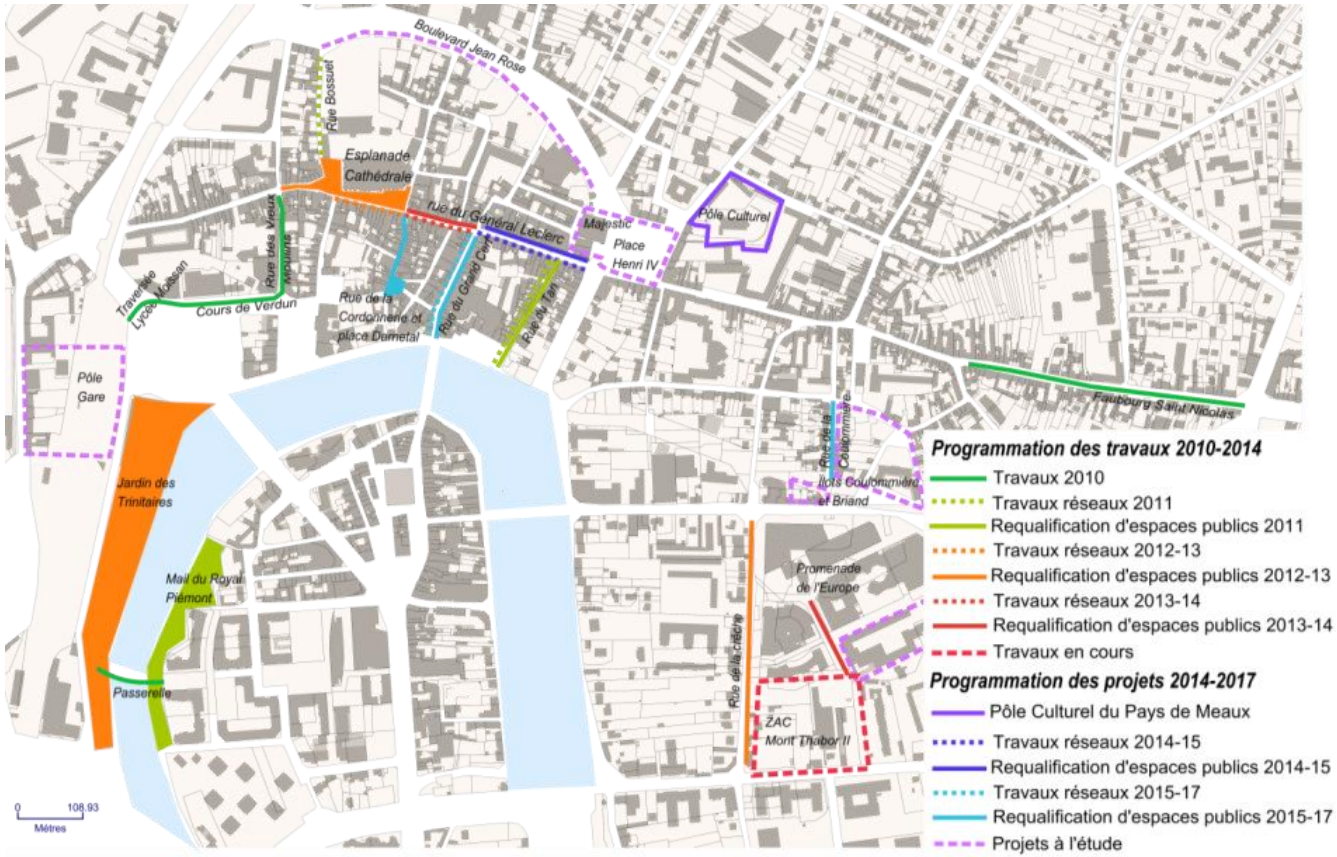


Figure 2 : Plan Marshall requalification des espaces publics

III.1.2 La poursuite de l'Operations de Restauration Immobiliere (ORI) pour la remise a niveau et la creation de logements decents dans le centre-ville

L'ORI lancée sur les quartiers Cathédrale et Saint-Nicolas s'inscrit dans un cadre global, porté par le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, et vise les objectifs suivants :

- rénover en profondeur l'habitat du centre ancien,
- offrir des logements décents et adaptés aux habitants,
- lutter contre les propriétaires indélicats,
- cibler particulièrement les immeubles très dégradés dont les propriétaires, déjà relancés par ailleurs, n'ont pas souhaité engager la rénovation,
- encadrer les projets de réhabilitation dans le cadre de changements sur des immeubles ayant vocation à muter.

L'ORI permet de contraindre les propriétaires concernés à réaliser les travaux de réhabilitation sur les logements et/ou parties d'immeubles dégradés, prescrits grâce à l'instauration de la Déclaration d'Utilité Publique travaux.
Si les propriétaires de biens dégradés ne s'engagent pas rapidement à faire des travaux selon les critères d'habitabilité en vigueur, la procédure se poursuivra par la mise en place d'une enquête parcellaire qui, pour les propriétaires « ne jouant pas le jeu », peut aboutir à leur expropriation.
Les 2 premiers arrêtés préfectoraux de Déclaration d'Utilité Publique de travaux (DUP travaux) pris sur 33 immeubles ont permis à ce jour d'obtenir des résultats probants :

- 6 immeubles ont été entièrement restaurés et des travaux sont en cours sur 6 autres immeubles.
- Une douzaine d'immeubles font l'objet d'échanges avec les propriétaires pour finaliser le programme de travaux, pour certains les permis de construire sont d'ores et déjà attribués et il reste seulement à fixer le planning de travaux.
- Le suivi animation reste à poursuivre pour engager les travaux sur une dizaine immeubles cumulant les difficultés ou concerné par des arbitrages de cession.
- Une expropriation est en phase judiciaire sur un immeuble, Cours Pinteville.

Une fois les travaux réalisés sur cette première liste d'immeubles, ce sont plus de 150 logements de qualité qui seront remis sur le marché en centre-ville.

Un dispositif qui se renforce avec un nouvel arrêté préfectoral pris le 30 juin 2014 sur une 3è liste de 7 immeubles et une 4e liste de 19 immeubles a été arrêtée par le conseil municipal le 18 décembre 2014. De la même manière que pour la première liste, des échanges vont désormais avoir lieu avec les propriétaires concernés. Les propriétaires des immeubles sous DUP de travaux d'ORI pourront réaliser eux-mêmes les travaux prescrits et bénéficier du dispositif Malraux selon les critères d'éligibilité fiscale en vigueur.

Selon l'état d'avancement des projets et des négociations avec les propriétaires, la collectivité pourra, en cas de non coopération du propriétaire, lancer une enquête parcellaire qui arrêtera le programme détaillé des travaux à réaliser dans un délai précis. Si les travaux ne sont pas réalisés par les propriétaires selon le programme visé et dans les délais prévus, la collectivité pourra poursuivre la procédure vers l'expropriation.



Figure 3 : carte des opérations de restauration immobilières – dèc 2014

III.1.3 LA CONTINUITE DES DISPOSITIFS D'AIDE A L'AMELIORATION DE L'HABITAT

Dans le même temps, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, (OPAH-RU) lancée par la CAPM sur les quartiers cathédrale et saint Nicolas, a permis de financer la rénovation de 275 logements, générant presque 2,5 millions d'euros de travaux. Sur ce montant, 515 000 € sont des subventions émanant des divers financeurs engagés dans l'OPAH (CAPM, CG, CRIF, ANAH, etc.). »

Par ailleurs, entre 2006 et 2014, dans le périmètre du Plan Marshall, 211 dossiers de ravalements ont été subventionnés, pour un montant total de près de 844 000 € de subventions.

La conjugaison de ces différents outils permet d'optimiser la lutte contre l'habitat indigne avec, en contrepartie, des dispositifs d'aides financières pour les propriétaires (OPAH-RU, PIG « Energie-Habitat »/Habiter Mieux).
Dans le cadre des ravalements, les aides de la CAPM et de la Ville sont cumulables : les dossiers sont instruits en commission CAPM puis en commission Ville.

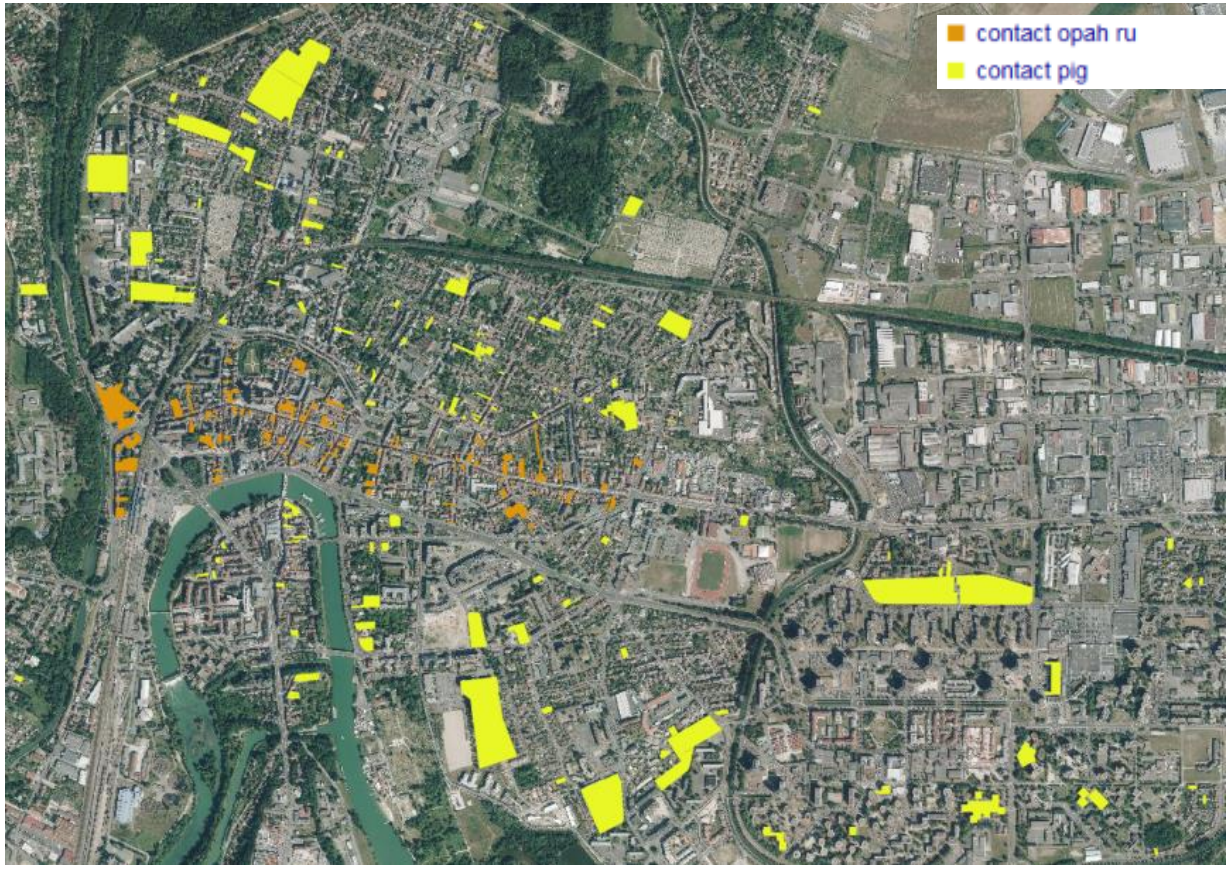


Figure 4 : Extrait ville de Meaux, dispositifs OPAH_RU /PIG

Un changement d'image en cours via la requalification des espaces publics et le traitement du bâti

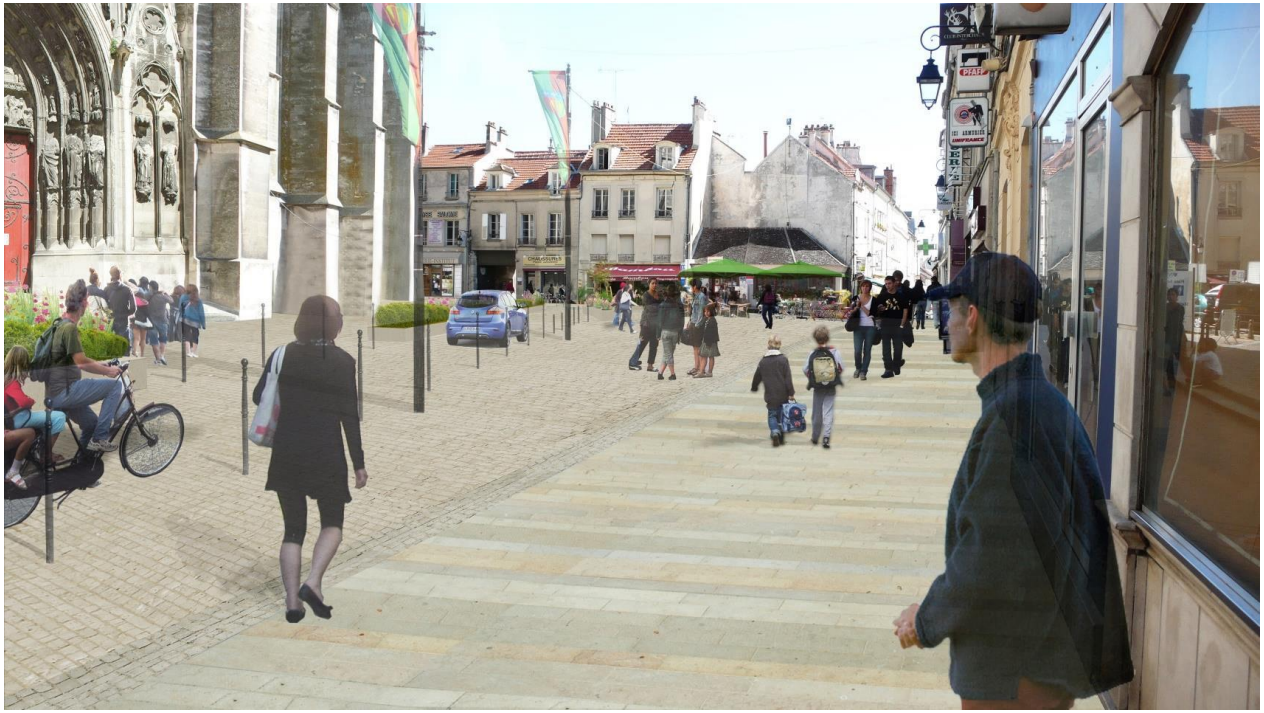


Figure 8 : Requalification de la rue du Général Leclerc



Figure 7 : La passerelle et le Jardin des Trinitaires



Figure 5 : Rue du Tan



Figure 6 : traitement des façades des immeubles

III.2 L'ECOQUARTIER FOCH - ROOSEVELT



L'écoquartier Foch-Roosevelt occupe une place charnière dans la ville. Il se trouve au centre géographique de la ville actuelle de Meaux entre le centre ancien et les quartiers de Beauval/Dunant. Cette position centrale légitime une densification du site en matière d'habitat, profitant de la proximité des commerces, des équipements, et des centralités urbaines (administrations…). Il répond à une volonté forte de couture urbaine de la ville permettant de réaliser un 'trait d'union' entre le centre-ville historique et les quartiers de Beauval et de Dunant (anciennement Pierre Collinet).

D'une superficie totale de plus de 80 hectares, la géographie du site peut être décomposée plusieurs sous-ensembles, actuellement sans centralité et se tournant chacun vers des polarités différentes : ZAC Mont Thabor II, secteurs Marronniers/Coulommière, Vilar/Foch, Lazare/Roosevelt et Tauziet.

Il vise à la réhabilitation et à la reconquête de secteurs « intermédiaires » faisant à l'heure actuelle figure d'un tissu urbain décousu et disparate, marquant de fait une rupture urbaine (faible densité, peu de structuration, absence de front urbain) et fonctionnelle : lieu de passage, de travail ou d'habitation sans aucune synergie ni de lieu de vie.

Ce potentiel de densification sera modulé selon les secteurs en fonction du tissu dans lequel il s'inscrit. Il est notamment renforcé autour du projet de T ZEN constituant son axe structurant est-ouest par une connexion forte entre les différents segments de la ville. Il est actuellement desservi par de grands axes : avenues Allende, Foch et Roosevelt. Ces artères « flottantes » entre le tissu pavillonnaire et les friches urbaines ont conservé un caractère très routier hérité de l'obligation d'assurer, avant les déviations, le transit routier par le centre-ville.. La réalisation du contournement de Meaux en 2006 avec la déviation de l'ensemble du flux routier poids lourds a permis de mettre en œuvre le projet. En effet, sans cette infrastructure routière, il n'était pas envisageable de lancer ce projet de réunification de la ville qui aurait été incompatibles avec les ambitions définies dans la charte d'aménagement durable (l'amélioration du cadre de vie, retour à la biodiversité en ville etc..). De plus, ces anciennes artères routières supportant continuellement un flux PL créaient des ruptures urbaines impossibles à traiter à l'échelle de l'écoquartier ni de la ville. Ce contournement était donc une condition nécessaire à la création du projet d'écoquartier.

En termes d'équipements et d'infrastructures, le site accueille la cité administrative (Tribunaux, Centre des Impôts, Assedic, ANPE, Hôtel de Police...), et l'ensemble sportif Tauziet (piscine, stade de rugby, stade d'athlétisme, tennis...) qui ont vocation confortés dans un environnement valorisé.

La maitrise foncière très avancée (plus de 75% des secteurs de projets sont propriétés ville de Meaux) constitue un atout opérationnel majeur avec un effet levier à venir sur les zones en marge de ces zones d'intervention publique. En général, les parcelles qui représentent des enjeux de mutations ne comportent pas de bâti dense ou en excellent état et constituent de ce fait des parcelles mutables ou à réhabiliter. D'autres parcelles peuvent être mobilisables à moyen terme. Identifiées, elles font l'objet d'emplacements réservés au PLU et/ou de pré_concertation avec les différents propriétaires, elles seront 'activées' dans un second temps. En effet, l'ampleur du projet

nécessite un phasage rythmé sur une quinzaine d'années environ notamment afin de prendre en compte les capacités du marché immobilier à absorber cette nouvelle dynamique de production de logements, représentant à terme plus de 2 500 logements produits en réinvestissement urbain.

A cette capacité d'accueil de la croissance urbaine s'ajoute un enjeu géographique de réunification de la « ville globale », en créant un trait d'union entre les quartiers Beauval et Dunant du PRU/NPRU et le centre historique, chacun regroupant la moitié de la population de la ville.

Afin de garantir une cohérence d'ensemble, la Ville de Meaux s'est doté d'un schéma de cadrage urbain et d'une Charte d'Aménagement Durable élaborés par le bureau d'études urbaines pluridisciplinaire « Cap Terre ». Les grandes orientations ainsi que les enjeux spatiaux, économiques et sociaux y sont traduits et précisés dans un cadre global et articulés étroitement avec l'ensemble de ville en respectant les objectifs suivants :

- des espaces publics fédérateurs d'une nouvelle identité urbaine, piétonnière et verdoyante
- une diversité architecturale et une mixité fonctionnelle, garantie d'animation et de qualité du cadre de vie,
- la rationalisation de la place de la voiture au profit des itinéraires piétons, cycles et des transports en commun
- un parti énergétique résolument écologique et durable
- une gestion in situ des eaux pluviales

Il a vocation, à grande échelle, à appliquer de manière concrète et systématique les grands principes environnementaux contextuels déclinés dans les méthodes mises en avant par la ville de Meaux et ses partenaires : urbanisme durable en partenariat avec l'ADEME notamment avec des réflexions urbaines d'ensemble menées au travers d'une Analyse Environnementale de l'Urbanisme (ZAC Mont Thabor II), principes de développement durable appliqués aux politiques publiques dans le cadre de l'Agenda 21.

Ce projet a été distingué en 2009 par l'Etat comme « projet d'avenir » lors du 1er concours des Ecoquartiers et a fait l'objet d'un contrat cadre.

Depuis, l'Etat a formalisé un référentiel EcoQuartier qui permet d'évaluer les projets et d'engager un processus de labellisation à l'échelle nationale afin de garantir la qualité des projets à partir valeurs communes dans un seul Label EcoQuartier, qui sera la seule distinction reconnue.

La charte des Ecoquartiers, qui constitue une première étape dans ce processus de labellisation, a été approuvée en février 2014. La participation de la Ville à cette démarche permet de renforcer l'attractivité du projet en lui donnant une meilleure visibilité. Elle permet également de réinterroger et/ou d'élargir certaines thématiques tout en anticipant les prochaines contractualisations possibles avec les différents partenaires.
Le label a été obtenu le 18 décembre dernier, dans la catégorie « Engagé dans la labellisation »

La réalisation l'Ecoquartier Foch Roosevelt concrète avec l'aménagement de la première phase de la ZAC Mont Thabor II et le lancement de la future ZAC Saint Lazare.



Figure 9 : Schéma cadre Ecoquartier Foch Roosevelt, Cap Terre 2009

III.2.1 LES PROJETS EN COURS SUR L'ECOQUARTIER

III.2.1.1 LA ZAC MONT THABOR II

Démarrés en 2010, avec les opérations de déconstruction et dépollution, les travaux se sont achevés en 2014 avec la finalisation de la place Paul Emile Victor et de sa promenade verte reliant dans un premier temps l'esplanade de l'Europe au parc du Pâtis, via la nouvelle place Paul Emile Victor.

La réalisation de cette véritable trame urbaine et paysagère, support des déplacements piétons et cycles, participe à l'amélioration du cadre de vie de ce secteur. Cet aménagement majeur sur plus 2 600 m² comprenant la plantation de 35 arbres, 150 arbustes et plus de 6 000 plantes constitue le premier volet du retour de la nature en ville par l'aménagement d'une trame verte nord/sud permettant à terme de relier au nord la Prairie Saint Faron (projet en cours d'étude)et au sud le Parc du Pâtis.

L'ensemble des travaux d'aménagement et la commercialisation de la ZAC ont été conduits en régie par la ville de Meaux. Les investissements réalisés sur ce secteur s'élèvent à plus de 6 millions d'euros avec le concours de l'Etat, de la Région Ile de France et de l'ADEME.

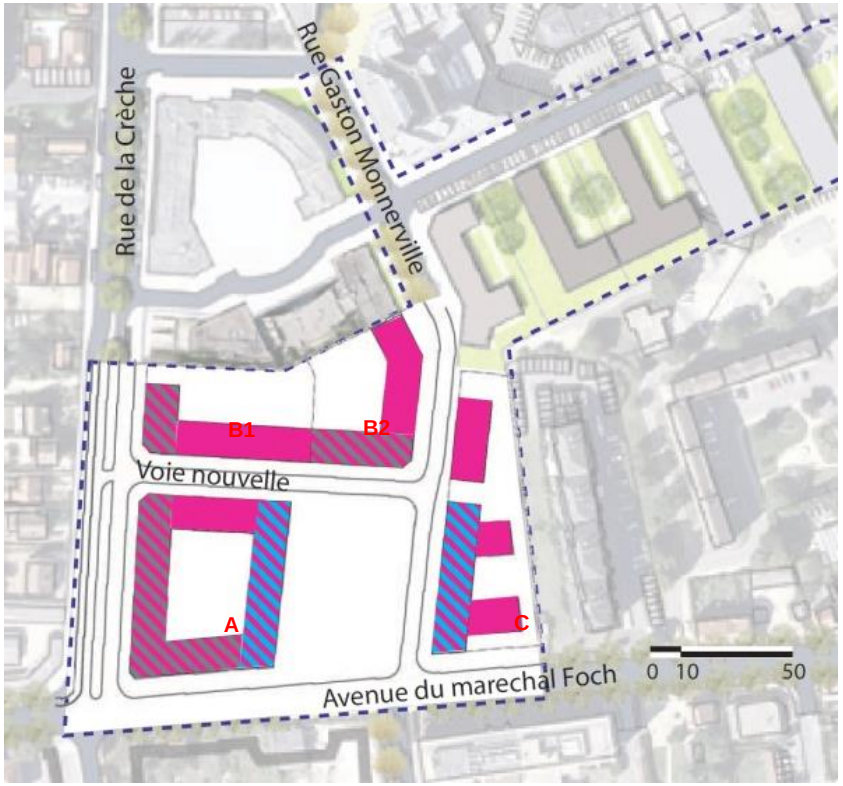
La programmation globale comprend la réalisation de 365 logements répartis en quatre programmes à taille humaine.

Au-delà de la mixité fonctionnelle garantie avec une large partie des rez-de-chaussée réservée pour l'implantation de commerces et de services de proximité, la ville a également souhaité maintenir et développer une mixité sociale par une programmation diversifiée avec 62% des logements en accession dont 20% en accession sociale, 38% de logements locatifs sociaux.

Les chantiers des programmes immobiliers de Promogim et de Kaufman&Broad ont respectivement commencés en janvier et juin 2014. Le premier programme a été livré en avril 2015. Les deux derniers programmes portés par Meaux Habitat et Terralia commenceront à la fin trimestre 2015.

Pour prolonger ce développement urbain répondant à une stratégie de réunification des différents quartiers de la ville et, en anticipation des futurs besoins induits par cette nouvelle dynamique immobilière, la ville a accompagné l'émergence du nouveau quartier avec la réalisation de la nouvelle école Charles Péguy.

Une seconde phase de ZAC est programmée sur les emprises foncières adjacentes, à libérer ultérieurement par le Centre technique Municipal et l'ancienne caserne de pompiers, désaffectée. Le déclenchement de celle-ci sera notamment lié au calendrier, aujourd'hui suspendu, d'extension du Palais de Justice.



Logements

Logement + commerces en RDC (2/3 de la surface RDC, indicatif)

Logement + commerces, services ou équipements en RDC (50% de la surface RDC, indicatif)



FIGURE 13 : Meaux Habitat, 60 logements sociaux



Figure 12 : Terralia, 72 logements en Prêt Social Location Accession



Figure 11 : Promogim, 96 logements en accession



Figure 10 : Kaufman & Broad 136 logements dont 40 en vefa pour Meaux Habitat et 41 en PLS

URBAIN

PAYSAGER

DEPLACEMENTS



Réalisation de la **coulée verte** et de la **Place** Paul Emile Victor destinées à relier les deux **poumons verts** de la ville et avec un rôle de **régulation thermique**

Retour de la **nature** en ville avec la **biodiversité** afin d'éviter des ruptures radicales aux mouvements des différentes espèces présentes localement, amélioration, recréation de leur habitat

Amélioration des déplacements **piétons** et **cycles** et du cadre de vie des habitants en développant des espaces publics paysagers de qualité

III.2.1.2 DEMARRAGE DU SECTEUR ST LAZARE

Le projet de ZAC Saint Lazare constitue la seconde phase opérationnelle de l'éco quartier Foch Roosevelt, à la suite de la ZAC Mont Thabor, en voie d'achèvement, et des opérations de construction « Vilar » et « Briand-Coulommière », aujourd'hui en cours de programmation par Meaux Habitat et la SAIEM.

Depuis plusieurs années, la ville de Meaux réalise des acquisitions foncières sur ce secteur d'environ 4 hectares situé entre l'avenue Franklin Roosevelt à l'arrière des concessionnaires et la Grosse Pierre en vue de son aménagement.

L'aménagement de ce secteur répond aux objectifs suivants :

- la mobilisation de réserves foncières communales en vue de la poursuite de la dynamique immobilière incluant les besoins de la reconstruction PRU / NPRU,
- la poursuite de la production d'une nouvelle offre d'habitat résidentiel, attractive et diversifiée pour les ménages
- le désenclavement du quartier de la Grosse Pierre vers le quartier République et l'avenue Roosevelt
- l'aménagement d'une voie verte reliant le quartier République au canal de l'Ourcq

Ces objectifs ont été approuvés par le CM le 13 février 2009 et la concertation publique ouverte selon les modalités fixées. Diverses annonces, publications et contacts avec les riverains ont eu lieu dans ce cadre, et les études préalables (techniques : géotechnique, hydraulique, pollution, diagnostic archéologique, étude de programmation et étude d'impact) sont en voie d'achèvement.

Dans un objectif de renforcement de la qualité du cadre de vie, une coulée verte de près 20 000 m² est programmée. Intégrant des noues paysagères, et ayant vocation de promenade et d'oxygénation du quartier, celle-ci aura également une fonction technique de rétention des eaux pluviales.

L'opération pourra accueillir la construction environ 600 logements, dont 25 à 30% sociaux (NPNRU) sur une durée d'environ 5 années. Les premières livraisons logements étant attendues à l'horizon 2019. L'ensemble de l'opération est inscrite au schéma directeur d'extension du réseau chaleur alimenté par la géothermie.

Au terme de sa réalisation, la levée de la restriction PLU sur les emprises des concessions automobiles limitrophes pourra être envisagée, permettant la poursuite de l'urbanisation du secteur, selon des modes et calendrier à fixer avec les propriétaires.



Figure 14 : Etude du secteur Saint Lazare, la Fabrique Urbaine 2014

A noter :

- **Environ 600 logements dont 25 à 30% de logements sociaux**
- **Raccordement au réseau de chaleur géothermique**
- **Désenclavement par la réalisation de nouvelles voies**
- **Réalisation d'une coulée verte technique et support des cheminements piétons et cycles/ouverture et valorisation du Canal de l'Ourcq**



Figure 15 : Perspectives depuis d'avenue de la République vers le Canal de l'Ourcq, la Fabrique Urbaine



Figure 16 : Vue du canal de l'Ourcq vers le nouveau quartier

III.2.2 L'ECOQUARTIER EN SYNERGIE AVEC LE PNRU/NPNRU

L'écoquartier a pour vocation de permettre la résorption la fracture urbaine existante entre le centre- ville/faubourg et les quartiers de la Zone Urbaine Sensible. Il constitue donc un vrai outil de « couture urbaine » dans la mesure où il est un moyen de remédier à la coupure urbaine existante et contribue ainsi à refaire l'unité de la ville.
L'approche par périmètres d'intervention sous maitrise d'ouvrage de la ville permet d'agir et de « corriger » les désordres urbains existants. Avec un positionnement central au sein de la ville et sa programmation ambitieuse, son rôle d'interface va être renforcé à l'échelle de la ville et de l'agglomération.

Cette intégration est l'essence même de la philosophie de l'écoquartier avec les objectifs d'aménagements suivants :

- Poursuivre la réconciliation urbaine entre les quartiers de Beauval et de Dunant avec le centre-ville,
- Recréer une centralité et une intensité urbaine en constituant un secteur urbain convivial et dynamique, permettant la réhabilitation d'espaces contigus aujourd'hui délaissés, et de créer une nouvelle centralité marquant une intensité urbaine nécessaire au développement harmonieux et durable de la ville.
- Investir dans une offre alternative d'habitat durable, avec une diversité typologique répondant aux attentes et aux besoins sociaux avec une attention particulière à la qualité des bâtiments et des logements en imposant des cahiers des charges architecturaux et environnementaux travaillés en amont selon les cibles choisies. En matière d'architecture, les formes urbaines qui seront choisies s'intégreront à ce site « d'interface » situé entre les quartiers récents de Beauval et de Dunant qui se trouvent aujourd'hui en rupture totale avec l'articulation du bâti de la ville traditionnelle du centre-ville et des faubourgs.
- Améliorer la mobilité et poursuivre le désenclavement des quartiers par l'amélioration des dessertes. La « colonne vertébrale » de ce nouveau secteur urbain sera constituée par le futur Bus à Haut Niveau de Service qui reliera le coeur de Beauval, la gare SNCF et le Parc d'Activités du Pays de Meaux. A l'intérieur du quartier, de nouvelles voies de liaisons et/ou de désenclavement permettront de structurer les déplacements. Les déplacements doux sont au cœur de la conception du quartier avec la création de continuité lisible avec les autres quartiers.
- Améliorer le cadre de vie et renforcer l'offre de loisirs et d'équipements en proposant à l'ensemble des habitants de nouveaux espaces de respiration, de loisirs valorisés et aménagés en affirmant l'identité culturelle de la ville autour de son patrimoine naturel et historique. Le projet d'écoquartier permet d'une part de proposer une nouvelle ouverture sur le Canal de l'Ourcq et des éléments constitutifs de la « trame verte » de la ville et de l'agglomération, et d'autre part de renforcer et restructurer le plateau sportif Tauziet, avec des équipements structurants. Ces équipements sont en interface directe avec le QPV.

L'écoquartier s'appuie sur son héritage et ses atouts avec notamment un patrimoine naturel et paysager particulièrement riche composé du Parc du Pâtis au sud, du Parc de la Prairie St-Faron au nord, et du Canal de l'Ourcq qui borde le site et constitue un lien naturel entre les deux parcs.
Ce patrimoine sera préservé et valorisé à travers le projet, notamment à travers la mise en valeur du Canal de l'Ourcq et l'inscription du site dans la structure paysagère de la ville.

Par le travail sur les infrastructures, l'ancrage de l'écoquartier est à la fois Est- Ouest avec la requalification des artères principales du centre-ville à Beauval et la coulée verte de Saint Lazare (liaison Canal/avenue de le République du centre-ville) mais également Nord Sud avec la création de liaisons vertes créés (coulée verte urbaine, et la valorisation du Canal de l'Ourcq).

Les reconstitutions prévues sur l'Eco quartier Foch Roosevelt s'inscrivent dans un programme de production de logements diversifié visant un objectif de 20% à 30% de logements locatifs sociaux selon les secteurs pour une production globale d'environ de 1 200 logements d'ici 2018 et de 2 500 logements à l'horizon 2025.

III. 3 UNE COHERENCE GLOBALE AVEC LE PROJET DE TERRITOIRE

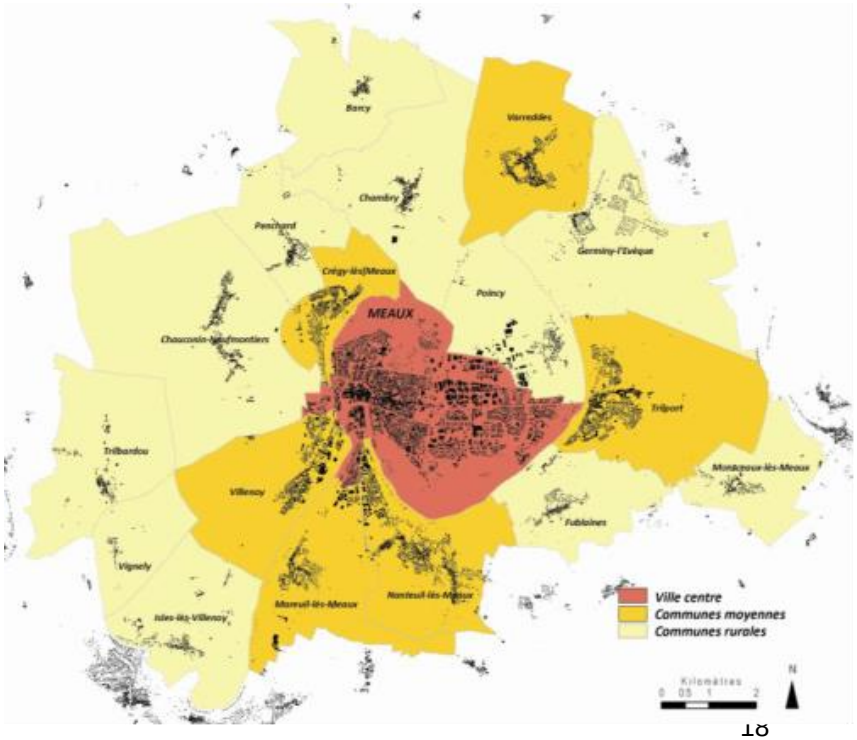
Le PRU et l'éco quartier sont intégrés dans les perspectives de développement du projet de SCoT et du Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération du Pays de Meaux dont Meaux est la Ville centre avec plus particulièrement :

- Une inscription dans la part ville de Meaux de la croissance logements de 450 à 236 logements/an (cf. production dégressive sur la période 2010/2029)
- Une confortation de la capacité de logements sociaux sur la ville centre en même temps que le développement d'une offre nouvelle sur les communes SRU
- Une lutte contre l'étalement urbain, densification de la ville centre d'agglomération,
- Un renforcement de la mixité urbaine et fonctionnelle de l'hyper centre agglo et accompagnement des parcours résidentiels.
- Un désenclavement des quartiers ZUS: projet de Bus à Haut niveau de service sur la liaison ZUS / Gare / PAPM ;
- Une inscription dans la Trame Verte et Bleue de l'Agglomération, renforcement des liaisons douces vers le Parc du Pâtis, le parc Tauziet /passerelle piétonne.

III.3.1 MEAUX ET LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE MEAUX

Meaux est la ville centre de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux regroupant 18 communes pour une population totale de plus de 90 130 habitants. D'une superficie de 14 000 ha, c'est un territoire très fortement contrasté dans sa morphologie avec un cœur urbain et une périphérie rurale. Les densités varient de 3 300 hab / km² sur Meaux à 32 hab / km² sur Barcy.

- une ville centre : Meaux, d'un poids démographique supérieur à 55 475 habitants. L'ensemble des communes du territoire s'organise autour du pôle de densité de Meaux, qui concentre les fonctions urbaines structurantes.
- une couronne de communes périurbaines dite communes moyennes : Trilport, Crégy-lès-Meaux, Villenoy, Mareuil-lès-Meaux, Nanteuil-lès-Meaux, Varreddes représentant une population de plus de 23 000 habitants.



Les communes moyennes s'appuient sur le dynamisme de Meaux pour renforcer leur territoire communal, en matière d'habitat, d'économie, de déplacements (accessibilité gares), tout en renforçant leur valeur patrimoniale et environnementale.

- un ensemble de communes rurales : Isles-lès-Villenoy, Vignely, Trilbardou, Chauconin-Neufmontiers, Penchard, Chambry, Barcy, Poincy, Germigny-l'Evêque, Montceaux-lès-Meaux, Fublaines, de 12 000 habitants. Les communes rurales tout en profitant de l'attractivité de Meaux en matière d'équipements, de services et de commerces, poursuivent un développement maîtrisé et de proximité.

La Ville de Meaux compte environ 51 000 habitants, et représente 60% de la population de l'agglomération et 60% des emplois. Elle possède un rôle très structurant au sein de la Communauté d'agglomération, et sa position est à affirmer au sein de la Région Ile-de-France en tirant profit de sa proximité à environ 46 kms de Paris.

Ce territoire situé au nord-est de l'ile de France est en interrelation avec les territoires voisins que sont Marne la Vallée, Roissy, Paris et l'ensemble du Nord Seine et Marne et constitue un véritable bassin de vie. Ces connections ne sont pas seulement économiques mais aussi liés aux transports, au logement, à l'attractivité globale et à la préservation de l'environnement.

Le Schéma Directeur de la Région d'Ile de France qui fixe les orientations visant la sauvegarde l'environnement, le renforcement des solidarités et la facilitation des échanges. Il définit notamment la destination générale du territoire avec la localisation préférentielle des extensions urbaines (habitat, activités économiques), les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, ainsi que les grandes infrastructures de transport ; ces dernières sont précisées dans le cadre du Plan de Déplacement de la Région Ile de France.

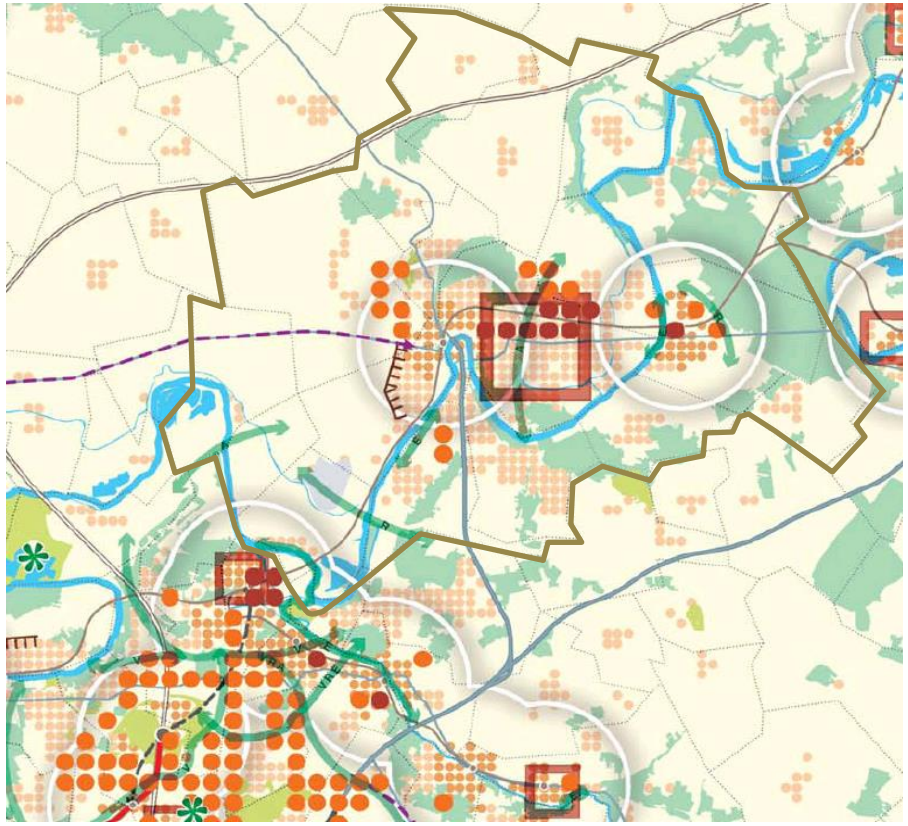


FIGURE 17 : LA CAPM /LE SDRIF 2013

Le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013 définit le Pays de Meaux ainsi : « Le Pays de Meaux : Meaux est à l'interface Marne-la-Vallée et l'espace rural. Ses fonctions de centralité et ses capacités de rayonnement sont à confirmer. L'offre résidentielle sera développée en lien avec l'emploi et la mobilité, tout en maîtrisant la périurbanisation. Les tissus existants seront optimisés près des gares de Meaux et de Trilport. La qualité environnementale du territoire sera valorisée. Il s'agira de renforcer la Trame verte et bleue, de préserver les coupures d'urbanisation, de valoriser les abords de la Marne, de protéger le site de la vallée et de maintenir la biodiversité, tout en protégeant des

inondations. Meaux doit renforcer ses liens et ses complémentarités avec les pôles urbains du Val-d'Europe, de Roissy-Charles-de-Gaulle ainsi qu'avec l'ensemble de l'agglomération centrale via le réseau structurant de transports collectifs :réseau ferroviaire radial, rocade métro du Grand Paris Express et TCSP (dont Esbly – Chessy – Serris – Val-d'Europe). Le projet de TCSP Meaux Beauval/Meaux-Gare est un atout. Par ailleurs, la réalisation de la déviation de Trilport permettra de faciliter les circulations et d'améliorer la qualité de vie des riverains. »

Situés à l'Est de l'agglomération parisienne, les 14 442 hectares qui constituent le Pays de Meaux correspondent à une unité de site stratégique et à un bassin de vie majeur dans le Nord Seine et Marnais. La Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux s'est donné les moyens de se positionner dans le grand développement de l'Est francilien, en assurant un développement fort et cohérent de son territoire et faisant émerger une politique commune de développement durable en regard des pôles de Marne-la-Vallée et du pôle aéroportuaire de Roissy, en jouant la carte de la complémentarité et de la valorisation de ses atouts.

Différents documents de planification et de programmation intercommunaux encadrent les dynamiques de développement de manière à assurer leur cohérence et à garantir un développement équilibré et maîtrisé de l'agglomération du Pays de Meaux.

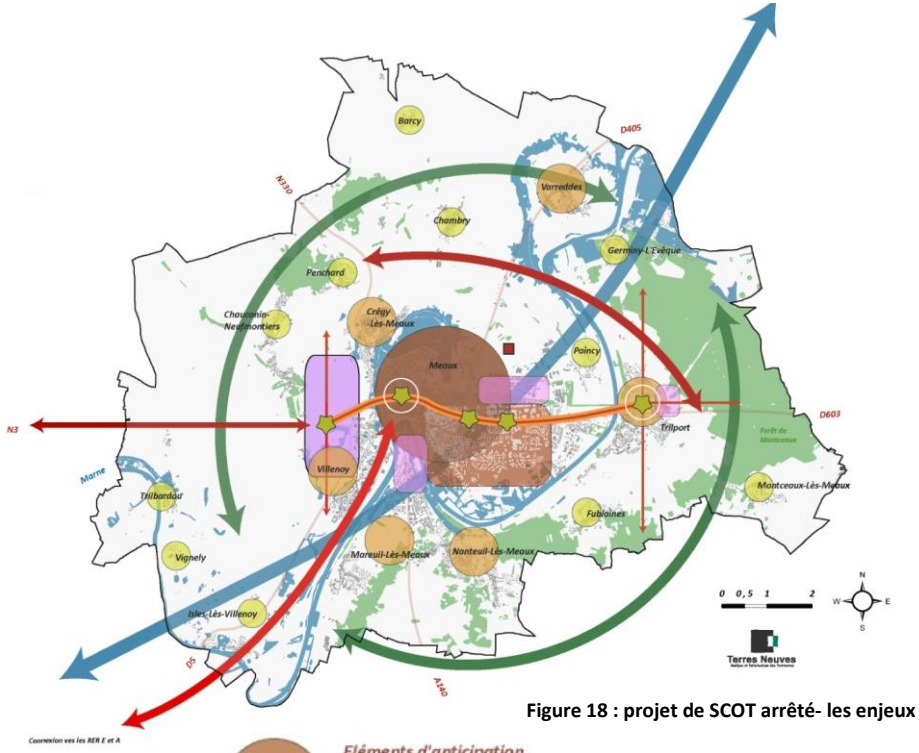


Figure 18 : projet de SCOT arrêté- les enjeux



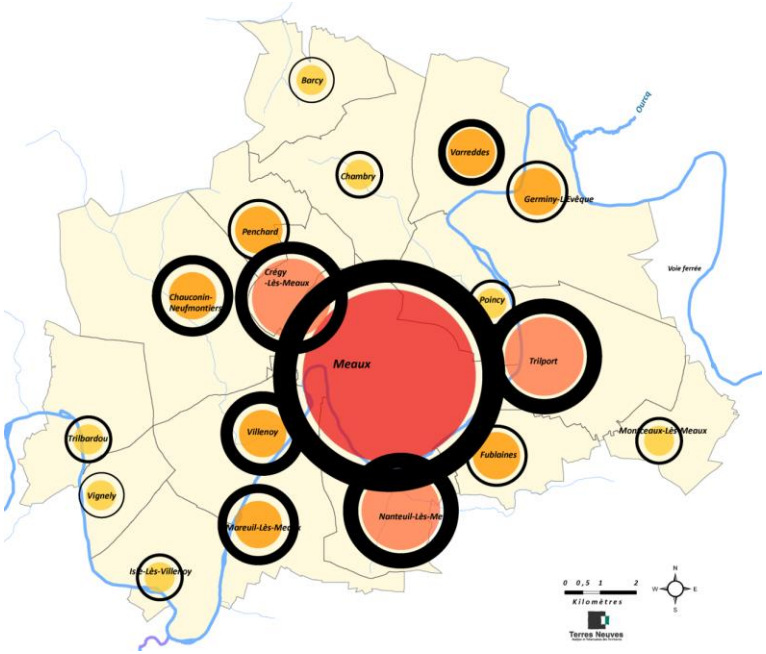
III.3.2 Le Schema de coherence territoriale

Le Schéma de Cohérence Territorial de la CAPM réalisé avec une Approche Environnementale de l'Urbanisme a été arrêté en 2011. Il vise à conforter le rôle de la CAPM au sein du bassin de vie et le rôle de ville centre de Meaux au sein de la CAPM selon les objectifs suivants :

- la confortation et la valorisation de la trame verte et bleue avec la préservation des espaces agricoles,
- une croissance démographie globale adaptée aux capacités et aux dynamiques d'accueil du territoire avec 19 500 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 (population totale projetée : environ 100 000 habitants),
- une croissance différenciée selon les spécificités urbaines et les souhaits des communes, croisés le cas échéant avec les impératifs de la loi SRU,
- une consommation foncière maîtrisée avec notamment des objectifs de réinvestissement urbain en matière d'habitat et d'optimisation de l'enveloppe foncière dédiée à l'activité économique,
- une organisation équilibrée (spatiale et typologique), de l'offre économique autour de trois niveaux d'intensité : parcs stratégiques (PAPM), parcs spécialisés (recomposition /requalification économique) et tissu de proximité (redynamisation) en lien avec les principaux pôles de proximité (Roissy, Marne la Vallée …)
- un développement du tourisme adossé aux divers atouts naturels et patrimoniaux du territoire du Pays de Meaux
- une structuration durable du territoire avec la création de deux lignes fortes de transports en commun, des requalifications et des partages de voiries pour le développement des modes doux de déplacements

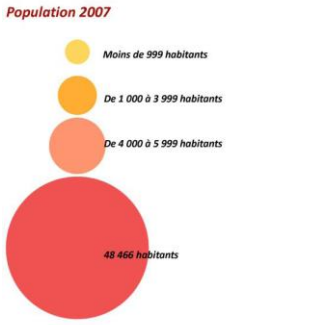
La ville de Meaux est identifiée comme un moteur démographique et économique du territoire.

Le contenu du SCoT porte un intérêt particulier à la problématique du logement. L'une des six orientations du projet de territoire est ainsi décrite : « Une politique du logement géographiquement maîtrisée et environnementalement soutenable ». Cette idée fait notamment référence à une politique du logement qui reconnaisse des capacités d'accueil différenciées entre les communes de l'agglomération.

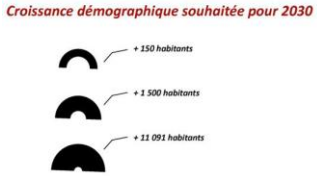


Le travail réalisé dans l'ensemble des étapes du ScoT (diagnostic et EIE, PADD, DOG) a montré les différentes responsabilités des communes en matière de production de logements avec un rôle principal joué par la ville centre dans la dynamique immobilière souhaitée par les élus. Selon les typologies de communes des objectifs ont été définis :

- fixation d'un nombre de logements à construire dans les enveloppes urbaines existantes
- fixation d'une densité minimale pour les nouvelles opérations d'aménagement.



Au délà du programme renouvellement urbain à Meaux, l'écoquartier concentre l'essentiel du potentiel de croissance démographique avec une programmation de 2 500 nouveaux logements uniquement en réinvestissement urbain pour les prochaines années. La densification est modulée selon les secteurs en intégrant le tissu existant environnant, le niveau de desserte en transports en commun



actuels ou projetés, les services de proximité et l'ambition pour ce nouveau quartier à l'échelle de l'écoquartier, de la ville ou de l'agglomération. Pour la ville, la densité minimale définie était de 50 logements/hectares.

Par ailleurs, le diagnostic du SCOT avec son AEU a permis de mettre en évidence la richesse de la trame verte et bleue du territoire avec ses zones Natura 2000, les forêts et boisements, la Marne et le Canal de l'Ourcq. Les enjeux de préservation et de valorisation concernent tout particulièrement l'écoquartier situé entre deux grands parcs naturels (parc du Pâtis et le Parc St Faron) ainsi que le PNRU/NPNRU bordé sur sa partie Est et Sud par le Canal de l'Ourcq. Le travail dans le cadre du Scot a permis d'inscrire et de justifier l'écoquartier à l'échelle de l'agglomération (connection avec la coulée verte traversant la ville en écho au principe de continuité écologique, valorisation du Canal de l'Ourcq revêtant ici un caractère essentiel pour les habitants avec la volonté de développer sa fonction de loisirs en milieu urbain).

L'identification des besoins de services à la population à l'échelle de la communauté d'agglomération a mis en évidence des carences concernant l'offre culturelle et sportive. La CAPM s'est engagée sur deux grands équipements déclarés d'intérêt communautaire (projet de Pôle Culture et complexe aquatique). Le complexe aquatique au cœur de l'écoquartier (Stade Tauziet) et limitrophe à Beauval de par sa centralité au sein de l'agglomération, sa desserte en transports en commun et sa vocation actuelle impacte directement le projet en lui réaffirmant un rayonnement au-delà des limites du quartier et de la ville ainsi que les perspectives d'aménagement au sein de ce site.

Le SCOT ne pouvant plus être approuvé à l'échelle de l'EPCI, ces enjeux et objectifs seront reprécisés dans le futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Des ateliers de concertation thématiques avec les élus sont d'ores et déjà organisés afin de préparer ce futur document cadre, dans la perspective d'une prescription prochaine par le Conseil Communautaire.

III.3.3 Le programme local de l'habitat

En 2006, la CA du Pays de Meaux s'est engagée dans l'élaboration et la mise en œuvre d'un premier Programme Local de l'habitat pour une période de 6 ans (2007-2012) dont les principales orientations étaient :

- le développement de l'habitat sous forme d'un urbanisme maîtrisé et respectueux de son environnement immédiat, permettant d'assurer les parcours résidentiels des habitants actuels et d'accueillir des ménages extérieurs,
- la confortation de l'existant par la mise en place des dispositifs favorisant la réhabilitation du parc privé dégradé,
- la diversification de l'offre par la construction de logements adaptés aux besoins de l'ensemble des habitants de la communauté d'agglomération et notamment des publics spécifiques (jeunes, populations vieillissantes, ménages actifs locaux ou issus d'autres territoires, etc.).

En 2012, elle a souhaité lancer l'élaboration de son deuxième Programme Local de l'Habitat (2014-2020) qui a permis d'évaluer les actions mises en œuvre et de leurs conséquences et de mettre en évidence les enjeux actualisés de la politique de l'habitat :

- le logement public comme privé,

- le logement en location comme en accession,
- la construction neuve comme le traitement du parc existant,
- le logement comme les structures d'hébergement.

Le 2nd PLH adopté le 29 septembre 2014, s'articule autour de quatre grandes orientations :

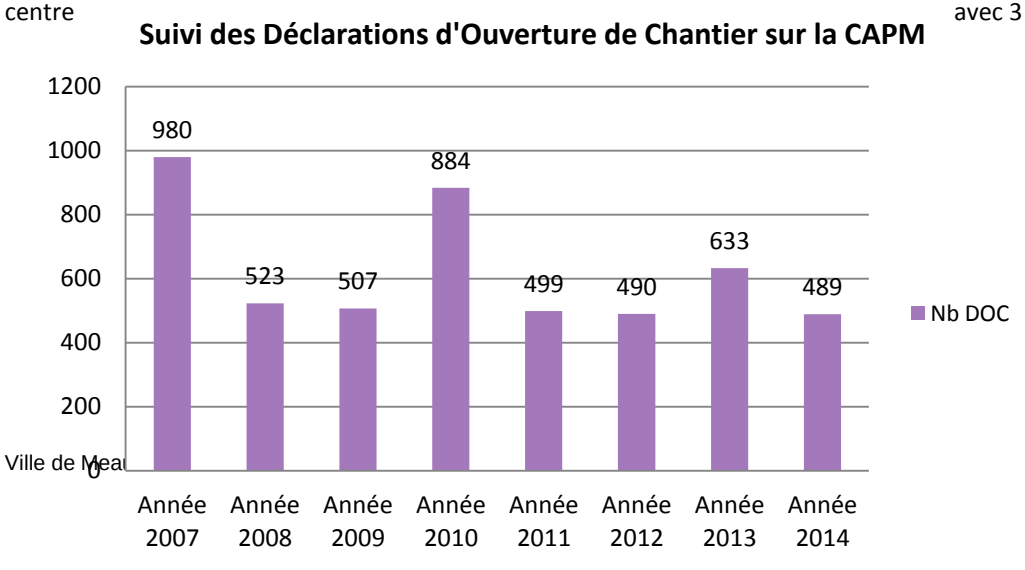
- consolider l'attractivité de l'agglomération et de la ville centre et continuer à attirer de nouvelles populations tout en veillant aux équilibres territoriaux locaux en adaptant la production immobilière à l'ambition démographique (besoins locaux et réduction du déficit migratoire),
- accroitre les possibilités de parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération et dans toutes les communes en répondant à la diversité des besoins,
- poursuivre la revalorisation du parc existant dans toutes ses composantes des parcs privé et public,
- renforcer la gouvernance en approfondissant les partenariats.

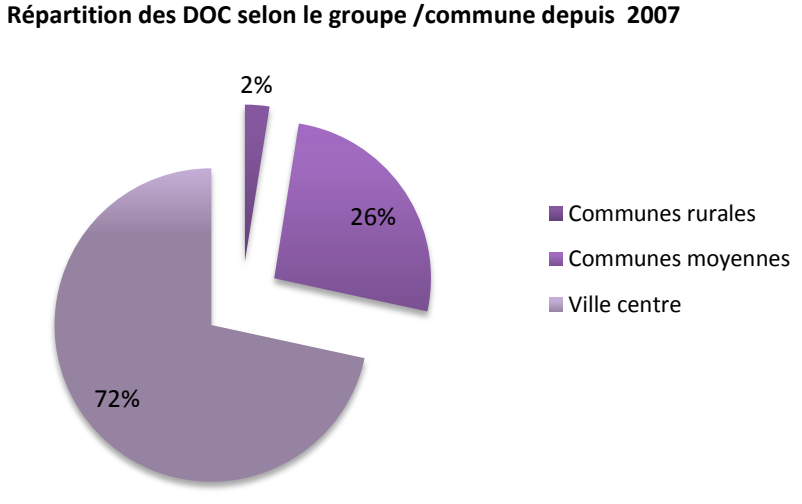
III.3.3.1 LES OBJECTIFS GENERAUX

L'estimation du nombre de logements à construire sur le territoire de l'agglomération pour maintenir le volume de sa population dans des conditions satisfaisantes est de 301 logements par an jusqu'en 2019. Dans le cadre du PLH, l'objectif de construction va au-delà du besoin minimum avec un besoin estimé à 680 logements par an pendant 6 ans (soit 4 080 logements entre 2013 et 2018). La répartition de ces logements se feront dans un souci de rééquilibrage territorial entre ville centre et périphérie en tenant compte des projets des communes et des besoins en logements sociaux des communes moyennes, relatifs à la loi du 18 janvier 2013.

Ces besoins sont conformes aux exigences réglementaires et répondent aux enjeux du porté à connaissance soit : 550 logements par an issus de la territorialisation des objectifs de construction de logements (TOL), renforcée par la loi sur le Grand Paris, auxquels s'ajoutent 774 logements à reconstruire au titre du Programme de Rénovation Urbaine.

Depuis 2007, la dynamique immobilière sur la CA du Pays de Meaux est en moyenne de 645 logements par an. Celle –ci est majoritairement soutenue par celle de la ville centre avec 3 900 nouveaux logements sur cette période soit 72% de la production globale :

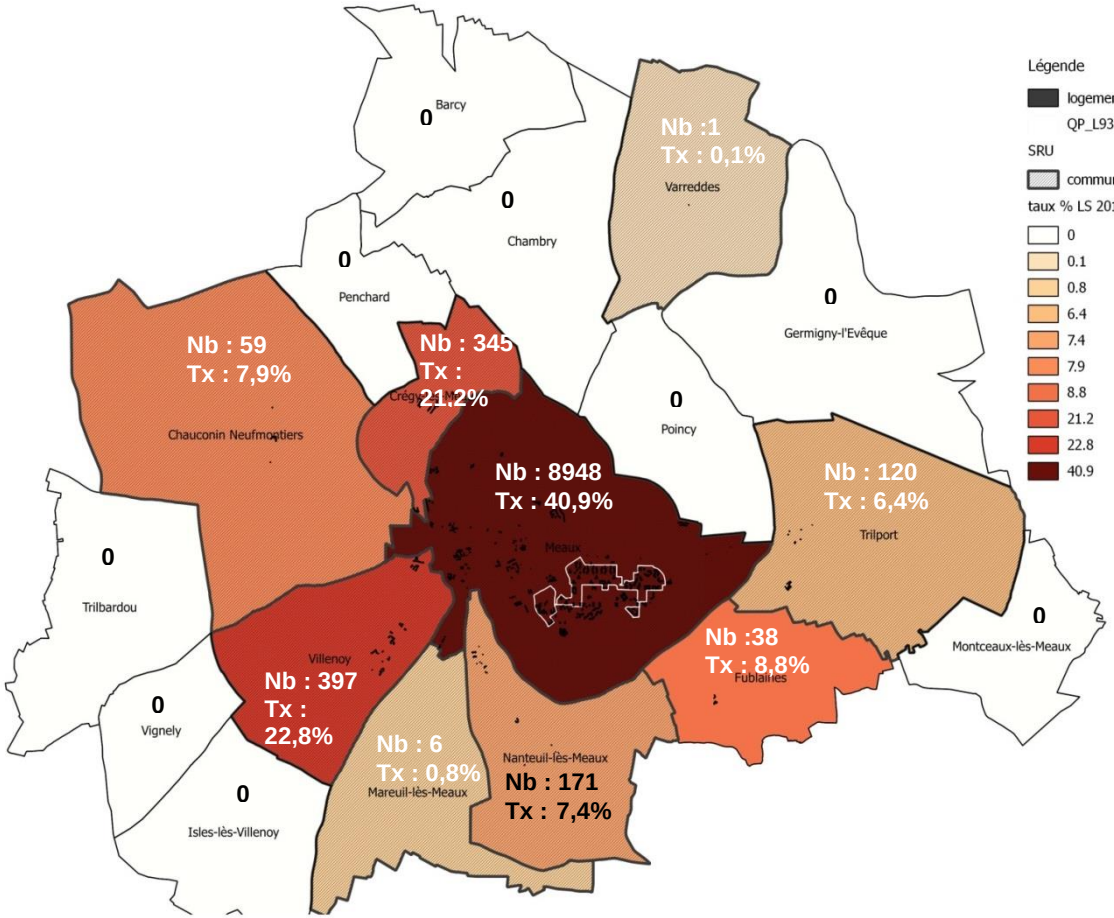




III.3.3.2 La programmation de logements sociaux

La répartition des logements sociaux à l'échelle de la CAPM est très hétérogène. Alors que Meaux concentre 90% des logements locatifs sociaux de l'agglomération 8 communes sur 18 sont concernées par l'article 55 de la loi SRU. Dans la Ville, 41% des résidences principales sont des logements sociaux, et ce parc est concerné par 85 % des demandes d'attribution de la CAPM. De plus, cette demande a doublée depuis 2007 à Meaux alors qu'elle a baissé dans le reste de l'agglomération.

Une attention particulière devra être portée sur les villes moyennes soumises aux obligations de la loi SRU. En effet, le rattrapage implique un effort soutenu. Un objectif de 678 logements locatifs est fixé dans le cadre du PLH pour atteindre en moyenne 16% de logements sociaux en 2018. Cet objectif de logements sociaux représente 47% de leur production totale de logements. C'est pourquoi remplir les obligations implique un objectif de production de logements sociaux supérieur à 50% de la construction neuve.



Commune	Nombre de logements sociaux (LS) 'au 01/01/2014	Taux de LS au 01/01/2014 (en %)	Nombre de LLS manquants au 01/01/2014
Crégy-lès-Meaux	345	21,2	0
Mareuil-lès-Meaux	6	0,8	152
Meaux	8 948	40,9	0
Nanteuil-lès-Meaux	171	7,4	291
Chauconin-Neufmontiers	59	7,9	90
Trilport	120	6,4	255
Varreddes	1	0,1	144
Villenoy	397	22,8	0
Totaux	10 047	29,1%	933

	Total construction neuve de logements 2013-2018	**Estimation** de la production locative sociale entre 2013-2018 inclus
communes rurales	240	15% en acquisition-amélioration ou en logements conventionnés dans le parc privé = 36
Crégy-lès-Meaux	120	25
Mareuil-lès-Meaux	181	123
Nanteuil-lès-Meaux	369	195
Chauconin-Neufmontiers	137	79
Trilport	298	165
Varreddes	136	80
Villenoy	199	11
Meaux	**2 400**	**774**
CAPM	**4 080**	**1 488**

I.3.3.3 LES BESOINS DU PUBLIC SPECIFIQUE

Le diagnostic du PLH a mis en évidence des besoins de logements pour les jeunes et les personnes défavorisées. Ces besoins se traduisent par diverses actions :
- une production de construction adaptées : accession sécurisée, aidée ou maitrisée (prêt à taux zéro, TVA réduite, PSLA, mobilisation des coopératives HLM), production de petits logements etc…
- un accompagnement social via une Maitrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) sur la sédentarisation des gens du voyage, le renforcement du partenariat avec les bailleurs et le soutien financier à l'association BAIL.

La ville de Meaux joue pleinement son rôle de ville centre avec près de 500 logements produits par an, essentiellement en réinvestissement urbain (96%) Cette dynamique est liée aux opérations de renouvellement urbain tant sur les ZACs en ZUS que celles de reconstitution en dehors du périmètre. L'écoquartier accueille également une part de plus en plus importante de ces nouveaux logements à la fois dans les opérations d'aménagements que dans le diffus (effet d'entrainement). La remise sur le marché de logements dans le centre ancien notamment grâce aux ORI participe à la diversification de l'offre sur la ville.

En termes de logements sociaux, Meaux maintient son taux avec 41% en 2014 contre 53% en 2004. ce tassement est principalement lié aux livraisons de résidences principales en accession qui se sont décuplées depuis 2007 alors qu'auparavant le marché immobilier était inexistant. L'enjeu pour la ville est de poursuivre la mixité sociale à l'échelle de la ville en rééquilibrant l'offre sur l'ensemble de ces quartiers et notamment l'écoquartier.

Le diagnostic du PLH ainsi que les objectifs de production de logements sociaux pour communes soumises à la loi SRU montrent les enjeux de la production future de LS afin de rattraper le déficit sur ces communes péri-urbaines.

III.3.4 LE PLAN LOCAL DE DEPLACEMENTS (PLD)

III.3.4.1 LES PRINCIPAUX ENJEUX

La compétence des transports en commun relève de la communauté d'agglomération. L'offre de TC sur le Pays de Meaux est caractérisée par une centralisation des services au niveau de la gare de Meaux et un réseau structurant en pendularité avec Paris via le Transilien. Dans le même temps que l'élaboration du SCOT, la CAPM a décidé de se doter d'un PLD. A partir du diagnostic partagé réalisé sur le territoire, quatre grands enjeux en matière de mobilité ont été déterminés :

Enjeu n°1 : Structurer l'offre de transport en commun (TC) sur le territoire avec la mise en œuvre d'un développement cohérent de l'offre en TC en fonction des carences identifiées (desserte, quasi-absence d'offre de soirée…) et en s'appuyant sur les besoins en termes de transports en commun des nouveaux points structurants du territoire.

Enjeu n°2 : Favoriser la cohabitation de tous les modes de déplacements
Les modes doux sont une réelle alternative à l'automobilité. Au-delà d'une sensibilisation des usagers à se reporter sur les modes alternatifs à l'automobile, l'un des enjeux majeurs du PLD consiste à lever les freins existants à leur pratique.

Enjeu n°3 : Utiliser l'outil stationnement comme un levier en matière de report modal
La réussite d'une politique de développement de l'offre alternative à l'automobile passe par la mise en place de contraintes. Le stationnement est un véritable outil de régulation et doit être adapté en fonction des modes de déplacements à privilégier.

Enjeu n°4 : Continuer à développer l'intermodalité sur le Pays de Meaux
La volonté première du PLD est de promouvoir d'autres modes de déplacements que la voiture particulière et notamment les transports en commun et les modes doux.

III.3.4.2 L'AMELIORATION DES TRANSPORTS EN COMMUN AVEC LA CREATION D'UN LIGNE DE BUS A HAUT NIVEAU DE SERVICE (BHNS)

Les 5 grandes actions pour favoriser le report modal de la voiture aux transports collectifs portent sur l'amélioration de la vitesse commerciale des bus, de l'offre de TC existante (soir et week-end), la création de lignes structurantes en vue de renforcer l'armature du réseau de TC et l'amélioration l'intermodalité du bi-pôle des gares de Meaux et de Trilport.

La présence sur le territoire de pôles de déplacements importants ou à venir doit être renforcée par une offre structurante de transports en commun. A l'heure où le Pays de Meaux se développe économiquement sur sa partie Ouest (PAPM, centre commercial, éducation…), touristiquement au Nord (musée de la Grande Guerre), et urbanistiquement au cœur d'agglomération (Ecoquartier et PNRU/NPNRU), il est apparu primordial de développer, en partenariat avec le STIF, un réseau fort de Transport Collectif en Site Propre (TCSP) qui irrigue ces principaux pôles générateurs avec en premier lieu la ligne reliant la gare et le quartier de Beauval.

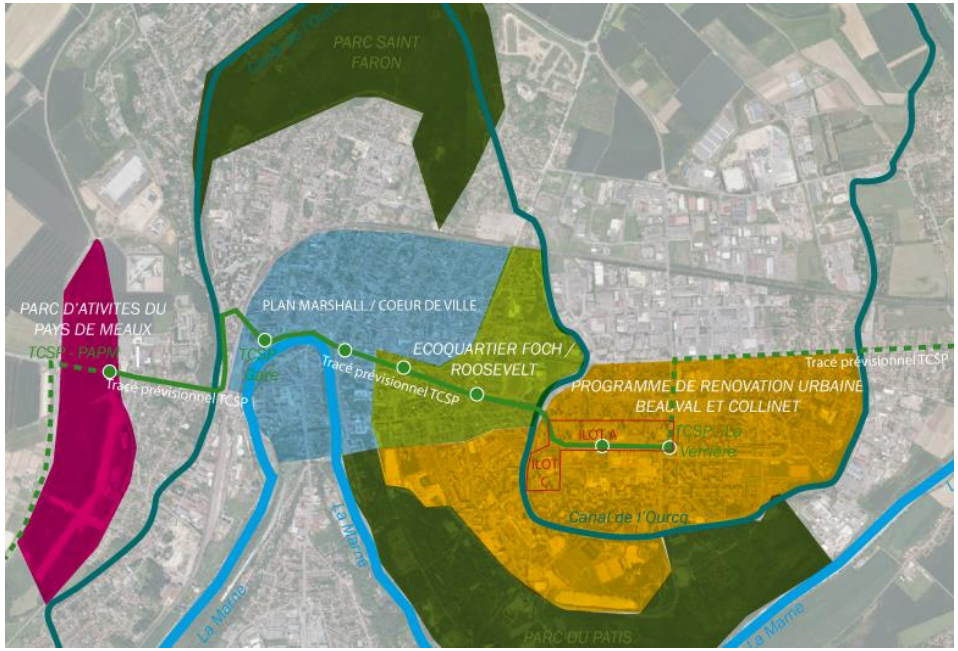


Figure 19 : Tracé prévisionnel du BHNS reliant la ZUS au PAPM, Archétude

L'ambition et la cohérence de ce projet ont déjà été reconnues à l'échelle européenne (appel à projet « In Europe ») et par l'Etat dans le contrat cadre signé en 2009 pour la réalisation de l'écoquartier. L'objectif est de désenclaver la ZUS et de permettre aux habitants une desserte rapide aux nouveaux emplois du PAPM (4 000 créés environ) et d'améliorer les conditions transports aux grands bassins d'emplois que sont Marne la Vallée et Roissy.

Compte tenu de l'importance du projet notamment sur le plan de circulation et des aménagements, des études ont déjà été menées à la fois dans le cadre du PLD, l'étude de circulation et une première maitrise d'œuvre sur la section de l'écoquartier afin d'anticiper les grands principes et les emprises nécessaires aux futurs aménagements en amont des études portées par le STIF. Les premières bases portent une ligne longue de 3,5 Km comportant 9 arrêts dont trois situés au sein de l'écoquartier (vers Poste, Cité Administrative et Vilar) et deux au sein de Beauval (parc Chenonceau, rond-point du 18 juin).

Au niveau du projet, il s'agit de transformer et redimensionner l'artère principale (Avenue Salvador Allende) sur environ 1 km aujourd'hui en 2x2 voies pour accueillir ce futur T ZEN, avec une forte place dédiée aux circulations douces (pistes cyclables, trottoirs adaptés), une trame viaire arborée et des places publiques jouxtant ces artères (place de l'Europe, future place Mont Thabor, place Vilar) réaménagées et conviviales. Au-delà de la performance, du confort avec un système d'information dynamique accrus permettant de rendre les TC compétitif vis-à-vis de la voiture, ce projet, qui va transformer cette artère routière en véritable boulevard urbain, va contribuer considérablement à l'amélioration de la qualité du cadre de vie. Accompagnés des traitements et de la création de cheminements doux, l'intermodalité sera assurée pour ces différents déplacements au sein du quartier.

Plusieurs études ciblées, menées par le STIF ou la CAPM, sont actuellement en phase de lancement sur le territoire :
- l'étude sur la réorganisation de l'offre de transport,
- l'étude de faisabilité pour l'axe T Zen (Bus à Haut Niveau de Services) inscrit au PDUIF intégrant une enquête origine/destination sur la gare routière pour faire un point précis des échanges qui ont lieu sur le site.

Sur l'enjeu de la gare routière à Meaux, l'hypothèse de créer une nouvelle gare routière sur le PAPM pour désengorger l'actuel site devra être confirmée. Cette série d'études sectorielles vont permettre de préciser l'ensemble de différentes actions possibles en matière de déplacements pour le territoire. Selon les choix, l'élaboration d'un nouveau PLD pourra être engagée avec une synthèse d'une partie de ces nouveaux éléments et la détermination d'un plan pluriannuel d'investissement (visibilité transversale garantie et maitrisée).

III.3.4.3 LE DEVELOPPEMENT DES MODES ACTIFS DE DEPLACEMENTS AVEC UN MAILLAGE INTERQUARTIER

Les aménagements des quartiers favorisent les déplacements en modes actifs (piétons, vélos, patinettes...) au sein du quartier mais également de manière transversale entre eux. De nouveaux maillages d'espaces piétons, semi piétons ou cyclables sont créées ou mis en continuité. Il s'agit de développer la marche à pied et l'utilisation du cycle comme alternative à l'utilisation de la voiture individuelle pour le parcours de courtes distances.
En effet, les projets urbains sont des aménagements « maillés » où la régénération de tissus disparates existants se développe selon une organisation multipolaire.

En complément de la maille viaire structurante, sont ajoutés deux éléments prépondérants en matière de liaisons douces et de « trame verte »: le canal de l'Ourcq reconquis pour la ville et ouvert sur les quartiers, et la nouvelle promenade de l'Europe, qui assure une continuité d'espace doux sous la forme d'un « corridor naturel » nord sud reliant les deux poumons vert de la commune : St Faron et Pâtis.

Ce double mouvement de liaison verte nord-sud vient en complément de la logique de liaison verte est-ouest amorcée depuis les quartiers du PRU vers le centre-ville, via le parc du Pâtis. Ce vecteur est- ouest a vocation à se prolonger vers le centre historique et la gare, via l'aménagement des quais de marne prévu dans le cadre du « Plan Marshall/cœur de ville ».

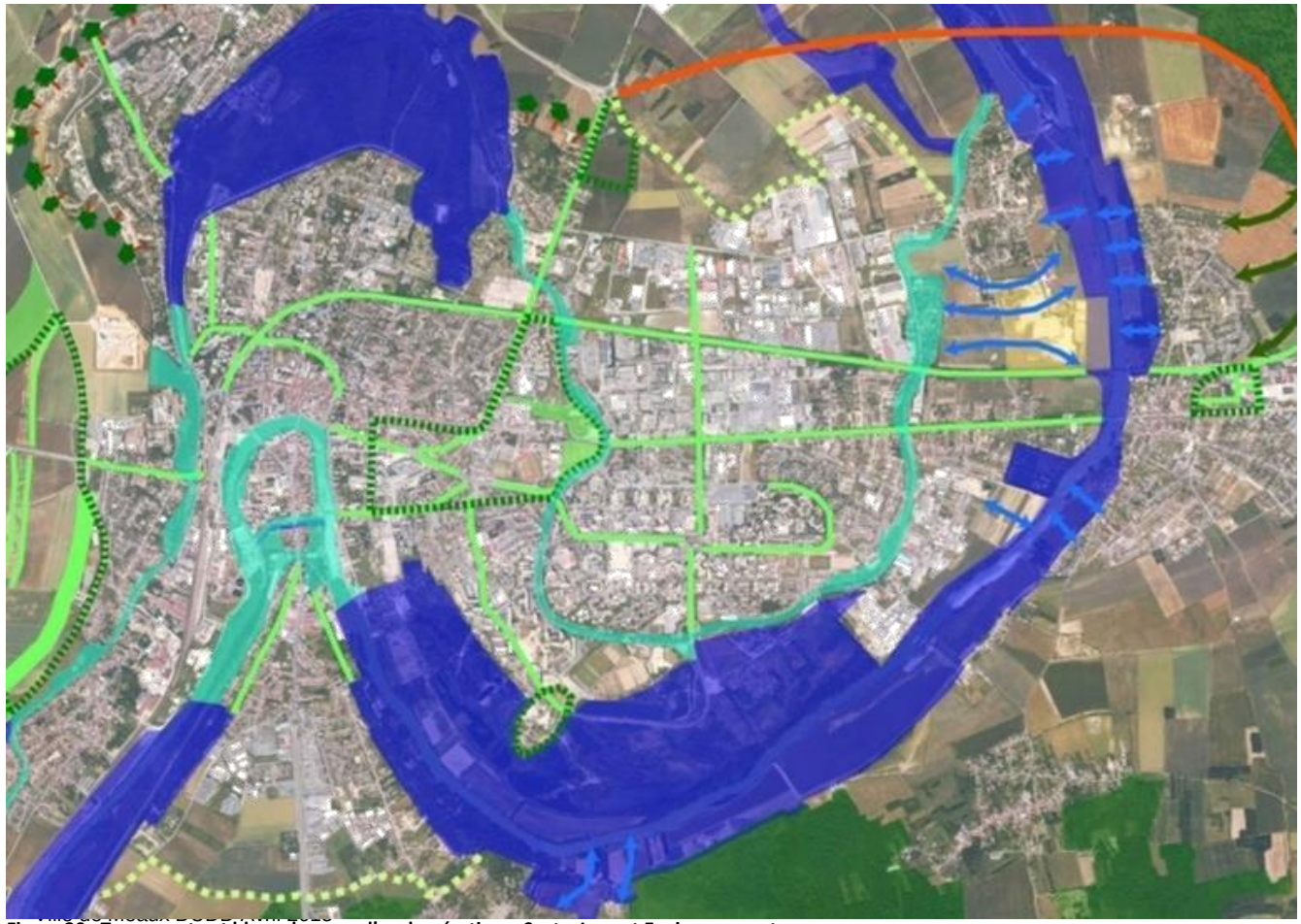


Figure 20 : Trame verte et bleue du cœur d'agglomération – Scot – Impact Environnement

III.3.5 Le Plan Climat energie territorial

En 2013, la CAPM a finalisé son Plan Climat-Energie Territorial (PCET) en concertation avec les acteurs du territoire dont l'objectif était de mettre en lumière toutes ses expérimentations d'actions et de les structurer afin de se fixer des objectifs de travail cohérents avec ceux européens et de trouver les moyens de les atteindre via son programme d'actions 2014-2018.

Le PCET de la CAPM comporte deux volets :
- un volet interne: actions liées au patrimoine et à l'exercice de ses compétences, et relevant du fonctionnement des activités et services, qu'ils soient en gestion externalisée ou non. A ce titre, il s'appuie sur le bilan d'émissions de GES obligatoire défini par l'article 75 (Grenelle 2);
- un volet externe: actions relevant de l'aménagement du territoire, de la planification en matière d'urbanisme, du développement économique ainsi qu'un volet portant sur la sensibilisation et la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux concernés (ménages, entreprises, administrations, associations, etc.).

Le diagnostic du volet territorial apporte les éléments suivants :

Le diagnostic de consommation énergétique et des émissions de GES sur le territoire de la CAPM sur l'année 2008 était de 155 ktep (énergie finale) et 332 ktCO2e

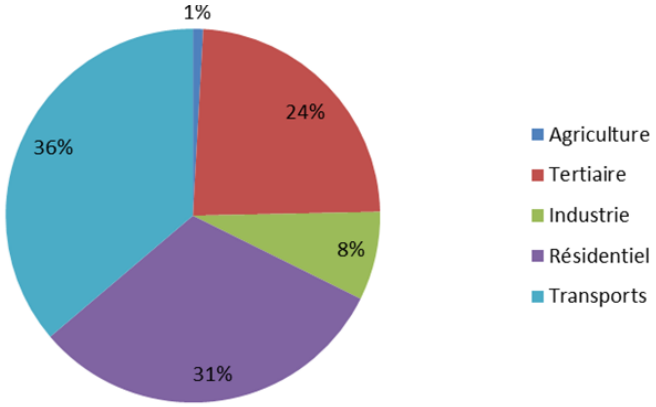


Figure 21 : Consommation énergétique par secteurs d'activités en 2008, Source : Rose, Artelia

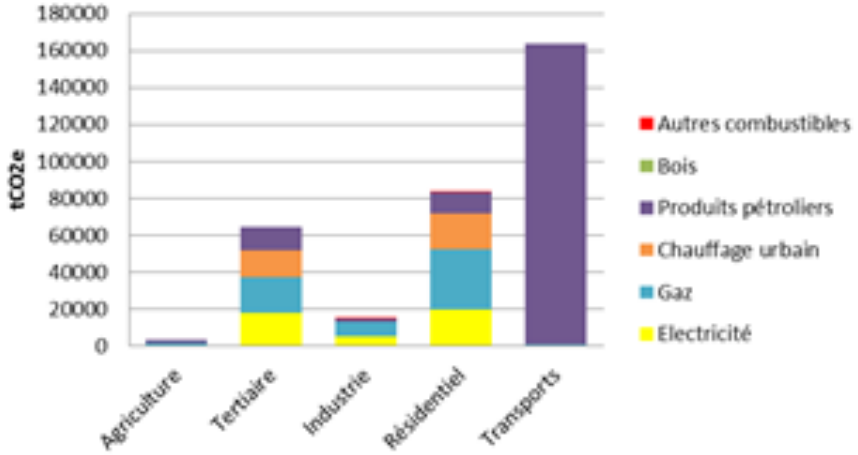


Figure 22 : Emissions de GES par forme d'énergie et par secteurs en 2008, source Artelia

Le Plan Climat Energie Territorial du Pays de Meaux, élaboré de manière concertée en 2013-2014, a été adopté par le Conseil Communautaire en novembre 2014. Le plan d'actions du PCET est structuré autour de 36 actions (17 pour le volet « patrimoine et services » et 19 pour le volet « territoire ») qui déclinent certaines orientations et recommandations du SRCAE, en particulier sur les trois grands thèmes prioritaires du SRCAE que sont la rénovation des bâtiments, le développement du chauffage urbain et les déplacements.

Le projet d'intensification urbaine et d'optimisation énergétique est mis en œuvre grâce à une mobilisation coordonnée d'outils et de dispositifs innovants. Il s'adosse notamment à une stratégie ciblée sur la mobilisation citoyenne, la recherche de la sobriété et de l'efficacité énergétique de l'aménagement, de l'habitat et la mobilisation d'énergies renouvelables. La veille permanente sur la cohérence du projet d'ensemble, la qualité de son ordonnancement et l'anticipation des contraintes - notamment énergétiques - aux différentes échelles du territoire, constitue la feuille de route du territoire.

III.3.5 1 La strategie locale ciblee sur la mobilisation citoyenne et la sobriete energetique dans l'Habitat

La mobilisation des acteurs et des habitants autour des enjeux energetiques

Pour faire face à la demande croissante d'informations et de conseils des habitants de l'agglomération sur les solutions d'économie d'énergie et optimiser la consommation des aides financières consacrées à l'amélioration de l'habitat, la CAPM a engagé sur son territoire des dispositifs en faveur de la maîtrise de l'énergie, notamment avec la mise en place des permanences de l'Espace Info Energie depuis septembre 2010 en partenariat avec la Maison de l'Environnement de Seine et Marne. La réalisation d'une thermographie aérienne des toitures de l'ensemble du bâti du territoire a attiré et sensibilisé plus de 4 000 habitants lors de restitutions à l'occasion d'un grand salon au siège de la Communauté d'Agglomération en novembre 2011, de présentations dans les communes membres en 2012 et lors des rendez-vous individuels.

En outre, le concours « Famille à Energie Positive » anime le territoire pour la deuxième année consécutive. Au-delà du défi relevé par les familles de réduire leur consommation énergétique, ce concours permet d'observer le renforcement des liens générationnels et inter-quartiers et le développement de l'esprit de partage.

Dans sa stratégie de sensibilisation et d'information, des grandes manifestations annuelles sur la thématique énergétique sont organisés : le « Forum de l'Energie », la « Fête nationale de l'énergie » réunissant un grand nombre de partenaires et touchant un large public. Ces actions ponctuelles s'accompagnent d'une mobilisation continue des bailleurs, des centres sociaux, des associations de quartier grâce aux animateurs du réseau local et du Conseil de Développement Durable, représentant l'ensemble de la société civile. Ces échanges ont révélé l'importance de la rénovation énergétique du parc résidentiel meldois, véritable levier de l'efficacité énergétique du territoire et impulsent en continu à la mise en place de nouvelles actions. A ce titre la CAPM s'engage depuis deux ans auprès des copropriétés à travers un Programme d'Intérêt Général (PIG) spécifique aux travaux d'amélioration des performances énergétiques dans l'habitat s'accompagnant de réunions thématiques animées par l'Association des Responsables de Copropriétés.

DES OUTILS LOCAUX AXES SUR LA RENOVATION DE L'HABITAT

Le Projet d'intérêt Général « Energie Habitat » est un dispositif incitatif générant des aides financières publiques afin d'encourager les propriétaires concernés à réaliser les travaux nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des logements et au traitement de la précarité énergétique. Compte tenu des besoins identifiés, la CAPM mobilise une enveloppe financière à hauteur de 1 500 000 €, en complément des aides étatiques, pour les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les syndicats de copropriétés. Par ailleurs, la collectivité finance l'intervention d'une équipe opérationnelle chargée du suivi, de l'animation et de la coordination du dispositif. A ce jour plus de 400 contacts de propriétaires sont enregistrés et plus d'une centaine d'immeubles sont suivis dans le cadre du PIG « Energie, Habitat ». Ce dispositif se veut également axé sur l'accompagnement renforcé du public fragile en situation de précarité énergétique et/ou d'indignité face au logement. Des partenariats sont menés en fonction des spécificités des situations rencontrées.

La première année du dispositif témoigne de l'importance d'impliquer étroitement un des acteurs clés de la lutte contre la précarité énergétique : les artisans et professionnels du bâtiment. Aussi bien sur le plan technique qu'humain, ils sont partie prenante dans le cadre des montages de dossiers pour les propriétaires, et leur engagement dans le processus est primordial. Ils sont notamment à même de conseiller techniquement les propriétaires engagés dans une démarche de travaux, et le cas échéant de leur faire bénéficier du meilleur bouquet d'aides financières. A cet effet, des réunions d'information et d'échanges sont organisées régulièrement avec les artisans et les entreprises du territoire en partenariat avec la fédération BTP 77 et la chambre des métiers et de l'Artisanat 77. Face à l'enjeu, les entreprises réorientent leur offre pour répondre au mieux aux nouvelles demandes et exigences avec un effet positif en termes d'innovation et d'emploi pour le territoire (vitalité du secteur du BTP).

III.3.5 1 UN DEVELOPPEMENT URBAIN AXE SUR L'OPTIMISATION DE L'ESPACE ET DES RESSOURCES ENERGETIQUES LOCALES

La Ville de Meaux a hérité d'une morphologie bicéphale avec d'une part les quartiers historiques et pavillonnaires et d'autre part les quartiers de grands ensembles représentant plus de 9 000 logements construits dans les années 60-70. L'enjeu de réconciliation de ces quartiers a conduit à la Ville à envisager dès 2004 à travers le projet d'aménagement et de développement durable de son Plan Local de l'Urbanisme un développement à travers l'intensification polarisée de son tissu urbain. Outre cet enjeu de couture urbaine, la reconstruction de la Ville sur elle-même devait garantir, dès son engagement, l'optimisation des infrastructures existantes (réseaux routiers, réseau de chaleur urbain, équipements et services de proximité, etc.) et préserver le patrimoine naturel remarquable déployé le long des méandres de la Marne et du Canal de l'Ourcq.

D'un point de vue énergétique, les interventions menées sur les quartiers de grand ensemble ont contribué à une amélioration remarquable du niveau de performance énergétique de ces nouvelles constructions en sus de 2 000 logements existants réhabilités selon les nouvelles normes énergétiques. La modernisation du parc de logements et le développement de la Ville sur elle-même se poursuivent avec la construction de 1 500 logements supplémentaires d'ici 2018 dans le cadre de l'Eco-quartier Foch-Roosevelt. Ces secteurs en renouvellement urbain constituent un laboratoire permanent pour la mise en pratique de l'ensemble des dimensions du développement

durable avec l'amélioration du cadre de vie et la création des conditions pour réduire l'impact énergétique de l'existant et des projets de développement. Ces actions sous-tendent également une ville des courtes distances en optimisant l'ensemble des leviers : habitat, mobilité, activités…

La gestion des ressources naturelles et des énergies est au cœur des projets de renouvellement avec principalement le renforcement du réseau de géothermie en service sur la Ville (Syndicat Mixte de la Géothermie à Meaux) depuis le début des années 80 sur le quartier de Beauval et de la Pierre Collinet. Il alimente actuellement plus de 16 000 équivalents logements avec la répartition suivante : 75% de la production de chaleur pour les logements, 10% pour les établissements hospitaliers et 15% pour les bâtiments municipaux et les écoles. La volonté d'un recours accru à l'utilisation des énergies renouvelables en cohérence avec la loi « Grenelle 2 », soutenu par la création du fonds chaleur ont conduit à une réflexion globale sur le devenir de la géothermie pour la ville et des investissements nécessaires.

Dans le cadre des opérations de reconstructions liées au PRU et du projet d'Ecoquartier, la Ville impose ou encourage selon la localisation, le raccordement des nouvelles constructions au réseau de chaleur urbain dans un objectif de rationalisation de l'utilisation de l'énergie et de limitation des rejets dans l'atmosphère. A terme, ce sont plus 3 500 nouveaux équivalents logements qui seront raccordés au réseau de chaleur.

La programmation immobilière largement caractérisée par des immeubles collectifs (R+5) rend possible le redéploiement du réseau existant sur des secteurs non encore desservis par la géothermie et garantit la pérennité des infrastructures qui viennent de bénéficier d'un programme d'investissement de 20 millions d'euros pour pallier à l'obsolescence due à la corrosion des ouvrages : forage de nouveaux puits « triplets » et renforcement de la puissance d'alimentation du réseau. Ce programme d'investissement réduit de 11 700 tonnes /an les émissions de CO2 soit l'équivalent des émissions annuelles de 9 800 voitures (40% la circulation automobile des habitants de Meaux).

Les travaux réalisés contribuent à une utilisation plus vertueuse de la ressource géothermale en réduisant l'utilisation de la cogénération gaz. En 2013, la part géothermale contribue à plus 60% du mix énergétique.

Le recours à ces moyens de production permet un contenu en CO2 du réseau de chaleur de Meaux de l'ordre de 0,167 kg/kWh, tout en permettant le maintien d'une offre compétitive en termes de prix pour les usagers, faisant ainsi se rejoindre économie et écologie.

Or pour une même production de chaleur, les systèmes traditionnels, lorsqu'ils sont au gaz, énergie fossile la plus vertueuse en termes d'émissions de gaz à effet de serre, génèrent au mieux une production de CO2 de l'ordre de 0,256 kg/kWh, soit plus de 33% supérieure celle du réseau de chauffage urbain.

Au-delà de la modernisation et du développement de ce réseau de chaleur et afin de diversifier la production d'énergies renouvelables, la ville porte également un projet de création d'un parc solaire sur des terres impropres à toute autre occupation compte tenu de son passé industriel et de la proximité d'une usine classée SEVESO et faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologique (PPRT). L'optimisation de ce délaissé de 26 hectares ans accueillera près de 48 500 panneaux solaires pour une puissance totale de 11MWc permettant d'alimenter théoriquement 2 870 foyers environ soit 7 000 personnes pour une production annuelle attendue de 10 035 000 Kwh/an. Le projet a reçu toutes les instructions et avis favorables mais reste conditionné à l'appel d'offres lancé par le gouvernement.

Dans le cadre des actions de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, le projet permettra d'éviter le rejet d'au moins 752 tonnes par an de gaz carbonique pendant au moins 25 ans.

Enfin le territoire accueillera en 2016 une unité de méthanisation portée par un collectif d'agriculteurs. Enfin d'ici 2020 une micro centrale hydroélectrique devrait voir le jour au sein du nouveau barrage sur la Marne construit par Voies Navigables de France.

A travers leurs multiples actions, la ville de Meaux et le Pays de Meaux s'attachent à faire preuve d'exemplarité à travers un projet cohérent de développement, visant à la sobriété énergétique du territoire, adossé à des politiques sectorielles intégrées. C'est en effet, la coordination et la mise en cohérence des actions visant la maîtrise des consommations énergétiques locales dues aux transports, à l'habitat, aux formes urbaines comme aux consommations individuelles et la valorisation des ressources énergétiques (géothermie, photovoltaïque, etc.), qui sont en jeu pour assurer l'efficacité énergétique du projet de territoire.

A l'heure où l'action locale devient un échelon clé de la transition énergétique des territoires, l'innovation est aujourd'hui à rechercher par des réponses techniques pertinentes comme par une stratégie cohérente et une gouvernance efficace à l'échelle du bassin de vie. La montée en compétence de l'intercommunalité du Pays de Meaux devra répondre à ce nouvel enjeu tout en assurant son intégration aux projets structurants à l'échelle de la Région Ile de France et du Grand Paris.

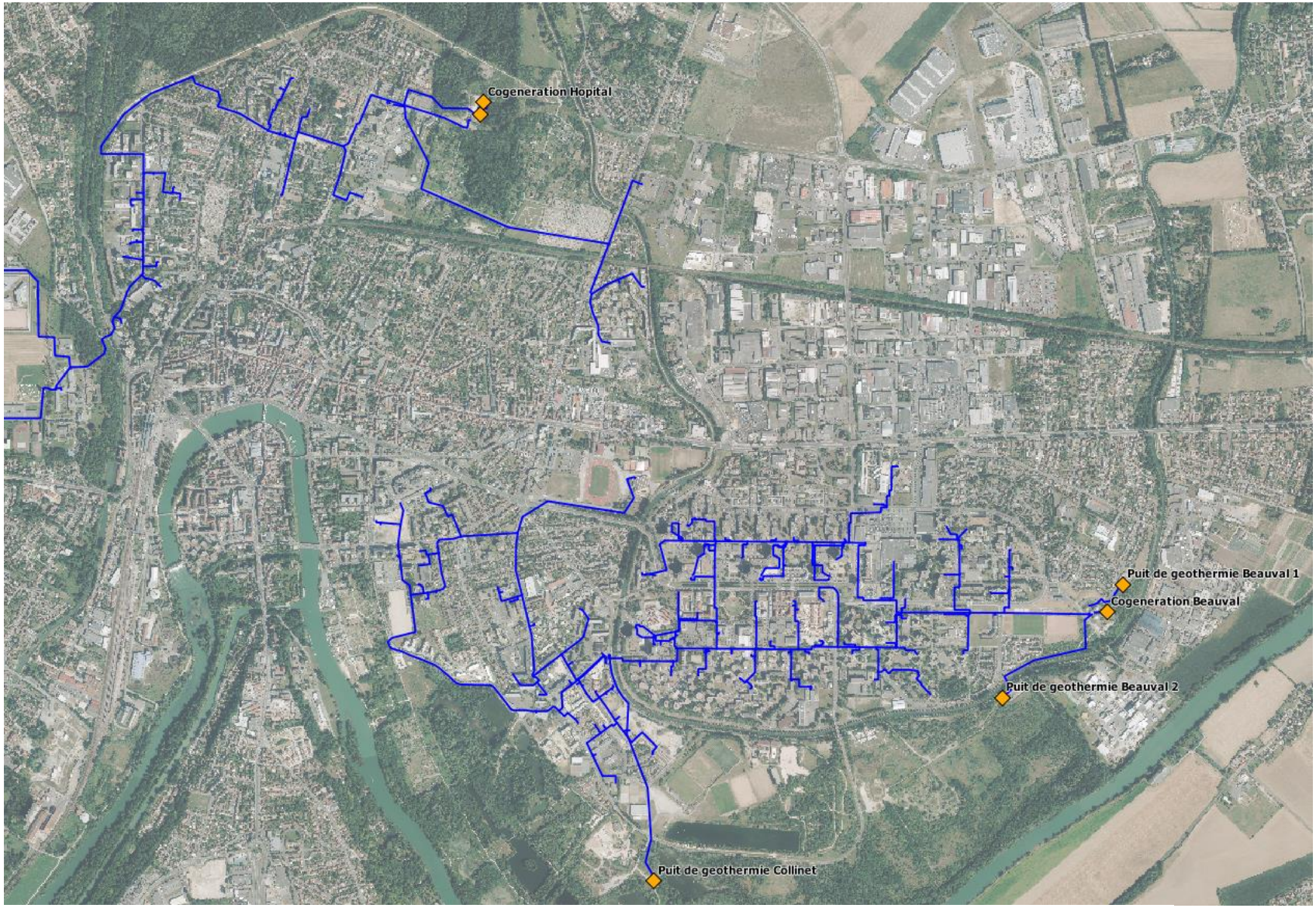


Figure 23 : Réseaux de chaleur urbain de la ville de Meaux alimenté par la géothermie

III.3.6 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le développement économique est pensé à différente échelle et notamment celle intercommunales. Il est également interfacé avec le SCoT et le PLD dont les orientations doivent permettre l'amélioration de l'attractivité et de la compétitivité générale du Pays de Meaux. Plusieurs enjeux ont été soulignés sur le territoire :

- une offre foncière qualitative,
- un système de déplacements performant pour les entreprises et les actifs y travaillant,
- une culture urbaine sachant mixer ses fonctions.

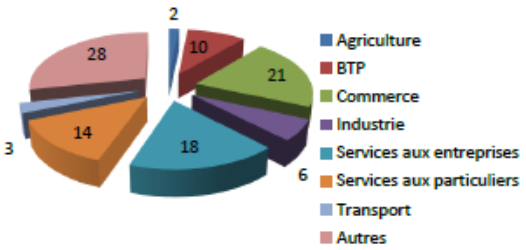
III.3.6.1 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE DU PAYS DE MEAUX

Le Pays de Meaux compte aujourd'hui environ 4 300 établissements et environ 33 400 actifs ayant un emploi (pour une population active de 38 000). C'est un territoire plutôt généraliste sans filière très marquée.
Une forte proportion de commerces (20% des établissements) et de services (30%) est présente sur l'agglomération par rapport à l'ensemble de la Seine et Marne.

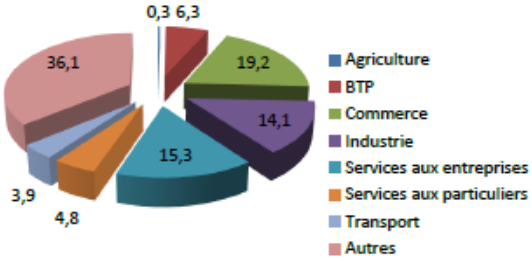
La politique économique mise en œuvre s'inscrit dans une logique globale environnementale visant à offrir aux actifs un système de déplacement plus propre et performant qui progressivement améliore et diversifie l'offre mobilité sur le Pays de Meaux.

Cela se traduit par une logique de concentration des zones d'activités principales à proximité des infrastructures et des zones d'habitat concentrées, illustrées notamment par:
- la création du PAPM à haute qualité environnementale;
- la requalification des zones d'activités existantes ;
- la rénovation de la ZUS et la création d'une Zone Franche Urbaine correctement connectée au cœur de ville avec le projet TCSP ;
- la requalification du centre-ville de Meaux source de développement de services et commerces locaux ne peut que limiter les obligations de déplacement vers les zones de chalandise extérieures.

Répartition des établissements du Pays de Meaux (%)



Répartition des salariés du Pays de Meaux (%)



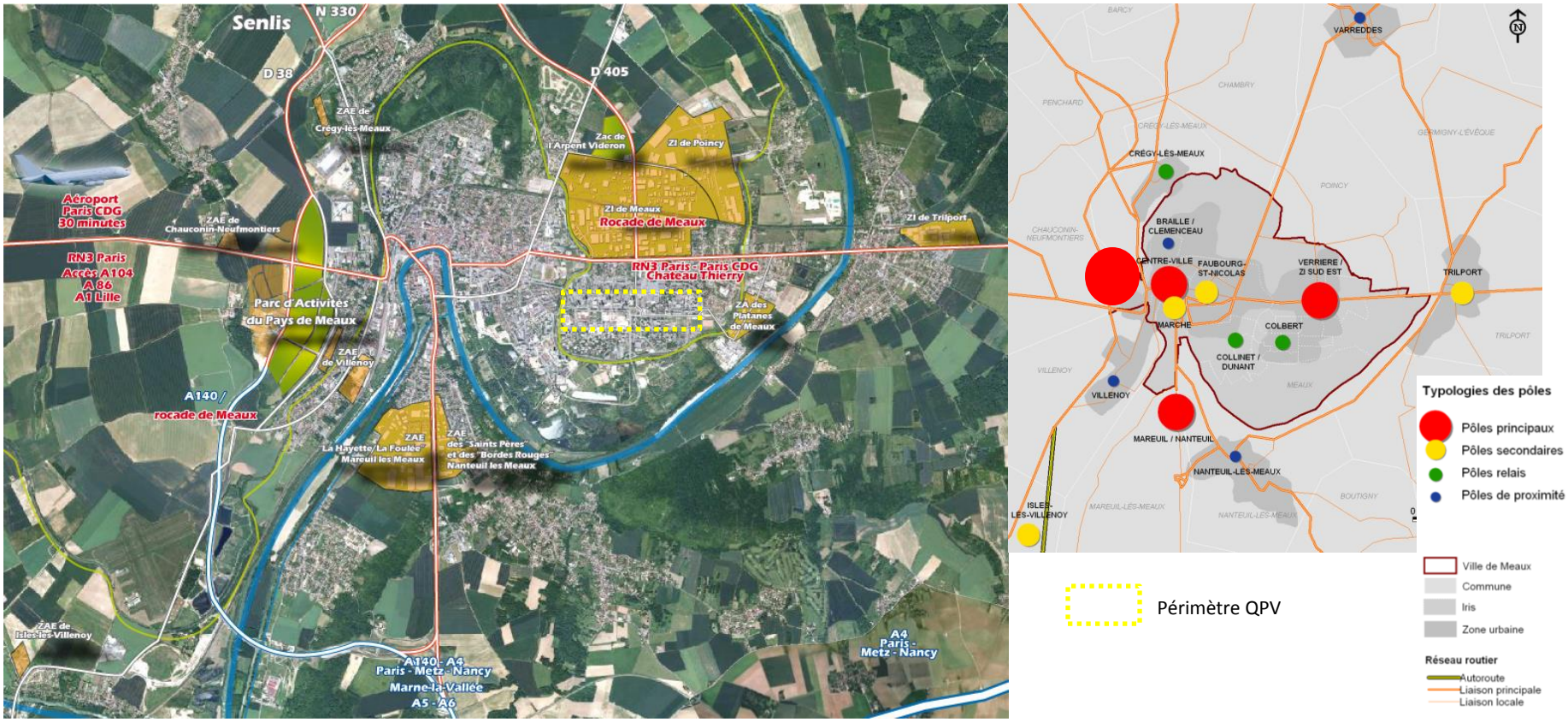


Figure 24 : Organisation générale de l'activité économique du Pays de Meaux – localisation des ZAE/ PAPM et des différents pôles commerciaux du cœur d'agglomération

La réalisation du Parc d'Activités du Pays de Meaux (80 ha en 1ère phase) pour accueillir des PME / PMI / Artisans, des commerces, des activités logistiques et l'Institut des Métiers et de l'Artisanat, directement connecté à la RN3 (liaisons vers Paris et l'aéroport Roissy CDG) et à l'A4 via la rocade Ouest de Meaux a été soutenu par l'ensemble des partenaires. Son aménagement a été co financé par l'Europe (Feder), la Région Ile de France (GP3) et le Conseil Général de Seine et Marne (C3D).

.







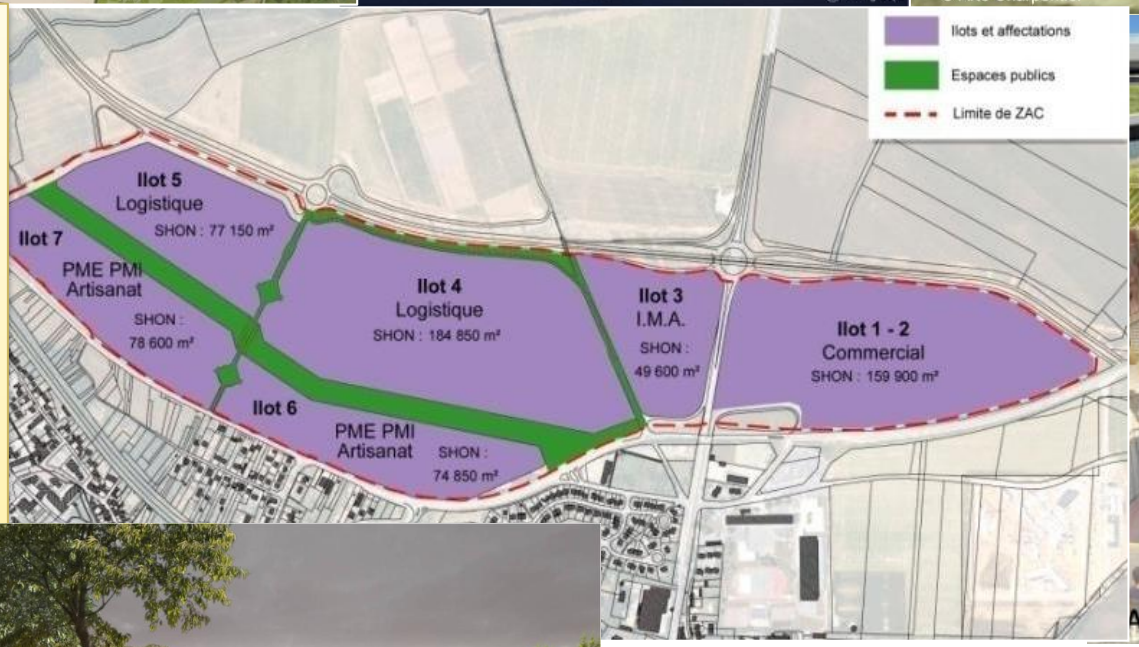
A noter :

Centre commercial :
1 000 emplois (500 Auchan , 500 reste du centre) 15.9ha

Institut des Métiers et de l'Artisanat (IMA) :
1800 élèves en rotation

Prologis C&A :
300 emplois sur 10ha puis jusqu'à 500 sur 18ha (sous promesse)

PMI PME :
Ilot 7 : 2ha sous p
GEFEC







L'IMA, Une vitrine technologique des métiers de l'artisanat pour:

- **L'information et l'orientation**
- **L'apprentissage**
- **La formation tout au long de la vie**
- **La recherche et l'innovation**

En 2007, la CAPM a pu engager d'importants travaux d'aménagement en vue d'accueillir de nouvelles entreprises, créatrices d'emplois sur le territoire grâce à la création du Parc d'Activités du Pays de Meaux offrant à termes 4 000 emplois
Grâce à l'arrivée des premières entreprises sur le Parc d'Activités du Pays de Meaux (PAPM), à savoir le groupe Immochan sur l'îlot commercial et le groupe C&A sur l'îlot principal réservé à la logistique, l'objectif de création de 1500 emplois, en première phase, sur le territoire est atteint en 2015.

La requalification des zones d'activités déclarées d'intérêt communautaires répond également à l'objectif d'attractivité économique du territoire et de maintien de l'emploi.

L'ouverture en septembre 2015 de l'Institut des Métiers et de l'Artisanat au sein du PAPM va permettre à 1 400 apprentis de bénéficier de formations adaptées au marché de l'emploi et aux artisans de bénéficier d'une vitrine technologique. Un double objectif stratégique a été recherché:
-Continuer à valoriser et soutenir l'apprentissage en intégrant des concepts innovants et en s'ouvrant à des formations adaptées à l'évolution des marchés ;
-Créer un Institut au service de tous les acteurs au sein d'un nouvel outil performant, capable de s'adapter aux évolutions économiques et aux besoins de publics diversifiés, d'accompagner les processus de formation tout au long de la vie.

Véritable vitrine des métiers et de l'artisanat, l'IMA se caractérise par :
- une approche architecturale innovante et modulaire intégrant notamment la norme HQE (Haute Qualité Environnementale). Les bâtiments servent de véritables outils pédagogiques, notamment dans le domaine du développement durable pour sensibiliser les formateurs, les apprentis, et les auditeurs à la maîtrise des économies d'énergie ;
- une conception des plateaux pédagogiques professionnels adaptables aux évolutions des métiers et des matériels ;
- une émergence confirmée des nouvelles technologies éducatives qui bouleversent l'acte d'enseigner et d'apprendre dans l'espace et le temps

La CAPM agit sur les questions d'emploi et d'insertion des publics en situation de fragilité ou/et sociale au travers de la mise en place d'un Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE), mis en œuvre dès 2004 et dénommé « Programme Pour la 2ème Chance, Passeport pour l'Emploi ».
Les actions programmées visent à renforcer l'accompagnement en alternant le suivi individuel et collectif, l'accès à la mobilité et la formation, l'insertion professionnelle par le biais de chantiers d'insertion et des opérations précises d'accès à l'emploi. Elles sont financées par le FSE national.
Selon les données arrêtées au 11 décembre 2014, le nombre de participants en suivi depuis le nouveau protocole 2007-2014, est de 933.
62% du public PLIE est féminin et 53% des participants résident en ZUS.
L'un des objectifs de ce protocole d'accord est d'accueillir 800 personnes en grande difficulté (demandeurs d'emploi de longue durée, bénéficiaires de minima sociaux, jeunes sans qualification, travailleurs handicapés…) et de permettre aux participants d'accéder à l'emploi durable (contrat de travail de plus de six mois ou formation qualifiante de même durée ou création de son propre emploi).

Le PLIE du Pays de Meaux est le seul dispositif local qui permet à la fois un accompagnement individualisé et renforcé couplé à des actions spécifiques et innovantes pour un public en grande difficulté.

Conformément aux objectifs du SDRIF qui considère la CAPM comme un « secteur prioritaire de développement de ZAE, un site d'activité à requalifier, un pôle moteur à redynamiser et un territoire moteur de développement économique à conforter et à faire monter en puissance », le SCoT, au-delà de la requalification des zones d'activités du territoire, affirme la nécessité d'optimiser l'impact du futur Parc d'Activités du Pays de Meaux, support de la vitalité économique du Pays de Meaux à long terme, d'une attractivité grandissante de l'agglomération, et d'un rééquilibrage actifs/emplois au service du territoire.

Ainsi, d'ici 2020 la CAPM poursuit la requalification des zones d'activités d'intérêt communautaire ainsi que la commercialisation des derniers lots du PAPM. Parallèlement elle étudie la programmation d'une seconde tranche d'aménagement du PAPM selon les orientations du SDRIF.

En outre, le territoire sera doté d'ici 2017 d'une nouvelle résidence jeunes travailleurs à proximité de la gare de Meaux. Des négociations sont également en cours pour la création d'un hôtel d'entreprise avec un télécentre dans ce même secteur.

Enfin, à l'échelle intercommunale, la CAPM participe activement à travers le PACTE, dispositif animé par la Maison de l'Emploi et de la Formation, a l'élaboration et la mise en œuvre de stratégies de développement du territoire pour développer l'activité économique et créer de l'emploi d'une part et contribuer à une meilleure coordination des acteurs d'autre part. Deux axes ont été identifiés par les présidents des intercommunalités du territoire Nord Est 77 :

Axe 1 - Renforcer l'articulation entre le développement économique et l'emploi

Axe 2 - Favoriser l'émergence de filières stratégiques qui sont le Tourisme, les Services à la Personne et l'Industrie

III.3.6.2 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE DE LA VILLE CENTRE

La Ville de Meaux comptait en 2011 plus 4 300 établissements et plus 21 000 emplois salariés soit 77% de l'ensemble du Pays de Meaux. Loin d'être une ville dortoir, elle dispose d'une armature commerciale bien constituée ainsi que plusieurs zones d'activités. Sous-préfecture du département, elle concentre également de nombreux services administratifs et des services aux personnes. Son attractivité dépasse les contours du Pays de Meaux. En effet, la 'zone de chalandise' porte largement sur l'ensemble des communes situées au Nord Est de la Seine et Marne ainsi que sur les communes limitrophes au sud de la CAPM pour la fréquentation des services de santé (hôpital..).

- le centre-ville (quartiers Cathédrale, du Marché et Faubourg St Nicolas) regroupe l'essentiel du commerce et des services de proximité : 3ème pôle marchand de l'agglomération en cours de redynamisation via le « Plan Marshall/Cœur de Ville » avec la réhabilitation de l'habitat, du patrimoine bâti ainsi que la requalification des espaces publics. Cette valorisation touristique, patrimoniale et l'amélioration de la circulation / stationnement visent à conforter son attractivité au sein du territoire et au-delà de ses limites.
- en position centrale l'écoquartier Foch Roosevelt recouvre plus de 220 établissements et professions libérales (pour environ 1 000 emplois). Il est très marqué par la présence de la Cité Administrative (Palais de Justice, Police, Tribunal de Commerce, etc…). Celle-ci a favorisé un développement très tertiaire du secteur. La dizaine de commerces présents sont des concessionnaires automobiles situés principalement sur les avenues Foch/ Roosevelt.
- la zone industrielle de Meaux regroupe sur 135 hectares plus de 200 PMI PME et 3 200 salariés et constitue de fait l'un des premiers parcs d'activités de Seine et

Marne en termes d'emplois

- à l'est de la ville, la zone commerciale sud ZI/Verrière s'avère le 1er pôle commercial de l'agglomération ; avec une zone de chalandise s'étendant sur tout le nord/est du département.

La Ville de Meaux poursuit ses actions en faveur du maintien du commerce en centre-ville et renforce considérablement l'offre commerciale et de services dans les nouveaux quartiers (écoquartier Foch-Roosevelt) et les quartiers en renouvellement urbain : centre commercial Colbert et La Verrière- création d'une nouvelle place commerciale, renforcement de Colbert. Il s'agit de maintenir ou de développer de nouvelles polarités multifonctionnelles dynamiques, propices à la vie de quartier.

NPNRU document de cadrage

Ville de Meaux

2015



Nouveau Programme de Renouvellement Urbain du quartier de BEAUVAL

Partie 1 : Le PRU en voie d'achèvement

Pays de Meaux
Communauté d'agglomération

Meaux
Fiers de notre histoire

TABLE DES MATIERES

Introduction 4

I Rappel du PRU en voie d'achèvement 5

I.1 Les grandes étapes de l'intervention de l'ANRU à Meaux 5
I.2 Démolition - Restructuration urbaine des deux principaux îlots du « Grand Ensemble » 7
I.2.1. La programmation des démolitions des grands ensembles 7
I.2.2 Accompagnement des habitants et relogement 9
I.3 Reconstruction d'une nouvelle offre d'habitat 10
I.3.1. Bilan de la reconstitution de l'offre de logements sociaux 11
I.3.2 Bilan de la diversification sur la période 2004/2018 15
I.3.3 Evolution globale sur la période 2004/2018 23
I.4 Création des conditions nécessaires pour cette nouvelle attractivité et pour répondre aux besoins des habitants 25
I.4.1 Nouvelles voies et voies requalifiées 25
I.4.2 Traitement des espaces publics/privés et jalonnement de places, espaces verts 28
1.4.3 Développement et adaptation équipements publics 31
I.4.4 Un renouveau économique dans les quartiers et des garanties d'emplois sur le territoire 34

II L'avenant 3 et l'amorce du renouvellement urbain du quartier A 38

II.1 Un diagnostic social et technique conduisant a la poursuite du renouvellement du quartier a et c 38
II.1.1 Une paupérisation de la population du quartier a et c 38
II.1.2 Une délinquance concentrée sur les quartiers A 39
II.1. 3 Une vie quotidienne difficile pour les habitants des tours 40
II.2 La demolition des tours auvergne et artois 42
II.2.1 Les enjeux de ces deux demolitions 42
II.2.2 Les principes et la programmation 44

INTRODUCTION

Les quartiers de La Pierre Collinet et de Beauval, construits dans les années 1960-1970, ont rapidement connus d'importants dysfonctionnements. La Pierre Collinet, constituée de tours et de barres, et les caravelles de Beauval formaient un secteur fortement déstructuré, l'habitat et la cadre de vie y étant de plus en plus dégradé.

En conséquence, ces quartiers ont fait l'objet de dispositifs successifs de politique de la ville. Le programme de rénovation urbaine, inscrit dans le prolongement du dispositif GPU-ZFU (1996-2000) et GPV (2000-2004) et mené sur un rythme opérationnel soutenu, a permis de concevoir et d'affiner un projet urbain de grande ampleur et de réaliser un grand nombre d'opérations de restructuration. La ville de Meaux a bénéficié de la signature d'une convention ANRU le 26 octobre 2004 et de plusieurs avenants qui ont permis de poursuivre l'intervention publique sur Dunant et Beauval.

Aujourd'hui, le programme de rénovation urbaine en voie d'achèvement avec les dernières livraisons de logements sociaux programmés d'ici fin 2019. Les investissements réalisés sur ces quartiers ont fait émergés une nouvelle image du secteur qu'il convient de continuer. La mise en œuvre du projet d'ensemble concerne simultanément l'habitat (démolitions / reconstructions), les équipements et les aménagements publics, et ce sur l'ensemble des sites d'intervention.

I RAPPEL DU PRU EN VOIE D'ACHEVEMENT

La Convention ANRU a permis de transformer les quartiers de Beauval et de Dunant-Collinet, en concrétisant une nouvelle mixité urbaine durable en lieu et place des deux éléments majeurs du grand ensemble.
Au préalable, un ensemble d'études urbaines et expertises ont été menées sur les secteurs à fort enjeu stratégique sur la période 2000 / 2003. Elles ont permis de décliner les opérations inscrites au programme de rénovation. Sont ainsi intervenus sur Beauval, L. Charré « Ville ouverte » pour l'étude urbaine des Caravelles, Gilles Deconninck d'Archétude pour une étude de résidentialisation et de réaménagement de la Verrière. Sur la Pierre Collinet, l'Atelier Greter a élaboré une étude urbaine et un schéma directeur d'ensemble relatif à la Zone Franche Urbaine a été proposé par le Cabinet Ellipse et Loïc JOSS.
La poursuite du mouvement de rénovation urbaine a été engagée suite à l'élaboration d'une étude urbaine et d'un schéma directeur par Gilles Dekonnick d'Archétude ; associé à Espacité en 2011 (voir partie II)

I.1 LES GRANDES ETAPES DE L'INTERVENTION DE L'ANRU A MEAUX

Le projet pour lequel Meaux a été sélectionné par l'ANRU consiste en la démolition des caravelles du quartier Beauval, celle des barres et tours du quartier de la Pierre-Collinet et prochainement celle des tours Auvergne et Artois, soit 1 638 logements.

Pour rappel, au total environ 2 300 logements auront été démolis en comptant les démolitions dans le cadre du GPV (1999-2003) et antérieures.

En lieu et place de ces démolitions, est reconstruit un habitat diversifié à échelle humaine : location libre et sociale, accession privée et sociale, en appliquant progressivement les nouvelles normes de qualité environnementale dans l'habitat.

Historique de la convention signée avec l'ANRU :

- Convention initiale (2004/2008) : 26 octobre 2004.
- Avenant n°1 dans le cadre du Plan de relance (2004/2008) : 13 mai 2009
- Avenant n°2 des 3 Tours GHI (2004/2013) : 23 juillet 2009
- Avenant n° 3 sur les tours Auvergne et Artois (2004/2018): 22 juin 2012
- Avenant de clôture (2004/2018): 19 mars 2014

- *Montant total du projet* : **270 millions d'euros**
- *Montant de la participation de l'ANRU* : **68,6 millions d'euros**
- *Montant de la participation Ville :* **27 millions d'euros**

➔ **À noter :**
Dans le cadre du PRU, 3 000 logements du parc de Meaux Habitat ont été réhabilités (isolation façades par l'extérieur, gains charges locatives) et résidentialisés (affectation d'espaces privatifs de proximité) pour un investissement de 18 M€.

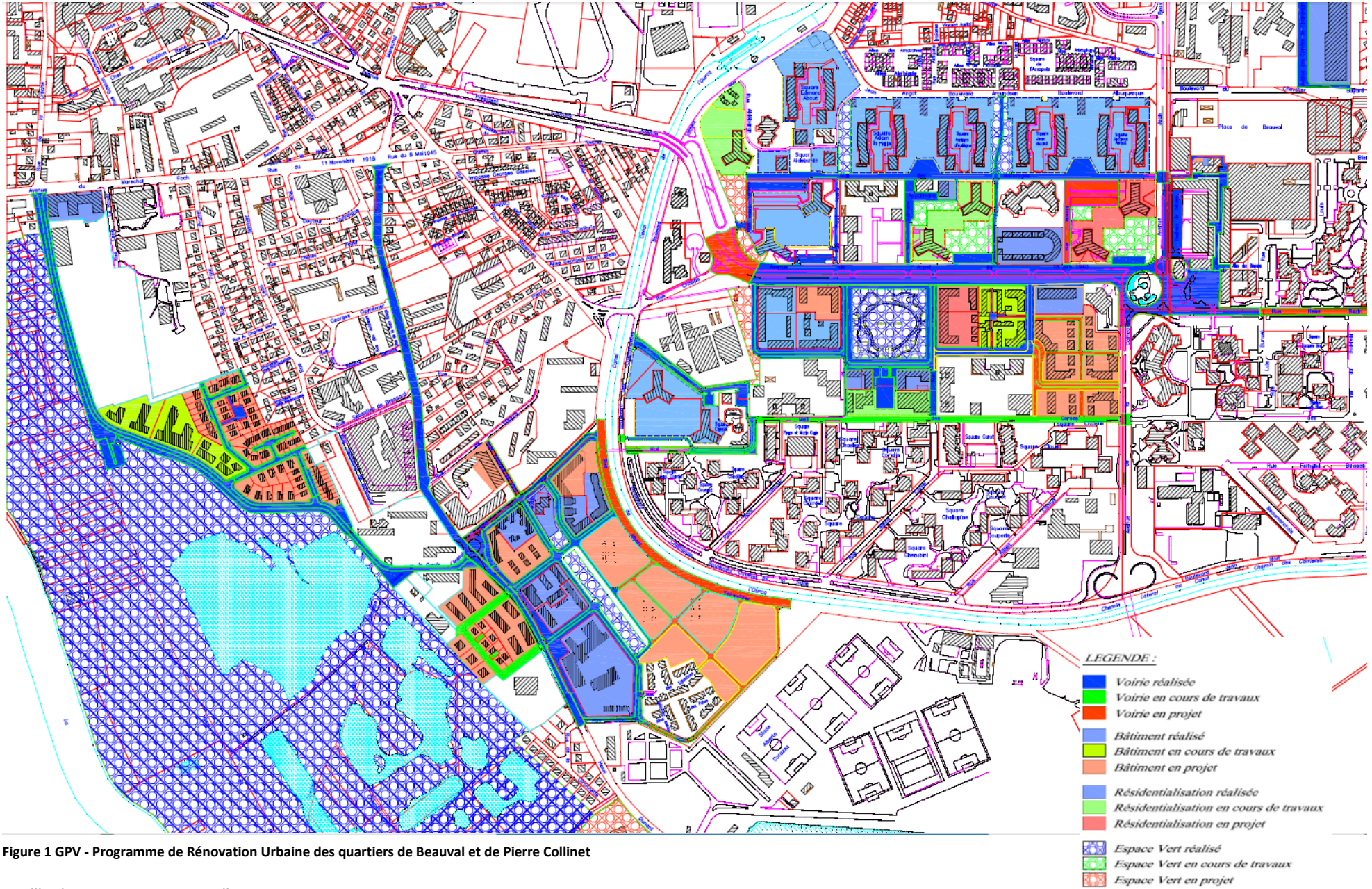


Figure 1 GPV - Programme de Rénovation Urbaine des quartiers de Beauval et de Pierre Collinet

I.2 Demolition - Restructuration urbaine des deux principaux ilots du « Grand Ensemble »

I.2.1. La programmation des demolitions des grands ensembles

Le projet de renouvellement urbain des quartiers de la Pierre Collinet et des Caravelles de Beauval à Meaux, d'une grande ampleur, repose notamment sur une stratégie visant à réinsérer ces quartiers, non seulement dans la ville, mais aussi dans la dynamique de développement de l'agglomération.

La démolition totale des deux ensembles de grands collectifs représentant 1683 logements à l'horizon 2015, participe au double enjeu de changement d'image et de renouvellement de l'offre d'habitat nécessaire à la réinscription de ces sites dans les marchés immobiliers. Les deux premières tours Auvergne et Artois du reste du grand ensemble « Quartier A » de Beauval permet la poursuite du processus de rénovation urbaine au cœur du quartier QPV.

Le programme des démolitions sur les périodes 2004/2008 et 2008/2015 ont portés sur l'ensemble des bâtiments ci-dessous :

Nom des bâtiments	Nbre de logements	Année d'engagement des travaux	Date de démolition
Champagne (Beauval)	265	2004	2005
Cheverny (Beauval)	265	2005	2006
Cornouaille (Beauval)	252	2006	2007
Fougères (P. Collinet)	311	2007	2008
Iris (P. Collinet)	83	2010	2011
Genêt (P. Collinet)	85	2010	2011
Hortensia (P. Collinet)	84	2010	2011
Auvergne	169	2014	2015
Artois	169	2014	2015

Ce programme de démolitions a été phasé en trois temps :

- 1 093 réalisées sur la période 2004-2008,
- 252 réalisés dans le cadre de l'avenant 2,
- 338 réalisés dans le cadre de l'avenant 3.



Figure 1 : Démolition d'une caravelle à Beauval



Figure 2 Démolition des tours IGH, 2010

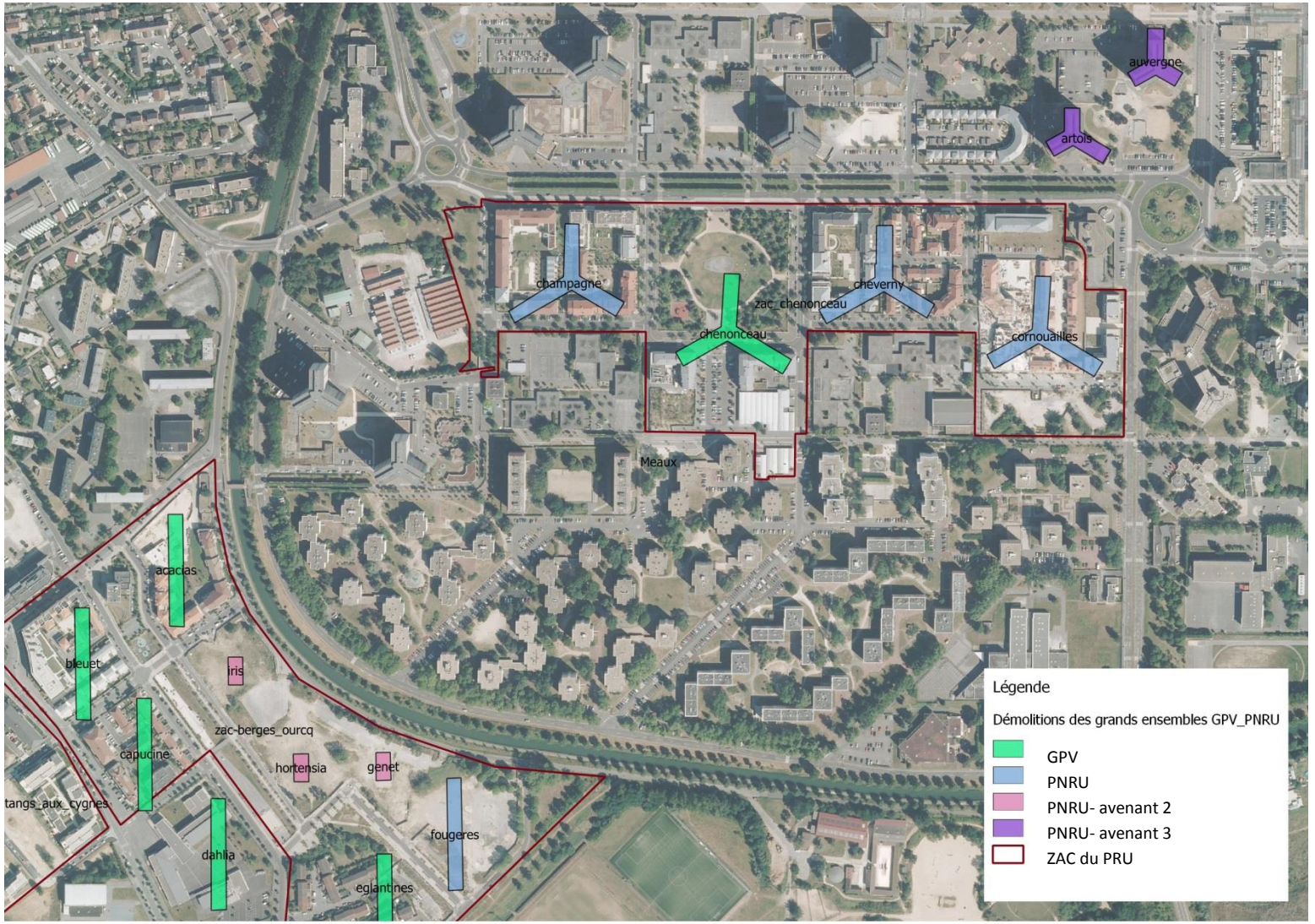


Figure 3 : Programmation des démolitions du PRU

I.2.2 ACCOMPAGNEMENT DES HABITANTS ET RELOGEMENT

Le nombre de logements occupés à l'origine de la convention, s'établissait à plus de 710. L'ensemble des populations a pu être relogé soit dans le parc réhabilité soit dans le parc reconstruit. Sur la période considérée, 2004/2008, c'est autant de ménages qui ont pu réaliser un itinéraire résidentiel positif.

Un certain nombre d'actions programmées et d'indicateurs ont permis une ascension résidentielle généralisée induite par le renouvellement urbain :

- un niveau de vacance suffisant sur le parc non voué à la démolition de Meaux Habitat,
- une rotation importante dans le parc de Meaux Habitat: 600 attributions par an,
- la livraison d'un nombre important de logements grâce aux programmes de reconstruction, qui offrent une large palette de logements diversifiés.

Le nombre de logements occupés restant à démolir s'établissait à 190 au 27 avril 2006 (Tours GHI). Le relogement de ces ménages s'est effectué selon les règles fixées dans le règlement général de l'ANRU et a bénéficié de la signature d'une convention locale de relogement impliquant institutionnels et bailleurs sociaux locaux.

Le nombre de logements occupés restant à démolir dans le cadre de l'avenant 3 s'établit à 320 en 2011 (Tours Auvergne et Artois).

Adossés au projet global, diverses actions d'accompagnement sont conduites en parallèle dans le champ social : éducation, insertion et accès à l'emploi, santé et accès aux soins, sécurité, gestion urbaine de proximité et mobilisation des habitants et acteurs publics.

	Nb de logements démolis	Nb de logements occupés	Taux d'occupation (%)
Période 2004/2008	1 093	711	65,1
Période 2008/2013	252	190	75,4
Période 2012/2018	338	320	94,7
Totaux	1 683	1 221	72,5

Cette stratégie de relogement adossée à un parc social important a pu être conduite avec des 'opérations tiroirs'. En effet, le phasage progressif a permis de proposer aux habitants des solutions de relogements en conformité avec leurs souhaits, les nouveaux programmes construits dans le cadre du 1 pour 1 sont venus diversifier les offres (voir annexe).

Au 31 janvier 2015, l'ensemble des relogements liés au PRU ont été effectués.

I.3 RECONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE OFFRE D'HABITAT

Les objectifs généraux poursuivis dans le cadre de la rénovation urbaine ont portés sur :

- la conservation des populations du quartier qui ont tendance à fuir, faute d'une offre de logements adaptés
- le développer un nouveau type d'habitat : logements individuels de qualité / petits collectifs
- la reconstitution des parcours résidentiels au sein des quartiers
- l'encouragement de la mixité des fonctions au fil du renouvellement urbain
- la diversification par une nouvelle offre immobilière privée

En parallèle, les réhabilitations, résidentialisations et confortation du parc d'habitat social ont été menées afin de garantir un maintien ou d'améliorer les conditions d'habitation et d'habitabilité.
A Beauval, plus de 1 160 logements de Meaux Habitat ont fait l'objet de réhabilitation depuis 2003 et ainsi que 625 logements pour l'OPH OPIEVOY, dont 143 dans le cadre de la convention initiale.

L'évolution de la reconstitution d'habitat :

Sur la période 2004/2008 :
La reconstitution d'une nouvelle offre d'habitat devait représenter 1 239 logements (locatifs, intermédiaires et accession) dont 374 logements locatifs sociaux et 194 PLS.
En 2008, 176 logements locatifs sociaux (PLUS – PLAI) en ZUS et l'ensemble des PLS avaient été reconstitués.
Sur la période 2008/2012 :
L'avenant 2 prévoyait la reconstitution de 750 logements locatifs sociaux et la démolition/reconstitution de 252 logements locatifs sociaux des Tours GHI dont 47 logements en ZUS, et 205 hors ZUS.

Sur la période 2012/2018 :
L'avenant 3 intègre la démolition/reconstitution de 338 logements locatifs sociaux, dont 138 en ZUS et 200 hors ZUS. 25 PLS supplémentaires sont programmés dans le cadre de la Résidence le Pâtis

Pour la réalisation de ces objectifs, la mise en œuvre opérationnelle a été conduite par la signature de Conventions Publiques d'Aménagement :

- deux avec Meaux Habitat pour la ZAC du Parc Chenonceau à Beauval et la ZAC des Berges de l'Ourcq à Dunant sur les sites de démolitions des grands ensembles
- une avec l'AFTRP pour la ZAC de l'Etang aux Cygnes en accompagnement de la mutation urbaine de la Pierre Collinet.

Au-delà de ces grandes opérations d'aménagement dans le PRU et des sites de reconstructions des logements sociaux hors de la ville (435 logements), d'autres quartiers ont été mobilisés au sein de la ville de Meaux, principalement au sein de l'Ecoquartier Foch Roosevelt (ZAC Mont Thabor, Vilar, Briand..) pour accompagner le renouvellement de Beauval et de Dunant.

I.3.1. Bilan de la reconstitution de l'offre de logements sociaux

1 683 logements auront ont été démolis dans le cadre du PRU avec une reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux de 1 714 logements dont

- 530 logements conventionnés dans le cadre du rattrapage 1 pour 1, dont 190 hors ZUS
- 1 054 logements à Meaux dont 599 en ZUS, 455 hors ZUS et 130 logements hors Meaux.

L'ensemble des sites d'accueil des reconstitutions hors ZUS prévues dans les avenants 2 et 3 participent à la mixité sociale de l'éco quartier Foch Roosevelt à hauteur de 20% à 30% selon les secteurs et au rattrapage de logements sociaux pour trois des communes de la communauté d'agglomération concernées

Répartition géographique de la reconstitution de l'offre de logements sociaux (hors conventionnement) :

	Livré	Travaux en cours	Etudes en cours	Total
ZUS	359	182	58	599
Ecoquartier		40	279	319
Autres Meaux		116		116
Meaux	**359**	**338**	**337**	**1034**
Mareuil les Meaux	54			54
Nanteuil-lès-Meaux	64		20	84
Trilport	12			12
Communes CAPM	**130**	**0**	**20**	**150**
Total général	**489**	**338**	**357**	**1184**



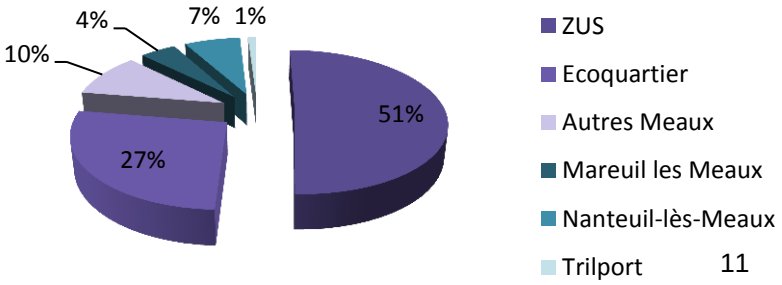
Meaux Habitat, Concorde
Livraison 2011
40 logements sociaux



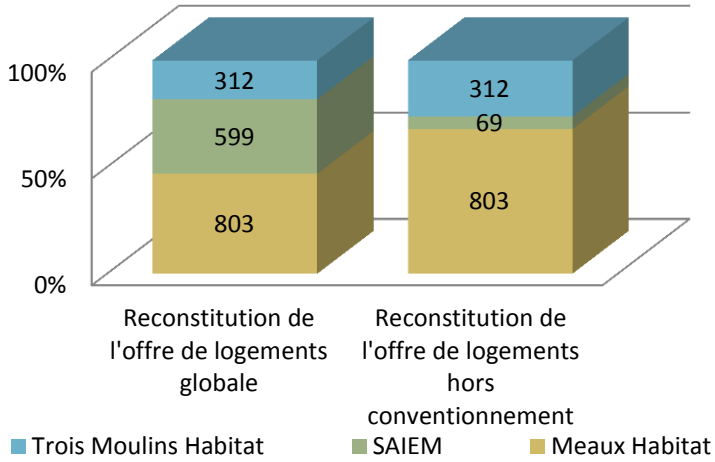
Meaux Habitat, résidence de l'écluse, livraison 2012
35 logements sociaux

Hors conventionnement, la reconstitution de logements sociaux est programmée à plus 87% sur la ville de Meaux avec près 51% au sein de ZUS, 27% dans l'écoquartier Foch Roosevelt et 10% dans le diffus.
Trois communes de l'agglomération (Mareuil-lès-Meaux, Nanteuil-lès-Meaux et Trilport) accueillent les 13% restants.
L'ensemble des 530 logements conventionnés : résidence Charcot et le Parc Joffre sont situés à Meaux respectivement dans le périmètre de la ZUS et dans l'écoquartier.

Répartition géographique de la reconstruction de logements sociaux (hors conventionnement)



Répartition de la reconstitution (nb de logements) par bailleurs

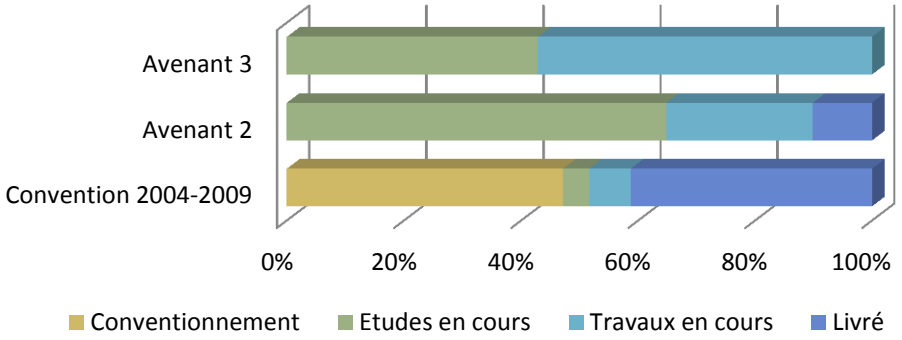


➔ **À noter :**

Dans le cadre du PRU, trois bailleurs ont été mobilisé pour la reconstruction de l'offre locative de logements sociaux :

- Meaux Habitat (Meaux, Trilport)
- SAIEM (Meaux)
- Trois Moulins Habitat (Mareuil-lès-Meaux, Meaux, Nanteuil-lès Meaux.

Etat d'avancement de la reconstitution suivant la convention



Les opérations livrées (489 logements) :

Convention 2004-2009 (464 logements) :

Avenue Charles de Gaulle : 54 logements

Avenue François de Tessan : 64 logements

Résidence Champs de Mars (Ilot Cheverny) : 40 logements

Résidence Concorde (Ilot Cornouaille) : 40 logements

Résidence de l'Ecluse (Ilot Ader - Angot) :35 logements

Résidence Les Cygnes (Ilot Capucine) :49 logements

Résidence Les Pins (Ilot Champagne) : 43 logements

Résidence Mouchotte (Ilot Acacia) : 42 logements

Résidence Petit Prince (Ilot Bleuet) : 46 logements

Résidence Tournesol (Ilot Alembert) : 19 logements

Squares AAAA : 20

Villa Léo : 12

Avenant 2 : Eglantine 25 logements



Les programmes en cours de construction (338 logements):

Convention 2004-2009 (80 logements)
Ilot Ancien Dispensaire : 40 logements, livraison sept 2015
Philippe de Vitry : 40 logements, livraison janv. 2016

Avenant 2 (62 logements)
Résidence Guynemer : 22 logements, livraison mai 2016
Mont Thabor II - Lot A : 40 logements, livraison juin 2016
Avenant 3 (196 logements)
Bonneuil : 45 logements, livraison mai 2016
Résidence Le Patis : 71 logements, livraison oct 2015
Ilot Chappe : 80 logements, livraison déc 2016

Les programmes dont les études sont en cours (357 logements) :

Convention 2004-2009 : Briand 50 logements, livraison 2019

Avenant 2 (160 logements)
Les Déserts : 20 logements, livraison fin 2018
Mont Thabor II (Parc Foch) : 60 logements, livraison mai 2017
Vilar : 80 logements, livraison sept 2017

Avenant 3 (147 logements)
Foyer Floucault : 58 logements, livraison fin 2018
Saint Lazare : 89 logements, livraison fin 2018



Figure 7 : Perspective programme Chappe, Meaux Habitat



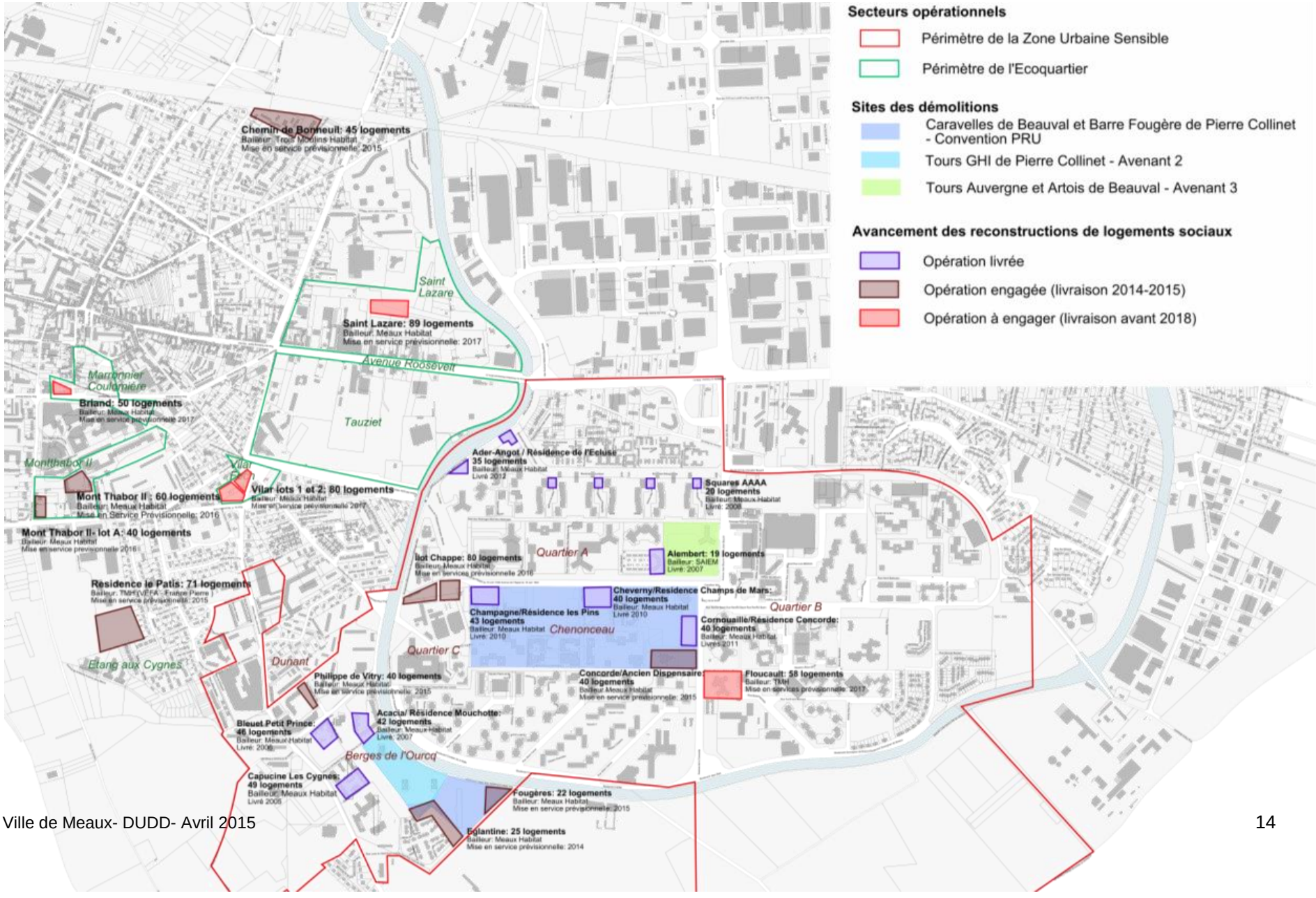
Figure 7 : Perspective programme Bonneuil, Trois Moulins Habitat



Figure 7 : Perspective Vilar, Meaux Habitat



Figure 7 : Perspective résidence Beaumarchais (Foyer Floucault) Trois Moulins Habitat


Secteurs opérationnels
Périmètre de la Zone Urbaine Sensible
Périmètre de l'Ecoquartier
Sites des démolitions
Caravelles de Beauval et Barre Fougère de Pierre Collinet - Convention PRU
Tours GHI de Pierre Collinet - Avenant 2
Tours Auvergne et Artois de Beauval - Avenant 3
Avancement des reconstructions de logements sociaux
Opération livrée
Opération engagée (livraison 2014-2015)
Opération à engager (livraison avant 2018)
Chemin de Bonneuil: 45 logements
Bailleur: Trois Moulins Habitat
Mise en service prévisionnelle: 2015
Saint Lazare
Saint Lazare: 89 logements
Bailleur: Meaux Habitat
Mise en service prévisionnelle: 2017
Avenue Roosevelt
Marronnier Coulonnière
Briand: 50 logements
Bailleur: Meaux Habitat
Mise en service prévisionnelle 2017
Tauziet
Montthabor II
Vilar
Vilar lots 1 et 2: 80 logements
Bailleur: Meaux Habitat
Mise en service prévisionnelle 2017
Mont Thabor II : 60 logements
Bailleur: Meaux Habitat
Mise en Service Prévisionnelle: 2016
Mont Thabor II- lot A: 40 logements
Bailleur: Meaux Habitat
Mise en service prévisionnelle 2016
Ader-Angot / Résidence de l'Ecluse
35 logements
Bailleur: Meaux Habitat
Livré 2012
Squares AAAA
29 logements
Bailleur: Meaux Habitat
Livré: 2008
Quartier A
Alembert: 19 logements
Bailleur: SAIEM
Livré: 2007
Ilot Chappe: 80 logements
Bailleur: Meaux Habitat
Mise en services prévisionnelle 2016
Cheverny/Residence Champs de Mars:
40 logements
Bailleur: Meaux Habitat
Livré 2010
Champagne/Résidence les Pins
43 logements
Bailleur: Meaux Habitat
Livré: 2010
Chenonceau
Quartier B
Cornouaille/Résidence Concorde:
40 logements
Bailleur: Meaux Habitat
Livrés 2011
Résidence le Patis: 71 logements
Bailleur: TMH/ VEFA - Franco Pierre
Mise en service prévisionnelle: 2015
Etang aux Cygnes
Durant
Quartier C
Philippe de Vitry: 40 logements
Bailleur: Meaux Habitat
Mise en service prévisionnelle: 2015
Concorde/Ancien Dispensaire:
40 logements
Bailleur: Meaux Habitat
Mise en service prévisionnelle: 2015
Floucault: 58 logements
Bailleur: TMH
Mise en services prévisionnelle: 2017
Bleuet Petit Prince:
46 logements
Bailleur: Meaux Habitat
Livré: 2008
Acacia/ Résidence Mouchotte:
42 logements
Bailleur: Meaux Habitat
Livré: 2007
Berges de l'Ourcq
Capucine Les Cygnes:
49 logements
Bailleur: Meaux Habitat
Livré 2008
Fougères: 22 logements
Bailleur: Meaux Habitat
Mise en service prévisionnelle: 2015
Eglantine: 25 logements
Bailleur: Meaux Habitat
Mise en service prévisionnelle: 2014

I.3.2 Bilan de la diversification sur la periode 2004/2018

La diversification de l'offre concernent environ 2 400 logements dont :

- 268 locatifs sociaux PLS /intermédiaire
- 158 logements locatifs libres
- Plus de 2000 logements en accession (dont 784 en ZUS et 850 dans le cadre de l'écoquartier).

I.3.2.1 Diversification sur le quartier de Beauval

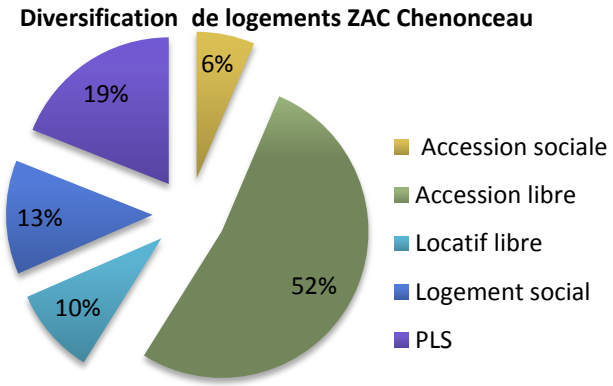
La reconstitution de l'offre réalisée sur le secteur de Beauval dans le cadre des démolitions reconstructions et des résidentialisations a permis de diversifier l'offre de logements (accession, PLS, LS, etc.) et de la rééquilibrer en préconisant un taux de reconstruction de logements sociaux de 25% dans le cadre du GPU, du GPV et de l'avenant 2 du PRU tout en offrant une nouvelle image au quartier (construction de petit collectif, maisons individuelles, maison de villes).

Ainsi, en 1999, le taux de logement sociaux sur le secteur de rénovation (Iris de Beauval Sud) qui avoisinait les 80% est désormais de 40% du fait de cette diversification de l'offre.

La dé densification et la mixité amorcées sur le secteur de Beauval entre 2004/2013

ZAC Chenonceau

	Accession sociale	*Accession libre*	*PLAI*	*PLUS*	*PLS*	*Locatif libre*	*Total*
Nombre de logements créés ZAC Chenonceau	55	451	28	135	108	82	859



En avril 2014 :

- Près de 82% des logements sont livrés
- 92 sont en cours de construction
  - ✓ Programme Meaux Habitat LS (ancien dispensaire) : 40 lgts , livraison prévue fin 2015
  - ✓ European Homes, 52 lgts en accession, livraison mi 2015
- 70 logements restent à engager : il s'agit du programme d'accession sur le lot Colbert 3. L'expropriation est en cours avec une prise de possession du site en mars 2016 maximum.



Figure 9 : Beauval 2000



Figure 8 : Beauval 2009

Au-delà de cette programmation au sein de la ZAC Chenonceau et des futures constructions sur le site des tours Auvergne et Artois, plusieurs opérations de reconstruction de logements sociaux en petites unités résidentielles ont dans le diffus ont été réalisées (Square AAAA, Résidence de l'Ecluse) ou sont en cours (Ilot Chappe, résidence Beaumarchais) avec également la reconstruction du foyer pour les personnes handicapés, accompagné de la réalisation d'un programme privé d'une soixantaine de logements.

Les différents projets sur Beauval en construction ou en cours de lancements sont localisés sur la carte ci-dessous :

1- Reconstruction du Foyer Foucault
2- Programme de plus 120 lgts dont 58 LS
3- Programmes en construction/ZAC Chenonceaux
4- Colbert 3
5- Colbert 4
6- Ilot Chappe
7- Démolition des tours Auvergne et Artois

En termes de logements, le PRU à Beauval :

1 304 logements
45% en accession libre
12% en accession sociale
29% en logements sociaux,
8% en locatif libre
6 % en PLS



Figure 10 : Beauval 2013



Figure 11 : Ilot Cornouaille- 2015



Figure 12: Ilots Cornouailles/Cheverny 2015

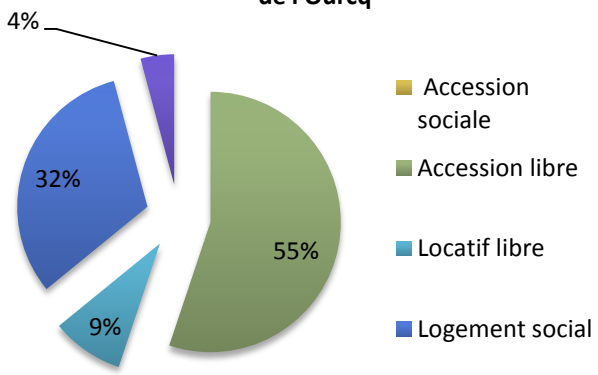
I.3.2.2 DIVERSIFICATION SUR DUNANT

Un redéploiement de l'offre de logement a été rendu possible sur le quartier Dunant d'une part par la mobilisation des terrains issus des démolitions réalisées dans le cadre du GPU, du GPV et de l'avenant II du PRU et d'autre part, par l'ouverture à l'urbanisation de réserves foncières en frange des quartiers Foch Guynemer.

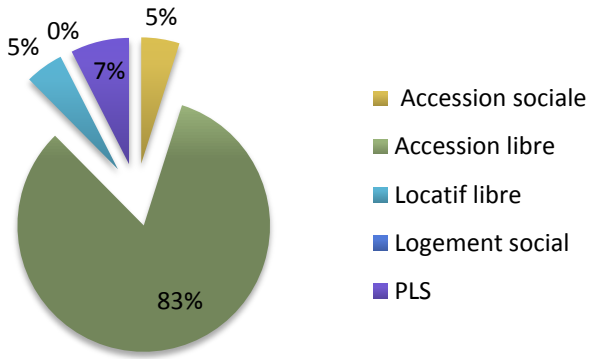
Ainsi, sur l'ensemble du nouveau quartier Dunant incluant désormais le secteur de la ZAC de l'Etang aux Cygnes et l'ancien quartier de la Pierre Collinet (ZAC des berges de l'Ourcq) ce quartier aura accueillera à la fin du PRU près de 1 600 logements avec près de 20 % de logements sociaux.

	PLAI	*PLUS*	*PLS*	*Accession sociale*	*Locatif libre*	*Libre*	*Total*
ZAC Berges de l'Ourcq	25	199	32	0	69	374	699
ZAC Etang aux Cygnes	59	14	74	0	32	700	879
Total Quartier Dunant	84	213	106	0	101	1 074	1 578

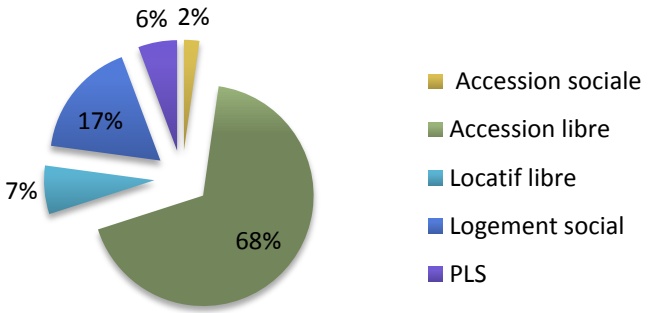
Diversification de logements ZAC des Berges de l'Ourcq



Diversification de logements ZAC de l'Etang aux Cygnes



Diversification de logements sur le quartier Dunant



En dehors des 32 logements de l'AFL, la ZAC de l'Etang aux Cygnes est achevée.
Les reconstructions sont en cours sur le site des tours GHI de la ZAC des Berges de l'Ourcq avec 238 logements en cours de chantier et 132 restants à engager. Ces derniers correspondent aux secondes tranches de deux programmes en accession privée (Promogim et Akerys). Selon le maintien du rythme de commercialisation, ces dernières livraisons sont prévues pour 2018.



Figure 13 : Pierre Collinet 1997



Figure 14 : Dunant 2009



Figure 15 : Poursuite de la ZAC des Berges de l'Ourcq





Figure 16 : Programme Bouygues Immobilier, ZAC des Berges de l'Ourcq



Figure 17 : ZAC des Berges de l'Ourcq



Figure 18 : Bouygues, Passionéo



Figure 20 : Terralia, ZAC de l'Etang aux cygnes, livré en 2010



Figure 19 : Programme accession Brémond, ZAC de l'Etang aux cygnes, livré en 2012

I.3.3 EVOLUTION GLOBALE SUR LA PERIODE 2004/2018

Cette transformation des quartiers de Beauval et Dunant, accompagnée par le projet d'Ecoquartier, permet de réamorcer les parcours résidentiels des ménages au sein des différents quartiers en même temps que de réinscrire ceux-ci dans les marchés immobiliers.
Elle garantit également la poursuite de la dé densification et de l'introduction d'une nouvelle mixité des quartiers de la ZUS au profit d'un redéploiement sur de nouveaux secteurs en réinvestissement urbain afin de créer de nouvelle couture urbaine et de rééquilibrer la répartition des logements sociaux entre les quartiers à l'échelle de la ville (cartes ci-après).

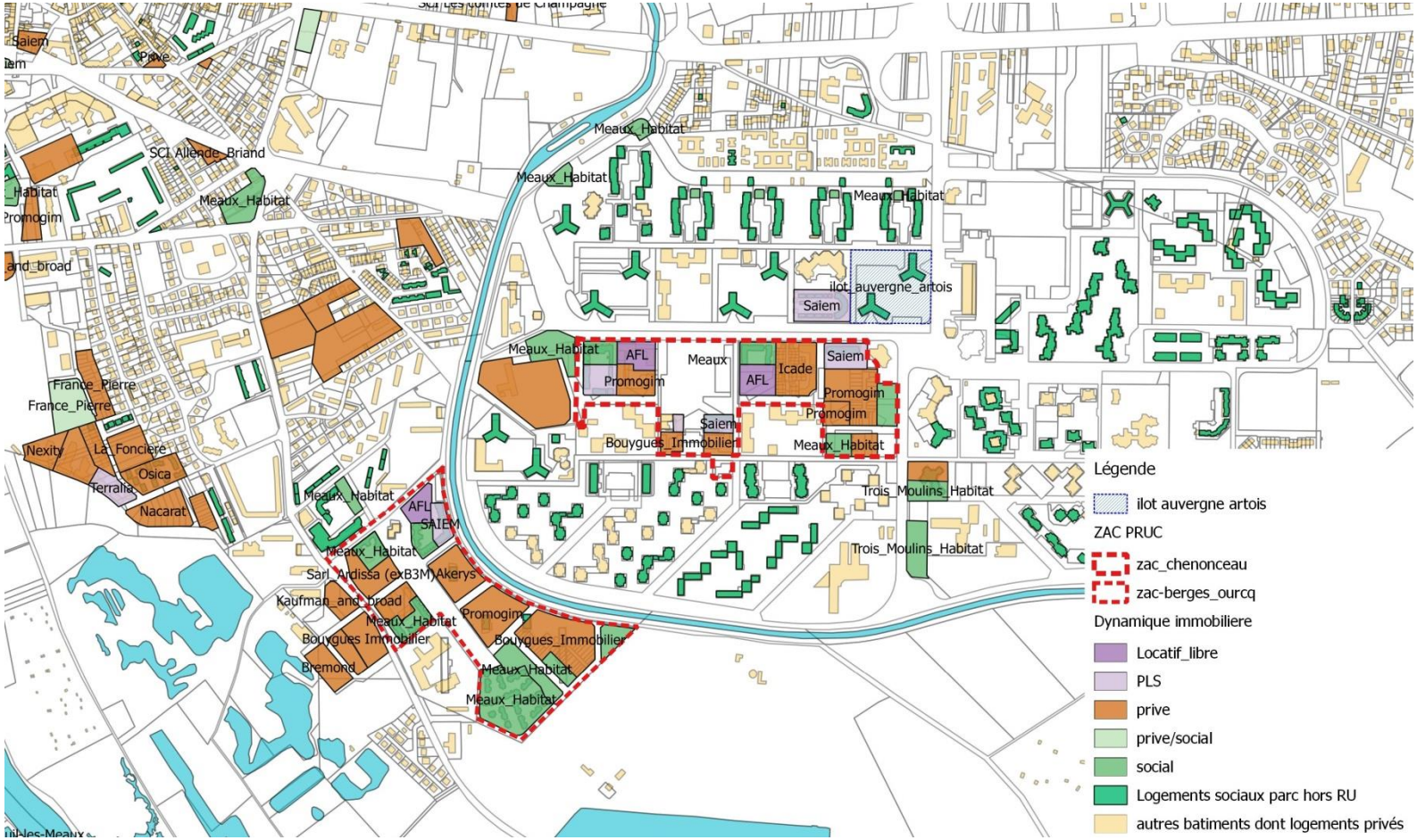
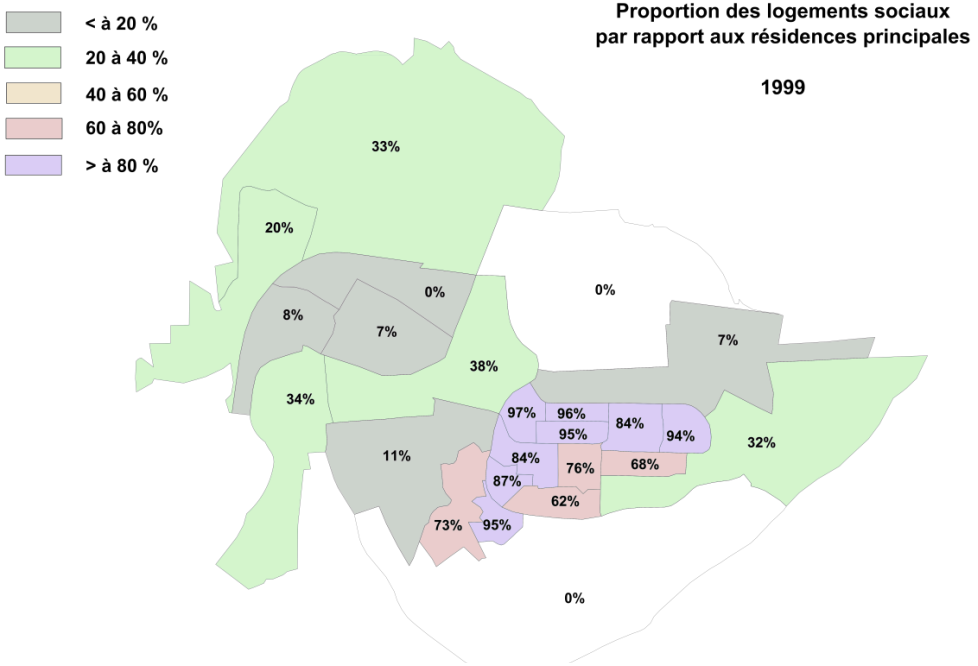
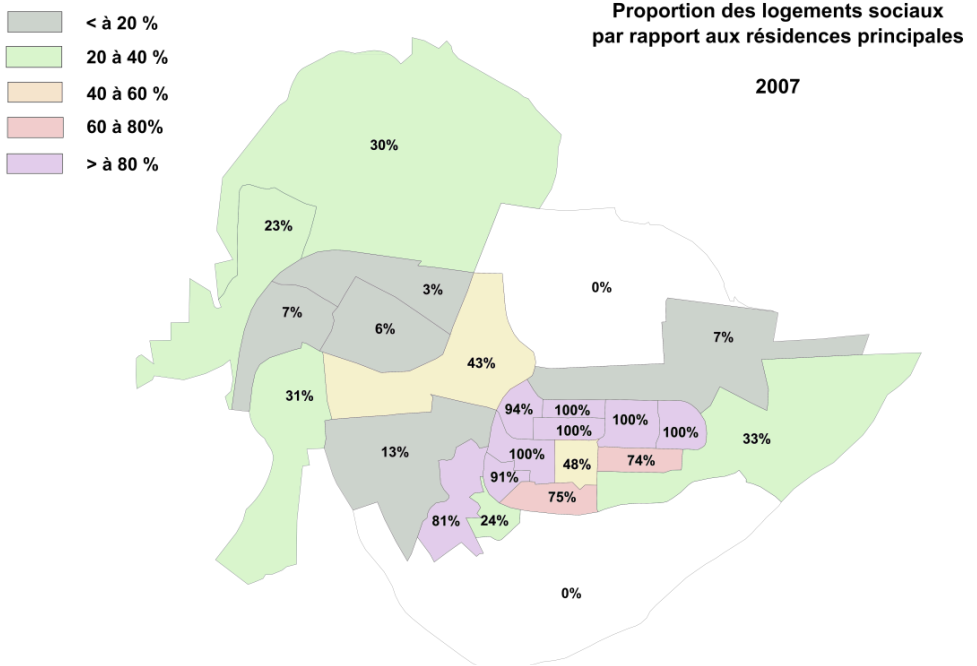
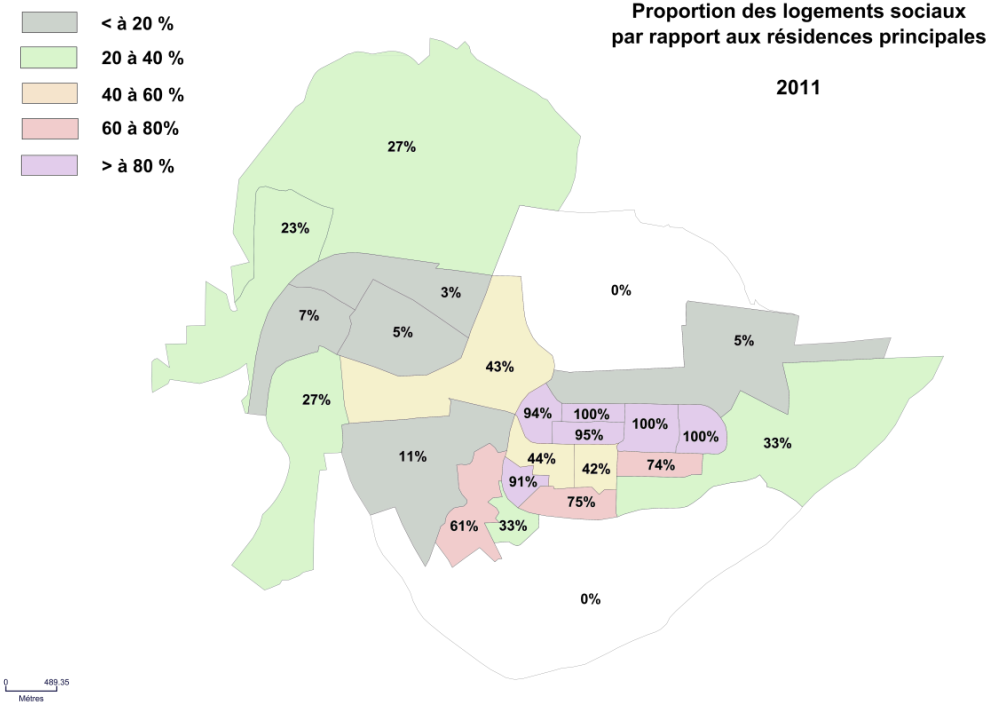
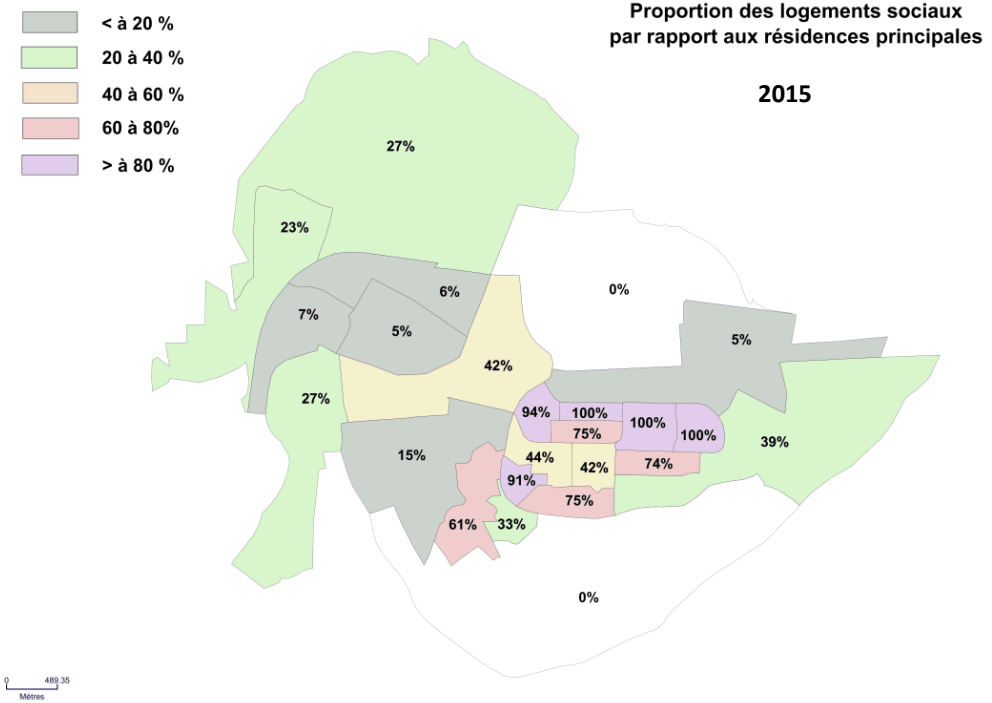


Figure 21 : Rééquilibrage des quartiers depuis le début du PRU


< à 20 %
20 à 40 %
40 à 60 %
60 à 80%
> à 80 %
Proportion des logements sociaux
par rapport aux résidences principales
1999
33%
20%
0%
0%
8%
7%
7%
38%
34%
97%
96%
84%
95%
94%
32%
11%
84%
76%
68%
87%
62%
73%
95%
0%


< à 20 %
20 à 40 %
40 à 60 %
60 à 80%
> à 80 %
Proportion des logements sociaux
par rapport aux résidences principales
2007
30%
23%
3%
0%
7%
6%
7%
43%
31%
94%
100%
100%
100%
100%
33%
13%
100%
48%
74%
91%
75%
81%
24%
0%


< à 20 %
20 à 40 %
40 à 60 %
60 à 80%
> à 80 %
Proportion des logements sociaux
par rapport aux résidences principales
2011
27%
23%
3%
0%
7%
5%
5%
43%
27%
94%
100%
100%
100%
95%
33%
11%
44%
42%
74%
91%
75%
61%
33%
0%
0
489.35
Mètres


< à 20 %
20 à 40 %
40 à 60 %
60 à 80%
> à 80 %
Proportion des logements sociaux
par rapport aux résidences principales
2015
27%
23%
6%
0%
7%
5%
5%
42%
27%
94%
100%
100%
100%
75%
39%
15%
44%
42%
74%
91%
75%
61%
33%
0%
0
489.35
Mètres

I.4 CREATION DES CONDITIONS NECESSAIRES POUR CETTE NOUVELLE ATTRACTIVITE ET POUR REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

I.4.1 NOUVELLES VOIES ET VOIES REQUALIFIEES

Initialement, ces quartiers sont essentiellement desservis par l'avenue Allende, créée à l'occasion de la construction de ces grands ensembles. Constituée en une austère deux fois deux voies, elle permettait de relier le centre-ville/ gare au cœur de Beauval. La desserte était complétée par des boulevards circulaires peu qualitatifs bordant les quartiers résidentiels (A, B et C). L'ensemble de ces infrastructures appauvrissaient le cadre de vie des habitants en revoyant à un système de frontières à caractère très routier avec de nombreux délaissés. En dehors de ces grands axes, le maillage interne était insuffisant ou inexistant.

La Pierre Collinet quant à elle était enclavée avec une unique desserte par l'avenue Henri Dunant et sa prolongation. Ses accroches se réalisaient uniquement sur le carrefour de Vilar au Nord ou vers le sud de Beauval sans connexion directe avec le centre-ville, ni avec la zone naturelle pourtant limitrophe au quartier.

La hiérarchisation des espaces publics (avenues, places, parcs, squares) s'opère à travers des aménagements qualifiés, lisibles et sécurisés afin de constituer une nouvelle trame de urbaine délimitant clairement les espaces privés et les espaces publics ainsi que leurs modes de gestions respectifs :



Figure 22 : Mail des Corses

- la création, dans les secteurs de renouvellement urbain, d'un maillage de voirie propre à porter les dessertes nécessaires au bon fonctionnement urbain des nouveaux îlots résidentiels et/ou d'activités / services créés.
- l'accompagnement des opérations de résidentialisation des immeubles par des voiries de desserte de proximité, structurant les nouveaux usages (sphère privative / domaine public).
- la réalisation d'espaces publics « verts » d'envergure, tel le parc Chenonceau, le square de l'Ourcq, au coeur des secteurs de renouvellement urbain, complémentaires des aménagements menés sur les espaces de proximité des immeubles (environnement résidentiel).

L'ampleur du programme de rénovation urbaine repose sur un désenclavement des quartiers et une attractivité nouvelle qui aujourd'hui porte ses fruits.

Le PRU devait répondre à un double enjeu : réinsérer les quartiers dans la ville et les réinscrire dans les dynamiques d'agglomération, qui se décline selon les objectifs suivants :

- Renforcer l'attractivité des quartiers vis à vis du reste de la ville et de l'agglomération
- Désenclaver et réintégrer les quartiers dans la continuité de la ville
- Soutenir les activités existantes dans les quartiers : commerces, PME/PMI...
- Développer des nouvelles activités afin de favoriser la mixité des fonctions
- Accompagner les opérations de requalification urbaine et de restructuration des centres commerciaux par des aides directes aux entreprises

Les mesures correctives de grandes et moyennes envergures du PRU sur ces dessertes ont permis de poser les conditions préalables au renouvellement urbain des quartiers. Par ailleurs, la hiérarchisation des espaces publics (avenues, places, parcs, squares) a été assurée par des aménagements qualifiés, lisibles et sécurisés afin de constituer une trame de quartier structurante, portant des espaces « résidentiels » et/ou à usages privatifs. Ces différents travaux d'aménagement sur l'espace public ainsi que les opérations de réhabilitions ont permis de renouveler les réseaux défaillants.

Les principales réalisations ont été :

La requalification de l'avenue de l'appel du 18 juin 1940 en boulevard urbain

- reprise de l'ensemble de chaussée avec séparation des flux, véhicules, piétons et cycles
- stationnement
- paysagement important
- éclairage
- création et traitement de carrefours sécurisés

La viabilisation du secteur Bazin Géodes

Le maillage des squares et tours du quartier A

Création de l'avenue de la Marne

Le désenclavement du quartier de la Pierre Collinet a été rendu possible par la création d'une infrastructure primaire de liaison avec les quartiers limitrophes du centre-ville, et d'accès aux grands axes d'agglomération.



Figure 23 : L'avenue du 18 juin 1940 requalifiée, 2015



Figure 24 : Réaménagement de l'avenue Bazin à Beauval



Figure 26 Vue du quartier Dunant avec son désenclavement/av. de la Marne

➔ **<u>À noter :</u>**
Cette réalisation a permis la création d'un nouveau front urbain le long de l'avenue et l'ouverture à l'espace naturel des Boucles de la Marne, zone Natura 2000.



Figure 25 : vue avenue de la Marne, mixité des déplacements

I.4.2 TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS/PRIVES ET JALONNEMENT DE PLACES, ESPACES VERTS

1.4.2.1- GESTION DES ESPACES PUBLICS/PRIVES

Les différentes études menées sur les quartiers de Beauval et de la Pierre Collinet ont mis en évidence la question de la réorganisation foncière comme élément indispensable du changement d'image et d'usage des différents espaces urbains. En effet, l'occupation des sols des quartiers de Beauval et de La Pierre Collinet mettait en évidence un mode d'organisation du territoire propre aux grands ensembles :

- prépondérance d'un grand espace collectif indifférencié englobant les espaces de proximité de l'habitat, les mails, espaces verts et stationnement,
- l'emprise au sol du bâti est faible et en ordre dispersé,
- les équipements, principalement les groupes scolaires, occupent une superficie importante du territoire équitablement répartie dans l'aire géographique,
- le stationnement des véhicules grève une partie significative des espaces non bâtis,
- les services et commerces sont regroupés.

L'enjeu a été de passer d'un vaste espace public indifférencié à une réorganisation / hiérarchisation des espaces par nature et par usage, en retrouvant un vocabulaire urbain classique de type rue, mail, place, square, jardin (domaine public) et des espaces collectifs de proximité (sphère privative).

Pour y parvenir, le projet a comporté :

- Des résidentialisations qui opèrent, sur les secteurs les moins déstructurés, une première étape de ce processus en délimitant une entité foncière propre à un ou plusieurs immeubles, qui constitue ainsi un îlot privatif avec toutes ses fonctionnalités propres (accès, circulations et stationnements internes, axes de détente, jardin, etc...).
- Des opérations de maillage viaire dans les secteurs de renouvellement urbain, qui organisent une nouvelle trame publique, propre à porter la reconstruction d'unités résidentielles à échelle humaine privative.

Un renforcement de la sécurité passive a été réalisé prenant appui sur les remembrements fonciers qui visent une nouvelle hiérarchisation entre domaine public et privé par le biais des opérations de résidentialisation et de renouvellement urbain, et ont un effet de redistribution ainsi que de clarification de la gestion urbaine de proximité. le développement de la vidéo protection vient renforcer la démarche de sécurisation des espaces produits. La conception des espaces privés et publics a été systématiquement soumise à l'avis d'une commission « sécurité passive » installée à cet effet.



Figure 27 : Exemple de résidentialisation Square A

1.4.2.2 CONFORTATION, VALORISATION ET CREATION DE PLACES DE QUARTIER, D'ESPACES VERTS ET JARDINS

Dans une perspective d'amélioration du cadre de vie, de renforcement de la nature dans ces quartiers, de cheminements piétons valorisés et de création de lieux de convivialité et de rencontre structurés, de nouveaux espaces ont été requalifiés ou créer ex-nihilo, comme le parc Chenonceau. Ce dernier a été un choix fort de la collectivité pour offrir un espace d'une grande qualité pour les habitants et un 'pari' pour créer les conditions nécessaires à l'investissement de promoteurs privés sur le quartier de Beauval.

Les aménagements réalisés ont porté sur :

-la confortation et requalification des mails piétons et notamment le mail des Allobroges et le mail des Corses

- la création du Parc Chenonceau

- la réalisation de Place des Droits de l'Homme et du Citoyen

- la réalisation du Square de l'Ourcq



Figure 28 : le parc Chenonceau, un espace de respiration animé au sein du quartier de Beauval





Figure 29 : Le square de l'Ourcq

Un aménagement exceptionnel : le parc du Pâtis

La réalisation du Parc Naturel du Pâtis est un aménagement exceptionnel avec la mise en valeur des principaux atouts écologiques et paysagers du site, de mettre à disposition de l'ensemble de la population meldoise, une offre de parc péri urbain

Les enjeux de valorisation de la zone naturelle concernent donc à la fois : le désenclavement du quartier de la Pierre Collinet, la mise à disposition d'une grande zone de détente et de découverte de la nature, le renforcement de la biodiversité sur une zone de plus de 50 ha en bord de Marne.

Un lieu fédérateur pour les habitants de Meaux et très recherché à l'échelle du bassin de vie





Création de la plage de Meaux en 2007
Ouverture tous les étés avec l'organisation de très nombreuses animations

Création de plus de 100 jardins familiaux entre l'avenue de la Marne et le Quai Jacques Prévert





Des aménagements pour développer les loisirs verts

1.4.3 DEVELOPPEMENT ET ADAPTATION EQUIPEMENTS PUBLICS

Le projet de rénovation urbaine reposait également sur une restructuration des équipements et espaces publics. Il importe en effet d'adapter les équipements publics de proximité déjà existants au nouvel environnement qui voit le jour et d'implanter de nouveaux équipements structurants à l'échelle de la ville, voire de l'agglomération, afin de renforcer par ce biais l'ancrage des quartiers dans la ville.

En matière d'équipement, les enjeux du PRU étaient :

- le développement de nouveaux équipements de proximité, complémentaires des grands équipements structurants, pour favoriser la vie locale
- la création, confortation et rénovation des équipements scolaires au sein de la ZUS et dans les quartiers accueillant les reconstitutions.
- la constitution de nouvelles centralités et lieux d'animation, en appui sur les pôles existants
- la redynamisation des grands équipements structurants, notamment sportifs, en appui sur les aménagements de requalification des espaces publics
-

Le renouvellement des quartiers intègre les besoins en matière d'équipements scolaires (collège Dunant, groupe scolaire des nouveaux quartiers, travaux dans les écoles) et de services de proximité (restructuration du centre commercial Colbert, dispensaire, etc...), ainsi que le développement de nouveaux équipements de quartier (La Médiathèque / Espace Caravelle).

Cette offre nouvelle est complétée en matière d'équipements sportifs de proximité ou à travers le renforcement des ensembles sportifs existants.

1.4.3.1 EQUIPEMENTS DE PROXIMITE

Les équipements scolaires : le quartier Dunant a bénéficié d'une adaptation de ses écoles avec notamment la restructuration de l'école Guynemer de la Pierre Collinet (2011) et la rénovation du groupe scolaire Saint-Exupéry (février 2014).

Sur Beauval, à proximité de la tour Albret, le Pôle parentalité comprenant une crèche d'une capacité d'accueil de 88 berceaux a été ouvert début 2014.



Figure 30 : Réhabilitation du groupe scolaire Saint Exupéry à Dunant





Figure 31 : la maison de la parentalité, un équipement d'accompagnement complet pour la petite enfance

Le renforcement des ensembles sportifs existants a été réalisé en 2008 avec le développement des grands espaces sportifs ouverts que sont les stades Tauziet et Corrazza présents en lisière des quartiers d'habitat, complémentairement au développement d'une offre en espaces de jeux et de sport de proximité.



Figure 32 : Nouvelle piste d'athlétisme au stade Tauziet



Figure 33 : Exemple d'aire de jeux, crédit photo : Archétude

1.4.3.2 EQUIPEMENTS EXCEPTIONNELS PARTICIPANT A L'ATTRACTIVITE GENERALE DES QUARTIERS

Médiathèque - Espace Caravelle à Beauval

La programmation d'un nouvel équipement structurant et multifonctionnel ayant vocation à rayonner sur l'ensemble de la ville par une offre complémentaire de celle existante a été mis en service en 2007.

La médiathèque Chenonceau est une structure de proximité qui offre un fonds de 17 000 documents tous supports confondus (revues et imprimés, CD, DVD, abonnements électroniques...). Elle développe plus particulièrement un fonds et des actions pour les tout–petits. Les documentaires destinés aux adolescents et aux adultes forment un fonds commun.

L'accueil, les renseignements et les inscriptions, prêts et retours de documents sont centralisés.



Figure 35 : L'espace Caravelle, un équipement structurant à l'échelle du quartier, de la ville et de l'agglomération



Figure 34 : le nouveau Collège Henri Dunant

Le Nouveau Collège à Dunant (août 2005)

La démolition du collège : le transfert du collège Dunant par le Conseil Général 77 a entraîné la désaffectation de son ancien bâti dont la démolition a libéré des emprises dans le cadre des contreparties foncières (Ilot Capucine).

I.4.4 UN RENOUVEAU ECONOMIQUE DANS LES QUARTIERS ET DES GARANTIES D'EMPLOIS SUR LE TERRITOIRE

1.4.4.1 LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DE LA MIXITE FONCTIONNELLE AU SEIN DES QUARTIERS AVEC LA REDYNAMISATION DES CENTRES COMMERCIAUX

Dès l'origine, des options majeures ont été prises en matière de restructuration économique des quartiers de Beauval et de la Pierre Collinet. Elles sont mises en œuvre à travers les actions suivantes :

- Redynamisation du centre commercial principal de La Verrière, visant à sa réinscription dans les dynamiques concurrentielles d'agglomération en confortant, vers la RN3, son rayonnement commercial sur le quadrant Nord Est du Pays de Meaux.

- Pérennisation et amélioration de la dynamique engagée dans ces quartiers (ZFU), en y proposant de nouvelles zones d'accueil pour les entreprises et en y maintenant la capacité d'accueil des activités économiques dans l'urbanisation existante.

- Confortation des pôles commerciaux de proximité, par la correction des dysfonctionnements "structurels" et de l'enclavement dont ils faisaient l'objet, en appui sur des espaces publics requalifiés et une restructuration des bâtis.

La restructuration lourde des centres commerciaux a nécessité la démolition d'une partie du bâti afin de conforter le positionnement central des pôles tout en maintenant leur fonctionnement concomitamment aux travaux. Le réaménagement des emprises foncières en espaces publics (places) s'est appuyé en parallèle sur la construction de nouveaux volumes permettant de redéployer un linéaire commercial (pour mémoire opération de construction de logements PLS par la SAIEM de Meaux).

La pérennisation de la redynamisation économique engagée, s'accompagne de la restructuration et de la revitalisation des pôles commerciaux existants, en appui sur des restructurations d'espaces publics créant de nouvelles centralités.

Les deux opérations correspondantes ont été réalisées dans le calendrier de la convention :

- Le Centre Commercial la Verrière / Drugstore
- La Restructuration du centre commercial Colbert

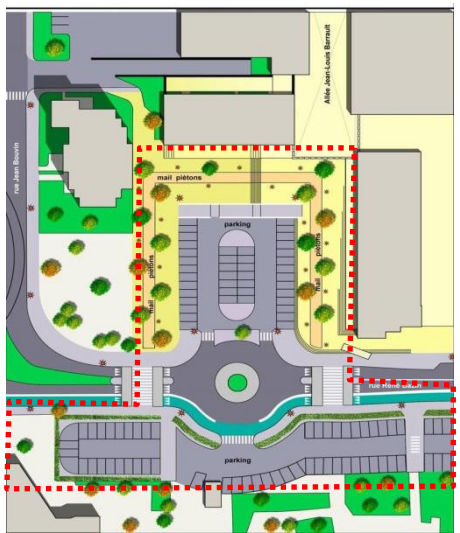
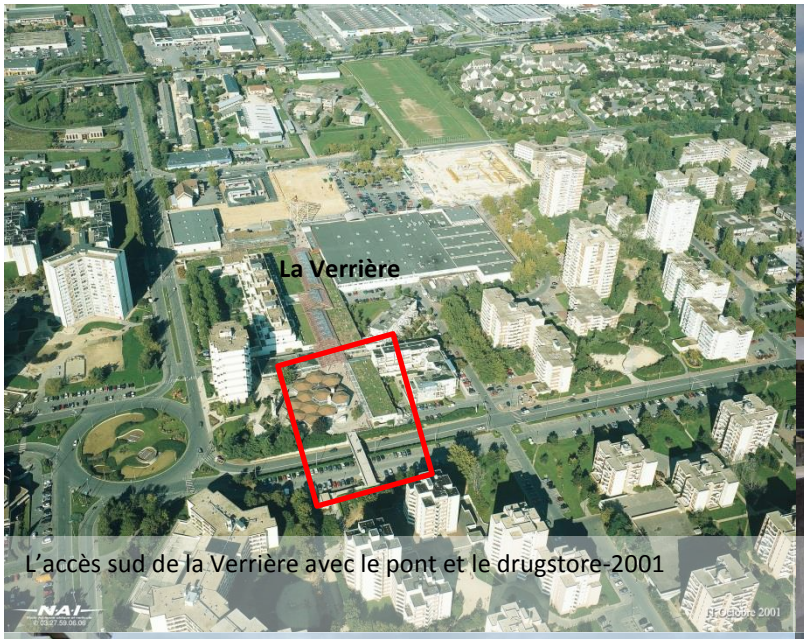


Figure 36 : Périmètre d'intervention sur le centre commercial la verrière

La reconfiguration de l'entrée Sud de la Verrière avec la démolition du drugstore

Sa redynamisation du centre principal visait sa réinscription dans les dynamiques concurrentielles d'agglomération en confortant, vers la RN3, son rayonnement commercial sur le quadrant Nord Est du Pays de Meaux ainsi que l'amélioration de son interface avec les quartiers Sud des Caravelles.
La démolition du drugstore a permis la restructuration de l'entrée commerciale sud et de traiter les façades commerciales redonnant une attractivité à ce pôle.



L'accès sud de la Verrière avec le pont et le drugstore-2001


Le drugstore avant sa démolition, un équipement vieillissant, ni adapté, ni attractif, générant des problèmes de sécurité


Emprise libérée par le drugstore, travaux d'aplanissement des accès avec la suppression dela passerelle, décloisonnement des espaces


Création d'une entrée sud commerçante avec parking de proximité, paysagement et traitement au sol de l'entrée de la galerie

L'accompagnement du centre commercial Verrière a été renforcé par la mise en place d'un groupe de travaux visant à donner des réponses aux nuisances rencontrées par les riverains et à favoriser l'équilibre de l'offre commerciale.

Centre Commercial Colbert

La confortation de ce pôle de proximité a été rendu possible par la correction des dysfonctionnements « structurels » et de l'enclavement dont il fait l'objet. Les opérations de démolition/ reconstruction en pieds des nouveaux immeubles avec un adossement au parc Chenonceau ont donné une meilleure visibilité à l'ensemble depuis l'artère du quartier. Cette opération a été phasée en ilots afin de pérenniser les commerces existants et de maintien une offre de proximité pour les habitants. Fin 2014, Colbert 2 (45 logements et un RDC commercial où se trouve repositionnée l'agence de proximité « Artois » de Meaux Habitat) a été livré. L'ordonnance d'expropriation des îlots 3 et 4 a été notifiée par la Ville aux propriétaires. La démolition-reconstruction de ces deux îlots est inscrite dans la ZAC Chenonceau (CPA Meaux Habitat) avec des démolitions prévues pour fin 2015 et mi 2016.



Figure 37 : Localisation du centre commercial Colbert au sein du quartier de Beauval



Figure 38 : Restructuration du CC avec de nouveaux commerces en rez- de-chaussée





Figure 39 : Colbert 3 et 4 poursuite de la réhabilitation avec des démolitions pour fin 2015

1.4.4.2 UNE INSCRIPTION PLUS LARGE DANS LE TISSU ECONOMIQUE DE L'AGGLOMERATION

Dans un cadre plus large, la restructuration économique des quartiers de Beauval et de la Pierre Collinet s'inscrit dans un dispositif d'ensemble et un contexte d'agglomération en développement. L'agglomération du Pays de Meaux souhaite en effet renforcer l'accès à l'emploi pour les personnes en difficulté aussi bien en s'appuyant sur le tissu économique local qu'en renforçant l'attractivité économique du territoire. La création d'une nouvelle zone d'activités de 160 hectares (80 ha dans une première phase) participe à cet objectif, qui consiste à proposer, à des entreprises et à des investisseurs, des sites d'implantation de haute qualité, très attractifs sur le marché francilien et offrir ainsi les conditions optimales pour soutenir l'entreprenariat et l'innovation au niveau local.

Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux a été retenue par la Préfecture de Région et l'Union Européenne pour bénéficier de fonds du FEDER afin de soutenir des projets ayant comme visée ultime la création d'emplois pérennes, la diminution du chômage et la résorption de la fracture sociale dans les quartiers les plus en difficulté.

Les actions soutenues sont les suivantes :

- Action 1 : Implantation d'un Institut des Métiers et de l'Artisanat sur le territoire
- Action 2 : Création d'une nouvelle zone d'activités d'envergure et améliorer ses qualités durables (Parc d'Activités du Pays de Meaux)
- Action 3 : Anticipation des futurs emplois, gérer les besoins de recrutement des futures implantations d'entreprises dans le PAPM
- Action 4 : Création d'une pépinière d'entreprises dans la ZUS
- Action 5 : Implantation d'un transport en commun en site propre (TCSP) entre les quartiers de Beauval et de la Pierre Collinet, la gare et le Parc d'Activité du Pays de Meaux

Ce dernier projet a pour vocation de renforcer la mobilité et l'employabilité des habitants de la ZUS, notamment les demandeurs d'emploi, en leur permettant d'accéder facilement aux pôles d'emplois de l'agglomération.

II L'AVENANT 3 ET L'AMORCE DU RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER A

A l'issue de l'avenant 2, le solde du grand ensemble constitué par les tours du quartier A, ne pouvait être laissé en l'état. Les dysfonctionnements irrémédiablement liés à l'échelle de cet habitat, à son obsolescence et au fait qu'il concentre 100% de logement locatif social avec les familles les plus en difficulté, ont conduit à ouvrir un dialogue avec les habitants sur son avenir.

II.1 UN DIAGNOSTIC SOCIAL ET TECHNIQUE CONDUISANT A LA POURSUITE DU RENOUVELLEMENT DU QUARTIER A ET C

II.1.1 UNE PAUPERISATION DE LA POPULATION DU QUARTIER A ET C

Le diagnostic social a souligné le profil très fragile des ménages sur les secteurs des tours du quartier A, de deçà des indicateurs relevés à l'échelle de la ZUS et de la ville :

- Revenu moyen hors prestations sociales par foyer :
  - ZUS : 9 972,00 €
  - Ville de Meaux : 15 567,00 €
- Taux de chômage (selon l'ANPE),
  - ZUS : 14,6 %
  - Ville de Meaux : 9%
- Proportion de jeunes :
  - ZUS : 29,4%
  - Ville de Meaux : 25,2%
- Retards scolaires (selon l'Education Nationale, en 2008) : 14,5% des jeunes présentaient un retard d'au moins 2 ans à l'entrée en 6ème.

Sur le quartier A une part importante de ménages est constitué à plus de 40% de familles monoparentales (source CAF 2008), ce phénomène apparaît beaucoup plus prégnant sur les Tours (45,8%) que sur les Squares (38,6%). En 2008, il y avait 219 dossiers de RMI et 3 721 personnes percevant une aide au logement (source CAF 2008) en très nette augmentation entre 2002 et 2007 (+11%).
Un creusement très net des indicateurs sociaux entre le quartier A et le reste de la ZUS a été souligné : le quartier A concentre une plus grande part de population précaire du fait de la raréfaction d'une offre de logements à très bas loyers dans le parc social liée aux démolitions du PRU.

Une majorité des ménages des tours A avait des revenus compris entre 5 000 et 10 000 (données du PSP de Meaux Habitat -2010). 86% des ménages des tours A et C ont des ressources inférieures aux plafonds d'accession aux logements sociaux PLAI.
La part des ménages percevant l'APL en 2008 était de 53% et de 64% en 2010

De plus les typologies de logements apparaissent peu adaptées aux besoins avec 12% de sous-occupation et 7% de sur-occupation en 2010 ;

II.1.2 UNE DELINQUANCE CONCENTREE SUR LES QUARTIERS A

Sur le quartier de Beauval, les actes de délinquances ont diminués mais restaient concentrés sur le quartier A et le Centre Commercial de la Verrière

En 2010, la délinquance baisse de plus de 7 % sur le territoire communal et 19 % sur le quartier de Beauval.

Evolution sur le quartier de Beauval entre 2006 et 2010 :

- la délinquance générale : 1 499 faits en 2006 et 945 faits en 2010
- la délinquance de proximité : 796 faits en 2006 et 304 faits en 2010
- les incendies volontaires : 93 faits en 2006 et 36 faits en 2010

Désordres mensuellement rapportés dans le cadre du groupe de travail sur le secteur A (COPS, PN et PM, Services Techniques de la Ville, Direction des Affaires Sociales, Direction de la Petite Enfance, de l'Enfance et de l'Education, Service Jeunesse, Meaux Habitat, élus locaux) : jets de pierre/bouteilles de verres et autres projectiles sur les caméras, les policiers et les agents de la Ville, jets d'objets/ poubelles par les fenêtres, feux de détritus et/ou poubelles, incendies de véhicule, tags, caddys aux pieds des bâtiments, dégradation des ascenseurs avec une implication croissante de jeunes mineurs.

Le point de fixation de ces événements portait sur la Tour Auvergne notamment avec un trafic de stupéfiant (également sur Albret et Anjou), vols avec violence (appartements et parties communes) et des regroupements dans les halls et à l'intérieur des Tours de groupe de 20 à 40 personnes générateurs de fortes nuisances pour les habitants.

Des tensions réactivées courant 2011 sur le centre commercial de la Verrière (magasin la Halle d'Auchan) : agressions fréquentes de vigiles, vols à main armée, vol à l'étalage, « investissement » des magasins par des groupes de jeunes, ceci malgré la mise en place courant 2010 d'une permanence d'habitants (pères malines) entre 19h et 21h et de plusieurs équipages de police affectés quotidiennement entre 19h et 21h à la rentrée 2010.

L'année 2010 marque une dégradation globale de la situation d'un point de vue qualitatif avec une augmentation des actes les plus graves (rébellions/violences contre les AFP et dégradations importantes) et des fortes tensions ressenties au niveau des écoles, notamment sur l'école Alain.

II.1. 3 UNE VIE QUOTIDIENNE DIFFICILE POUR LES HABITANTS DES TOURS

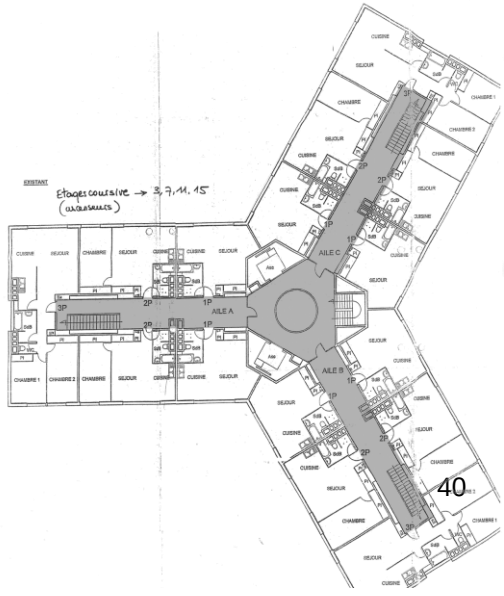
Les dégradations importantes et incendies des parties communes sur du patrimoine de Meaux Habitat n'ont pas diminué malgré les investissements (résidentialisations, réhabilitations, confortations, etc.).
Un climat constant d'incivilités, de troubles liés aux occupations des parties communes, des dégradations, des pressions exercées contre les habitants en raison d'installations saisonnières de trafics.
Une enquête de satisfaction a montré une évolution positive sur les squares résidentialisés tandis que la satisfaction générale sur les tours a diminué malgré les investissements réalisés.
La conception et une échelle d'occupation des tours (deux ascenseurs pour 169 logements desservant 4 étages sur 16, favorise les circulations dans les escaliers) ne permettent pas de répondre convenablement aux dégradations et aux problèmes de sécurité quotidiens malgré des aménagements importants déjà réalisés.
Les équipes de proximité du bailleur Meaux Habitat sont été très mobilisées sur le terrain pour lutter contre tout sentiment d'abandon avec une politique de sur-entretien permettant de maintenir les lieux en bon état et la mise place d'une équipe du soir mise pour tranquilliser les locataires et déclencher les mesures réparatrices et les adaptations nécessaires dans la gestion quotidienne des bâtiments.
En 2010, plus de 19 000 € frais de réparation sur Auvergne (plus de 100€ par logement) soit plus de 10% du montant des dégradations sur l'ensemble du parc de Meaux Habitat).

Ces nombreux dysfonctionnements ont conduit à étudier les différentes options lourdes à mobiliser sur ce quartier et notamment celle de la réhabilitation complète de ces tours.

II.1.4 LES CONTRAINTES TECHNIQUES DES TOURS DU QUARTIER A

Des contraintes fonctionnelles et architecturales qui limitent la mise en accessibilité du patrimoine :

- Un accès central
- 3 antennes desservies par des coursives selon un pas de 4 niveaux à chaque fois.
- Une difficulté à rendre accessible les logements les + grands (T4)
- Une difficulté à rendre les cages d'escaliers aux normes de sécurité incendie
- 12 niveaux sur 16 inaccessibles aux personnes handicapées ou en perte d'autonomie : arrêt de l'ascenseur tous les 4 étages et desserte des autres étages par des escaliers.



- Des halls d'entrée fortement détériorés malgré l'entretien quotidien, des dispositifs de sécurisation et de mise aux normes récents (2010).
- Un dispositif d'éclairage vétuste mais constamment détérioré malgré les réparations
- Des locaux techniques bien entretenus mais inadaptés aux sollicitations

Bouquet de travaux 1 : amélioration de la performance énergétique, des parties communes et des logements
Cout 12,4 M€ TTC, soit 36 695 € TTC par logement.

Bouquet de travaux 2 : aménagement pour permettre une accessibilité de tous les logements par ascenseurs :
Cout 11,6 M€ TTC, soit 34 320 € TTC par logement.

Cette hypothèse de mise en accessibilité modifie la typologie des tours (suppressions des T4 au profit des T1 et T2) et oblige au relogement des grandes familles, outre les relogements provisoires à prévoir pendant les travaux.

Une réhabilitation complète des tours incluant ces deux bouquets de travaux revient à 24 M€ TTC soit 71 000 € par logements.

Le raccordement au réseau de chaleur permettant d'amoindrir les charges énergétiques malgré des performances moyennes et d'importantes déperditions en toiture. En effet, ces immeubles ne répondent plus aux normes thermiques: un isolant dégradé, vétusté du réseau de chaleur secondaire induisant des pannes à répétitions, déperditions importantes mises à jour par la thermographie aérienne.



II.2 LA DEMOLITION DES TOURS AUVERGNE ET ARTOIS

II.2.1 LES ENJEUX DE CES DEUX DEMOLITIONS

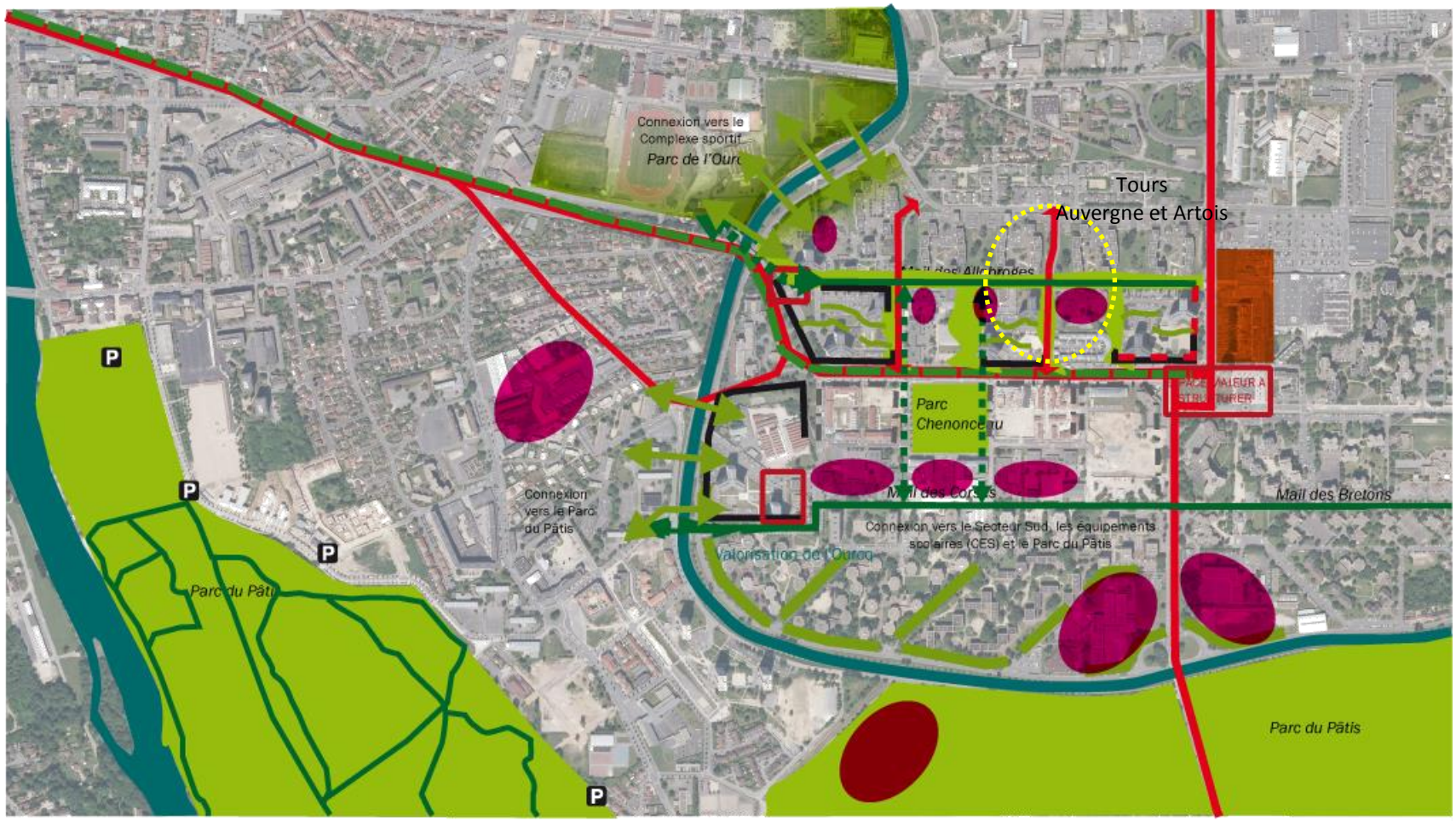
Au regard de ces différents constats et du fait que les résidentialisations conduites sur ces tours ont démontré, malgré quelques améliorations, une incapacité à résoudre les dysfonctionnements liés à la forme du bâti, la poursuite des opérations de démolitions /reconstructions est apparue comme la seule option durable à envisager sur ce quartier.
Une étude globale sur le projet urbain et la programmation du renouvellement urbain des quartiers A et C a été réalisée en 2011/2012 afin de re-fixer l'ensemble des enjeux à l'échelle du quartier et de manière plus large à l'échelle de la ville et de l'agglomération ainsi que de donner un cadre d'intervention possible phasé selon les priorités.

Les difficultés accrues sur les Tours Auvergne et Artois, le renforcement des actes de délinquance autour du pôle commercial de la Verrière et la difficulté à pérenniser les investissements réalisés avec un risque de diffusion des dégradations sur les copropriétés avoisinantes ont conduits à les intégrer prioritairement au projet de développement urbain du quartier. L'objectif de démolition des tours Auvergne Artois s'inscrit dans une dynamique de poursuite du projet de rénovation urbaine, démontrant aux habitants des tours qu'ils sont bien "dans" la rénovation urbaine, et non laissés pour compte. Outre le changement d'image, ces démolitions ont vocation à étendre l'effort de dédensification et de diversification initié sur le secteur sud de Beauval sur le secteur nord qui accueille aujourd'hui 95% de logements sociaux.



Figure 40 : Tour Artois, avril 2015

Ce site, en entrée de quartier et à l'articulation des quartiers A, C et B devant accueillir une des stations majeures du futurs BHNS apparait stratégique du point de vue du fonctionnement social (création d'espaces de convivialité et d'une réelle centralité) et urbain (amélioration de la lisibilité de l'espace, à la croisée des quartiers A,C et B).
Un secteur qui manque aujourd'hui de lisibilité mais ayant vocation à accueillir une nouvelle centralité fédératrice au sein du quartier.



LEGENDE

- Valoriser l'angle structurant du Boulevard de l'Appel du 18 juin 1940 et Avenue Bouvin
- Priviligier les alignements le long des axes viaires structurants répondant à l'alignement de la ZAC Chenonceau
- Privilégier une volumétrie pour les nouvelles constructions intégrant l'échelle des équipements à valoriser
- Privilégier des coeurs d'îlots ouverts afin de prolonger la trame verte et retrouver une qualité paysagère présente aujourd'hui dans le secteur sud de Beauval
- Développer les modes doux permettant d'irriguer le quartier jusqu'aux équipements structurants
- Développer la trame paysagere et les sentes piétonnes
- Connecter le secteur aux entités paysagères structurantes
- Connecter le secteur aux équipements structurants
- Structurer les espaces publics d'accroche

II.2.2 LES PRINCIPES ET LA PROGRAMMATION

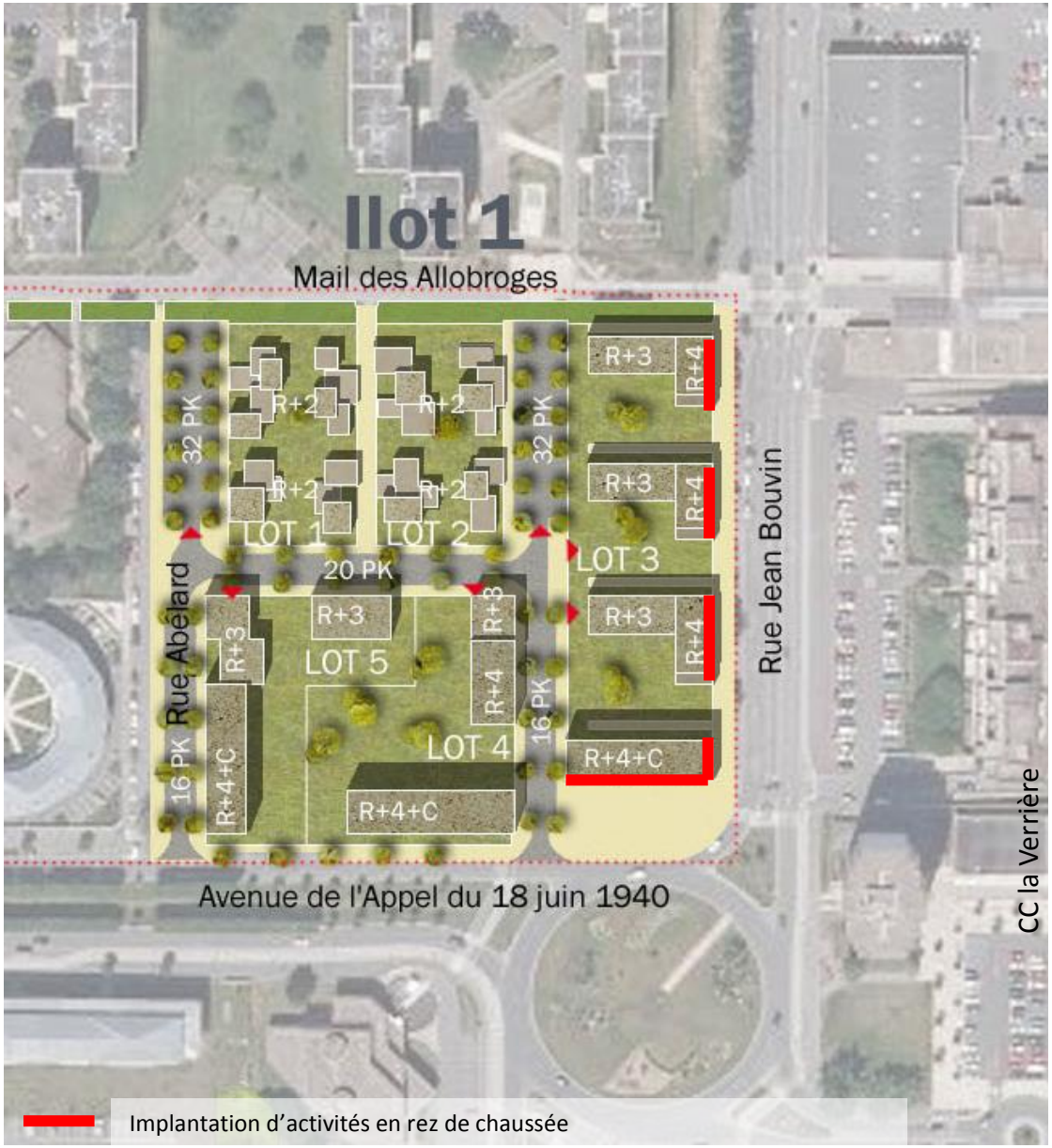


Figure 42 : Plan de composition prévisionnel de l'ilot, étude urbaine quartier 2012- Archétude



Figure 41 : Principes de desserte, Archétude 2012

- **Surface de l'ilot** : 22 362 m²
- Démolition de **338 logements**
- SHON constructible : **16 890.95 m² logements et 819.30 m² activités**
- Reconstruction de **233 logements** (Base de calcul 72 m² moyen)
- Surface totale des lots : 16 430 .68 m²
- Densité de l'Ilot : 104.05 lgts/ha
- Densité nette moyenne : 141 lgts/ha



Figure 44 : vue aérienne tours Auvergne et Artois, quartier de Beauval, 2013



Figure 43 : Perspective de l'ilot Auvergne/Artois, 2014, Archicréa

➔ **Calendrier :**

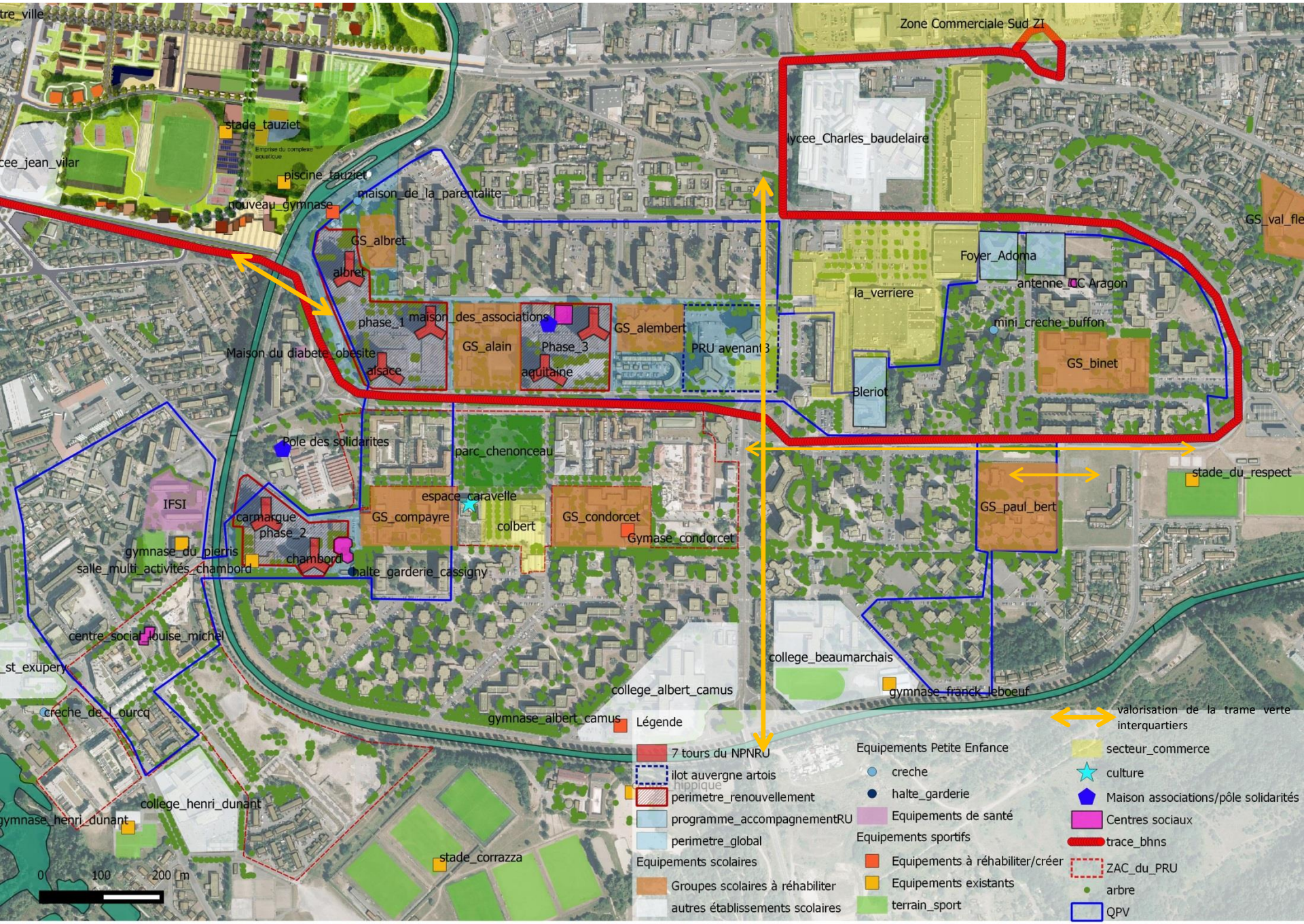
2012 à janv.2015 : relogement des locataires

Novembre 2015 : démolition

Mi 2016/ début 2017 : aménagement

Mi 2017 : début de travaux des premiers programmes

Annexe 3 : présentation des orientations stratégiques à l'échelle du quartier



Présentation des orientations stratégiques à l'échelle du cœur d'agglomération

