



PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA COMMUNE DE MONTEREAU-FAULT-YONNE

QUARTIER DE LA VILLE HAUTE

COFINANCE(S) PAR L'ANRU

DANS LE CADRE DU NPNRU



**Montereau
FAULT-YONNE**



SOMMAIRE

SIGNATAIRES DU PROTOCOLE -----	P 6
PREAMBULE -----	P 7
LES DEFINITIONS -----	P 13
ARTICLE 1 : QUARTIERS D'INTERVENTION -----	P 14
ARTICLE 2 : OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LES QUARTIERS VISES AU PRESENT PROTOCOLE DE PREFIGURATION -----	P 17
• ARTICLE 2.1. ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU CONTRAT DE VILLE -----	P 17
○ ARTICLE 2.1.1 LA VOCATION DU QUARTIER DE 10 A 15 ANS -----	P 17
○ ARTICLE 2.1.2 LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES PERMETTANT DE REpondre A CET OBJECTIF -----	P18
• ARTICLE 2.2. PREMIERS OBJECTIFS EN MATIERE DE RENOUVELLEMENT URBAIN -----	P 18
○ ARTICLE 2.2.1 OPTIMISER LA COHESION ET LA COHERENCE TERRITORIALE-----	P 18
- ARTICLE 2.2.1.1 REpondre AUX ATTENTES DES HABITANTS -----	P 18
➤ ARTICLE 2.2.1.1.1 IMPULSER UNE DYNAMIQUE DE PRE-REEQUILIBRAGE SOCIAL ET TERRITORIAL DU QUARTIER -----	P 18
➤ ARTICLE 2.2.1.1.2 LES ATTRIBUTIONS DANS LE LOGEMENT HLM -----	P 22
- ARTICLE 2.2.1.2. DEVELOPPER L'ACCES A UNE NOUVELLE OFFRE SOCIO-EDUCATIVE-----	P 24
➤ ARTICLE 2.2.1.2.1. DEVELOPPER UNE OFFRE SCOLAIRE INNOVANTE -----	P 24
➤ ARTICLE 2.2.1.2.2. FAVORISER UNE DYNAMIQUE ASSOCIATIVE-----	P 24
➤ ARTICLE 2.2.1.2.3. MAINTENIR UNE OFFRE SPORTIVE ATTRACTIVE -----	P 25
➤ ARTICLE 2.2.1.2.4 RENOVER LE POLE SOCIO CULTUREL SITUE PLACE JEAN XXIII -- ----	P 25
➤ ARTICLE 2.2.1.2.5. DEVELOPPER UN PROJET DE SMART CITY A PROXIMITE DU SQUARE BEAUMARCHAIS -----	P 26
- ARTICLE 2.2.1.3. RENFORCER L'OUVERTURE DU QUARTIER EN LIMITANT LES COUPURES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES OU ARCHITECTURALES-----	P 26
➤ ARTICLE 2.2.1.3.1 : UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE INTEGREE AU PRU DES L'ORIGINE -----	P 26
▪ ARTICLE 2.2.1.3.1.1 : LE RESEAU DE CHALEUR ET LE TRAITEMENT DES DECHETS -- -----	P 27
▪ ARTICLE 2.2.1.3.1.2 : LA GESTION DES EAUX PLUVIALES -----	P 27
▪ ARTICLE 2.2.1.3.1.3 : LE TRAITEMENT PAYSAGER -----	P 28
➤ ARTICLE 2.2.1.3.2. UNE STRATEGIE INTERCOMMUNALE CIBLEE SUR LA SOBRIETE ENERGETIQUE DANS L'HABITAT : UNE MOBILISATION PARTENARIALE, CITOYENNE ET LA PREFIGURATION DE NOUVEAUX OUTILS AUTOUR DES ENJEUX ENERGETIQUES -----	P 28
➤ ARTICLE 2.2.1.3.3. UN DEVELOPPEMENT URBAIN AXE SUR L'OPTIMISATION DE L'ESPACE ET DES RESSOURCES ENERGETIQUES LOCALES -----	P 29
➤ ARTICLE 2.2.1.3.4. L'INTEGRATION DES PLANS DE DEPLACEMENT -----	P 30
▪ ARTICLE 2.2.1.3.4.1 RAPPEL DES ENJEUX LIES A LA MOBILITE EN TC POUR LES HABITANTS -----	P 30
▪ ARTICLE 2.2.1.3.4.2 MOBILITE DOUCE ET INTERCONNECTIONS -----	P 32
▪ ARTICLE 2.2.1.3.4.3 INTEGRATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU SEIN DES NOUVEAUX AMENAGEMENTS-----	P 33

▪	ARTICLE 2.2.1.3.4.4 AMENAGEMENT DE L'ESPACE BEAUMARCHAIS SITUE EN CŒUR DE QUARTIER -----	P 34
○	ARTICLE 2.2.2. PENSER UN PROJET DE RECOMPOSITION URBAINE ET COMMERCIALE D'ENSEMBLE BASE SUR DES GRANDS PRINCIPES -----	P 34
-	ARTICLE 2.2.2.1. RAPPEL DE LA STRUCTURATION COMMERCIALE EN QPV -----	P 35
-	ARTICLE 2.2.2.2. LA RECOMPOSITION URBAINE DU CŒUR DE QUARTIER (SQUARE BEAUMARCHAIS – BD DIDEROT – RUE FLEUR BEGNE -----	P 36
•	ARTICLE 2.3. ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'INNOVATION -----	P 41
ARTICLE 3 : POINTS D'ATTENTION ET DEMANDES D'APPROFONDISSEMENT SOUHAITES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION-----		
P 41		
ARTICLE 4. PROGRAMME DE TRAVAIL A REALISER AU TITRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION -----		
P 42		
•	ARTICLE 4.1. LES ETUDES LIEES A LA RESTRUCTURATION URBAINE DE LA VILLE HAUTE -----	P 42
•	ARTICLE 4.2. LES RELOGEMENTS -----	P 43
○	ARTICLE 4.2.1. LA MISE EN ŒUVRE DES RELOGEMENTS -----	P 43
○	ARTICLE 4.2.2. LE CALENDRIER OPERATIONNEL -----	P 43
ARTICLE 5 : OPERATION(S) NON FINANCEES PAR L'ANRU FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION ANTICIPEE DE DEMARRAGE -----		
P 44		
•	ARTICLE 5.1. OPERATIONS D'INVESTISSEMENT NON FINANCEES PAR L'ANRU DANS LE PRESENT PROTOCOLE MAIS DONT LE LANCEMENT OPERATIONNEL (CF. JALONS OPERATIONNELS DE L'ANNEXE 2 DU REGLEMENT FINANCIER) POURRAIT S'EFFECTUER PENDANT LA PHASE DE PREFIGURATION -----	P 44
•	ARTICLE 5.2. OPERATIONS D'INVESTISSEMENT NON FINANCEES PAR L'ANRU DANS LE PRESENT PROTOCOLE DONT LE DEMARRAGE DES ACTIONS PREPARATOIRES ET DIRECTEMENT LIEES AUX TRAVAUX A MENER (ETUDES PREALABLES ET PRE-OPERATIONNELLES, ACTIONS DE CONCERTATION, PREPARATIFS AU RELOGEMENT DES MENAGES LE CAS ECHEANT) POURRAIT S'EFFECTUER PENDANT LA PHASE DE PREFIGURATION-----	P 44
•	ARTICLE 5.3. ETUDES ET/ OU MISSIONS D'INGENIERIE FINANCEES AU TITRE DU PIA VDS ANRU + FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION DE DEMARRAGE ANTICIPEE -----	P 45
ARTICLE 6. ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS AU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN -----		
P 45		
•	ARTICLE 6.1. LE CONSEIL CITOYEN DU CONTRAT DE VILLE-----	P 45
•	ARTICLE 6.2. LES AUTRES OUTILS DE MOBILISATION DES HABITANTS -----	P 45
ARTICLE 7. ARTICULATION AVEC LE DOCUMENT CADRE D'ORIENTATIONS ET LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTIONS PREVUS AUX ARTICLES L.441-1-5 ET L.441-1-6 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION P 47		
ARTICLE 8. GOUVERNANCE ET CONDUITE DE PROJET -----		
P 48		
•	ARTICLE 8.1 GOUVERNANCE -----	P 48
•	ARTICLE 8.2. CONDUITE DE PROJET -----	P 55
•	ARTICLE 8.3. ASSOCIATION DES MAITRES D'OUVRAGE ET DES FUTURS INVESTISSEURS PRIVES-----	P 56
○	ARTICLE 8.3.1. AMENAGEMENT, URBANISME ET HABITAT -----	P 56
-	ARTICLE 8.3.1.1 LES BAILLEURS -----	P 56
-	ARTICLE 8.3.1.2. LES PROMOTEURS -----	P 58
○	ARTICLE 8.3.2. LA GESTION URBAINE DE PROXIMITE -----	P 58

ARTICLE 9. OPERATIONS D'INGENIERIE FINANCEES AU TITRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL ----- P 59

- ARTICLE 9.1. MODALITES DE FINANCEMENT PAR L'ANRU DE LA CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
P 59
- ARTICLE 9.2. MODALITES DE FINANCEMENT PAR L'ANRU DES ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS
D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET ET ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES, PREVUS DANS LE PROGRAMME DE TRAVAIL
P 60
 - ARTICLE 9.2.1 LES ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET ----- P 60
 - ARTICLE 9.2.2 L'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES ----- P 61
- ARTICLE 9.3. MODALITES DE FINANCEMENT PAR L'ANAH DES ETUDES ET DES EXPERTISES DU PROGRAMME DE
TRAVAIL ----- P 62
- ARTICLE 9.4. MODALITES DE FINANCEMENT PAR LA CAISSE DES DEPOTS DU PROGRAMME DE TRAVAIL --- P 62
- ARTICLE 9.5. MODALITES DE FINANCEMENT DU PROGRAMME DE TRAVAIL PAR D'AUTRES PARTENAIRES-- P 62
- ARTICLE 9.6. MODALITES DE FINANCEMENT DU PROGRAMME DE TRAVAIL PAR LE PIA VDS ----- P 62

ARTICLE 10 (A TITRE EXCEPTIONNEL) : OPERATIONS D'INVESTISSEMENT FINANCEES DANS LE PROTOCOLE DE PREFIGURATION
----- P 62

- ARTICLE 10.1. OPERATIONS FINANCEES PAR L'ANRU ----- P 62
- ARTICLE 10.2. OPERATIONS FINANCEES PAR L'ANAH ----- P 63

ARTICLE 11. DUREE D'EXECUTION DU PROGRAMME ET DUREE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION ----- P 64

- ARTICLE 11.1 LA DUREE D'EXECUTION DU PROGRAMME PHYSIQUE ----- P 64
- ARTICLE 11.2 LA DUREE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION----- P 64

ARTICLE 12. CONDITIONS DE FINALISATION DU PROJET DE CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN –
POINTS DE RENDEZ-VOUS AVEC L'ANRU ----- P 64

ARTICLE 13. CONDITIONS JURIDIQUES DE MISE EN ŒUVRE ET D'APPLICATION DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION----- P 64

- ARTICLE 13.1. CONTREPARTIES MISES A DISPOSITION D'ACTION LOGEMENT ----- P 64
- ARTICLE 13.2. INTEGRATION DES EXIGENCES D'INSERTION DES HABITANTS DES QPV DANS LES MARCHES
PUBLICS, NOTAMMENT DESTINEES AUX OPERATIONS DU PROTOCOLE ----- P 65
- ARTICLE 13.3. LE FINANCEMENT DES OPERATIONS CONTRACTUALISEES DANS LE PROTOCOLE ----- P 65
 - ARTICLE 13.3.1. LE FINANCEMENT DES OPERATIONS PAR L'ANRU----- P 65
 - ARTICLE 13.3.2. LE FINANCEMENT DES OPERATIONS PAR L'ANAH ----- P 66
 - ARTICLE 13.3.3 LE FINANCEMENT DES OPERATIONS PAR LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
----- P 66
 - ARTICLE 13.3.4 LE FINANCEMENT DES OPERATIONS PAR LA CCPM----- P 66
 - ARTICLE 13.3.5 LE FINANCEMENT PAR D'AUTRES PARTENAIRES ----- P 66
- ARTICLE 13.4. LE RESPECT DES REGLEMENTS DE L'ANRU----- P 66
- ARTICLE 13.5. CONTROLE ET AUDITS----- P 66
- ARTICLE 13.6. CONSEQUENCES DU NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS ----- P 67
- ARTICLE 13.7. CLAUSE DE RENEGOCIATION DU PROTOCOLE ET MODIFICATION DU PROTOCOLE ----- P 67
- ARTICLE 13.8. TRAITEMENT DES LITIGES ----- P 67
- ARTICLE 13.9. CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES CONCOURS FINANCIERS DE L'AGENCE ----- P 68

ARTICLE 14. DISPOSITIONS DIVERSES----- P 68

- ARTICLE 14.1. LA MOBILISATION DU PORTEUR DE PROJET ET DES MAITRES D'OUVRAGE DANS LE CADRE D'ACTIONS INITIEES PAR L'ANRU ----- P 68
- ARTICLE 14.2. LA SIGNALÉTIQUE DES CHANTIERS ----- P 68

ANNEXES----- P 69

Vu le règlement général de l'Anru (RGA) relatif au NPNRU en vigueur,

Vu le règlement financier (RF) de l'Anru relatif au NPNRU en vigueur,

SIGNATAIRES DU PROTOCOLE

Il est convenu entre,

- L'État, représenté par le Préfet du département de Seine-et-Marne et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département,
- L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru », représentée par son directeur général, ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,
- La communauté de communes du pays de Montereau (CCPM), co-porteur du projet, représenté par son Président,
- La commune de Montereau-Fault-Yonne comprenant un quartier inscrit à l'article 1 du présent protocole et ci-après nommé le co-porteur de projet, représentée par Monsieur le Maire,
- Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention y compris les organismes HLM tel que l'office public HLM du pays de Montereau, représenté par sa Directrice Générale, et Trois Moulins Habitat représenté par son Directeur Général,

Ce qui suit :

PRÉAMBULE

Le protocole de préfiguration du projet du quartier de Surville, à Montereau, sur lequel s'engagent les parties, s'appuie sur le dossier, élaboré conformément au dossier type prévu à l'annexe I du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- par le comité d'engagement, en date du 9 avril 2018
- puis par le comité d'engagement du 1^{er} mars 2019.

Il reprend les principales caractéristiques du dossier ainsi examiné :

I- Contexte communautaire

Le dossier de présentation indique un repositionnement du quartier politique de la ville de Surville au sein du pays de Montereau afin de témoigner des nouveaux enjeux de développement.

Cette nouvelle communauté de communes, de 42 129 habitants (source INSEE 2016) pour 21 communes, s'organise autour :

- d'une ville centre, Montereau-Fault-Yonne, coupée en deux par le Seine et l'Yonne. La ville haute se situe au Nord et est accessible par la D 605.

La ville centre connaît une croissance de la population depuis 2017 (+2000 habitants). L'équilibre démographique entre ville haute et ville basse reste maintenu. Quelques besoins en termes d'équipements ont été identifiés. Le centre historique, situé en ville basse, concentre l'activité économique et les principaux équipements. De nombreuses entreprises privées y sont implantées générant ainsi des flux d'actifs et de marchandises sur toute la journée. Le pôle gare est en cours de devenir un véritable pôle d'échange multimodal, suite aux travaux de restructuration engagés depuis 2018.

Le quartier de la ville haute de Montereau-Fault-Yonne, issu de la ZUP, a été construit dans les années 1960 sur un territoire continu de 60 hectares. Le périmètre prioritaire a été redécoupé en son sein et réduit en fonction du revenu fiscal de référence. Le quartier politique de la ville est composé de 6230 habitants. Ce site a connu des travaux importants de rénovation urbaine depuis 1995 impliquant une réelle métamorphose du cadre de vie. Le square Beaumarchais a été retenu en quartier d'intérêt national (décrets N°2014-1750 et N°2014-1751). Il sera donc une priorité en termes de requalification.

- Une ville centre
- Des communes de plus de 1500 habitants;
- Et des communes dites rurales en nombre.

Concernant le quartier politique de la ville, les principales caractéristiques socio-économiques témoignent d'une fragilité du territoire :

- L'indice de développement humain, bien qu'en amélioration puisqu'évalué à 0,26 reste un des plus faibles de Seine-et-Marne. Cet indice se calcule sur la moyenne établie entre l'espérance de vie, le niveau d'éducation et les revenus. Il traduit des phénomènes de déscolarisation.
- La part des familles monoparentales y est élevée.
- On constate une précarisation de la population sur la base d'indicateurs économiques. La médiane de revenu fiscal des ménages par unité de consommation s'élève à 12 367 €. Le nombre de bénéficiaires de la CMUC est de 20,9 % sur le quartier politique de la ville contre 6 % sur le Département. 40, 8 % des allocataires du QPV ont un revenu constitué à plus de 50 % de prestations sociales et 25 % à 100 %.

Dans le dossier de présentation, figure un diagnostic de territoire plus précis concernant le fonctionnement urbain du quartier prioritaire.

II- le contrat de ville 2015 - 2022

Signé le 28 septembre 2015 par plusieurs partenaires (Préfet de Seine-et-Marne, collectivités locales, Caisse des Dépôts et Consignations...), cette convention cadre est constituée d'un diagnostic territorial et d'engagements formalisés à travers un plan d'actions thématiques applicable sur 5 ans.

Cette démarche transversale recoupe et mobilise des acteurs compétents dans plusieurs champs :

- ***Cohésion sociale*** (éducation ; culture, sport et lien social ; prévention de la délinquance ; santé et bien-être ; axes transversaux)
- ***Cadre de vie et rénovation urbaine ;***
- ***Développement économique et emploi.***

Le conseil citoyen a participé à toutes les étapes d'élaboration du contrat de ville en étant force de proposition lors du comité technique gestion urbaine de proximité (ex : proposition d'aménagement du parc de la Gramine – Financement Dotation Politique de la Ville 2019). Dans le cadre de l'évaluation à mi-parcours des contrats de ville, la composition de cette instance serait revue.

Les enjeux relatifs au contrat de ville 2020 – 2022 :

L'évaluation à mi-parcours du contrat de ville a conforté les priorités, énoncées dans cette convention, sur la période 2020 – 2022 avec un axe fort concernant la restructuration urbaine en ville haute. Le square Beaumarchais et la rue Paul Claudel seront les deux secteurs ciblés en vue de parachever les interventions lourdes du premier programme de rénovation urbaine.

- Pilier Cohésion sociale

- L'Education : les objectifs visent à conforter et renforcer l'offre éducative ; favoriser la réussite scolaire pour éviter le décrochage ; promouvoir l'excellence ; favoriser l'implication des parents et développer une démarche d'éducation à l'environnement auprès du public jeune. Un accent particulier sera mis sur le renforcement à la parentalité au vu du nombre important de mères célibataires. Les équipes de réussite éducative seront confortées.
- La culture, le sport et le lien social : les objectifs visent à faciliter l'accès aux actions culturelles et lutter contre l'habitus ; promouvoir la pratique sportive, et en particulier le sport santé, vecteur de lien social et de réussite. C'est un enjeu important au vu des éléments de diagnostic soulevés ci-dessus qui sera traité notamment dès 2019 par le déploiement du nouveau dispositif « micro-folies ».
- La prévention de la délinquance : les objectifs visent à prévenir la délinquance des mineurs ; accompagner la parentalité ; et enfin à améliorer la prévention des violences faites aux femmes et des violences intrafamiliales ainsi que l'aide aux victimes (articulation avec le volet éducation). La ville de Montereau-Fault-Yonne dispose aujourd'hui d'un CLSPD. Elaborée de manière partenariale, la stratégie territoriale de sécurité et de prévention de la délinquance 2011 – 2013 de la commune a été présentée à l'occasion du CLSPD du 11 février 2011 et approuvée par le conseil municipal du 29 avril 2011. S'inscrivant dans la continuité et en complémentarité des travaux engagés précédemment, une troisième reconduction a été validée en assemblée plénière le 16 octobre 2017 (4^{ème} avenant au contrat de ville). Cette stratégie est le programme de travail du CLSPD pour une durée de trois ans et couvre l'ensemble de la ville. Cette stratégie tient compte des spécificités territoriales et des choix du Maire. Les trois champs d'intervention sont : la prévention, la dissuasion, et l'accès aux droits – l'aide aux victimes.
- La santé et le bien-être : les objectifs visent au soutien d'actions de promotion de la santé vers la population en général, vers les personnes âgées et les jeunes ; à anticiper les risques liés à la démographie médicale ; à favoriser l'accompagnement des personnes en difficultés spécifiques et à prendre en compte les problèmes de santé mentale souvent complexes et multifactorielles. L'accès aux soins est un enjeu majeur, inscrit dans le contrat local de santé, auquel la commune répond par l'aménagement d'un centre médical municipal de santé en ville haute. Le Contrat Local de Santé sera reconduit parallèlement au contrat de ville.

- Pilier cadre de vie et rénovation urbaine – rappel du 1^{er} programme

Le quartier de la ville haute, construit dans les années 1960 – 1970, a connu rapidement d'importants dysfonctionnements. Constitué de tours et de barres, il formait un secteur fortement déstructuré et enclavé où l'insécurité était prégnante.

De nombreux dispositifs ont été mobilisés successivement sur cette zone géographique (le programme de rénovation urbaine – PRU, la zone franche urbaine – ZFU) afin de mettre en place un projet de grande ampleur. Un grand nombre d'opérations de restructuration ont été réalisées à un rythme soutenu et ce avant même le lancement du plan de cohésion sociale.

La première convention de renouvellement urbain a été signée le 22 octobre 2004. Huit avenants ont succédé et l'avenant de clôture a été signé le 22 juin 2015

L'acte I du PRU est aujourd'hui en voie d'achèvement avec les dernières opérations de reconstitution de l'offre locative. Nous constatons une atténuation de la dualité ville haute ville basse. La qualité des équipements ont contribué à la revalorisation de cette image et ont permis de structurer des pôles de vie au sein même du Plateau (ex : démolition/reconstruction des écoles ; création d'une maison de quartier ville haute). La dernière enquête réalisée par Confluence Habitat concernant les trajectoires résidentielles va également dans ce sens. En effet, l'élément significatif de cette étude montre que 92 % des locataires HLM de Montereau qui demande une mutation (décohabitation, naissance, ect...) exprime leur souhait sur la ville haute.

Le PRU en chiffres

Le détail des opérations réalisés se trouvent ci-dessous :

- La première convention a été signée le 22/10/2004. Le coût total prévisionnel de l'avenant de clôture est évalué à 218 575 696 €.
- 1313 logements démolis depuis 1995 dont 1147 dans le PNRU
- 697 logements sociaux neufs réceptionnés
- Une reconstruction diversifiée, l'ouverture à des parcours résidentiels ascendants : 57 logements en accession à la propriété
- Un rééquilibrage de l'offre sociale à l'échelle de la commune (1543 logements sociaux en ville basse développés dans le cadre du droit commun et plus récemment via la rénovation urbaine dans un esprit de reconstitution de l'offre locative)
- Une réhabilitation massive du parc : 1029 logements et 955 logements résidentialisés
- Une refonte totale de l'espace public, remembré, requalifié et sécurisé 18 736 328 € (TTC) d'investissement (constitution de nouvelles rues, réaménagement des axes primaires, création de mails, de squares...), permettant la réorganisation complète des domanialités publiques / privées.
- Le développement et l'adaptation des équipements publics : construction de groupes scolaires (ex : Ecole Albert Camus), réhabilitation de la Maison pour Tous, construction des locaux sportifs du stade Jean Bouin, ...

- Le désenclavement de la ville haute : l'aménagement de l'avenue de Surville a permis de réunifier la ville haute avec la ville basse. La poursuite du processus est prévue par la construction de la ZAC des bords d'eau (600 logements).
- Une attractivité retrouvée avec la réalisation d'équipements structurants :
 - Réhabilitation du centre commercial Carrefour en cœur de quartier
 - Construction de nouvelles coques commerciales
 - Aménagement de jardins partagés sur cinq sites
 - Aménagement du parc de la Gramine
 - Création d'une digitale académie
- Un changement d'image consolidé sur les nouvelles zones d'aménagement reconstruites (ex : secteur Ferry) :
 - un urbanisme résidentiel à taille humaine (unités locatives réduites volume à 4 – 5 étages au lieu et place des 196 logements situés Boulevard Diderot) ;
 - une revalorisation d'image permettant la redynamisation du marché immobilier sur les terrains à bâtir (augmentation du nombre de déclaration d'intention d'aliéner).
- Une politique de prévention et de sécurité situationnelle intégrée au projet : construction d'une antenne du commissariat en ville haute et d'un point d'accès aux droits. 60 caméras de vidéo-protection ont été implantées sur le quartier prioritaire. Ce système a été établi en coordination avec les bailleurs et la police nationale. Les effectifs de policiers municipaux ont augmenté avec un fonctionnement 7 jours sur 7. Une équipe de médiateurs sociaux est présente sur le terrain.
- Une réussite consolidée par un accompagnement social renforcé via le contrat de ville (pilier cohésion sociale et pilier emploi) :
 - Réussite éducative
 - Contrat local de santé
 - Clause sociale d'insertion
 - Création d'un nouveau service municipal de l'emploi : DEFI Montereau
 - Création d'une digitale académie ...

Détail du reste à faire en ville haute :

- 1313 logements ont été démolis dans le cadre du PNRU I (ce cumul a été évalué en fonction du décompte ORU 2002 – 2004 soit 221 logements).

La reconstruction de 1047 logements sociaux était envisagée dont 792 financés par l'ANRU. 697 logements ont été réceptionnés sur le quartier de la ville haute et ses environs. Ces logements sont financés pour la plupart à 80 % sur des prêts type PLUS et à 20 % sur des prêts type PLAI. Des exceptions sont à noter :

- 176 logements sous maîtrise d'ouvrage Trois Moulins Habitat ont été financés dont 133 PLUS (75,6 %) et 30 % en PLAI (24,4 %).

- Les derniers programmes de l'OPH du pays de Montereau ont été quant à eux financés à 30 % en PLUS et à 70 % en PLAI (la Fontaine des Rougeaux, Lavoisier 2, et les Rougeaux 2) ; ce qui représente un volume de logements de 131 logements.
- Les plans de financement des 41 logements sous maîtrise d'ouvrage OPH du pays de Montereau initialement inscrits dans l'avenant de clôture (Cœur de ville, tour des associations) sont subventionnés à hauteur de 20 % (Ville – Région – ANRU).
- 181 logements en accession à la propriété ont été comptabilisés :
 - 14 maisons réceptionnées dans le cadre du dispositif des maisons à 15 € par jour (accession sociale à la propriété),
 - 55 biens en accession libre réceptionnés (3 contre-parties foncières cédées à l'association foncière logement)

Les opérations en cours sont :

- Construction de 12 logements sociaux situés rue des Arches (10 PLUS - 2 PLAI)
- Les opérations en cours représentent 69 biens en accession classique à la propriété : 38 pavillons sur le secteur Alembert et 31 rue de la côte rit – travaux en cours.

Dans le cadre du NPNRU, deux îlots restent à traiter :

- 196 logements situés square Beaumarchais
- 96 logements rue Paul Claudel (démolition programmée dans l'avenant de clôture PNRU et reportée dans le cadre du NPNRU)

LES DEFINITIONS

- Le « porteur de projet » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- Le « projet de renouvellement urbain », ou « projet », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « programme de travail » ou « programme » est constitué de l'ensemble des opérations d'ingénierie, et le cas échéant d'investissement, du protocole de préfiguration approuvées par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru, ou par délégation par le délégué territorial de l'Anru, qu'elles soient financées ou non par l'Anru.
- L'« opération », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les « concours financiers » de l'Anru, programmés au sein d'un protocole de préfiguration des projets, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'Anru, et le cas échéant sous la forme de prêts bonifiés autorisés par l'Anru et distribués par Action Logement, conformément aux modalités prévues dans les règlements de l'Anru relatifs au NPNRU et dans la convention tripartite État - Anru - UESL Action Logement portant sur le NPNRU.
- Le « projet d'innovation » (lauréat de l'AMI VDS du 16 avril 2015 ou du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI ANRU+ du 14 mars 2017) désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain faisant l'objet de financements au titre du PIA VDS. Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.

Article 1. Quartier d'intervention

Le protocole de préfiguration liste les quartiers ayant vocation à bénéficier d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'Anru, sur le territoire de l'EPCI :

- les quartiers d'intérêt national, identifiés dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain : Surville

Le quartier d'intérêt national se situe au nord de la commune de Montereau-Fault-Yonne dans le département de la Seine-et-Marne (quartier de surville – Code N°QP077014).

Ce quartier est accessible par la D 605. Cet enclavement physique lié à la Seine et l'Yonne, la concentration de logements sociaux et l'absence d'emplois ont été des freins à l'instauration d'une véritable mixité sociale et fonctionnelle.

Construit à partir des années 60, ce quartier représente aujourd'hui plus de 9000 habitants, soit approximativement la moitié de la population communale sur un territoire continu de plus de 109 hectares. Ce périmètre initial de la ZUS a été réduit la partie ouest de la ville haute n'y figure plus hormis la réserve foncière Alembert (6230 habitants).

De nombreux équipements publics ont été construits depuis 1995 : la Maison des services publics, la Maison des familles (centre social), la Maison des parents (crèche). La requalification du cadre de vie incontestable a été reconnue lors de la visite du comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU en 2012.

Malgré un investissement collectif, des signes de fragilité perdurent sur ce site. Plusieurs indicateurs socio-démographiques et dysfonctionnements urbains en témoignent.



Vue aérienne du square Beaumarchais



quelques éléments sociod

- Une spécialisation sociale de la ville haute – (taux de logements sociaux équivalent à 70 % et une concentration de ces logements en QPV). Il est compliqué d'induire une véritable dynamique de mixité sociale.
- Une population très précarisée qui se renforce avec l'arrivée de nouveaux habitants fragiles – une ville centre ayant principalement une fonction d'accueil : + de 50 % des ménages monterelais ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS
- Un risque de « décrochage » marqué par cette paupérisation – une veille sociale permanente face à des moyens de médiation et de contrôle en baisse

- Une hyperspécialisation vers les publics les plus modestes pour Confluence Habitat
- Un revenu fiscal de référence (16 635 €) en dessous des normes départementales et régionales faisant de la commune de Montereau-Fault-Yonne une des villes la plus pauvre de Seine-et-Marne.

Le revenu médian du quartier de Surville est de 7330 €. Le seuil de bas revenu de 10 300 €. Un creusement très net des indicateurs sociaux s'est opéré entre le square Beaumarchais et le reste de la ville haute. Le square Beaumarchais concentre aujourd'hui la plus grande part de la population précaire du fait de la raréfaction de l'offre de logements à très bas loyers dans le parc social. Ce processus de concentration fait suite aux démolitions engagées depuis le début du PRU.

- Une part totale d'allocataires CAF de 75 % en QPV et une fragilisation du tissu familial ce qui justifie le nombre important de dossiers suivis par le service de l'aide sociale du Conseil Départemental – La commune représente le 3^{ème} taux de précarité du Département.

	Population	Familles Monoparentales	Revenus constitués à plus de 50% de prestations sociales	Revenus constitués à plus de 100% de prestations sociales	Part de la population non scolarisée de plus de 15 ans sans diplôme
QPV	6230	Ville haute Nord Est : 15, 9 % // Ville haute centre : 27, 7 %	> 40 % (CGET 2014)	Entre 25 % et 30 %	38,00 %

- Les données relatives à la sécurité (contrat de ville)

Le bilan effectué dans le cadre de la stratégie de prévention de la délinquance (CLSPD) témoigne localement d'une évolution à la baisse de la délinquance générale.

On note également une évolution à la baisse de la délinquance de proximité. Avec 314 faits constatés en 2013, la délinquance de proximité sur la ville est en diminution depuis 2001 : - 76,37 % soit 1 015 faits constatés de moins. La collaboration de la Police Municipale et du service de Médiation Sociale avec la Police Nationale a contribué à cette amélioration. Le Centre Supérieur Urbain assume également son soutien aux forces de l'ordre.

La vigilance est toujours de rigueur et ce d'autant plus avec l'évolution à la hausse depuis 2012 qui s'explique notamment par une recrudescence au niveau local d'usage de stupéfiants. La stratégie de prévention de la délinquance 2017 – 2019 en témoigne. Parallèlement les bailleurs sociaux ainsi que les services techniques municipaux constatent des phénomènes d'incivilité et de petite délinquance qui altèrent la qualité de vie quotidienne des résidents et alimentent un sentiment d'insécurité. Ces dégradations concernent certains sous-ensembles non encore requalifiés (ex : Beaumarchais – quartier d'intérêt national).

Les incivilités relevées par le service gestion urbaine de proximité (OPH du pays de Montereau) sont diverses : abandon quotidien de détritus sur l'esplanade ; graffitis apposés dans les parties communes des immeubles ; dégradations des portes de hall (2 accès sur 10 fonctionnent) ; tentatives d'effraction sur les logements vacants et sécurisés ; agression et menaces sur le personnel. Ces phénomènes de violence sont dus à l'arrivée de nouvelles communautés.

- La structure technique de l'immeuble rue Paul Claudel

La barre située du 1 au 19 rue Paul Claudel, d'une longueur d'environ 185 m comporte quatre niveaux d'habitation ainsi que des garages illicites en rez-de-chaussée qui sont source de problèmes avec les résidents. Le taux de vacance sur l'immeuble est de 5,21 % contre un taux de vacance estimé à 3,75 % pour l'ensemble du patrimoine.

Le choix de la démolition, fait lors du premier PRU, se base en grande partie sur des raisons financières. Le projet initial, consistant en une réhabilitation incluant le retournement des halls d'immeuble associé à une résidentialisation avec création d'une voirie à l'arrière était plus coûteux que le coût technique propre à la démolition de ce bâtiment.

De plus, la démolition de la barre permettra de poursuivre les transformations urbaines vers une requalification urbaine plus résidentielle « pavillonnaire » du cadran ouest du quartier politique de la ville. Au nord de la barre Paul Claudel, un programme de 41 logements individuels est actuellement en cours de réalisation.

- La structure technique des immeubles du square Beaumarchais

Les barres situées du 44 au 52, du 36 au 42 square Beaumarchais et au 1 Place du Général Delort présentent un modèle d'habitat révolu sur la commune de Montereau-fault-Yonne, producteur de dysfonctionnements multiples que la population subit par défaut. Le reste du parc de l'OPH du pays de Montereau connaît un faible taux de vacance. Le taux de vacance du 50 au 52 square Beaumarchais est de 21 %. Ce taux est de 20 % du 36 au 48 square Beaumarchais et de 39 % au 1 Place du Général Delort.

Le choix de la démolition se base sur des raisons techniques et urbaines, analysées lors des ateliers du point d'étape PRU organisés en juillet 2013 et confirmé lors de la réalisation des études Beaumarchais (DMP – TERRIDEV – ESE.DEGOUY en 2013 et EGIS Conseil en 2018).

La réhabilitation aurait été trop coûteuse et n'aurait pas permis un réel désenclavement du site tel qu'il est souhaité (redimensionnement de la place). Le coût élevé se justifie par le désamiantage des locaux et la mise en place de travaux lourds indispensables à la requalification des appartements vétustes.

La topographie du site aurait rendu complexe tout aménagement extérieur (ex : travaux de résidentialisation). Des difficultés d'extension des réseaux avaient été constatées.

Le maintien de ces bâtiments conduirait à bloquer pour plusieurs décennies l'opportunité d'une diversification urbaine et sociale à l'échelle de la ville haute alors que celui-ci concentre les ménages les plus pauvres.

Enfin et malgré les investissements réalisés, la gestion urbaine de proximité mise en place et les dispositifs de prévention et de sécurité, ce secteur de par sa configuration urbaine connaît une concentration des faits de délinquance. L'enclavement du site rend complexe l'intervention des forces de l'ordre.

Dans ce contexte, la démolition – reconstruction partielle des 196 logements 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 en leur démontrant qu'ils sont dans une dynamique de rénovation urbaine et non laissés pour compte.

La relocalisation du siège de l'OPH du pays de Montereau serait à prévoir dans le cadre de la poursuite du programme de rénovation urbaine. Des premiers lieux ont été identifiés.

Enfin, le NPNRU s'inscrit dans la continuité du modèle urbain initié dans l'acte I du PNRU (schéma PRUVOST) afin d'achever la transformation du quartier et de l'arrimer durablement au reste du territoire par le biais de l'éco quartier (ZAC des bords d'eau) trait d'union avec le centre-ville.

Article 2. Objectifs poursuivis dans le quartier visé au protocole

Article 2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville

Article 2.1.1 : La vocation du quartier de 10 à 15 ans

Les orientations urbaines du contrat de ville se sont appuyées sur le rôle du quartier défini sur 10 à 15 ans. Au vu de l'importance des travaux mis en place dans le cadre du premier programme de rénovation urbaine, la ville haute de Montereau a été répertoriée dans la catégorie suivante :

Potentiel urbain	Vocation du quartier à 10-15 ans	Premières orientations opérationnelles
Quartier de grande taille disposant d'un potentiel	Vocation résidentielle et durable avec service(s) et équipement(s)	Améliorer la qualité des logements et des espaces publics Conforter les équipements, services et commerces de proximité Renforcer les liaisons (inter-quartier et autour des pôles structurants)

Article 2.1.2 : Les orientations stratégiques permettant de répondre à cet objectif

L'enjeu est de développer une nouvelle dynamique en cœur de quartier afin d'une part d'optimiser la cohésion et la cohérence territoriale et d'autre part penser les principes d'un projet de recomposition urbaine et commerciale d'ensemble. Cela permettrait de ne pas dénaturer le site et d'assurer ainsi une mixité fonctionnelle souhaitée et engagée depuis le PNRU I. Ces deux grands axes stratégiques ont été pensés conjointement au projet de territoire intercommunal. Ils se caractérisent par plusieurs composantes dont la qualité de l'offre locative déployée. Celle-ci sera conçue conformément aux besoins des ménages résidents Square Beaumarchais et ce dans un souci de répartition territoriale équitable. L'accession à la propriété est une alternative qui méritera d'être réfléchi en fonction de l'évolution sociologique de la ville haute. La croissance démographique impliquera une analyse des équipements existants afin de déterminer si l'offre est suffisante ou non. Des besoins ont d'ores-et-déjà été pressentis en termes d'accueil du public adolescent. Les interconnexions au niveau des cinq zones d'aménagement de la ville haute seront repensées à travers le développement des cheminements piétons et des mobilités douces. Un plan vélo sera conçu.

2.2 Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

2.2.1. Optimiser la cohésion et la cohérence territoriale

2.2.1.1 Répondre aux attentes des habitants

2.2.1.1.1 Impulser une dynamique de pré-rééquilibrage social et territorial du quartier

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 avaient tendance à stigmatiser le quartier prioritaire au regard de l'ensemble du territoire de l'intercommunalité (CCPM).

Il s'agit prioritairement de poursuivre le déblocage des parcours résidentiels des ménages « captifs » du grand ensemble en leur offrant un choix réel tant en termes de mobilité géographique que de produit(s) à adapter à leur situation.

Cette stratégie est définie par la conférence intercommunale du logement (CIL) installée le 22 novembre 2018, après publication de l'arrêté préfectoral portant composition de la CIL en date du 25 juillet 2018. Les objectifs de la CIL sont : instaurer des règles visant au rééquilibrage de l'occupation sociale du parc au niveau intercommunal et mettre en place une politique intercommunale des attributions des logements locatifs sociaux.

Elle se traduit par une politique de l'habitat volontariste conduisant à une diversification et une répartition géographique de l'offre nouvelle de logement, tendant à réduire les écarts entre le quartier en renouvellement urbain et l'unité urbaine, à la triple échelle :

- du quartier prioritaire (diversification de l'offre en reconstruction et diminution de la part LS) ;
- des quartiers intermédiaires (densification et augmentation de la part LS en périphérie du QPV);
- des communes environnantes de la CCPM composant l'unité urbaine (rééquilibrage LS).

a) A l'échelle du quartier prioritaire : la diversification de l'habitat comme moteur de la transformation de la ville haute

A l'achèvement du PNRU I, la démarche de démolition et reconstruction aura permis de passer d'une typologie de quartier concentrant 59,4 % de logements sociaux à un nouveau quartier composé d'une offre locative diversifiée (biens en accession libre et nouvelle offre d'accession à la propriété).

La reconstruction sur site est évaluée approximativement à un peu plus de 59 % au regard des 1368 logements démolis à ce jour. 41 % de l'offre locative a été reconstruite en dehors du périmètre ; ce qui a permis de maintenir un niveau de densité satisfaisant sur le quartier.

Cette reconstruction se répartit à raison de :

- 792 logements sociaux
- 57 biens immobiliers en accession à la propriété dont 14 maisons à 15 € par jour (programme d'accession à la propriété)

Le rééquilibrage opéré se traduit par une sortie en partie du quartier de la géographie prioritaire (QPV) pour environ 25 %. La partie ouest hormis la réserve Alembert et le nord de la plaine des Rougeaux retournent définitivement dans le droit commun. Ce résultat est directement lié à l'arrivée de nouveaux habitants attirés par les programmes d'accession à la propriété développés par l'association foncière logement. Pour la plupart, il s'agit de salariés en provenance de la petite couronne n'ayant pas un accès direct à la propriété dans Paris et sa proche banlieue.

La poursuite du NPNRU en ville haute

L'achèvement de la transformation urbaine du site de Surville se poursuivra dans une dynamique de diversification de l'offre avec un enjeu fort quant à la composition de la programmation urbaine sur site. La part de reconstitution LS initialement fixée à hauteur de

80 % soit environ une moyenne de 157 logements en application des principes définis dans l'étude DMP/ TERRIDEV/ESEY-DEGOUY (octobre 2013) ne se justifie plus au vu des conclusions transmises par la mission d'appui de l'ANRU. L'étude urbaine, programmée en 2019, devra permettre de déterminer un taux définitif sur site ou des tranches optionnelles qui permettront de répondre aux besoins des populations.

Le souhait des habitants de rester dans leur quartier semble incontestable au vu de l'évolution du site : qualité des logements construits et mise à disposition de services nombreux. 62.7 % d'entre eux souhaitent rester en ville haute contre un taux de 28,4 % pour la ville basse.

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

Concernant l'accession à la propriété, la poursuite du NPNRU pourra s'adosser à la tenue actuelle du marché immobilier au sein du quartier grâce au changement d'image consolidé. Une fourchette de logements en accession peut-être envisagée sur les îlots reconstruits avec de nouvelles perspectives de commercialisation sur la durée du projet d'ensemble conformément aux préconisations de la mission d'appui (rapport EGIS Conseil). 38 pavillons sont en cours de commercialisation sur le secteur Alembert (7800 m²). 20 pavillons supplémentaires sont prévus rue Paul Claudel en perspective des suites données à la démolition des 96 logements.

La diversification passera également par l'implantation de nouveaux produits. Le foyer Belle-Feuille sera par exemple démoli et implanté (50 logements environ) dans de nouveaux espaces mutualisés situés dans la face nord de la place Beaumarchais.

L'émergence d'un éco quartier à proximité du quartier prioritaire contribuera largement à l'effacement des délimitations du QPV avec le reste de la ville. Ce programme mixte et fonctionnel prévoit entre 400 à 600 logements sur une superficie de 54 800 m² avec 760 m² de commerces et des établissements scolaires (collège/gymnase et école). La réception complète de ce programme est prévue en 2026. La mobilisation des promoteurs s'effectuera à une échelle élargie et selon une logique de gouvernance concertée. Selon les premières estimations du cabinet INOVEFA expertise (cabinet de consultant mandaté par Grand Paris Aménagement), ce site serait éligible à la TVA à 5,5 % et permettrait ainsi de développer un programme d'accession à la propriété complémentaire à la dynamique engagée en quartier prioritaire créant ainsi une passerelle avec la ville basse.

Le déménagement des locaux des pompiers sur ce même secteur (entrée de ville) prévus à la sortie du parc des Ormeaux et à l'entrée de la ZAC des bords d'eau confortera cette nouvelle attractivité (arrivée de nouveaux actifs). Les accès nord de la ville haute seront repensés avec un lien plus direct via la ZAC des bords d'eau en direction de la ville basse (création de nouvelles voiries et redéfinition des parcours de bus).

Grand Paris Aménagement lors de son étude a conforté le bilan du PNRU I en termes d'intervention sur l'habitat privé en apportant quelques éléments factuels liés au marché de l'habitat. La commune se situe en zone B1. Le plafond de prix hors TVA en €/m² de surface

utile est de 2755 €/m². Le prix au m² pour les logements anciens (collectif) est de 1960 € / m² à l'échelle de la commune (source : chambre des notaires) contre 2548 € / m² pour les logements neufs en ville haute. Le secteur de la ville haute connaît une légère hausse des prix liés aux dernières mutations urbaines et à la création de nouveaux services. Le NPNRU serait l'occasion de continuer cet effort en développant la communication auprès des locataires. Le nombre de DIA en ville haute est encourageant.

b) A l'échelle des quartiers intermédiaires – un rééquilibrage à définir

Le taux LS sur la commune s'établit aujourd'hui à 45.6 % soit 3680 logements. Le territoire hors QPV compte 980 logements sociaux réceptionnés (Ville basse) contre 2700 en ville haute. Certains programmes ont été construits en délimitation du QPV.

Le programme de rénovation urbaine (PRU) a permis d'amorcer une première étape vers le rééquilibrage en faisant baisser la part de logements sociaux au sein du QPV d'environ 10 % et en investissant d'autres sites par des dynamiques de densification incluant la construction de LS (ex : secteur de la croix verte).

Une part significative de reconstitution de logement social s'est effectuée sur ces autres quartiers au sein d'opérations d'ensemble faisant recours à la VEFA. C'est le cas de quelques opérations en ville basse (ex : rue de la Pépinière ROYALE et rue Victor HUGO).

c) A l'échelle de l'unité urbaine – vers un rééquilibrage (PLH)

Bien que la part de logements sociaux reste principalement concentrée dans la ville centre, elle tend à diminuer. Le développement de la reconstitution de l'offre locative dans les communes situées à proximité contribue à ce phénomène (Saint Germain Laval, Varennes-sur-Seine). Le processus enclenché reste à poursuivre pour tendre vers les objectifs fixés par l'intercommunalité à savoir une déconcentration de l'offre sociale en ville haute.

En effet, le travail de concertation établi dans le cadre PLHi a permis de ventiler la proportion des logements sociaux par commune sur la base du porter à connaissance des services de l'état. Le PLH adopté par la CCPM arrête un objectif de production de 260 logements par an à l'échelle communautaire, et vise un rééquilibrage entre les communes pour réduire le taux de LS sur la ville centre.

L'OPH du pays de Montereau, bailleur social principal, a vu son statut modifié au 1^{er} janvier 2017 avec un élargissement de ses compétences à l'échelle de la nouvelle EPCI. Afin de se préparer à cette évolution institutionnelle et répondre aux enjeux précités, le bailleur souhaite ajuster cette programmation intercommunale en fonction des besoins des familles (réactualisation de l'étude ABS).

N'étant pas assujetti à la loi SRU (obligation de 25 % de logements sociaux), la mobilisation de ces communes périphériques se base sur l'adhésion à un nouveau projet de territoire décliné sur la période 2017 – 2023, et sur le PLHi de la CCPM, adopté le 11 février 2019.

L'OPH du pays de Montereau évaluera un objectif de construction conforme au PLH et adapté aux objectifs du nouveau schéma urbain. Cet objectif se basera sur les besoins des familles et ce en fonction des conclusions restituées par l'agence DMP (2019) sur les questions relatives à la reconstitution et typologie de l'offre locative (ANRU II).

Le principe d'une reconstitution partielle de l'offre, présenté par le cabinet EGIS Conseil en novembre 2018, a été validé par l'ensemble des partenaires.

Le projet doit donc tendre vers un quartier renouvelé et diversifié en prenant en compte les demandes des habitants qui souhaitent y rester pour la qualité des prestations des services et le cadre de vie renouvelé.

17 maisons ont déjà été identifiées à l'arrière des 196 logements Beaumarchais (étude DMP-TERRIDEV-ESEY-DEGOUY) et maintenues lors des préconisations faites par le cabinet EGIS Conseil. Ce travail sera poursuivi en 2019 par le groupement DMP – TERRIDEV – OTCI.

2.2.1.1.2 Les attributions dans le logement HLM

- Dans le neuf

Les nouvelles résidences conçues à une 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 en mêlant des ménages ayant des profils diversifiés. La part des ménages dit fragiles ne sont pas volontairement concentrés. Il s'agit d'éviter les écueils passés.

- Au sein du parc existant

La réhabilitation du logement social à grande échelle par les deux bailleurs principaux (OPH du pays de Montereau et Trois Moulins Habitat), la réussite des résidentialisations aux échelles appropriées, et le changement global d'image du quartier ont permis un regain d'attractivité résidentielle pour une grande partie du parc HLM. L'enquête citée précédemment et réalisée par l'OPH du pays de Montereau en témoigne. Plus de 60 % des ménages souhaite rester en QPV. De nouvelles enquêtes sociales sont prévues.

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

La charte de relogement (convention inter-bailleurs), signée le 25 septembre 2013, a permis de formaliser le processus de concertation inter-bailleurs enclenchée en phase de relogement. Elle est en cours de finalisation par l'OPH du pays de Montereau dans un cadre partenarial et inter-bailleurs afin d'adapter les clauses aux nouvelles dispositions du règlement général de l'ANRU. La communauté de communes du pays de Montereau consolidera ce travail dans le cadre de la conférence intercommunale du logement (convention intercommunale d'attribution et PPGD). L'objectif est d'améliorer la mixité au sein du parc social pour rééquilibrer l'occupation sociale entre le quartier politique de la ville et les communes du territoire communautaire.

Pour rééquilibrer l'occupation sociale des territoires, la loi Egalité et Citoyenneté (du 27 janvier 2017) introduit trois objectifs quantifiés, destinées à encadrer les attributions de logements locatifs sociaux. Le diagnostic de territoire validé par la CIL de la CCPM a d'ores et déjà pu montrer le positionnement du territoire vis-à-vis de ces objectifs :

- objectif 1 : 25 % des attributions réalisées hors des QPV devront bénéficier à des ménages appartenant au 1^{er} quartile. Le taux de la CCPM est de 31 % en 2017 et 27 % en 2016. L'objectif est donc atteint.
- objectif 2 : 50 % des attributions réalisées en QPV seront destinées aux ménages des trois autres quartiles des demandeurs. Le taux de la CCPM est de 50 % en 2017 et 39 % en 2016. L'objectif est donc atteint.
- objectif 3 : 42,5 % des attributions devront être consacrées à des ménages prioritaires, soit 25 % pour chacun des réservataires en plus du contingent préfectoral (hors contingents fonctionnaires). Le taux de la CCPM est de 21 % en 2017 et de 24 % en 2016. Le travail reste à poursuivre sur ce point, même si les attributions réelles faites aux ménages prioritaires semblent plus nombreuses que celles comptabilisées par le logiciel SyPLO. Il réside donc un enjeu de labellisation des ménages prioritaires sur le territoire de la CCPM.

Concernant la gestion du square Beaumarchais, les locataires du Square Beaumarchais seront reçus par les équipes de l'OPH du pays de Montereau afin de recenser leurs besoins et leurs aspirations. Ces données alimenteront le tableau RIME qui sera ultérieurement annexé à la déclaration d'intention de démolir. Un groupe de suivi relogement a été constitué pour accompagner ce dispositif et mener des actions conformes au règlement général de l'ANRU (prévention des impayés, éducation au logement, accès au 1^{er} logement...). La question de la procédure des 40 squats restants devra mobiliser l'ensemble des partenaires. Ainsi l'office public HLM du pays de Montereau mettra tout en œuvre pour réaliser des relogements de qualité, prenant en compte les besoins et objectifs de maîtrise des restes à charge des ménages concernés.

L'OPH du pays de Montereau devra identifier les possibilités d'un relogement progressif dans le parc social existant et dans les programmes devant être livrés prochainement (offre sociale ou biens en accession à la propriété). Des outils de suivi autre que le tableau RIME seront constitués afin de suivre les avancées par adresse et cage d'escalier (ex : mise en place d'un planisphère).

Des indicateurs seront définis quant à l'efficacité du déploiement de ces objectifs. Ces indicateurs seront relatifs à la notion de trajectoire résidentielle des habitants du quartier politique de la ville. L'enjeu est de mesurer l'accès à la propriété pour les publics cibles les plus précaires dans une échelle de temps qui sera conforme à l'échelle de réalisation du projet. Une enquête de satisfaction pourrait être envisagée.

2.2.1.2 Développer et faciliter l'accès à une nouvelle offre socio-éducative

2.2.1.2.1 Développer une offre scolaire innovante

Cet objectif est dans le prolongement de l'objectif opérationnel retranscrit dans le contrat de ville intitulé « favoriser l'appropriation des espaces par les habitants.

Le PNRU a contribué à la création de nouveaux équipements structurants en ville haute. Un grand plan de rénovation des équipements scolaires a été mis en place (démolition et reconstruction). Une des dernières réalisations est l'école élémentaire Pierre et Marie Curie dont les portes ont ouvertes à la rentrée scolaire 2016 - 2017.

Suite au dédoublement des classes (objectif atteint à 100 %), une extension est en cours : agrandissement de la cour de récréation et aménagement d'une classe pour l'inclusion scolaire (ULIS). Le bâtiment modulaire installé pour la rentrée scolaire 2019 – 2020 sera remplacé par la construction d'un nouveau bâtiment financé par le Conseil Régional Ile de France. Aussi la mobilisation en partie de la convention régionale de développement urbain, dont le coût total est estimé à hauteur de 3 162 500 €, sera actée dès la phase protocole. Le coût de l'opération figurera à posteriori sur la maquette financière de la deuxième convention de renouvellement urbain.

La poursuite du PNRU priorise les domaines éducatifs et culturels. Une salle de danse a d'ores et déjà été aménagée au sein du quartier politique de la ville ainsi qu'une structure d'accueil pour les jeunes (ex : la Maison de Quartier Ville Haute). Cette politique d'investissement ne se limite pas aux fonds ANRU. La dotation politique de la ville a permis également de financer la rénovation d'autres équipements (ex : maison des familles). Les écoles situées en quartier vécu (ex : les Ormeaux) nécessiteront également dans le cadre de l'ANRU 2 des travaux de rénovation. Il est d'ores et déjà envisagé, dans les prochaines années, une nouvelle structure socio-éducative sur le secteur curie. Cette décision d'investir sur l'avenir se justifie par la croissance de la population.

2.2.1.2.2 Favoriser une dynamique associative

Dans la continuité des opérations conduites dans le cadre du PRU, le travail avec les associations locales est permanent. Les opérations de démolition 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 ou des services de proximité (ex restaurant du cœur). Afin de garantir la pérennité et le développement de l'implication sociale, économique, et culturelle des habitants, le service vie associative a été redynamisé. Un partenariat étroit a été établi avec la Direction de la Vie Locale en vue d'analyser les besoins réels de ces associations. La commune envisage d'ores et déjà la construction d'un village associatif sur la ville haute.

2.2.1.2.3 Maintenir une offre sportive attractive

Les principaux équipements sportifs bordent le quartier politique de la ville : le stade Jean Bouin (piste synthétique situé sur le secteur Alembert – Jean Bouin), la piscine et le centre de tir situés sur la Plaine des Rougeaux et enfin le mur d'escalade domicilié avenue Laënnec.

Ces équipements sont particulièrement attractifs pour les habitants. Toutefois les interconnexions doivent être améliorées avec les différents secteurs de la ville (ex : développement des liaisons douces et restructuration des dessertes secondaires).

Certains équipements de proximité doivent être rénovés à l'instar des écoles et ce afin de désengorger les équipements situés en ville basse. Une programmation Ad'ap (remise aux normes des accès) a été actée en 2017 – 2018 (financement dotation politique de la ville 2017).

2.2.1.2.4 Rénover le pôle socio-culturel situé Place Jean XXIII (centre social – maison pour tous – Maison des parents – Maison de la réussite éducative)

L'ensemble de ces structures ont bénéficié de travaux de requalification dans le cadre du PNRU I et autres financements croisés. Ce sont de véritables centres de ressources et d'échanges.

Ces travaux ont permis d'endiguer une certaine vétusté des lieux (identique aux écoles) et de répondre aux nouveaux besoins des populations liés au monde de l'éducation (ex : parentalité et réussite éducative).

- La Maison des Familles (centre social) offre aux familles des activités variées : ateliers sociolinguistiques, rendez-vous auprès d'écrivains publics, ateliers d'échanges (EIE), ateliers couture...
- La maison pour tous (équipement socio-culturel) organise sur les années scolaires des ateliers socio-culturels pour tout public de tout âge : peinture, danse (salsa, hip-hop), chant, théâtre, modelage céramique, arts plastiques...
- La maison de la réussite éducative est une nouvelle structure éducative, qui propose des actions d'accompagnement éducatif aux enfants scolarisés sur la commune (ex : RAPE, club coup de pouce clé, accompagnement individuel via une psychologue et/ou un éducateur...)
- La Maison des parents (crèche) : est une mini-crèche proposant des lieux d'accueil aux plus petits (20 places avec 10 % de tolérance)

- La Digitale académie : ce lieu d'accueil de 450 m2, situé à proximité du Parc de la Gramine (QPV) et équipé de nouveaux outils technologiques (ordinateurs et casques), a pour objectif d'accueillir les nouveaux bacheliers en leur proposant des cursus universitaire(s) à distance (utilisation de MOOC'S). Le partenariat mis en place avec le centre d'étude à distance donne accès à des formations diplômantes.

L'enjeu est de diminuer les risques de décrochage post-bac. En effet en 2016, sur les 335 jeunes qui ont eu leur bac au lycée A MALRAUX, 148 n'ont pas poursuivis leurs études supérieures.

2.2.1.2.5 Développer un projet de smart-city à proximité du square Beaumarchais

Dans la prolongation de la Digitale Académie, la commune souhaite poursuivre le développement d'une fabrique de territoire qui serait un tiers lieu permettant d'augmenter la capacité d'activités d'autres tiers lieux développés sur la commune. L'objectif est d'envisager la création d'un pôle unique dans le domaine de l'insertion et de la formation regroupant l'HUBDELAREUSSITE, l'école du numérique (Carrefour de la réussite), le CNAM et la digitale académie. Ce pôle se situerait en partie dans de nouveaux locaux à construire situés à l'angle du boulevard Diderot – Molière (schéma Beaumarchais prévisionnel).

Ces nouveaux espaces sont des espaces physiques pour faire ensemble tout en innovant par le biais de nouveaux canaux (ex : événements collaboratifs). Ce choix d'implantation apparaît d'autant plus judicieux en quartier politique de la ville au vu de l'éloignement de l'offre de certains services et les besoins en formation recensés. L'enjeu est important au vu du nombre de décrocheurs qui restent nombreux en ville haute. Ce nouvel équipement consolidera la démarche socio-culturelle entreprise par la commune à travers le déploiement « d'une micro-folie » adossée au square Beaumarchais (secteur curie).

Les indicateurs utilisés seront relatifs à la notion d'accessibilité et au développement de pratiques socio-culturelles diverses témoignant d'une évolution sociologique de la ville haute.

2.2.1.3 Renforcer l'ouverture du quartier en limitant les coupures urbaines, environnementales, ou architecturales

2.2.1.3.1 Une démarche environnementale intégrée au PRU dès l'origine

A l'échelle du quartier, une démarche environnementale a été intégrée dès l'origine du PRU. Conformément à la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte et plus particulièrement son article n°188 intitulé « la transition énergétique dans les territoires », un plan climat air énergie territorial vient d'être arrêté par la CCPM. Il fait suite à la formalisation du projet de territoire 2017 – 2023 (agenda 21) du Pays de

Montereau. La CCPM a ainsi pu définir, sur la base du diagnostic territorial partagé, des objectifs stratégiques en matière d'adaptation du territoire aux changements climatiques, de réduction des consommations énergétiques (notamment sur le parc résidentiel), d'émissions de gaz à effet de serre, mais aussi de production d'énergie renouvelables à échéance 2030 et 2050.

2.2.1.3.1.1. Le réseau de chaleur et le traitement des déchets

Le Programme de Rénovation Urbaine a pris en compte la présence d'une usine de traitement des déchets sur la commune, « la Sytradem », destinée au chauffage urbain. Cet équipement récupère ainsi l'énergie générée pour produire de l'électricité, revendue à EDF, et de la chaleur ensuite distribuée aux habitants et aux équipements de la ville. La démolition du square Beaumarchais va entraîner des pénalités importantes pour la Ville et le bailleur. Cette usine dispose également d'un dispositif de traitement des rejets et notamment des fumées, qui assurent le respect des normes environnementales. L'usine alimente en chauffage la totalité des logements collectifs et tout le plateau de la ville haute à l'exception des constructions neuves en petits collectifs et des maisons individuelles.

Un système de tri sélectif a été mis en place en ville basse et a été étendu sur la ville haute mais le processus a du mal à entrer dans les consciences et les erreurs de tri coûtent chers à la ville. Il est question d'améliorer la communication auprès de la population et de mettre en place des formations spécifiques auprès des agents de proximité afin qu'ils puissent faire le relais auprès des habitants. Un partenariat a été initié dans ce sens avec l'école de la deuxième chance (ex : organisation de porte(s) à porte(s)). L'aménagement de nouveaux matériaux de collecte a été instauré (ex : containers semi-enterrés intégrés dans les programmes de nouvelles résidentialisations et instauration de containers enterrés au pied des tours IGH).

Des études ont été menées afin de connaître les orientations envisageables par la ville en termes d'énergies renouvelables. En plus d'un bilan carbone, à l'échelle de la commune, financé par la Caisse des dépôts et consignations, la question de l'éolien a été posée. Cependant, il semble que la non-permissivité de la roche du plateau contraigne sa mise en place.

2.2.1.3.1.2 La gestion des eaux pluviales

Les projets d'aménagement dans le quartier de la ville haute doivent respecter les règles d'assainissement pluviales suivantes :

- la gestion obligatoire par infiltration des pluies courantes (hauteur d'eau inférieure à 10 mm en 4 heures) ;

- au-delà des pluies courantes et jusqu'à la pluie décennale ($h > 10$ mm et $T < 10$ ans), les débits non infiltrés peuvent être envoyés au réseau unitaire ou au milieu récepteur à un débit limité à 2 l/s/ha (surface totale) via des ouvrages de stockage ;
- mise en sécurité en cas de pluie exceptionnelle ($T > 10$ ans) généralement par surverses non régulées au réseau, dans un fossé ou vers un point bas de terrain où le risque est faible pour les biens et les personnes (pelouse...).

Il appartient au maître d'ouvrage de s'assurer que le dispositif d'assainissement qu'il met en œuvre remplit ces trois fonctions principales, et notamment celles relatives à la sécurité.

2.2.1.3.1.3 Le traitement paysager

Les aires de stationnement devront être traitées de manière paysagère avec des arbres et des arbustes en pied répartis sur l'ensemble du parking. Il importera de créer une césure paysagère entre l'espace public et tout parking dans l'optique d'une façade verte forte depuis les rues à proximité des résidentialisations. » Les cahiers de prescriptions architecturales portant sur l'aménagement de ces espaces ont toujours intégré ces aspects. Cette politique sera poursuivie lors de la réalisation du PNRU II en prenant en compte les contraintes liées à la sûreté urbaine.

2.2.1.3.2 Une stratégie intercommunale ciblée sur la sobriété énergétique dans l'habitat : une mobilisation partenariale, citoyenne, et la préfiguration de nouveaux outils autour des enjeux énergétiques

Pour faire face à la demande croissante d'information des habitants de l'intercommunalité sur les solutions d'économie d'énergie et optimiser la consommation des aides financières consacrées à l'amélioration de l'habitat, la CCPM a engagé sur son territoire des dispositifs en faveur de la maîtrise de l'énergie. Le territoire s'est ainsi doté d'un espace info énergie intercommunal, qui accompagne depuis 2013 les habitants des 21 communes de son territoire dans leurs projets de rénovation énergétique de leur logement et porte des actions de sensibilisation (thermographie aérienne, forum de la rénovation, conférences ect...).

L'objectif de cet espace est également d'accompagner les citoyens dans leur quotidien : comprendre sa facture, de vérifier que les contrats souscrits correspondent aux besoins, de sensibiliser les habitants aux éco-gestes et communiquer auprès des propriétaires sur les travaux et leur priorisation, ainsi que sur les aides existantes et leurs modalités d'obtention.

Ce point info-énergie a été conçu en partenariat avec l'ADEME. Une opération de thermographie aérienne a été réalisée et restituée aux habitants en complément des fichiers photographiques pris lors des ballades thermiques.

Dans sa stratégie de sensibilisation et d'information, des manifestations annuelles sur la thématique énergétique sont organisées par la CCPM. Un forum de l'énergie, réunissant un grand nombre de partenaires, d'entreprises labélisées, et touchant un large public est organisé chaque année. Ce type d'action(s) ponctuelle(s) s'accompagne d'une mobilisation continue des bailleurs, des centres sociaux, des associations de quartier.

La fréquentation de l'espace info énergie et de son forum de la rénovation révèlent l'importance d'accompagner les habitants dans leurs projets de rénovation énergétique du parc résidentiel. Il s'agit là d'un véritable levier, permettant de réduire la précarité énergétique des habitants et de faire du Pays de Montereau un territoire vertueux. Cet événementiel a impulsé en continu la mise en place de nouvelles actions. A ce titre, l'intercommunalité propose aux propriétaires concernés par des travaux d'amélioration énergétique des aides financières via le dispositif « Isol'toit » qui s'ajoutent aux aides classiques de l'ANAH.

La CCPM met en place des actions pédagogiques sur les éco-gestes auprès des relais locaux. La chargée de mission développement durable a par exemple formé les animateurs de l'accueil de loisirs sur les économies d'énergie en partenariat avec la responsable en écologie urbaine de la commune.

2.2.1.3.3 Un développement urbain axé sur l'optimisation de l'espace et des ressources énergétiques locales

La ville de Montereau-Fault-Yonne a hérité d'une morphologie bicéphale avec d'une part un quartier historique (ville basse) et d'autre part un quartier prioritaire, représentant 6230 habitants, construit dans les années 1960. L'enjeu de la réconciliation de ces deux quartiers a conduit la ville à envisager dès 2004 à travers le projet d'aménagement et de développement durable de son plan local d'urbanisme une intensification polarisée de son tissu urbain.

Outre cet enjeu de couture urbaine, cette reconfiguration devait garantir l'optimisation des infrastructures existantes (réseaux routiers, réseau de chaleur urbain, équipements et services de proximité, ect...) et préserver les atouts paysagers identifiés (ex : belvédère François Mitterrand).

D'un point de vue énergétique, les interventions menées sur le quartier de la ville haute ont contribué à une amélioration remarquable du niveau de performance énergétique des nouvelles constructions en sus des 1029 logements existants réhabilités selon les normes énergétiques en vigueur. Cet effort est d'autant plus remarquable que le sujet est complexe en milieu habité. La présence fréquente d'amiante a impacté fortement les coûts d'intervention.

Les constructions neuves antérieures à 2013 sont labellisées H&E à minima. Certaines répondent à des normes plus élevées. L'opération des jardins de SAFI, par exemple, est

labellisée « Qualitel » et « HPE » (hautes performances énergétiques). Proche du rond-point à l'entrée du quartier, l'opération du promoteur I3F, sur le secteur Ferry, obéit quant à elle aux normes HQE (haute qualité environnementale).

La totalité des constructions de la ZAC des Rougeaux est certifiée CERQUAL BBC Effinergie et H&E profil A. La ZAC du carré Langevin, en cours de finalisation, vise l'obtention de la certification Qualitel Habitat & environnement profil A et l'objectif bâtiment basse consommation.

La modernisation du parc de logements et le développement de la ville sur elle-même se poursuivent avec la construction d'une part d'au moins 60 logements sur le square Beaumarchais et d'autre part avec plus de 600 logements supplémentaires (date de démarrage fin 2021) dans le cadre de l'éco-quartier (ZAC des bords d'eau). Ces secteurs en renouvellement urbain constituent un laboratoire permanent pour la mise en pratique de l'ensemble des dimensions du développement durable. L'enjeu est de créer des conditions permettant de réduire l'impact énergétique de l'existant et mettre en place des projets de développement durables. Le niveau RT-2012 (voire BBC, selon la réglementation en vigueur) sera visé à minima pour la construction de LLS.

2.2.1.3.4 L'intégration des plans de déplacement

Les aménagements des espaces publics les plus lourds ont été réalisés dans le cadre du PNRU I (ex : Place Jean XXIII). Toutes les voiries ont été requalifiées (ex : revêtement des chaussées, élargissement des axes primaires). L'axe principal « l'avenue de Surville » a été entièrement restructuré. Le principe de desserte part de cet axe et repose sur l'irrigation des îlots d'habitation situés à proximité.

La poursuite du PNRU se basera sur la recomposition spatiale de la Place Beaumarchais et la poursuite du maillage viaire ainsi que le développement des réseaux de mobilité douce (objectif 12 du PLD).

L'ambition de ce nouveau programme est de répondre à l'objectif opérationnel N°1 de l'axe N°1 du pilier cadre de vie et rénovation urbaine à savoir « développer une ville résidentielle et durable » permettant ainsi d'obtenir une appropriation des espaces par les habitants (objectif opérationnel N°7)

2.2.1.3.4.1 Rappel des enjeux liés à la mobilité en TC pour les habitants

L'avenue de Surville via la D 605 (entrée sud) et l'avenue du Général Pajol (entrée est) via la zone industrielle sont les axes de liaisons principaux qui permettent de rejoindre la ville basse et le pôle gare.

La trame viaire de la ville haute s'organise en trois cadrants avec des axes primaires de circulation circulaire autour du quartier, bordé au sud par la Seine et l'Yonne.

Le cœur de quartier est desservi au nord par la rue d'enfer accessible par la D605, au sud par l'avenue de Surville et à l'est par l'avenue des Rougeaux requalifiées dans le cadre du programme de rénovation urbaine prolongées pour les deux premières par le Boulevard Diderot et la seconde par la rue d'Otley donnant un accès direct au square Beaumarchais. Ces axes structurants desservent les îlots résidentiels du grand ensemble.

Ces voies constituent les axes majeurs de la commune, reliant directement la ville haute au centre-ville et à la gare de Montereau-Fault-Yonne. Elles accueillent 6 lignes de bus. La ligne A est la plus fréquentée de la commune. Elle dessert le pôle gare toutes les 10 à 20 minutes.

Cependant le réseau de transports en commun souffre de problèmes de saturation de charges sur ces lignes mais également d'un engorgement lié à la circulation au niveau des deux ponts notamment aux heures de pointe. Une demande d'augmentation du cadencement a été acceptée par le syndicat des transports d'Ile de France pour palier à ce premier dysfonctionnement.

Pour les habitants de la ville haute, captifs des transports en commun, la performance du réseau est capitale pour les déplacements pendulaires vers les pôles d'emplois locaux ou vers les grands bassins d'emplois voisins. Le développement économique est inscrit dans plusieurs documents cadres de référence du pays de Montereau.

L'organisation du réseau doit s'adapter en permanence aux besoins liés à l'implantation de nouvelles entreprises. L'entreprise de luxe HERMES (maroquinerie – sellerie) vient par exemple de s'implanter sur le parc d'entreprises du Confluent à Montereau, où elle construit des ateliers de maroquinerie, créant ainsi 250 emplois pérennes. Les premiers recrutements ont eu lieu en 2018. Dans le même parc d'entreprises, l'entreprise SAM (Société des Aciéries de Montereau) a ouvert dès cette année une nouvelle ligne de production générant ainsi la création de 50 emplois.

Compte tenu de l'importance des projets d'aménagement environnants (ZAC des bords d'eau,...), ayant un impact fonctionnel sur le plan de la circulation, des études ont déjà été menées d'une part dans le cadre du plan local de déplacement et d'autre part dans le cadre de l'étude de maîtrise d'œuvre réalisée sur l'éco-quartier, afin d'anticiper les grands principes et les emprises nécessaires aux aménagements à établir avec l'ensemble des acteurs de la mobilité, dont « Ile de France Mobilité » (autorité organisatrice des transports).

La ligne de bus A disposerait d'un tronçon desservant l'éco-quartier jusqu'à la gare. L'accès au pôle commercial sud (ZAC du Bréau) pourrait être développé quant à lui par un échange intermodal renforcé à la gare routière ou à la station Lepesme.

Parallèlement, en partenariat avec Ile de France Mobilités, l'Etat, le SITCOME, la SCNF, et la commune de Montereau-Fault-Yonne, la CCPM porte un projet de restructuration globale du pôle d'échange multimodal (PEM) de la gare de Montereau-Fault-Yonne, intégrant :

- la rénovation de la gare : mise en accessibilité des quais et création d'un nouveau tunnel permettant l'accès PMR aux quais par la SNCF, mise en service des ouvrages en septembre 2019 ;

- la mise en service d'un nouveau matériel roulant depuis janvier 2018 ;
- la restructuration complète de la gare routière : création d'une gare routière en site propre avec 7 déposes, 7 reprises taxi, 2 places PMR face à la gare ;
- la transformation du modeste kiosque d'information du SITCOME en Maison de la Mobilité. Cette structure aura pour vocation de servir d'espace d'attente pour les voyageurs en correspondance, mais aussi de lieu de services et d'informations : mise en relation pour le covoiturage, prêt ou location de deux-roues, auto-partage, achat de divers titres de transports en un même lieu (« T », Navigo, achat de billets SCNF grandes lignes) ;
- le développement d'une offre de stationnement répondant aux besoins des usagers : la CCPM a livré en juillet 2019 un nouveau parc relais de 410 places qui porte l'offre de stationnements à 1000 places dans un rayon de 300 mètres autour de la gare.

Le profil généreux de l'avenue de Surville, disposant d'une fonction primaire, a été conservé pour permettre d'accueillir à terme une voie dédiée à la circulation des bus et des vélos. Ce reprofilage de voirie anticipé à l'est devra se poursuivre lors de l'acte II du NPNRU pour la desserte de l'éco-quartier ainsi que les différents pôles de vie.

2.2.1.3.4.2 Mobilité douce et interconnexions

Des aménagements de pistes cyclables peuvent être pensés sur l'avenue de Surville et selon l'emplacement des écoles et équipements sportifs. Mais cette avenue est assujettie à une contrainte de poids. La pente peut constituer un frein à des échanges actifs (vélos, marche) entre ces deux secteurs de la ville. Les aménagements de cette avenue à destination de ce mode de déplacement restent donc limités qualitativement mais possibles. Ils devront être étudiés lors de la déclinaison opérationnelle du schéma d'aménagement Beaumarchais ainsi que les cheminements piétons. Une déambulation continue entre le secteur Curie, le Square Beaumarchais et la Digitale Académie devra être pensée par les consultants mandatés dans le cadre de ce présent protocole.

En termes de mobilité, la connexion inter quartier doit également être renforcée avec le projet de passerelle à l'entrée sud pour faciliter la liaison ville haute – éco quartier et ville basse. Cela nécessitera des aménagements lourds des voiries existantes. Le passage Saint Nicolas pourra être également réhabilité en vue de faciliter la circulation piétonne entre l'hyper-centre et la ville haute (accès par le lycée André Malraux et l'esplanade François Mitterrand). Des premiers travaux de correction ont été effectués (réaménagement de l'escalier).

Les indicateurs reposeront sur la notion d'accessibilité qui sera illustrée à travers une nouvelle cartographie du transport couvrant les principaux pôles d'activités et de vie du territoire à une échelle temps conforme à la réalisation des projets d'aménagement environnants. La cible est la qualité de la prestation de service à destination des habitants du quartier politique de la ville. Par qualité, on entend le lieu de destination et la fréquence des dessertes. En supplément de la cartographie, on peut envisager une enquête de satisfaction menée par le syndicat de transport.

Pour le NPRU, la plupart des thématiques liées à la mobilité ont été questionnées et articulées au projet urbain lors d'un groupe de travail spécifique à la ville haute (février 2015). Le mode opératoire reste à définir entre le transporteur urbain, la CCPM, la ville et Ile de France Mobilité. Une approche complémentaire et novatrice est souhaitée par la commune afin de développer les mobilités douces.

2.2.1.3.4.3 Intégration de la trame verte et bleue au sein des nouveaux aménagements

Compte tenu de la richesse environnementale du territoire et des enjeux, la trame verte et bleue est pensée à de multiples échelles : ville et quartier.

La ville haute bénéficie de plusieurs espaces de respiration à vocation paysagère, de loisirs et/ou sportive au sein du quartier. La trame verte s'appuie en partie sur la trame viaire mais aussi sur ces espaces verts qui font l'objet d'une requalification paysagère dans le cadre du programme de rénovation urbaine.

La première trame verte part de la Tour Molière vers le parc de la Gramine. Cette trame est constituée de deux espaces verts qui longent la rue Honoré de Balzac.

Le premier espace vert est constitué de jardins partagés. Diverses plantations écologiques y figurent. Ce nouveau pôle d'animation permet aux femmes de la Maison des Familles (activités ASL) de découvrir des activités différentes et sous une nouvelle approche.

Le parc de la Gramine, situé sur le secteur des Rougeaux et à proximité immédiate du pôle commercial, contribue fortement à l'image environnementale du quartier. Il constitue un espace à forte valeur écologique et paysagère. Il constitue aussi un pôle d'animation, permettant le déroulement d'activités sportives et culturelles (aménagement d'un amphithéâtre en plein air et d'une aire de pique-nique, requalification des cheminements piétons). Ce parc a été résidentialisé sous la forme d'un square urbain.

La deuxième trame verte partirait du square Beaumarchais jusqu'au belvédère François Mitterrand. Cette trame verte longerait la rue Fleur Bégné Chesnois. Il était prévu dans le cadre de la poursuite du PNRU un traitement paysager qualitatif (étude DMP – TERRIDEV – ESEY/DEGOUY).

La troisième trame verte partirait du square Beaumarchais en direction du mail Yves DENOUX (secteur curie). Un nouvel espace vert serait aménagé dans le cadre du NPNRU en lieu et place d'une partie de la face nord démolie. L'objectif est de végétaliser cet espace public afin de créer un cadre de vie plus agréable en prenant appui sur l'aire de jeux située à l'arrière des 196 logements et à proximité de la résidentialisation de la place du général Bertrand. Ce poumon vert devra être prolongé par un travail de végétalisation le long du mail Yves DENOUX en vue de créer de nouvelles perspectives à l'est du quartier (secteur Alembert). Des plantations d'arbres ou d'arbustes peuvent être envisagées.

2.2.1.3.4.4 Aménagement de l'espace Beaumarchais situé en cœur de quartier

L'essence même du projet de renouvellement urbain est d'animer définitivement le quartier de la ville haute et de le relier au reste de la ville. Les deux dernières études ont mis en exergue les principes suivants :

- Une recomposition et un redimensionnement de la place du Marché, permettant d'accueillir 90 à 100 stands et donnant lieu à un nouvel espace de convivialité propice à l'organisation de manifestation ;
- Une ponctuation de l'axe central ;
- Une démolition de la barre Beaumarchais (principe acté par les partenaires) et une démolition du foyer Belle-Feuille ;
- Une diversification de l'offre d'habitat à l'emplacement des emprises foncières libérées ;
- Un renforcement de l'attractivité commerciale à l'angle Diderot – Molière ;
- Une desserte structurante en transports en commun vers la gare (augmentation du cadencement de la ligne A – projet d'étude sur l'arrêt de bus 46) ;
- Une poursuite du maillage viaire et du réseau de mobilité douce ;
- Un développement de la trame verte et bleue en direction de l'éco quartier et de la ville basse.
- Implantation éventuelle d'une œuvre d'art au centre de la place.

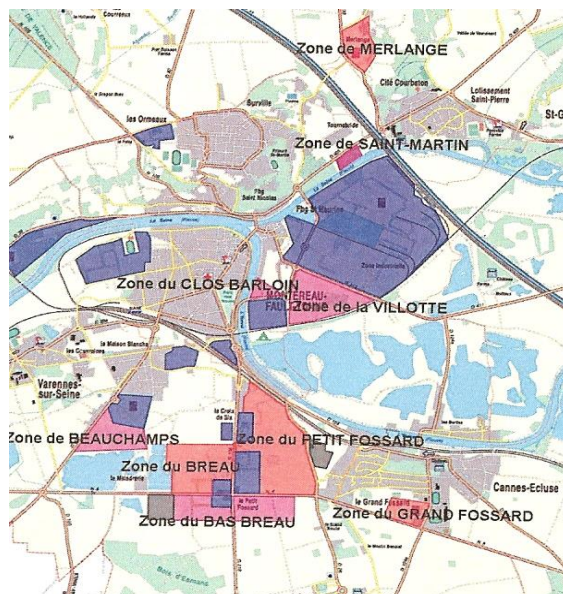
Plusieurs atouts sont d'ores et déjà notifiés dont la présence de nombreux équipements publics en cœur de quartier (ex : la Maison Départementale des Solidarités, la Maison des Services Publics, ...).

La démolition de la barre Claudel et le réaménagement du secteur Alembert seront étudiés en phase de préfiguration pour présentation aux partenaires lors du passage en CE préalable à la signature de la convention pluriannuelle

2.2.2. Penser un projet de recomposition urbaine et commerciale d'ensemble basé sur des grands principes

Dès 2004, des options majeures ont été prises en matière de restructuration économique du quartier de la ville haute avec la reconfiguration de l'entrée Nord via le parc d'activités des Ormeaux (hôtel d'entreprises). La pérennisation et la redynamisation économique s'est accompagnée de la revitalisation des pôles commerciaux existants en appui d'une restructuration lourde des espaces publics créant de nouvelles centralités (place Beaumarchais – étude DMP – TERRIDEV – ESE/DEGOUY et EGIS Conseil).

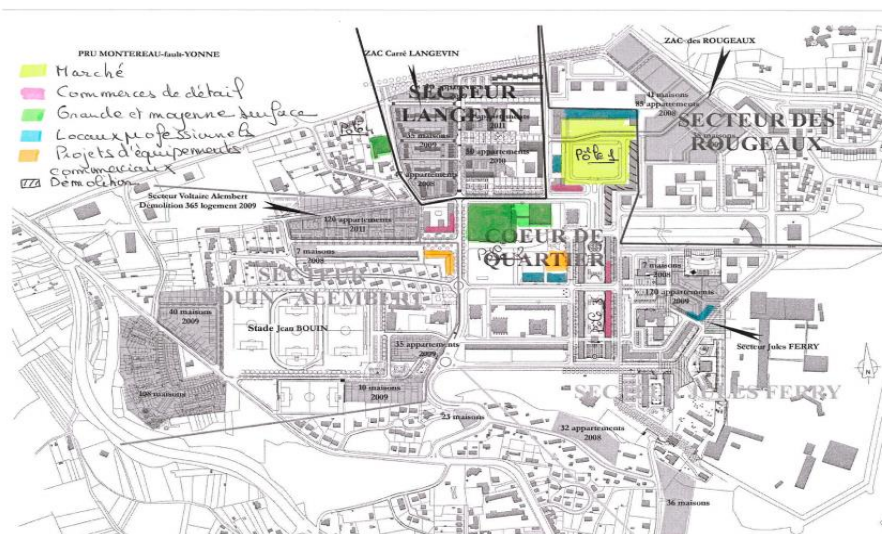
2.2.2.1. Rappel de la structuration commerciale en QPV



Le paysage commercial de Montereau a subi d'assez lourdes modifications avec l'arrivée en 2009 d'un projet de centre commercial de 41 690 m² sur la commune de Varenne sur Seine, limitrophe au Sud de Montereau.

Le Centre-ville recouvre une moyenne de 218 commerces et supermarché dont Carrefour Market avec 1000 m² de surface. La Salle Rustic, salle municipale multi-usage devrait être transformée en un marché couvert.

Depuis 2016, un nouveau dispositif d'aide aux commerces situés en hyper-centre a vu le jour : 8 flashes boutiques et 500 m² de locaux recommercialisés. 804 places de parking sont envisagées. Quatre marchés hebdomadaires sont prévus ainsi qu'un marché gourmand pendant les fêtes de Noël.



Cette carte traduit l'objectif opérationnel inscrit dans le contrat de ville consistant à maintenir un double positionnement concurrentiel (hyper-marché et pôles commerciaux de proximité (objectif opérationnel N°3 – axe 2 – pilier cadre de vie et rénovation urbaine)).

Le pôle principal, l'hypermarché Carrefour de 5700 m² (extension de 1000 m² et réinvestissement en 2015 à hauteur de 1 000 000 € - refonte des places de parking – requalification de des façades avant et latérales – remise à jour de la signalétique – aménagement de la galerie marchande ex : changement des revêtements de sol), comprend une petite galerie commerciale (ex : pressing et pharmacie). Cet hypermarché Carrefour est d'abord un « hyper de proximité » : 35 % de la clientèle vient à pied. Le parking est de petite taille (200 places).

Trois pôles secondaires sont présents depuis l'origine de la construction de la ville haute :

- Le pôle commercial des Chesnois déjà réhabilité par le syndicat de copropriété avec la fermeture de la galerie marchande (sécurisation des lieux suite à la présence de squats). Plusieurs petits commerces y sont implantés dont un tabac presse, une épicerie, une boulangerie, un restaurant turc, des professions libérales.
- Le pôle commercial de la place Beaumarchais, aujourd'hui en restructuration compte tenu du projet de remodelage portant sur ce secteur. Ce périmètre comprend des commerces situés boulevard Diderot.
- Et le secteur où se trouve le supermarché Lidl.

2.2.2.2. La recomposition urbaine du cœur de quartier (square Beaumarchais – boulevard Diderot – rue Fleur Bagné)

Cet enjeu s'inscrit dans l'objectif opérationnel N°1 de l'axe 2 : « accroître l'accessibilité du pôle N°1 à partir de la zone d'activités, de l'avenue de Surville, et du square Beaumarchais.

La démolition des 110 rapatriés (cf. étude PIVADIS) a permis de conforter un positionnement de pôle commercial secondaire grâce au maintien du fonctionnement du marché et des commerces environnants. L'enjeu était de maintenir une offre de proximité aux habitants tout le long des travaux. Les commerces ont été pour la plupart maintenu en proximité.

L'enjeu de cette stratégie était de maintenir une offre attractive en Cœur de quartier et ce afin que l'hyper-marché Carrefour maintienne un positionnement concurrentiel suffisant face aux

zones commerciales situées au sud de la commune. Cette stratégie sera maintenue, si nécessaire, lors de la poursuite des travaux dans le cadre du NPNRU.

- Le bar tabac PMU dit la civette, anciennement implanté rue Racine, a désormais ses nouveaux locaux au pied de la tour Molière.
- Un des premiers commerces indemnisés souhaite également s'implanter à l'arrière de la Maison des services publics pour y placer un salon de thé qui viendrait en appui des prestations proposées par le groupe Carrefour. Les travaux sont en cours (activité à confirmer).
- La typologie des commerces témoigne d'une certaine diversité de l'offre avec des commerces alimentaires et des services tertiaires types banque, poste, optique, tabac... Cette diversité est maintenue par une implantation en diffus (pied d'immeubles).

Des commerces se situent à l'ouest du cœur de quartier sur le secteur Alembert. Un hard discount Lidl (1.000 m²) est positionné à l'entrée nord (accès par la D 605). La résidence Diderot comprend de activités en rez-de-chaussée (ex : coiffeur).

La boulangerie des 110 rapatriés s'est installée au rond-point Alain Mimoun dans les nouveaux locaux comprenant également des bureaux d'activités et un restaurant. D'autres commerces des 110 se sont implantés rue Racine dans l'objectif de maintenir la dynamique commerciale liée au marché (ex : café et coiffeur).

La confortation de ce pôle de proximité ne sera possible que par la correction des dysfonctionnements structurels dont il fait l'objet. Les opérations de démolition et reconstruction adossées au parc de la Gramine donneront une meilleure visibilité à l'ensemble depuis l'artère centrale du quartier (Rue Bégné).

Le retournement des halls vers la place du marché, du bâtiment situé Boulevard Diderot (Patrimoine Trois Moulins Habitat) et la requalification de l'emprise des commerces sur les espaces libérés par les entrées du bâtiment conforteront les efforts entrepris. Une refonte du stationnement dédié aux logements et la recomposition de la place du marché sont également prévues.

Les indicateurs retenus seraient relatifs à la dynamique fonctionnelle déployée en cœur de quartier. Celle-ci s'illustrera à travers des éléments chiffrés et des indicateurs qualitatifs tels que le chiffre d'affaire des commerces implantés, la typologie, le nombre, la satisfaction des besoins des populations habitants le quartier politique de la ville, la fréquentation du marché...

La réactualisation de l'état des lieux réalisé dans le cadre de l'étude PIVADIS pourrait-être effectuée sous 10 à 15 ans en fonction des délais de livraison de l'ensemble de la place.

Les priorités spécifiques au quartier

L'étude urbaine et le diagnostic socio-économique établi lors de l'élaboration du contrat de ville ont pris en compte l'ensemble des enjeux du territoire (issus du SCOT, du PLHi, du PLD, de l'organisation économique du territoire, et des projets environnants) pour repréciser et définir ceux du quartier de la ville haute dans une perspective de maintien des bénéfices liés aux investissements réalisés dans le cadre du PNRU I.

Le cœur de cible du NPNRU porte sur le secteur « cœur de quartier » via la démolition des 196 logements (square Beaumarchais) et à terme l'immeuble Paul Claudel qui viendront parachever l'ensemble des travaux engagés depuis 2004. Les opérations de diversification et de reconstitution partielle de l'offre locative viendront conforter la logique de remise à niveau du marché immobilier enclenchée en ville haute. Cette remise à niveau passera également par une réadaptation permanente des prestations de service offertes aux habitants, la création potentielle de nouveaux équipements (ex : centre socio-éducatif) et le développement de l'accession à la propriété.

Les enjeux pouvant s'appliquer au quartier et à son intégration au reste de la ville et du pays de Montereau-Fault-Yonne sont les suivants :

- Garantir un cadre de vie qualitatif et animer le quartier par rapport au reste de la ville ;
- Créer une offre de nouveaux logements diversifiée ;
- Introduire une diversité de formes urbaines et architecturales (habitat individuel, groupé, petits collectifs...) 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 un espace public central répondant aux différents besoins (déplacements de proximité, lieux de convivialité, espaces-verts...) ;
- Equilibrer l'offre en moyenne(s) et grande(s) surface(s) : le pôle commercial Beaumarchais doit assurer un pôle relais de proximité soit assurer des besoins occasionnels et quotidiens (ex : alimentation) contrairement au groupe Carrefour qui

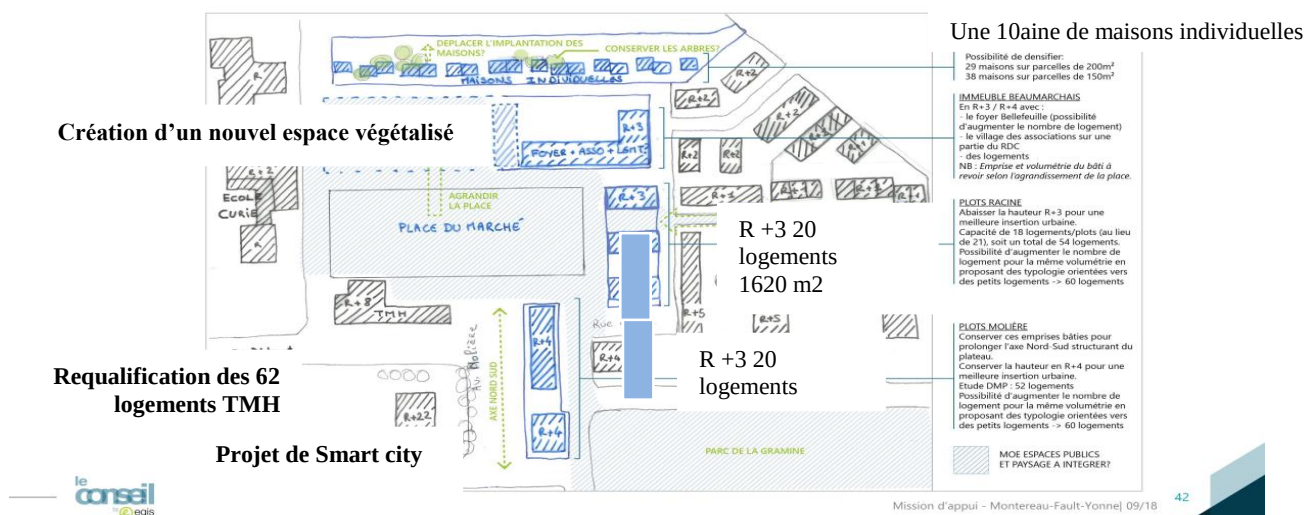
doit assurer pleinement les besoins exceptionnels dans une logique de distribution d'échelle au niveau du nord de l'intercommunalité.

Le schéma directeur relaté dans l'étude DMP-TERRIDEV-ESY-DEGOUY et modifié par le cabinet EGIS Conseil en 2018, proposait des préconisations spatiales d'aménagement par îlots. Son objectif est de mettre l'accent sur les connexions à établir avec les autres secteurs ayant déjà bénéficié d'une requalification urbaine et les équipements commerciaux structurants situés à proximité :

- L'intégration des entrées du quartier en traitant l'articulation et le maillage des différentes voies secondaires irriguant le cœur de quartier : la création de trois trames vertes dont une partant du square jusqu'au belvédère François Mitterrand (articulation du cœur de quartier avec le secteur Jean Bouin) ; la deuxième partant du haut de la place et longeant la rue Honoré de Balzac (parc de la Gramine – articulation du cœur de quartier avec le secteur des Rougeaux) ; la troisième étant dans la prolongation du mail Yves Denoux jusque devant les nouvelles constructions Beaumarchais. Des nouvelles voiries seraient créées dont une à l'arrière de la barre nord pour irriguer le secteur Langevin ainsi que le réaménagement complet de la rue Racine.
- La façade urbaine le long du Boulevard Diderot qui établit la relation entre le secteur Alembert (parc des Ormeaux) et le Cœur de ville.
- Le traitement de cheminements piétons (rue Rostand) faisant la liaison entre les deux sous-ensembles commerciaux : Carrefour et la Place du marché.

Le rapport présenté par le cabinet EGIS Conseil en novembre 2018 reprend certains linéaires mais ajuste le projet de base en dépassant la seule conception immobilière.

Des études complémentaires devront être pensées afin de faciliter l'insertion urbaine de ce nouveau projet d'ensemble laissant une part belle au volume paysager.



***NB:** Une étude de réactualisation de positionnement des « réseaux enterrés » vient d'être réalisée par les services techniques de la commune suite aux problèmes de raccordement(s) identifiés rue Racine. Les conclusions de cette étude serviront pour l'implantation des futures opérations face Nord.*

Le calendrier opérationnel de démolition et recomposition partielle de l'offre locative se déclinera en plusieurs étapes :

- Construction d'une nouvelle sous-station de chauffage ;
- Démolition des 196 logements du square Beaumarchais (principe acté par les partenaires) dont le démarrage est envisagé au second semestre 2021.
- Production le cas échéant de LLS dans le cadre de la reconstitution de l'offre locative démolie hors QPV et par dérogation du CE en QPV.

Le siège de l'OPH du pays de Montereau sera concerné par ce programme de démolition puisque situé au sein des 196 logements. Une réflexion est donc à envisager à très court terme sur la relocalisation de cet office.

Les opérations de démolition des barres et de reconstruction partielle ainsi que les aménagements connexes seront finalisés dans une logique d'articulation entre les différents espaces déjà requalifiés en ville haute et d'effacement de la rupture entre les deux sous-ensembles commerciaux.

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

Sans objet

Article 3 Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU dans le cadre du protocole de préfiguration

La poursuite du PNRU et la recherche d'une qualité urbaine :

Il est entendu que la construction d'une attractivité nouvelle pour le cœur de quartier passera par la mise en place d'un projet global articulant la stratégie de l'habitat et l'offre résidentielle, la réorganisation et la requalification des espaces publics et l'offre en équipements. Les études complémentaires à engager dans la phase de préfiguration devront donc prendre toutes ces dimensions en charge.

- La stratégie Habitat

Compte tenu du caractère relativement détendu du marché local, et des conclusions de la mission d'appui, les partenaires maintiennent leurs interrogations sur le taux de reconstitution à retenir sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Montereau. Une poursuite des réflexions engagées dans le cadre de la mission d'appui est donc attendue pour définir le niveau et la programmation adéquats pour la reconstitution de l'offre. Les interventions permettant de résorber la vacance structurelle du parc existant sont également à définir et à prioriser. Des compléments relatifs à la typologie des logements et au besoin en termes de reconstitution de l'offre locative seront à intégrer dans cette stratégie urbaine.

Le porteur de projet doit également s'engager dans une recherche et une priorisation du foncier afin de limiter la reconstitution sur site. La communauté de communes construit une politique de l'habitat, qui s'appuie notamment sur les orientations suivantes :

- Produire une offre de logements diversifiées répondant aux besoins de la population ;
- Contrer le phénomène de précarisation de la ville de Montereau et du quartier de Surville en particulier ;
- Rééquilibrer l'offre locative sociale à l'échelle du Pays de Montereau pour réduire le taux de LS sur la ville haute.

Il est attendu que la reconstitution de l'offre s'inscrive dans cette démarche et soit inscrite dans les documents cadre de planification que sont le PLHi, la CIA, et le PPGD.

- La gouvernance

Depuis 2013, les difficultés financières de l'OPHLM du pays de Montereau ont fortement impacté l'avancement du projet. Si le principe de la démolition des 196 logements du square Beaumarchais ne fait pas débat, les partenaires ne peuvent envisager de contractualiser des opérations qui pénaliseraient encore plus la situation de l'OPH dans les conditions actuelles. Ce temps de négociation devra être mis à profit pour consolider la soutenabilité financière du bailleur, en lien avec la CGLLS, et étudier son rapprochement avec d'autres opérateurs de

logements sociaux, conformément aux dispositions légales. Les partenaires conditionnent la contractualisation des opérations d'investissement sur son patrimoine à l'aboutissement de cette démarche. Celle-ci est engagée depuis le printemps 2019 : l'OPH du pays de Montereau est en cours de discussion pour la définition des modalités d'un prochain accord avec la CGLLS et la FOPH. En parallèle, le département pilote une étude co-financée par la banque des territoires pour définir les modalités de regroupement de 4 offices locaux dont l'OPH du pays de Montereau et l'OPH 77. La restitution de la conclusion de ces discussions est attendue dans le dossier CE à présenter par le porteur de projet.

Article 4 - Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration

Article 4.1 : Les études liées à la restructuration urbaine de la ville haute

L'objectif de ces études est de définir les principales orientations urbaines sur le quartier politique de la ville en faisant appel à des prestataires extérieurs spécialisés dans les domaines pré-cités. Ce regard pluridisciplinaire apportera une vision globale au développement de ce site. La totalité de ces études sera finalisée en décembre 2020 ; date de clôture de ce protocole de préfiguration.

- **Etude scolaire effectuée en régie** par la Direction de la vie scolaire et de la petite enfance : la démolition des 196 logements pourrait avoir un impact sur les effectifs de l'école Pierre et Marie Curie (estimation d'une baisse de 20 %). Aussi les agents de cette Direction surveillent très régulièrement les effectifs de cette école en croisant leur fichier avec la Direction de la gestion locative (confluence Habitat) pour contrôler la domiciliation de ces enfants (square Beaumarchais).
- **Etude sur les besoins associatifs en ville haute menée en régie** par la Direction de la vie associative et la vie locale en collaboration avec Confluence Habitat. Cette étude interne et transversale consiste à évaluer les besoins des associations concernées par un relogement (local de stockage, lieu de réunion, permanence hebdomadaire..) ;
- **Etude urbaine Beaumarchais** : Cette étude est initiée par la ville de Montereau-Fault-Yonne qui a fait appel à un groupement de prestataires pour définir les principales orientations en ville haute. L'objectif de cette étude est de décliner le mode opératoire par îlot (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) soit la reprécision de la programmation urbaine au regard du rapport EGIS Conseil réalisé en 2018. Plusieurs axes : une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (programmation urbaine et paysagère), une étude de programmation architecturale et fonctionnelle, une étude de faisabilité et production des prescriptions architecturales et paysagères...restitution prévue au début du second semestre 2020.
- **Etude opérationnelle de cadrage du relogement par Confluence Habitat – Février 2020** : il s'agit d'une étude sociale vectorisée (un agent dédié) pour mesurer l'occupation sociale au 1^{er} janvier 2020 du square Beaumarchais. L'objectif est de

qualifier les besoins potentiels affinés en matière de relogement, point de départ cadre à l'enquête sociale individuelle et personnalisée.

Article 4.2 : Les relogements

Le premier enjeu du NPRU est la prise en compte, dès la signature du protocole, de la problématique des relogements. La commune et le bailleur souhaitent éviter des phénomènes de rupture pour apporter satisfaction aux populations concernées par ce projet d'ensemble. La démolition du square Beaumarchais se faisant d'un seul bloc.

Les populations seront relogées dans le cadre de la Charte interbailleurs et l'OPH du pays de Montereau dispose d'une vacance stratégique destinée à répondre aux besoins. Puis la reconstitution d'environ 60 logements est envisagée. Les temps de négociation et l'avis des différents partenaires signataires de ce protocole permettront de flécher les opérations de reconstitution de l'offre locative. Celles-ci seront mentionnées dans la convention du NPNRU.

Article 4.2.1 : la mise en œuvre des relogements

Les relogements seront conduits dans un triple contexte : pas ou très peu de vacance, une demande forte de mutations sur le parc réhabilité en ville haute (de préférence), une offre sociale pouvant être mobilisée rapidement.

Dans les prochaines années, en dehors de l'offre sociale répertoriée dans l'avenant de clôture, plusieurs possibilités existent dont le développement d'au moins 60 logements sur site, et/ou 100 logements sociaux sur la ZAC des bords d'eau.

D'autres opportunités ont été identifiées en ville basse (ex : locaux d'Orange) et sur le nouveau périmètre de l'intercommunalité.

L'OPH du pays de Montereau, qui a su gérer les relogements des 110 rapatriés, est expérimenté et sera rapidement opérationnel.

Article 4.2.2 : le calendrier opérationnel

L'objectif est qu'il y ait le moins de rupture possible dans la chaîne « relogement, démolition et reconstruction ». Le chauffage sera maintenu pour la totalité du bâtiment durant la phase de relogement afin d'assurer une souplesse dans la gestion des entrées et sorties. Une nouvelle sous-station de chauffage serait construite (étude en cours). La démolition des deux adresses constituant les 196 logements s'effectuera d'un seul bloc à partir du second semestre 2021. Afin

de tenir ce planning opérationnel, il est impératif de cibler rapidement les opérations de reconstitution de l'offre locative (1^{ère} tranche de 30 logements) en fonction de la typologie des familles. Ce volume de logements permettra d'envisager également le relogement des habitants de la rue Paul Claudel dont l'immeuble est voué à la démolition (démolition envisagée dans la convention PNRU et reportée dans la convention NPNRU).

Article 5 - Opérations non financées par l'ANRU faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

Conformément à l'article 1.2.2 du titre II du RGA NPNRU, certaines opérations peuvent faire l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage, accordée par le directeur général ou le comité d'engagement de l'Anru (ou, par délégation, par le délégué territorial de l'Anru conformément aux conditions indiquées dans la note d'instruction du 31 juillet 2015). Cette autorisation ne préjuge pas d'un financement ultérieur par l'Agence, dans le cadre de la future convention pluriannuelle de renouvellement urbain, des opérations concernées.

Le cas échéant, si l'opération bénéficiait ultérieurement d'un financement de l'Agence, la date de prise en compte des dépenses pourra être la date d'autorisation anticipée de démarrage de l'opération actée dans le présent protocole de préfiguration.

Dans le cadre du protocole de préfiguration, deux types d'autorisations anticipées de démarrage sont accordés selon le niveau d'avancement de l'opération d'investissement. Elles sont indiquées ci-après dans les articles 5.1 et 5.2.

Par ailleurs, des opérations ou actions potentiellement financées dans le cadre du PIA VDS Anru + peuvent bénéficier d'autorisation anticipées de démarrage accordée par le directeur général de l'Anru. Elles sont détaillées ci-après à l'article 5.3.

Article 5.1 Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole mais dont le lancement opérationnel (cf. jalons opérationnels de l'annexe 2 du règlement financier) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration

Sans objet

Article 5.2 Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole dont le démarrage des actions préparatoires et directement liées aux travaux à mener (études préalables et pré opérationnelles, actions de concertation, préparatifs au relogement des ménages le cas échéant) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration

Les maîtres d'ouvrages signataires du présent protocole bénéficient d'une autorisation anticipée de démarrage pour les prestations d'ingénierie accompagnant la préparation de la mise en œuvre des opérations d'investissement non financées dans le présent protocole (études pré

opérationnelles, expertises préalables, actions préparatoires au relogement des ménages telles que l'accompagnement social, actions de concertation préalable aux travaux – à l'exclusion des honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux), sans que cette autorisation préjuge d'un financement des opérations concernées par l'Agence). La date d'autorisation anticipée de démarrage pour ces prestations d'ingénierie correspond à la date de signature du présent protocole.

Article 5.3 Etudes et/ ou missions d'ingénierie financées au titre du PIA VDS Anru + faisant l'objet d'une autorisation de démarrage anticipée

Sans objet

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain

Article 6.1 : le conseil citoyen du contrat de ville

Les membres du conseil citoyen ont été désignés par tirage au sort. Deux collèges ont été constitués : un collège habitant et un collège acteurs locaux. Dans chacun de ces collèges, ont été nommés un représentant. Ces deux personnes sont conviées à chaque instance de coordination et de pilotage du contrat de ville. Cette instance est animée par la chef de projet cohésion sociale et le délégué du Préfet. L'évaluation à mi-parcours du contrat de ville a témoigné de dysfonctionnements liés à la responsabilité du représentant du collège habitant. Une nouvelle gouvernance est en cours de réflexion. Un nouveau pilotage est envisagé via une mutualisation avec le comité des usagers du centre social. Cette réorganisation serait envisagée en cours d'année 2020.

Article 6.2 : les autres outils de mobilisation des habitants

Plusieurs outils de concertation ont été initiés à l'échelle de la commune :

- la création d'une maquette urbaine utilisée lors des visites officielles (visite ministérielle du 1^{er} juin 2017) ou pour accueillir tout public ;
- la réalisation de missions photographiques et d'expositions propres au projet de rénovation urbaine type « 10 ans de travaux » ou les photos de famille » initiées lors des travaux de démolition ;

- la création de plaquette d'information grand public (ex : « Montereau s'engage pour la renaissance de sa ville haute »), le journal hebdomadaire, l'information par voie d'affichage par les gardiens ;
- l'utilisation des médias et nouvelles technologies (page Facebook de la ville, site internet municipal) ;
- les réunions de concertation mises en place par le bailleur dans un cadre partenarial et inter bailleurs ;
- des stands « projet » lors de différents événementiels type foire Saint Parfait, quartier en fête ;
- l'entretien des jardins partagés par les habitants. Ces ateliers doivent leur permettre d'une part de mieux s'approprier leurs espaces et d'autre part de les sensibiliser aux questions environnementales ;
- des marches exploratoires en présence du conseil citoyen, des associations de locataires, des institutions et organismes partenaires en vue de proposer des actions d'amélioration du cadre de vie (ex : ajustement du plan de circulation, création d'aires de jeux...) ;
- le forum de la rénovation énergétique piloté et organisé par la CCPM ;
- l'accueil de nouveaux arrivants en présence des élus de la ville.

Des permanences du Maire sont organisées en ville haute au sein de la Maison des services publics où il a l'opportunité d'une part de répondre aux demandes de ses administrés et d'autre part de communiquer sur les grandes perspectives prévues en ville haute. Un film a été constitué et diffusé lors des vœux du Maire (2017) retraçant les grandes étapes de la rénovation urbaine.

Des visites sur site sont organisées par le Maire où des prises de contacts directes ont lieu avec la population (ex : visite du 1^{er} ministre sur la place du marché en date du 1^{er} juin 2017). Des nouveaux outils de communication ont été utilisés dont une plaquette d'information sur les travaux réalisés.

Cette mobilisation des habitants et leur contribution concrète au changement de leur propre cadre de vie au quotidien est une démarche transversale, nécessitant une articulation permanente entre la gestion urbaine de proximité, le contrat local de sécurité et de prévention de la délinquance, et l'écologie urbaine. Cette démarche se poursuivra dans le cadre du NPNRU.

L'expérience de **la gestion urbaine de proximité** est un atout considérable pour la poursuite du NPNRU avec un travail quotidien centré sur la connaissance des habitants déjà présents et des nouveaux arrivants. La ville poursuit ce dialogue avec de multiples informations dans les équipements de proximité (ex : centre social). La coordination générale du dispositif est assurée en cœur de quartier au sein de la Maison des services publics.

Dans le cadre du NPNRU, une démarche d'accompagnement des populations sera développée afin d'adapter les hypothèses de travail en fonction des pratiques urbaines des habitants.

Article 7. Articulation avec le document cadre d'orientations et la convention intercommunale d'attributions prévus aux articles L.441-1-5 et L.441-1-6 du code de construction et de l'habitation

La convention intercommunale du logement a été installée en date du 22 novembre 2018. Cette instance doit établir une stratégie de peuplement à l'échelle de l'intercommunalité. Des premiers échanges actifs ont eu lieu sur les modalités de sa mise en œuvre lors de deux ateliers (17/12/2018 et 10/01/2019) organisés par la CCPM et le cabinet Espacité. Des premières pistes d'action(s) ont été identifiées par thématique ; ce qui a permis une construction des démarches intercommunales en matière de CIL.

Concernant la convention intercommunale d'attribution (atelier du 17 décembre 2018), cette réflexion s'est portée sur trois sujets : l'accueil des ménages prioritaires, les relogements dans le cadre du NPNRU, et la mobilité dans le parc social.

Les pistes d'action par ordre de priorité pour « l'accueil des ménages prioritaires » sont :

- Davantage labelliser les dossiers de demandeurs auprès de la Direction Départementale de la cohésion sociale ;
- Former les personnels des guichets enregistreurs et les différents partenaires sur les critères de priorité et les procédures d'accès et d'accompagnement ;
- Favoriser la communication entre les partenaires, notamment pour améliorer la connaissance de la situation des ménages (vers une amélioration de la qualification de la demande) dans le cadre des obligations légales du RGPD.

Les pistes d'action par ordre de priorité pour « le relogement dans le cadre du NPNRU » sont :

- Proposer un relogement « sur-mesure » en faisant correspondre autant que possible les souhaits des ménages (localisation, typologie) aux propositions réalisées ;
- Mettre en place un travail de terrain approfondi et un contact avec les locataires par le biais des travailleurs sociaux, acteurs du partenariat entre les différents organismes impliqués Cette démarche ne s'effectuera que sous couvert ou en étroite relation avec l'OPH du pays de Montereau ;

- Organiser, notamment par l'écriture d'une charte intercommunale du relogement, la contribution au relogement des différents bailleurs, des différentes communes et d'action logement, après l'expérience réussie des conventions inter-bailleurs du précédent PRU ;
- Utiliser les dispositifs existants pour le maintien du reste à charge des ménages relogés : maintien du loyer et attention aux charges.

Les pistes d'action par ordre de priorité pour « la mobilité dans le parc social » sont :

- Mettre en place une bourse d'échanges de logements entre les locataires, notamment par l'outil mis en place par l'AORIF ;
- Mettre en œuvre la mobilité en fonction des priorités telles qu'inscrites au sein de la loi ELAN, c'est-à-dire en direction des personnes âgées et pour les personnes handicapées rencontrant des problématiques de mobilité ;
- Produire davantage de logements de petites typologies pour favoriser les mutations.

Concernant le plan partenarial de la gestion de la demande et d'information aux demandeurs de logements sociaux (atelier du 10 janvier 2019), une réflexion est en cours. Ces travaux seront valorisés dans le cadre de la CIL dont le calendrier s'échelonne en trois principales étapes :

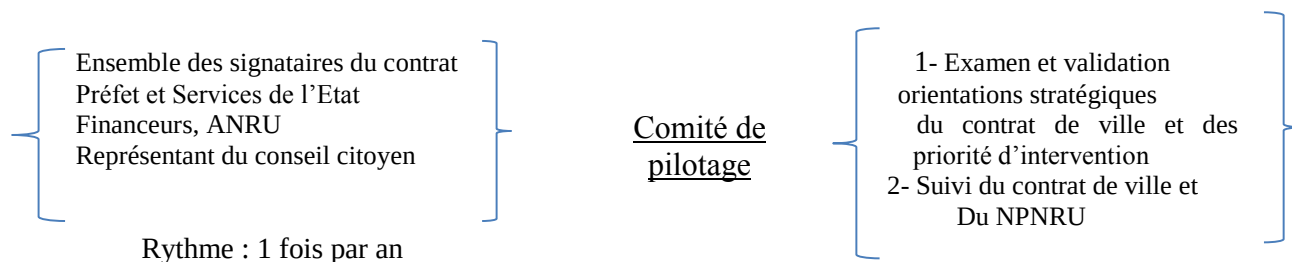
- février/mars 2020 : comité technique de la CIL pour présentation des projets de CIA/PPGD et préparation de la CIL.
- avril/mai 2020 : comité de pilotage restreint pour préparation de la CIL.
- juin 2020 : convocation de la CIL pour approbation de la CIA et du PPGD de la CCPM.

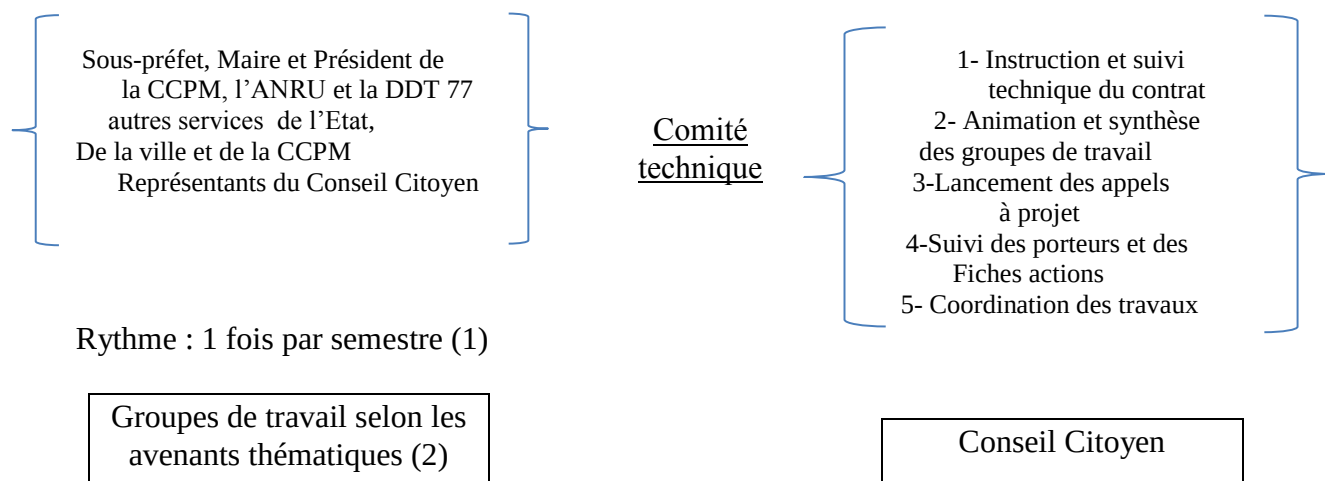
Article 8. Gouvernance et conduite de projet

Article 8.1. Gouvernance

Le contrat de ville, signé en date du 28 septembre 2015, a permis de réactualiser l'organisation des instances de pilotage. Nous disposons désormais d'un comité de pilotage unique regroupant le volet social et urbain. Le comité technique cadre de vie, habitat et renouvellement urbain reprend l'ancienne composition du comité technique PRU. L'organigramme « projet » ci-après est spécifique au contrat de ville. Le programme de rénovation urbaine est intégré au pilier cadre de vie. Son pilote est précisé à l'article 8.2.

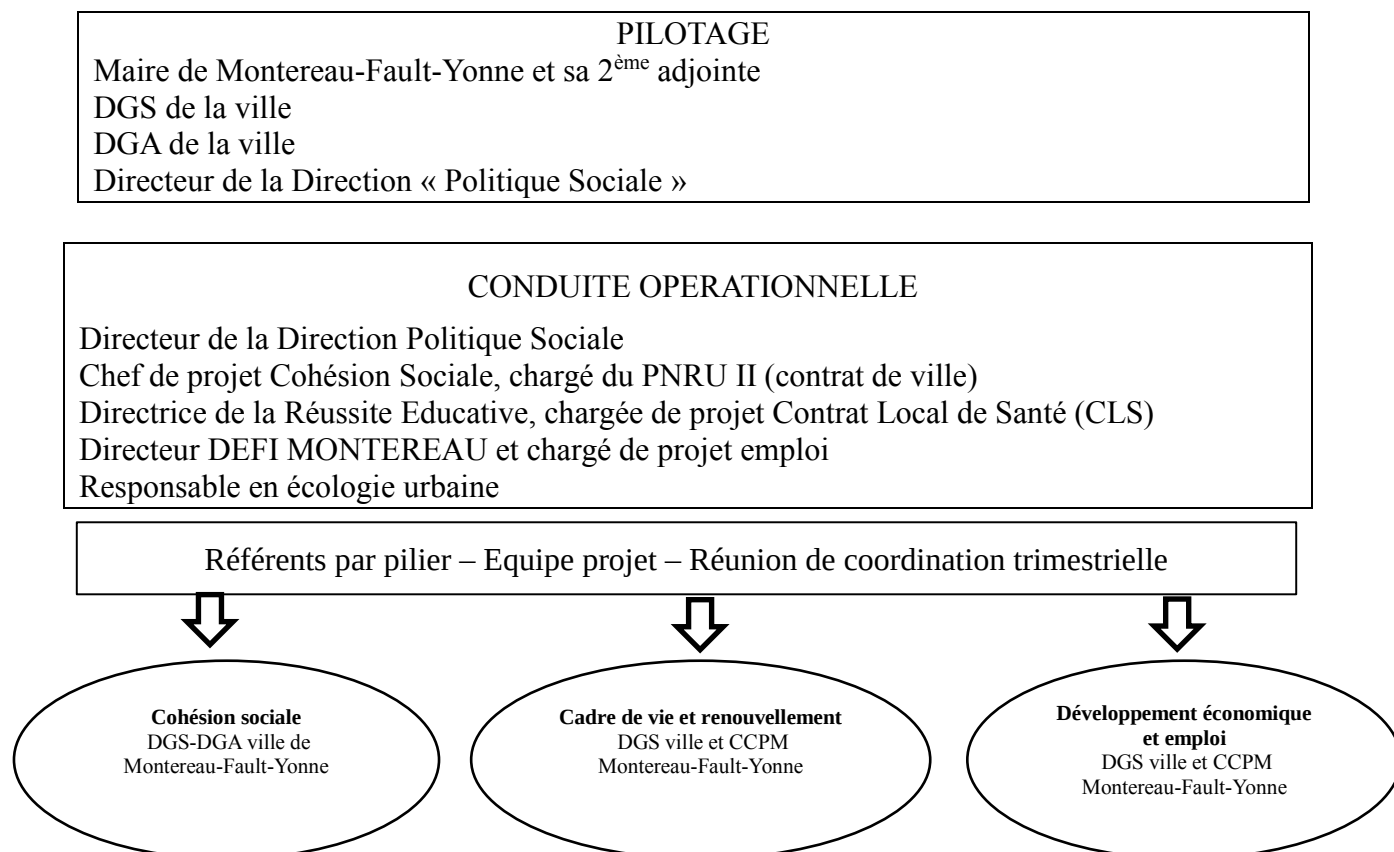
La gouvernance politique du contrat de ville et du renouvellement urbain





- (1) Rythme à préciser en fonction du suivi du plan d'actions et des questions liées à son développement
 (2) Certains groupes de travail existent de facto et alimentent la réflexion (ex : groupe de traitement de la délinquance des mineurs (CLSPD), groupe de travail sur la maison de santé pluridisciplinaire (CLS), ... Un groupe de travail propre à la TFPB a été mis en place conjointement au comité technique Gestion Urbaine de Proximité (GUP)

Le pilotage interne à la ville du contrat de ville et du projet de rénovation urbaine – Direction Politique Sociale



La démarche de l'équipe projet s'inscrit dans une ingénierie de développement local avec une approche pragmatique qui vise à organiser des ressources, à mobiliser des compétences et à construire un travail en réseau avec les hiérarchies des institutions partenaires dont le délégué du Préfet. Sa composition est présentée ci-dessus dans la rubrique « conduite opérationnelle ».

Cette équipe projet, située sur le quartier (Maison des services publics et Maison de la Réussite éducative), doit :

- Coordonner et animer la mise en œuvre du contrat de ville, du projet de rénovation urbaine et des programmes corollaires ;
- Préparer et soumettre au comité de pilotage les programmes annuels ;
- Mettre en œuvre l'observatoire permanent ;
- Assurer le montage opérationnel des programmes et des actions relevant du présent contrat ;
- Veiller en relation étroite avec les partenaires à la mobilisation du conseil citoyen et à la participation des habitants ;
- Assurer la cohérence des actions sur le quartier, mobiliser les acteurs locaux, et coordonner leur intervention ;
- Assurer un suivi quantitatif et qualitatif des réalisations et évaluer leurs impacts au regard des objectifs initiaux

Cette équipe projet travaille en étroite collaboration avec l'ensemble des services déconcentrés de l'Etat, des services régionaux, des services départementaux, des services de l'intercommunalité et de la municipalité en vue de l'élaboration de ce contrat et de son suivi. Enfin, elle fait appel en cas de besoin à des missions d'appui technique ou d'expertise.

La répartition du pilotage opérationnel (clause de compétence partagée) :

	COHESION SOCIALE	CADRE DE VIE, RENOUVELLEMENT URBAIN ET STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	EMPLOI, INSERTION ET FORMATION
Ville	Réussite éducative, sport, culture, santé (CLS)...	Cadre de vie, sûreté urbaine, renouvellement urbain, GUP, développement des commerces et du cœur de quartier ville haute, gestion du Parc des Ormeaux	Emploi et insertion (DEFI Montereau)
CCPM		L'aménagement du territoire (PLHi et PLD), le développement économique, l'aménagement numérique, le tourisme, les voiries d'intérêt communautaire, eau potable et assainissement	

Dans le cadre de la mise en place d'un projet de territoire intégré, des ateliers communs CCPM et ville ont été organisés sur les compétences propres de l'intercommunalité (habitat et transport). Concernant le PLD, un atelier ville haute a eu lieu le 5 février 2015. Les orientations stratégiques du PLHi seront revues par les élus en fonction des enjeux de reconstitution de l'offre locative (clause de revoyure). La commune participe aux arbitrages lors des comités de pilotage instaurés par la CCPM (validation des programmes d'actions). Un schéma de développement économique intercommunal a été acté en 2011.

Cinq comités techniques thématiques organisés par la Commune

La notion de développement économique est intégrée dans la stratégie urbaine car cela implique la mobilisation de réserves foncières et l'application du schéma urbain acté dans le cadre du PNRU II. Au vu de la prolongation des engagements liés au NPNRU, les comités techniques liés au « programme de rénovation urbaine » seront maintenus pour coordonner les travaux en cours et à venir.

Pilier cohésion sociale - Comité technique N°1 : Education

Elus locaux	Ville Conseil Départemental de Seine-et-Marne
Services de l'Etat	DDCS PP 77 Préfecture Centre d'information et d'orientation DSDEN 77 Inspection de l'Education Nationale Directions des établissements scolaires 2 nd degré de Montereau-Fault-Yonne
Services des collectivités territoriales	Direction Vie scolaire et petite enfance Direction Jeunesse CCAS Chargée de mission CLSPD
Acteurs Locaux	UPROMI

Pilier cohésion sociale - Comité technique N°2 : Santé

Elus locaux	Ville Conseil Départemental de Seine-et-Marne
Services de l'Etat	Préfecture Agence Régional de Santé CMP de Montereau-Fault-Yonne Direction du centre hospitalier de Montereau-Fault-Yonne Médecine scolaire Défenseur des droits
Services des collectivités territoriales	Conseil Départemental de Seine-et-Marne Direction de la maison départementale des solidarités PMI Direction du service « bel âge » Direction de la jeunesse CCAS
Acteurs Locaux	Secours catholique Croix Rouge française Mission Locale (RIR 77) APS Contact

Acteurs locaux	La ligue contre le cancer CSAPA Ordre national des chirurgiens-dentistes CRAMIF
----------------	--

Pilier cohésion sociale - Comité technique N°3 : culture, sport et lien social

Elus locaux	Ville Conseil Départemental de Seine-et-Marne
Services de l'Etat	Préfecture DDCSPP 77 CAF Direction Générale des affaires culturelles Défenseur des droits
Services des collectivités territoriales	Conseil Départemental de Seine-et-Marne Direction de la Maison Départementale des Solidarités Service social de la Maison Départementale des solidarités Direction de la Maison pour tous - Ville Direction du service culturel – Ville Direction des médiathèques et du conservatoire municipaux Direction de la jeunesse – Ville Direction des sports – Ville Direction de la piscine municipale – Ville CCAS Direction du centre social – Ville
Acteurs Locaux	ADSEA – Prévention spécialisée CIDFF 77 Mission Locale Comité Sportif Monterelais Union athlétique Monterelaise

Pilier Cadre de vie et rénovation urbaine – Comité technique N°1 : « cadre de vie, RU et écologie urbaine » (PRU)

Elus locaux	ville de Montereau-Fault-Yonne CCPM Conseiller Départemental 77
Services de l'Etat	Préfecture de Seine-et-Marne DDT 77 Police nationale DDCSPP 77 SDIS 77 Service pénitentiaire et de probation Procureur de la République DDPJ 77

Services de l'État	Ministère de la justice - Unité éducative de milieu ouvert SPIP ADEME
Services des collectivités territoriales	DIHCS – CD 77 Direction de l'aménagement et du développement des territoires – CD 77 Direction des transports – CD 77 MDS – CD 77 Direction de la prévention et de la sécurité – Ville Police Municipale Direction des services techniques – Ville Directeur des CTM - Ville Direction de l'urbanisme – ville Coordinatrice CLSPD, PAD et PAEJ Direction de la jeunesse – Ville Direction politique sociale - Ville Direction générale et Direction du développement territorial – CCPM (pôle aménagement du territoire) Déléguée territoriale et Direction du logement, de l'action foncière et du RU - CRIF Direction du bel-âge-ville
Acteurs locaux	CAF Bailleurs Direction Régionale - CDC SIRMOTOM SITCOME Agence d'attractivité 77 Seine-et-Marne environnement Associations de locataires

Pilier Cadre de vie et rénovation urbaine – Comité technique N°2 : « Aménagement, développement économique et recomposition de l'offre commerciale »

Elus locaux	Ville, CCPM et CD 77
Services de l'Etat	Préfecture de Seine-et-Marne Chambre des métiers et de l'artisanat CCI UT DIRECCTE 77 DDT 77 DDCSPP 77 DDFIP 77

Services des collectivités territoriales	Direction du développement territorial – CCPM DIHS – CD 77 Direction de la jeunesse – Ville Direction de l'urbanisme – Ville Direction politique sociale – Ville Responsable des commerces – Ville Direction de l'aménagement et du développement des territoires – CD 77 Direction des transports – CD 77 Déléguée Territoriale – CRIF
Associations et acteurs locaux	Seine-et-Marne attractivité Bailleurs SEM sud développement Campus numérique Direction Régionale – CDC Association de commerçants Groupe Carrefour

Pilier Emploi et développement économique – Comité technique N°3 : «emploi, insertion et formation »

Elus locaux	Ville de Montereau-Fault-Yonne et CD 77
Services de l'Etat	Préfecture de Seine-et-Marne DRCS Ile de France DIRECCTE – UT 77 DDT 77 DDCSPP 77 Plate-Forme FIQUALE CIO Lycées A Malraux et Flora Tristan Pôle emploi Chambre des métiers et de l'artisanat CCI 77
Services des collectivités territoriales	Direction Politique Sociale – Ville Direction de la Jeunesse - Ville DIHCS – CD 77 MDS – CD 77 Déléguée Territoriale – CRIF
Associations et partenaires locaux	E2C Sud 77 Campus numérique ADSEA 77 Initiative 77 Mission Locale CIDFF GRETA Tertiaire Sud 77 et autres organismes de formation

La prolongation du contrat de ville 2020 – 2022 prévoit de simplifier les instances de coordination qui seront au nombre de quatre : comité technique éducation, développement économique, culture-sport et lien social, et enfin PRU.

Article 8.2 : Conduite de projet

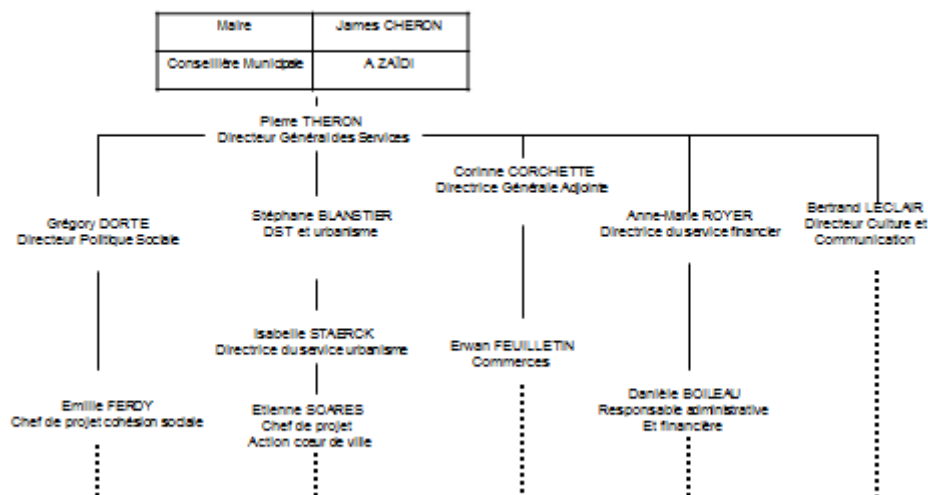
Pour assurer la continuité de la coordination des maîtres d'ouvrage, et assurer le bon déroulement et l'enchaînement des différentes opérations, le pilotage opérationnel a été confié à la ville de Montereau-Fault-Yonne. L'équipe opérationnelle est constituée d'un Directeur de projet, représenté par le Directeur Politique Sociale, une chef de projet cohésion sociale, une responsable administrative et financière, et une externalisation des missions de communication suivies par la chef de projet cohésion sociale et le Directeur de la communication de la Ville de Montereau-Fault-Yonne.

Une élue municipale a été désignée par le Maire de Montereau-Fault-Yonne pour impulser et suivre les différentes opérations. Il s'agit de la conseillère municipale de la ville de Montereau-Fault-Yonne, déléguée à l'écologie urbaine et à la restructuration ville haute et ville basse. Seul le maintien d'un portage politique fort permettra de conserver un partenariat de projet, jusqu'à là important. Cette gouvernance territoriale doit assurer les réalisations à venir, dans un rythme croissant.

La Direction de Projet, positionnée au plus près du niveau politique local, assume l'animation de la totalité du dispositif partenarial, dans un double rôle de "chef d'orchestre" et "d'ensemblier". Le travail, en transversalité, au sein de la ville impose la Direction Politique Sociale, comme lieu ressource et stratégique.

Placée sous l'autorité du Maire, cette direction agit en se référant aux orientations générales du projet. Chacune des décisions fait l'objet d'une concertation en interne via la création d'un groupe projet, piloté par la Direction politique sociale, et regroupant les directions de la ville directement concernées par les projets PRU : la Direction de l'urbanisme, la Direction des services techniques, la Direction des finances, la Direction de la Communication. Ce groupe projet, sous liens fonctionnels, garantit la transversalité et la cohérence des décisions à prendre. Les décisions de ce groupe projet donnent suite à une concertation plus élargie présentée ci-dessus dans le cadre des comités techniques et comités de pilotage.

Organigramme PRU 2019



Les missions principales de cette direction de projet sont :

- L'animation des réflexions transversales, thématiques et méthodologiques nécessaires à la conduite du projet, en s'appuyant sur le Comité Technique et les instances thématiques ;
- La constitution des partenariats sur les différentes opérations et/ou par thème d'intervention, la coordination des interventions de différents partenaires ;
- La proposition au Comité Technique des opérations d'aménagement de l'espace urbain et l'accompagnement social des populations concernées, à engager : programmation et moyens correspondants (montages opérationnels, administratifs et financiers) ;
- La maîtrise d'ouvrage des études relatives aux problématiques du quartier et pré-opérationnelles.

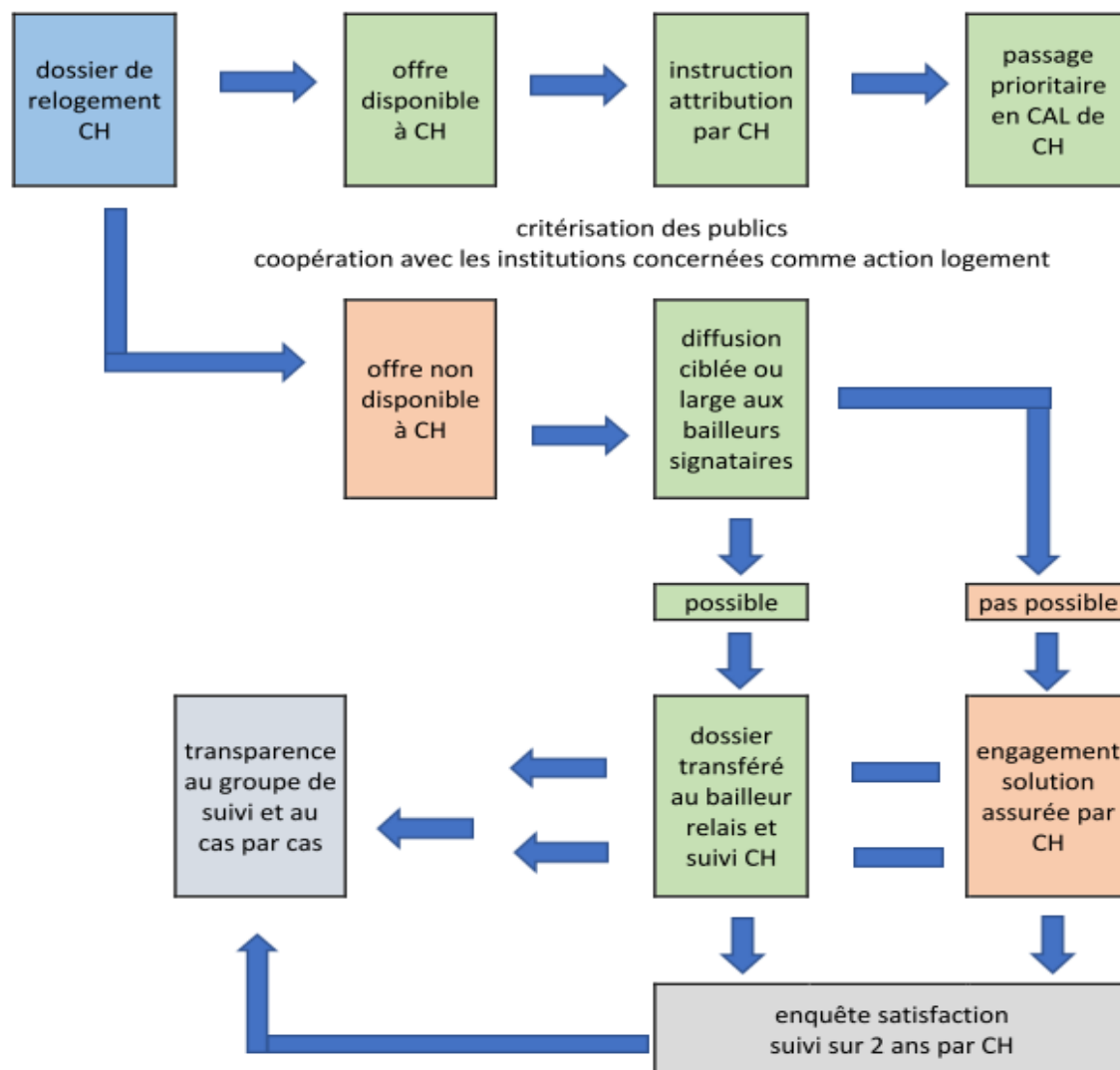
Article 8.3 : Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

Article 8.3.1 : aménagement, urbanisme et habitat

8.3.1.1 Les bailleurs

En matière de gestion des politiques de l'habitat, les différents outils contractuels ont permis de renforcer le suivi du logement social et privé. Le PLH, les différents comités techniques PRU et groupe relogement ont permis d'aborder les enjeux et les actions qui sont propres aux bailleurs.

Vous trouverez ci-dessous le process partenarial établi lors des rencontres traitant du relogement :



Deux bailleurs sont présents en quartier politique de la ville. L'OPH du pays de Montereau (Confluence Habitat) est l'organisme HLM le plus important en ville haute. Leur patrimoine est évalué à 2011 logements en QPV. Trois Moulins Habitat est également un acteur important. Ce réseau de bailleurs est un atout pour la poursuite du NPRU. Cette mobilisation déjà acquise lors du PNRU I aura vocation à s'étendre à de nouveaux bailleurs (ex : OPDHLM, Val du Loing habitat, Valloire Habitat, Mon logis). Chacun de ces bailleurs s'engagent collectivement à participer à l'effort de relogement dans le cadre de la charte relogement inter-bailleurs en cours de construction. Les besoins sont estimés à hauteur de 30 à 50 logements.

8.3.1.2 Les promoteurs

Concernant la promotion privée, le PNRU I a permis d'ouvrir le marché immobilier de Montereau-Fault-Yonne jusqu'alors marginal à de nouveaux acteurs.

La certitude de disposer avec l'ANRU de moyens financiers dimensionnés pour garantir l'ambition du renouvellement urbain, a permis à la ville de Montereau-Fault-Yonne d'assurer la promotion d'un projet global sur le quartier et d'opérer un changement d'image. Cette mobilisation s'est faite sur la base d'un engagement de résultat sur trois axes majeurs :

- la réalisation de nouveaux équipements attractifs implantés au sein du quartier confortant le basculement d'image du grand ensemble ;
- un calendrier maîtrisé du projet urbain ;
- la réalisation d'un projet urbain étendu à l'ensemble de la ville et de l'intercommunalité induisant une dynamique de développement incontestable.

Les comités techniques ou autres ateliers permettront de faire un état des lieux de l'avancée de chacun de ces projets. Ce dialogue fructueux s'est poursuivi autour des outils de programmation urbaine (PLH) et se poursuit aujourd'hui dans une logique de coproduction du territoire articulant gouvernance publique et initiative privée. La communication du projet aux grands promoteurs et le bouche à oreille du monde entrepreneurial du BTP a produit le reste de l'écho. Les promoteurs démarchent régulièrement la ville de façon pro-active en argumentant que le constat de la légère croissance démographique de Montereau en fait un lieu potentiel de développement.

Article 8.3.2 : la gestion urbaine de proximité

Le partenariat mis en place pour la gestion urbaine de proximité entre la ville de Montereau-Fault-Yonne et l'OPH du pays de Montereau s'est étendu aux autres bailleurs dans le cadre du premier programme (TMH) et sera reconduit afin de garantir une cohérence d'action sur l'ensemble du territoire. Aussi la ville souhaite associer la Résidence Urbaine de France, qui dispose d'un patrimoine à proximité du quartier politique de la ville, dans cette démarche.

Ce dispositif de gestion urbaine de proximité associe et fédère les autres acteurs institutionnels et associatifs tant sur la gestion courante que sur les actions spécifiques. Le repositionnement de la Direction Politique Sociale (Maison des services publics) au sein de la ville haute répond à une logique de proximité. En effet les missions ont évolué avec l'achèvement des grands travaux structurants dans une visée d'animation permanente de la Gestion Urbaine de Proximité, post Programme de Rénovation Urbaine. Des diagnostics en marchant sont organisés régulièrement au sein du quartier. Ces diagnostics mobilisent des habitants et acteurs locaux. L'école de la deuxième chance a par exemple contribué à la sensibilisation des habitants sur les éco-gestes.

Enfin, la commune a bénéficié à plusieurs reprises d'une démarche interministérielle pilotée par le réseau des écoles de service public et l'école nationale supérieure des officiers de police. Cette opération a été reconduite en 2017 et 2019. Cette expertise policière a permis d'avoir un éclairage « en sûreté urbaine » sur le quartier d'intérêt national (square Beaumarchais).

Une nouvelle convention sera élaborée en 2020 afin de prolonger l'avenant à la charte de gestion urbaine de proximité effective depuis 2018.

Article 9. Opérations d'ingénierie financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'Anru dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 7 (et le cas échéant présentées dans le cadre d'une fiche descriptive de l'opération en annexe). Leur financement par l'Anru est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU et dans le règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU. Ce tableau financier des opérations physiques indique pour ces opérations l'assiette de financement telle que définie par le RGA relatif au NPNRU, le taux de financement sur assiette, le montant du concours financier de l'Anru, le calendrier opérationnel et l'ensemble des cofinancements mobilisés.

Ces opérations peuvent démarrer (ordres de service études, prise de poste, ...) à compter de la date de signature du présent protocole sauf pour les opérations dont le démarrage a été autorisé préalablement par le directeur général ou le comité d'engagement de l'Anru.

Les dates de prise en compte des dépenses sont précisées opération par opération ci-après.

Article 9.1. Modalités de financement par l'Anru de la conduite du projet de renouvellement urbain

- Chef de projet cohésion sociale »

Type d'opération : « la conduite du projet de renouvellement urbain »

Objet : coordination du NPNRU

Descriptif de l'opération ajoutée : renouvellement du poste chef de projet cohésion sociale sous maîtrise d'ouvrage Ville de Montereau-Fault-Yonne. 0,5 ETP sera mis à disposition sur ces missions. **Les dépenses sont éligibles à compter du premier semestre 2019 sur une période de 18 mois.**

Missions : Le chef de projet « cohésion sociale » aura en charge de coordonner l'ensemble des opérations permettant d'aboutir à la stabilisation du projet de rénovation urbaine pour sa présentation au CE de l'ANRU :

- en animant des réflexions transversales, thématiques et méthodologiques nécessaires à la conduite du projet, en s'appuyant sur les instances de pilotage (Comité Technique PRU et comité de pilotage contrat de ville) ;
- en constituant des partenariats sur les différentes opérations financières et techniques ;
- en proposant au Comité Technique des opérations d'aménagement de l'espace urbain et d'accompagnement social des populations concernées : programmation et moyens correspondants (montages opérationnels, administratifs et financiers).
- en assurant la maîtrise d'ouvrage des études relatives aux problématiques du quartier et pré-opérationnelles.

Il appuiera également la responsable financière et administrative de la ville dans le suivi des différents engagements financiers liés au montage des opérations à engager suite à la signature du protocole de préfiguration. Sur ce volet, ses missions seront les suivantes :

1. suivre l'avancement financier du projet
2. minimiser les risques de perte de subvention
3. anticiper les surcoûts éventuels

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
-------------------------------	-------	--	-----------------------------------	--	-------------------------	---	--------------------------------------

moyens internes

CHEF DE PROJET - COHESION SOCIALE	520-6077014-14-0001-001	77305 Montereau-Fault-Yonne 6077014 Surville	COMMUNE MONTEREAU FAULT YONNE	86 250,00 €	50,00 %	43 125,00 €	25/02/2019
-----------------------------------	-------------------------	---	-------------------------------	-------------	---------	-------------	------------

Article 9.2. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail

Article 9.2.1 Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

- « étude urbaine Beaumarchais »

Type d'opération : « études et expertises »

Maître d'ouvrage : ville de Montereau-Fault-Yonne

Objet et description de l'opération ajoutée :

Il s'agira de finaliser la programmation urbaine et le projet urbain au regard des préconisations formulées par la mission d'appui de l'ANRU et des attendus de l'ANRU, La mission devra permettre de définir le mode opératoire dans toutes ses composantes : juridiques, financières et techniques). Des fiches par lot(s) seront établies ainsi qu'une étude d'impact si nécessaire. Un point d'attention particulier sera la définition du bon niveau de reconstitution de l'offre et son positionnement : dans et hors du QPV.

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
-------------------------------	-------	--	-----------------------------------	--	-------------------------	---	--------------------------------------

prestations externes

ETUDE URBAINE BEAUMARCHAIS	520-6077014-14-0001-003	77305 Montereau-Fault-Yonne 6077014 Surville	COMMUNE MONTEREAU FAULT YONNE	100 000,00 €	50,00 %	50 000,00 €	25/02/2019
----------------------------	-------------------------	--	-------------------------------	--------------	---------	-------------	------------

Ce nouveau programme de travail fera l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU et à ses partenaires en vue de la signature du protocole de préfiguration.

Pour cette étude, le CE du 1^{er} mars 2019 a validé la prise en compte des dépenses à partir du 25 février 2019. La date de démarrage de cette étude est au 1^{er} semestre 2019. La durée estimative de cette opération est sur 5 semestres.

- « Démarche de co-construction du projet urbain »

Type d'opération : démarche de consultation en communication

Objet : accompagnement et concertation des populations

Descriptif de l'opération ajoutée :

Outre les obligations légales en matière d'information et de concertation préalable sur les grands secteurs d'aménagement du PRU, la ville de Montereau-Fault-Yonne continuera à développer différents supports d'information référencés ci-après : la réactualisation du plan guide, l'organisation de réunion(s) publique(s), la parution d'articles de presse et de brochures, la conception de panneaux de chantier.

En supplément de ces activités dites classiques, une mission de consultation sera mise en place pour la réalisation du projet d'aménagement Beaumarchais. Cette mission permettra d'ajuster le projet en fonction de l'expertise citoyenne apportée par les monterelais. Elle démarrera au second semestre 2019 sur une période de 18 mois.

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
-------------------------------	-------	--	-----------------------------------	--	-------------------------	---	--------------------------------------

prestations externes

DEMARCHE DE CO-CONSTRUCTION DU PROJET (COMMUNICATION)	520-6077014-14-0001-002	77305 Montereau-Fault-Yonne 6077014 Surville	COMMUNE MONTEREAU FAULT YONNE	20 500,00 €	50,00 %	10 250,00 €	25/02/2019
---	-------------------------	--	-------------------------------	-------------	---------	-------------	------------

Article 9.2.2 L'accompagnement des ménages

Sans Objet

Article 9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail

Sans Objet

Article 9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail

Sans objet

Article 9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires

Sans objet

Article 9.6. Modalités de financement du programme de travail par le PIA VDS

Sans objet

Article 10 (À titre exceptionnel) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

Article 10.1 Opérations financées par l'Anru

Les opérations financées par l'Anru dans le cadre du présent protocole examiné par le comité d'engagement, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 7 (et le cas échéant présentées dans le cadre d'une fiche descriptive en annexe). Leur financement par l'Anru est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU et dans le règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU. Ce tableau financier des opérations physiques indique pour ces opérations l'assiette de financement telle que définie par le RGA relatif au NPNRU, le taux de financement sur assiette, le montant du concours financier de l'Anru, le calendrier opérationnel et l'ensemble des cofinancements mobilisés.

Ces opérations peuvent démarrer (ordres de service études ou travaux, prise de poste, prise en compte du dossier d'intention de démolir) à compter de la date de signature du présent protocole, sauf pour les opérations dont le démarrage aurait été autorisé préalablement. La date de prise en compte des dépenses doit figurer pour chacune des opérations dans les tableaux ci-après.

- Construction de 14 maisons individuelles

Type d'opération et maîtrise d'ouvrage : VEFA – construction de 14 maisons individuelles (hors QPV) sous maîtrise d'ouvrage de l'OPH du pays de Montereau.

Descriptif de l'opération ajoutée :

- 1375, 08 m2 en surface utile
- 6 PLUS / 8 PLAI
- Maison(s) individuelle(s) de type IV soit 6 maisons de 789 m2 et 8 maisons de 764 m2

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
Reconstitution Salins - 14 logts en VEFA (6 PLUS/8 PLAI)	520-6077014-31-0001-001	77305 Montereau-Fault-Yonne 6077014 Surville	OPH DU PAYS DE MONTEREAU	PLUS	6	120 000,00 €		120 000,00 €	25/09/2017
				PLAI	8	120 000,00 €	94 400,00 €	214 400,00 €	
				total	14	240 000,00 €	94 400,00 €	334 400,00 €	

NB : Par courrier du 25 septembre 2017, le Directeur Général de l'ANRU a accordé le démarrage anticipé de cette opération. Par la suite, la convention en OPPC (opération pré-conventionnée) de cette opération de reconstitution de l'offre a été validé par le CE du 25 octobre 2018.

Démolition de l'immeuble situé du 42 au 52 Square Beaumarchais et au 1 Place du Général Delort

Le principe de la démolition des immeubles du square Beaumarchais a été validé par les partenaires. Le conventionnement de cette opération est conditionné à la concrétisation des échanges entre la ville, l'OPH et la CGLLS pour rétablir la situation financière du bailleur.

L'opération pourra être présentée au comité d'engagement de l'ANRU pour pré-conventionnement dès l'avis favorable de la CGLLS.

Pour cette opération, le montant de la subvention est aujourd'hui estimé à 7 448 992,88€ sur la base d'une assiette de subvention de 7 448 992,88€.

Préalablement à sa présentation en comité d'engagement, le bilan de la démolition sera mis à jour en fonction de l'avancement de l'étude urbaine. La FAT prévisionnelle sera mise à jour en intégrant les valorisations identifiées dans le cadre du projet urbain.

Article 10.2 Opérations financées par l'Anah

Sans objet

Article 11. Durée d'exécution du programme et durée du protocole de préfiguration

Article 11.1 La durée d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévues au programme physique tel que détaillé aux articles 9 et 10 du présent protocole.

Ce calendrier opérationnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir au deuxième semestre 2017 et la date de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir au premier semestre 2021 (opérations inscrites dans l'article 9).

La date de fin opérationnelle des opérations d'ingénierie visées à l'article 9 est prévue au 1er semestre 2021. La date de fin opérationnelle des opérations d'investissement visées à l'article 10 est prévue au premier semestre 2019.

Article 11.2 La durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole prend effet à partir de sa signature par l'Anru. Le présent protocole s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre du présent protocole.

Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'Anru

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera auprès du délégué territorial de l'Anru 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 pluriannuelle de renouvellement urbain.

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration

Article 13.1. Contreparties mises à disposition d'Action Logement

Le financement par l'Anru de projets de renouvellement urbain est conditionné à la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

Conformément au règlement général de l'Anru relatif au NPNRU, les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

Dans le cas où des natures d'opérations générant des contreparties Action Logement seraient

financées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration, ces contreparties devront être formalisées au plus tard dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Dans le cadre du premier projet de rénovation urbaine, L'association foncière logement, délégataire des contreparties foncières, a renoncé à son droit de priorité sur la quatrième parcelle identifiée par la collectivité où des programmes d'accession libre devaient être développés.

A l'issu d'un processus de concertation locale lancée (31 mars 2014), aucun opérateur affilié à l'union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL) ne s'est positionné. Afin de formaliser juridiquement ce désengagement, la collectivité a rédigé un avenant technique qui a été signé par le Préfet de Seine-et-Marne, l'association foncière logement et le Maire de Montereau-Fault-Yonne en date du 8/12/2016.

Dans le cadre du nouveau programme, le porteur de projet associera et réinterrogera Action Logement.

Article 13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole

Les maîtres d'ouvrage financés par l'Anru s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'Anru adoptée par le conseil d'administration du 24 mars 2015.

Article 13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

Article 13.3.1 Le financement des opérations par l'Anru

Les dépenses finançables par l'Agence sont prises en compte conformément aux conditions décrites à l'article 1.2.1 du titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Le tableau financier des opérations physiques figurant à l'annexe 7, signé par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprend, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'Anru, au titre du NPNRU, est sollicité. Il fait ainsi apparaître les concours financiers Anru, déclinés entre montants de subventions Anru et volumes de prêts bonifiés le cas échéant. L'ensemble des co-financements sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des dépôts, Europe, ...

Ce tableau financier est un tableau prévisionnel, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. 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.

Au titre du présent protocole de préfiguration : la participation financière de l'Anru, au titre du NPNRU, s'entend pour un montant global maximal non actualisable de concours financiers de 437 375 €, comprenant 197 775 € de subventions pour les opérations d'ingénierie et 240 000 de prêts Action Logement.

Les concours financiers de l'Anru sont attribués sous réserve du respect des dispositions du règlement général et du règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

Article 13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah

Sans objet.

Article 13.3.3 Le financement des opérations par la caisse des dépôts

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 10, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Article 13.3.4 Le financement des opérations par la CCPM

Sans objet

Article 13.3.5 Le financement des opérations par d'autres partenaires

Sans objet

Article 13.4 Le respect des règlements de l'Anru

En cas de mentions contradictoires qui seraient inscrites dans le présent protocole avec les dispositions des règlements de l'Agence, ces derniers prévalent.

Article 13.5 Contrôle et audits

Conformément à l'article 4 du RGA et l'article VII du règlement financier, l'Anru peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'Anru les documents et informations dont elle estime la production nécessaire à l'instruction des dossiers, aux paiements, au suivi et à l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration.

Le cas échéant, ils faciliteront les contrôles sur place ou sur pièces diligentés par l'Anru.

En cas de contrôles sur place réalisés pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'Anru. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le cas échéant, le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers faciliteront également les audits réalisés a posteriori par l'Anru, portant sur l'intégralité des éléments remis par le bénéficiaire d'un concours financier de l'Anru.

Article 13.6. Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'Anru, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Le directeur général de l'Anru peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le protocole de préfiguration, même si ceux-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- le réexamen du protocole de préfiguration;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration.

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

Article 13.7 Clause de renégociation du protocole et modification du protocole

Le présent protocole de préfiguration 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.

Par ailleurs, conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, des évolutions relatives aux dispositions du présent protocole peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont l'instruction s'effectuera dans les mêmes conditions que l'élaboration du protocole de préfiguration.

Dans le cadre fixé par l'Anru, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant. Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément à l'article 122 du règlement financier relatif au NPNRU.

Article 13.8. 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. Pour ce qui concerne les actions financées par l'Anah, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'Anah.

Article 13.9. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.

Article 14. Dispositions diverses

Article 14.1 La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru

La mise en œuvre des programmes et des projets conduisent l'Anru à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, de formation, d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, de capitalisation... Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à participer à ces actions pouvant concerner leur territoire, notamment en transmettant à l'Anru toutes les informations nécessaires au bon déroulement de ces travaux.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'Anru, notamment dans le cadre de réseaux d'acteurs du renouvellement urbain. Ils s'engagent également à faciliter l'accès de leurs agents aux formations initiées par l'Anru ou par ses partenaires. Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent ainsi que les frais d'inscription à des formations entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'Anru conformément au RGA relatif au NPNRU.

Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'Anru (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

En cas de mobilisation par l'Anru de missions d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à y participer et à s'assurer de l'application des résultats de ces missions.

Article 14.2 La signalétique des chantiers

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et d'Action Logement sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre du présent protocole, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.

ANNEXES

1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.
2. Plan(s) du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Anru.
3. Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.
4. Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme...)
5. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés
6. Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation
7. Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration
8. Planning de réalisation des actions du programme de travail
9. Fiches descriptives des opérations contractualisées

Signatures:

Le/La Maire de Montereau-Fault-Yonne de Ville de Montereau-Fault-Yonne	DocuSigned by: James CHERON 9B4624A55CEB415...
Le/La Directrice Générale de Confluence Habitat	DocuSigned by: Agnès CHAROUSSET 8B6EA0E5C67F43C...
Le/La Directeur Général de Trois Moulins Habitat	DocuSigned by: Gilles SAMBUSSY 285561C03B584A4...
Le/La Président de CCPM	DocuSigned by: Jean-Marie ALBOUY 79B68125E16441D...
Le/La Préfet de Prefecture de Seine-et-Marne Thierry COUDERT	DocuSigned by: Thierry COUDERT 620FB33CD22647E...
Le/La Directeur Général de ANRU	DocuSigned by: Nicolas GRIVEL B358B888D27647C...

ANNEXES

SOMMAIRE

- A01 : Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.
- A02 : Plan(s) du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Anru.
- A03 : Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.
- A04 : Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme...)
- A05 : Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés
- A06 : Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation
- A07 : Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration
- A08 : Planning de réalisation des actions et du programme de travail
- A09 : Fiches descriptives des opérations contractualisées

Annexe N°1 : plan de situation du quartier identifié à l'article N°1 au sein du territoire du contrat de ville



La CCPM depuis le 01/01/2017

- 21 communes
- 39 232 habitants
- Dont plus de 18 592 habitants sur Montereau-Fault-Yonne
- Et 5824 habitants en QPV répertoriés lors de l'extension du périmètre (arrêté en date du 02/02/2015)



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Melun, le 02/01/2015

Monsieur le Ministre,

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et en application du décret 2014-767 du 03 juillet 2014 relatif à la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la ville, j'ai l'honneur de vous transmettre la carte des périmètres réglementaires définitifs de vos quartiers prioritaires tels qu'ils résultent de la procédure de consultation maintenant terminée.

Je vous précise que la publication officielle est intervenue par décret du 30 décembre 2014 pour une application au 1^{er} janvier 2015.

Vous trouverez en pièce jointe la copie du plan cadastral du quartier prioritaire de SURVILLE.

Je vous invite à vous rapprocher de Madame la Sous-préfète de PROVINS pour engager ou continuer le travail d'élaboration du futur contrat de ville.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma haute considération.

Le Préfet

Jean-Luc MARX

Monsieur Yves JEGO
Ancien Ministre
Président de la communauté de communes
Les deux Fleuves
Parc d'entreprise des Ormeaux
1 rue de la maison-Garnier
77 130 MONTEREAU-FAULT-YONNE

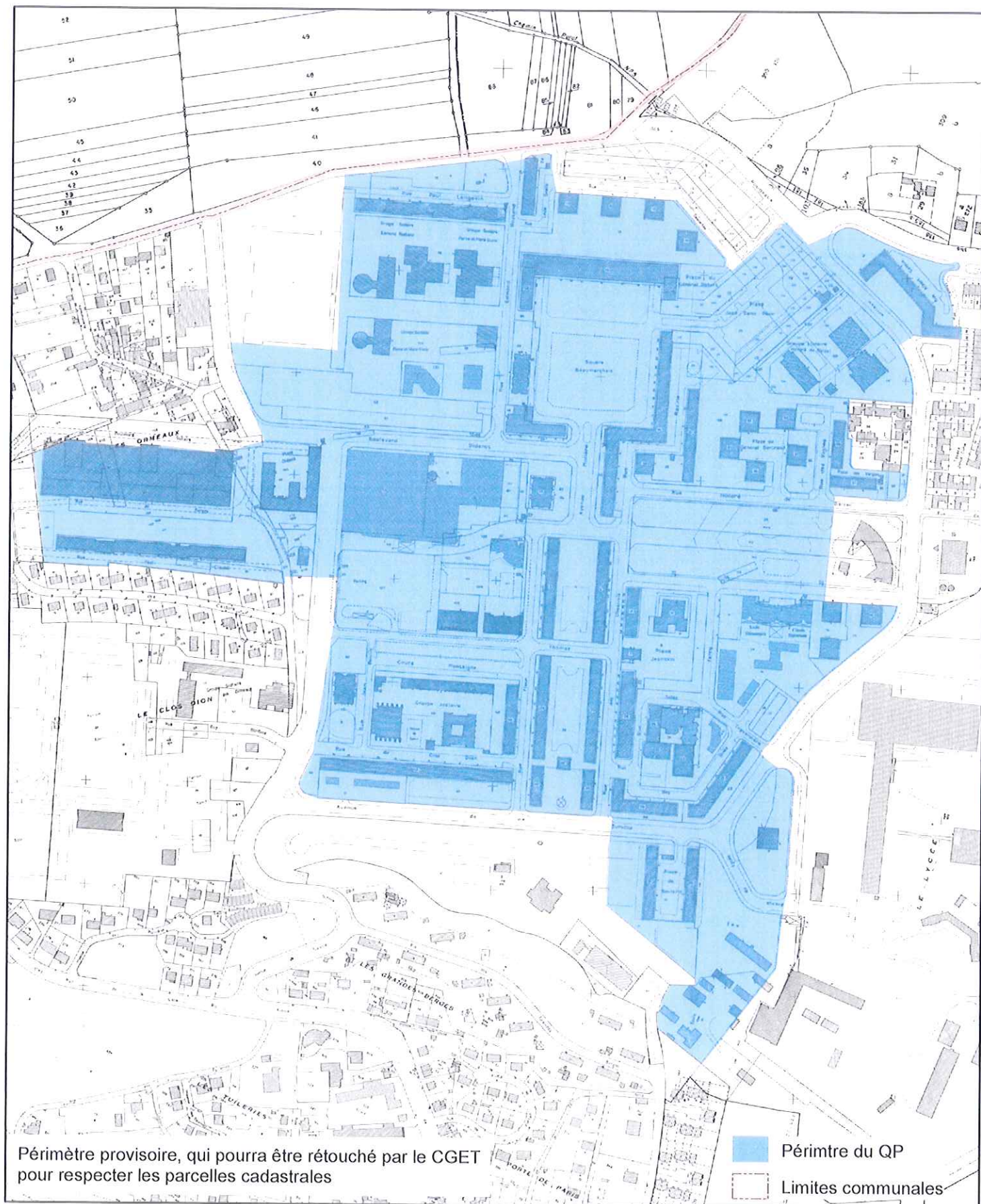


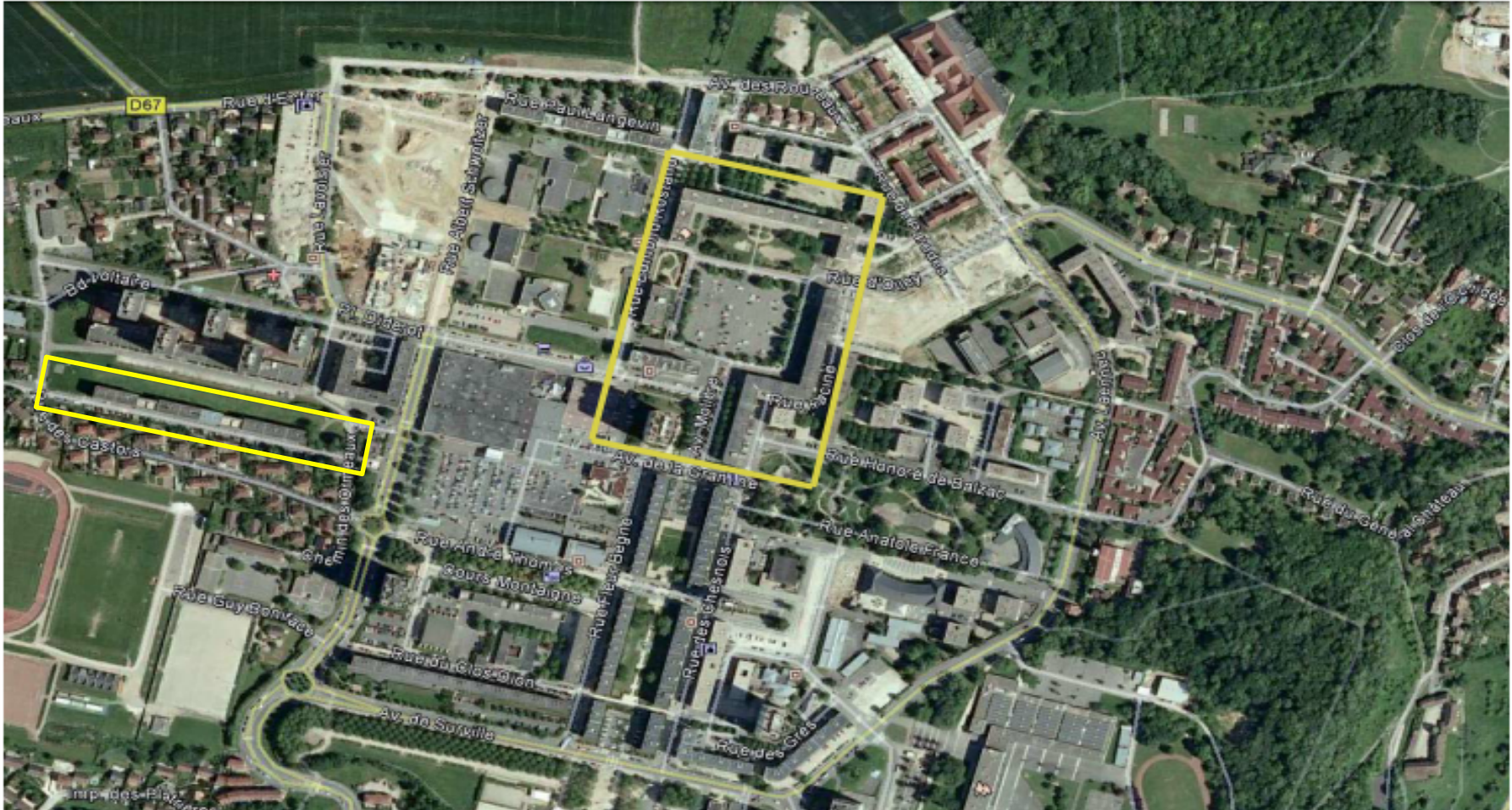
Quartier : Surville

Département : Seine et Marne

Commune : Montereau-Fault-Yonne

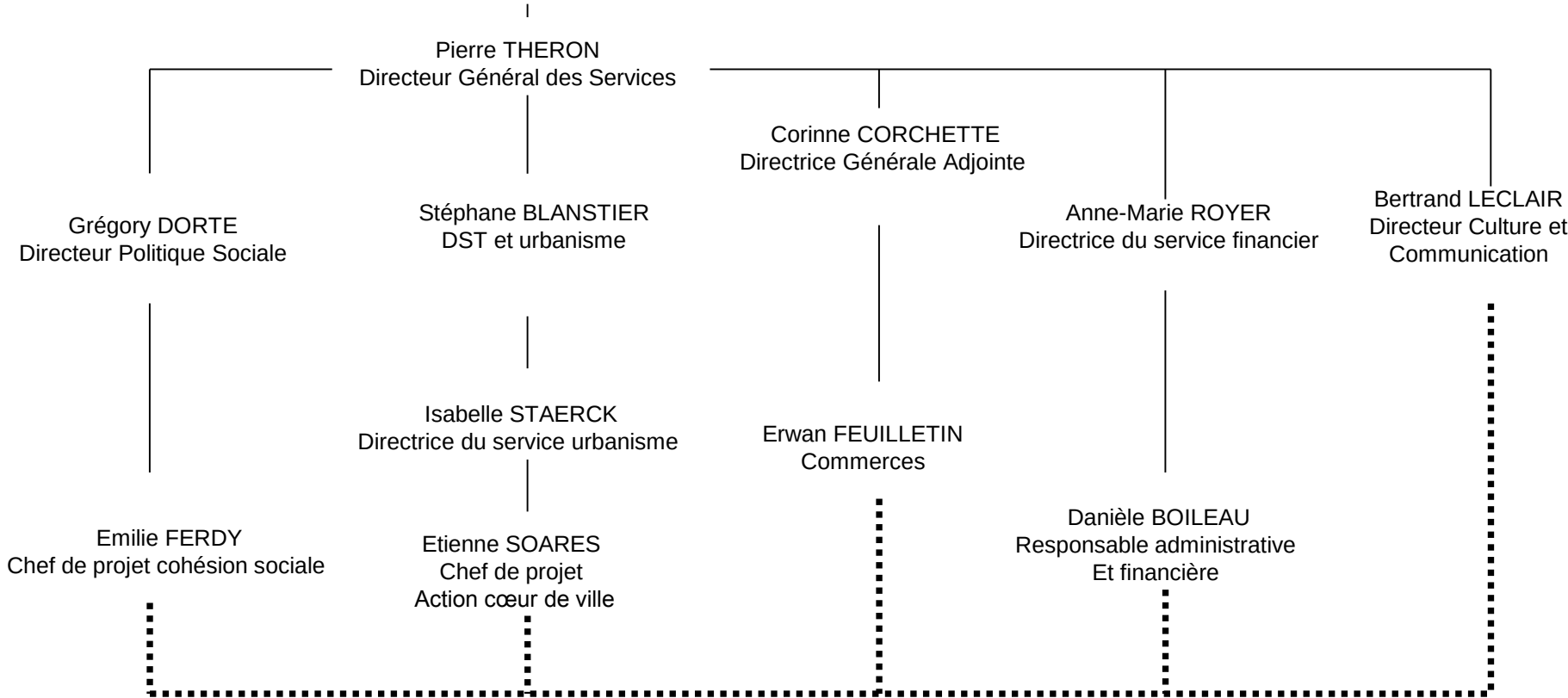
CC Deux Fleuves





Annexe N°4 : Description de la gouvernance et de la conduite de projet

Maire	James CHERON
Conseillère Municipale	A ZAÏDI



**ANNEXE N°5 : SYNTHÈSE DES ÉTUDES
RÉALISÉES**

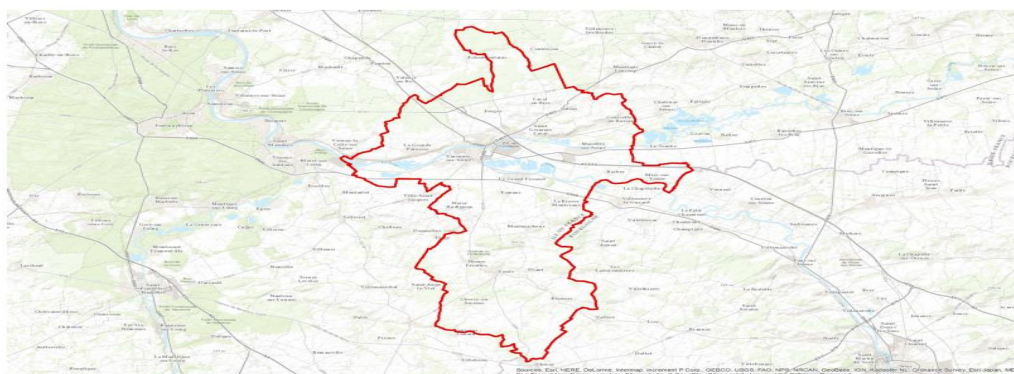
I- La présentation de la nouvelle intercommunalité

1- la présentation de l'intercommunalité et la localisation des quartiers prioritaires de la politique de la ville en son sein

Située dans le quart sud-est de la région Ile de France, la CCPM se situe à environ 90 km du périphérique parisien. Elle est au cœur d'un bassin de vie étendu qui rayonne sur le sud de la Seine-et-Marne et le nord de l'Yonne. ***Ce territoire a été inclus dans l'aire urbaine de Paris que depuis 2010 et se caractérise donc par sa ruralité (périmètre non assujetti à la loi SRU).***

Au 1er janvier 2017, la Communauté est passée de 14 à 21 communes. 7 des 8 communes de l'ex Communauté de communes du Beauce et du Gâtinais ont intégré la CCPM. Il s'agit des communes suivantes : Blennes, Chevry-en-Sereine, Diant, Montmachoux, Noisy-Rudignon, Thoury-Ferrottes et Voulx. La population de ce nouveau bassin de vie représente 39 869 habitants. Le territoire de la CCPM a gagné, entre 1968 et 2013, 20 % d'habitants supplémentaires.

Nouveau Périmètre : la CCPM



Cette nouvelle communauté de communes s'organise autour :

- ***d'une ville centre, Montereau-Fault-Yonne*** coupée en deux par la Seine et l'Yonne. La ville haute se situe au Nord et est accessible par la D 605 (QPV).

Cette ville centre comptait 16 881 habitants en 2010 et représentait 48,4 % de la population de la CC2F, 50,7 % des logements et 70 % des emplois. Avec une croissance de la population, ce constat se confirme d'autant plus. La commune comptabilisait en 2017 18 592 habitants soit 2000 habitants en plus. La commune reste équilibrée en terme démographique entre ville haute et ville basse, avec une dominante au nord de la ville (QPV) puisque 58 % des monterelais y réside. Les nouveaux projets immobiliers conforteraient cette tendance qui se mesure aux nouveaux besoins en termes d'équipements scolaires. La ville centre regroupe 43% de la population de la CCPM.

Le centre historique de la ville (ville basse) concentre l'activité économique et les principaux équipements générant une forte convergence des flux y compris provenant de l'extérieur de la CCPM. Des employeurs privés (Ex : SAM) y exercent leur activité. Ils génèrent des flux d'actifs sur toute la journée mais également des flux de marchandises. La gare de Montereau-Fault-Yonne, située en ville basse, est une véritable plate-forme de transition générant des flux de population important.

Le quartier de la ville haute, issu de la ZUP constituée à partir des années 60, représente aujourd'hui approximativement la moitié de la population communale sur un territoire continu de plus de 60 hectares. Le périmètre prioritaire a été redécoupé en son sein et réduit en fonction du revenu fiscal de référence. La partie ouest de la ville haute n'y figure plus hormis la réserve foncière Alembert et les logements sociaux de TMH situés boulevard Diderot. Le CGET prend en compte dans cette nouvelle géographie 5824 habitants sur la base des données INSEE 2013. Ce quartier est en pleine métamorphose urbaine depuis 1995. Même si le programme de rénovation urbaine a permis de mettre en place un quartier globalement plus cohérent, il conserve un caractère de cité « dortoir » auquel la commune et autres maîtres d'ouvrage doivent apporter des solutions en termes d'animation et de renfort des pôles de centralité (cœur de ville – square BEAUARCHAIS).



- **Des communes de plus de 2500 habitants** (Cannes-Ecluse, La Grande Paroisse, Saint-Germain Laval, Varennes-sur-Seine), constituant une couronne centre-ouest urbanisée et représentant près de 32,7 % de la population et 30,6 % des logements),
- **Des communes au caractère rural plus affirmé en nombre**, entre 100 et 1 600 habitants : Barbey, La Brosse-Montceaux, Courcelles-en-Bassée, Esmans, Forges,....

2- La présentation des éléments de contexte de La communauté de communes en matière d'habitat

Le parc de logements à l'échelle de l'intercommunalité est équilibré mais spécialisé selon les communes. En 2013, la CCPM possédait un parc de 17 855 logements. En 2011, 86,5 % des 15 769 logements identifiés (données 2011 – ex périmètre de la CC2F) sont des résidences principales soit 13 638 logements. Ce taux est maintenu en 2013. La part de logements vacants est élevée. Elle atteint 8,7 % en 2015. Ce taux est supérieur à la moyenne départementale qui est de 6,7 %. Cette vacance est principalement concentrée dans les communes de VOULX (18,7 %), BARBEY (15,3 %), DIANT (12,2 %) et la commune de Montereau-Fault-Yonne (860 logements – taux évalué à 9,9 %). Les logements vacants sont en volume équitablement répartis entre ville haute et ville basse. Les immeubles voués à la démolition en QPV sont particulièrement concernés par cette problématique.

La typologie des logements est répartie de manière hétérogène. Le parc de logements de la communauté de communes se caractérise par une prédominance de l'habitat individuel (54,1 %) mais la part des logements collectifs est toutefois plus importante qu'en Seine-et-Marne ou dans le périmètre du SCOT (30,4 %).

Sur les 14 communes initiales, 10 avaient plus de 90 % de leur parc de logements en individuel. Une exception est à noter dans la commune centre où la tendance est inversée car un peu plus des trois-quarts de son parc est en collectif. Au total, la ville de Montereau-Fault-Yonne concentre 88 % des logements collectifs de l'ex CC2F avec une part majoritaire en ville haute. ***Lors de la réactualisation du diagnostic PLH, il a été comptabilisé 72 % de locataires dont la moitié se situe dans le parc social. La mission d'appui de l'ANRU précise que les 90 % des locataires du privé sur la commune de Montereau-Fault-Yonne sont éligibles à un logement social ; ce qui justifie le besoin de construction à un rythme maintenu.***

Le bassin de vie intercommunal se caractérise par une légère majorité de propriétaires occupants (56 % à l'exception de Montereau-Fault-Yonne) mais cette part est inférieure au niveau départemental. Les locataires représentent 39,4 % et se répartissent de façon équitable entre le parc public et le parc privé. Si la part des locataires privés est proche de l'échelle de comparaison du SCOT et du département, celle des locataires du parc social est plus proche du pourcentage de la région Ile de France ; ce qui conforte le rôle d'accueil des locataires du parc social de la nouvelle CCPM. On note néanmoins des spécialités communales. La ville centre de Montereau-Fault-Yonne se caractérise par une surreprésentation des locataires avec une prédominance des locataires sociaux. Le taux de logements sociaux est évalué à 45,6 %. L'offre sociale est par ailleurs concentrée en ville haute. La ville basse se caractérise quant à elle par une offre en locatif privé conséquente (47,5 %). Mais la faible représentation des propriétaires traduit la spécialisation sociale évoquée précédemment. Les logements sans confort représentent 2 % du parc.

La répartition des typologies de logements se rapproche des tendances observées à l'échelle du SCOT mais ne s'avère pas en adéquation avec la taille des ménages. La majorité des logements de la CCPM sont de type individuel (60 %) et de trois à quatre pièces (50 %). Ce parc de logements intercommunal est composé :

- d'une proportion relativement faible de petits logements : T1 (5 %) et T2 (13 %)
- d'une majorité de logements intermédiaires (T3/T4) soit 54,9 %
- d'une part conséquente de grands logements (T5/T6) soit 24 %. Le QPV est concerné par ces caractéristiques d'habitat.

La majorité des ménages sont des petits ménages. 57, 5 % des ménages de l'intercommunalité sont composées d'une ou deux personnes. Ce taux est à nuancer selon les spécialités communales. La commune de Montereau-Fault-Yonne comprend une majorité de ménages de 2 à 4 personnes. Elle a été identifiée comme la commune des extrêmes :

- 1/3 des ménages est composé d'une personne
- Elle possède la plus grande part des ménages de plus de 6 personnes de toute l'intercommunalité (6,1 %). Ces ménages sont essentiellement concentrés en ville haute (QPV)

Lors de ce diagnostic PLH, il a été enfin constaté une inadéquation théorique entre offre de logements (taille des logements) et demande (taille des ménages). En particulier, plus de la majorité des habitants de plus de 80 ans vit dans un logement de quatre pièces ou plus. Cette inadéquation théorique entre offre de logements, taille des ménages et vieillissement de la population semblent donc être liés l'un à l'autre.

En 2013 (source – réactualisation du diagnostic PLH 2017), l'indicateur d'adéquation laissait apparaître trois tendances :

- un taux d'adéquation réelle de 53, 4 % ce qui est supérieur au taux départemental ;
- une sous-occupation marquée de l'ordre de 21 % qui peut s'expliquer par le vieillissement de la population qui induit la baisse du nombre de personnes par ménage et la capacité des ménages à acquérir un bien de taille supérieur à leur besoin ;
- une sur-occupation faible mais notable de l'ordre de 2 %

Le calcul de cet indice laisse apparaître plusieurs déséquilibres :

- **Une offre de T3/T4 bien supérieure au nombre de ménages de 3 personnes** et plus donnant un indice d'occupation de 0,53 et une situation identique pour les ménages de 5 – 6 personnes ;
- Une tension théorique importante sur les logements de petite taille : 3, 04 ménages d'une ou deux personnes pour 1 logement de type T1/T2. Cette tension sur les

marchés immobiliers touche en particulier :

- les ménages en manque de ressources pour accéder à un logement plus grand ;
 - les décohabitants, les jeunes ménages et les personnes âgées dont les logements deviennent inadaptés ;
- Un taux de sous-occupation important estimé à 21 %

Les communes de l'intercommunalité sont inégalement touchées par ces situations d'inadéquation entre taille des ménages et taille des logements. Le mode de vie dans les communes moins denses et urbanisés que Montereau-Fault-Yonne explique l'excédent de grands logements.

On constate une vacance élevée (10, 1 %). Cette vacance s'observe très majoritairement dans le parc privé excepté à Montereau-Fault-Yonne où elle est plus équitablement répartie entre parc privé et parc public. Cette répartition est à mettre en corrélation avec le PRU de la ville haute au cours duquel de nombreux logements ont été démolis et reconstruits ce qui tire le taux à la hausse.

La mission d'appui de l'ANRU, réalisée en 2018, témoigne d'une vacance structurelle chez les deux bailleurs locaux les plus importants à savoir Confluence Habitat et Trois Moulins Habitat. Un taux de 2,6 % a été constaté concernant le patrimoine de Confluence Habitat (77 logements vacants, 108 logements vides, et 113 logements occupés avec ou sans contrepartie financière). Trois Moulins Habitat a quant à lui un taux de vacance à hauteur de 3,6 % concernant son patrimoine monterelais soit 19 logements vacants. Un enjeu de résorption de la vacance a été identifié en travaillant sur la réhabilitation des grands logements.

Le diagnostic du projet de territoire a permis ainsi de dresser les constats suivants :

FORCES	FAIBLESSES
- Un parc de logements individuels de taille moyenne à grande, très présent dans certaines communes, attractif pour les familles ; - Un bon niveau de confort des logements.	- Un parc de logements vacants important et très localisé en ville basse (commune centre) ; - Un parc ancien occupé par des ménages modestes laissant présager des situations de précarité énergétique ; - Une inadéquation entre l'offre de logements et les besoins des

	ménages dans certaines communes.
OPPORTUNITES	MENANCES
- Le renforcement de la taxe sur les logements vacants	- Un risque de renforcement de la vacance dans le territoire si elle n'est pas maîtrisée.
ENJEUX	
- Redonner de l'attractivité au parc existant délaissé - Diversifier les typologies de produits pour développer l'offre en petits logements afin de favoriser les parcours résidentiels et répondre aux nouveaux besoins	

3- Une présentation synthétique des grandes orientations prévues à l'échelle de l'agglomération notamment par le SCOT, le PLH et le Plu

a/ Le Schéma de cohérence territoriale

Seuls le diagnostic et le PADD sont validés à ce jour (approbation du PADD en date du 30 juin 2015). Les éléments relatifs au PNRU I y ont été intégrés. Les objectifs répertoriés par axe structurant, sont :

- **Axe N°1 : protéger les ressources et les paysages en utilisant plus rationnellement la ressource foncière**
 - Objectif N°1 : Assurer une gestion durable de la ressource sol
 - Objectif N°2 : Préserver la biodiversité
 - Objectif N°3 : Renforcer l'armature paysagère, motrice de l'attractivité du territoire et garante du cadre de vie des habitants de Seine-et-Loing
- **Axe N°2 : faire du Seine-et-Loing un territoire à mobilité multimodale, support de son développement économique et urbain**
 - Objectif N°1 : Favoriser des voies d'eau, les supports du développement économique du territoire de Seine-et-Loing
 - Objectif N°2 : Conforter l'accessibilité du territoire
 - Objectif N°3 : Assurer la cohérence entre déplacements et développement
 - Objectif N°4 : Faire de Seine-et-Loing une destination touristique, support du développement économique en complémentarité avec les territoires voisins
- **Axe N°3 : gérer et valoriser un territoire riche en ressources**
 - Objectif N°1 : Préserver la ressource en eau

- Objectif N°2 : Pérenniser et encadrer l'activité d'extraction existante
- Objectif N°3 : Accompagner le renouvellement et la diversification et pérenniser l'activité agricole
- Objectif N°4 : Tendre vers une adéquation entre qualification de la main d'œuvre et emplois locaux
- Objectif N°5 : S'engager dans la transition énergétique du territoire en développant les ressources énergétiques locales
- **Axe N°4 : améliorer les conditions des habitants au quotidien**
 - Objectif N°1 : Accueillir les habitants de demain et d'aujourd'hui
 - Objectif N°2 : Renforcer les équipements structurants
 - Objectif N°3 : Maintenir la qualité et la diversité de l'offre commerciale et de service et soutenir le développement local
 - Objectif N°4 : Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances

b/ Le programme local de l'habitat

Le diagnostic établi en 2014, basé sur le porter à connaissance de l'Etat et les grandes directives retranscrites dans le SDRIF, a permis de déterminer les premières orientations stratégiques de rééquilibrage de l'offre de logements afin de garantir une diversification des prestations.

L'évolution du périmètre actuel de l'intercommunalité et les modifications institutionnelles ont donné suite à une réactualisation des données. Le document a été approuvé en fin d'année 2017. **Les premiers scénaris présentés seront à réajuster en fonction des objectifs de construction dessinés par certaines collectivités (clause de revoyure).**

Les enjeux issus de cette réflexion partenariale s'articulent autour de quatre grandes orientations :

- **définir une stratégie communautaire en matière d'habitat, notamment pour le développement de l'offre de logements dans le respect du grenelle afin de permettre :**
 - de conforter le rôle de pôle urbain de Montereau ;
 - d'impulser une dynamique de rééquilibrage et de mixité pour permettre aux ménages d'assurer leur parcours résidentiel au sein du territoire ;

- d'encadrer la construction neuve pour éviter de renforcer les situations de vacance et diversifier les produits proposés pour répondre aux besoins (ex : typologies...).
- **poursuivre et finaliser le PRU pour conforter le changement d'image du quartier et pérenniser les investissements réalisés ;**
- **Traiter les situations d'habitat dégradés et accompagner les ménages modestes dans la réalisation des travaux visant à une meilleure performance énergétique des logements (dispositif cœur de ville en ville basse – articulation avec le NPNRU dans son volet reconstitution de l'offre locative) ;**
- **Apporter une réponse aux différents publics du territoire**
 - Les ménages âgés et handicapés dans l'adaptation de leur logement ;
 - Les jeunes dans l'accès à un premier logement ;
 - Les ménages modestes pour l'accès et le maintien dans le logement.

c/ Le plan local de l'urbanisme

Approuvé le 17 décembre 2007, la procédure de mise en révision de ce document a été actée par délibération du Conseil Municipal en date du 15/09/2008. Le délai de cette procédure est d'environ 3 ans. Cette politique sera poursuivie autour de deux orientations principales :

- Répondre à un objectif de maintien des principes d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines, de mixité sociale et de respect de l'environnement dans le temps ;
- Appliquer une démarche de projet où les acteurs et les maîtres d'ouvrage ont respecté les principes de précaution, de transparence et de responsabilité.

II- La présentation du diagnostic du quartier

1- la présentation des principaux éléments socio-démographiques

La Ville de Montereau (16 929 habitants au 1^{er} Janvier 2015 et 18 592 habitants au dernier recensement INSEE 2017) est située au sud du département de la Seine et Marne, au confluent de la Seine et de l'Yonne, à 90 km au sud-est de Paris, la ville est en zone péri urbaine. Elle se caractérise géographiquement par deux villes en une :

- D'une part, un centre historique en ville basse, composé d'habitat privé,

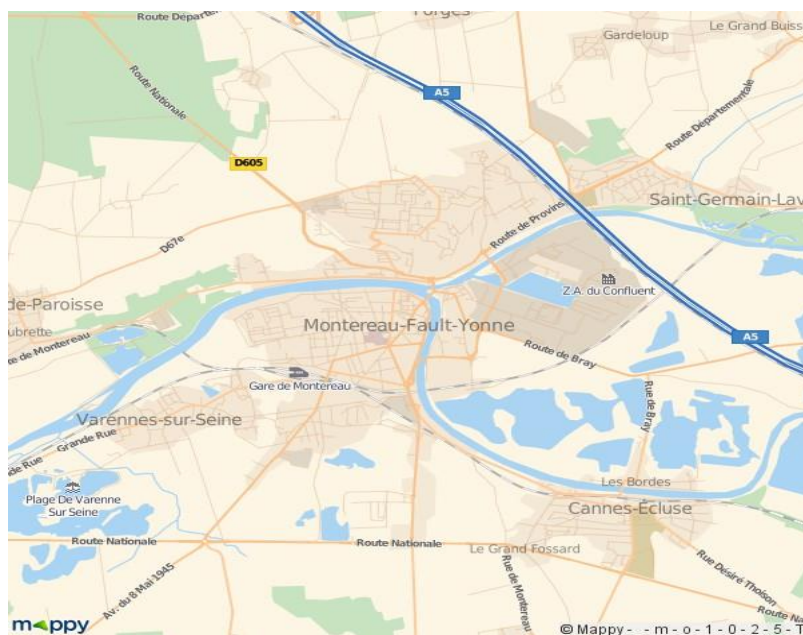
- Et d'autre part le plateau de Surville en ville haute sur une étendue de 60 hectares. Cette partie haute de la ville est plus enclavée et éloignée des services et des commerces de proximité. Les déterminants sociaux y sont plus défavorables, que la moyenne départementale et communale. Cependant la diversification de l'offre locative tend à modifier cette réalité.

La commune de Montereau-Fault-Yonne fait partie intégrante de la nouvelle communauté de communes du pays de Montereau présentée ci-dessus. Une étude montre que 70% des emplois du bassin de vie de Montereau sont situés dans cette commune. La ville centre attire près de 20% des salariés résidant dans les autres communes de son bassin de vie. Les déplacements à l'intérieur du bassin sont également importants et s'effectuent principalement vers la ville « centre ».

Le quartier d'intérêt national retenu dans le décret n° 2014-1750 et n° 2014-1751) est l'ensemble de la ville haute avec une priorité donnée au square Beaumarchais identifié comme le dernier secteur restant à requalifier.



Cartographie QPV



Cartographie Commune de Montereau-fault-Yonne



Le square Beaumarchais reconnu quartier d'intérêt national et situé au cœur du QPV

Les principaux éléments socio-démographiques établis lors du diagnostic d'élaboration Du contrat de ville sont :

a/ L'indice de développement humain est le plus faible de Seine-et-Marne 0,26 contre 0,57 pour la moyenne départementale. Cet indice se calcule sur la moyenne établie entre l'espérance de vie, le niveau d'éducation et les revenus. – ARS 2013

Mode calculatoire et indicateurs utilisés dans l'IDH-2

Dimensions du développement humain	Indicateurs choisis	Valeur plancher	Valeur plafond	Mode calculatoire des indices (entre 0 et 1)
Santé	Espérance de vie à la naissance	65 ans	90 ans	Indice santé = (valeur- 65) / (90- 25)
Éducation	% pop. > 15 ans sortie du système scolaire et diplômée	70 %	100 %	Indice éducation = (Valeur- 70) / (100-70)
Revenu	Revenu imposable médian des ménages par unité de consommation	5 000 €	40 000 €	Indice revenus = [log (valeur) - log (5000)] / [log (40.000) - log (5000)]

La valeur de l'IDH est la moyenne des indices obtenus pour chacune des trois dimensions : **IDH-2 = (indice santé + indice éducation+ indice revenus) / 3.**

- La part de la population non scolarisée de plus de 15 ans sans diplôme est de 38 % contre 18.5 % en Seine et Marne (*Insee – RP 2010 JDN2014*)
- Et la part des 20 ans ou plus ayant au moins le baccalauréat (taux standardisé selon l'âge en %) est de 33.6 % contre 43.9 % en Seine et Marne (*Insee, Recensement de la population 2001*)

b/ Les principales caractéristiques de la population :

- Au 1^{er} janvier 2015, Le nombre d'habitants en QPV est 5824 personnes. Le recensement établi en 2016 à l'échelle de la ville montre une croissance de la population. On avoisine les 20 000 habitants ;

- Près du tiers de la population de Montereau-Fault-Yonne est âgée de moins de 20 ans. On comptabilise 36% de moins de 20 ans (CGET 2014), en quartier prioritaire SURVILLE ;
- 2265 enfants ont moins de 18 ans en QPV. 76,2 % de ces jeunes vivent dans un foyer à bas revenu.
- Une population *qui a tendance à vieillir*

L'indice de vieillissement INSEE de la population (rapport de la population âgée de 65 ans et plus à celle de moins de 20 ans) est relativement élevé : 51,2 contre 42 en Seine et Marne. La population de Montereau sera soumise à un important vieillissement comme l'attestent les projections à 2030 dans le tableau qui suit :

Structure par âge % : Indice de vieillissement 51.2 (77 : 42)			
		Montereau	Seine et Marne
Population 2015 (01/01/2015)		16 929	1 353 946
	60 ans et +	20.5 % / 3550	13.8 % / 186 840
	80 ans et +	5.5 % / 930	3.2 % / 43 325
Population 2030 (projectionInfra T)		18 900	1 500 000
	60 ans et +	30 % / 5670	18% / 324 000
	80 ans et +	7.8 % / 1475	5.5 % / 75 000

La part des personnes de 75 ans ou plus vivant seules(en %) à Montereau est de 37.3 % contre 36.3 % en Seine et Marne *Insee, Recensement de la population 2011*

- **Un taux de familles monoparentales élevé :**

La part des familles monoparentales sur Montereau est élevée : 19.2% contre 20.2% hors quartier prioritaire et 19,8 % à l'échelle de la commune – CAF 2016.

- **Part de population étrangère**

La part de la population étrangère à Montereau est de 20,2%, ce qui est plus élevé que la moyenne départementale (6 %). Cette population est concentrée en ville haute. Ville haute centre : 30.2 % Ville haute nord : 25.4 %, Ville haute est : 19.2 % *(IINFRA T ARS 2012)*

c/ Les revenus, les prestations, l'emploi

- **Les revenus :** la médiane du revenu fiscal des ménages par unité de consommation s'élève à 12 367 € contre 21 692 € pour le département (2012 *Insee*). Le nombre de

bénéficiaires de la CMUC à Montereau est de 15.3% en données 2013 contre 6 % en Seine et Marne. Pour l'ensemble Ville Haute correspondant sensiblement au territoire prioritaire, le taux des bénéficiaires de la CMUC s'élève à 20.9% et les bénéficiaires de moins de 18 ans représentent 30.3 % des jeunes du Quartier prioritaire. (CNAM 2013)
Près de 50 % des locataires du parc social vivent sous le seuil de pauvreté.

- **Les prestations (CAF et autres) :** Les allocataires représentent 40,3 % des ménages et 42,8 % des allocataires perçoivent le RSA en quartier politique de la ville (CAF 2016). A Montereau-Fault-Yonne, 58,8 % des allocataires ont un revenu constitué à plus de 50 % de prestations sociales et 77,7 % à 100 % (CAF 2015). Les secteurs géographiques les plus concernés sont : le centre ville de la ville haute et la ville haute nord-est.
- **L'emploi :** Le taux de chômage en 2013 sur la commune est de 12 %(ville-data.com).
 - La population de moins de 25 ans constitue 15.1 % du nombre de chômeurs
 - La population entre 25 et 50 ans constitue 62.3 % du nombre de chômeurs

Au 1^{er} trimestre 2016, pôle emploi comptabilise 1000 demandeurs d'emplois toute catégorie confondue. Au 31/12/2017, 885 personnes étaient sans activité en quartier politique de la ville (catégorie A, B, C, D et E). La répartition de ces personnes s'effectue par catégorie :

- 111 de ces personnes relevaient du public jeune ;
- 185 sont des seniors ;
- 385 sont des femmes ;
- 381 sont des demandeurs d'emploi de longue durée.

d/ Le logement

Atouts / Forces du territoire	Faiblesses / Risques
- Un parc important au rôle social affirmé - Un programme de rénovation urbaine qui a contribué à la requalification et à l'amélioration du cadre de vie - Un PNRU II ciblé sur le dernier sous-ensemble dégradé – le cœur de quartier (square Beaumarchais) - Des espaces urbains à optimiser / Des opportunités foncières (projet de la ZAC des bords d'eau) – un projet d'éco quartier favorisant la liaison ville haute – ville basse	- Une offre sociale en cours de recomposition en partie en ville haute et à l'échelle de la CCPM - Une diversification de l'offre à poursuivre afin de procéder à un rééquilibrage de l'offre sociale (PNRU II) - Des locataires très modestes engendrant une absence de mixité au sein du parc – une image encore stigmatisée - Peu de pratiques inter-bailleurs – réflexion à penser en termes de parcours résidentiels ➔ Nouvelle dynamique dans le cadre de la CIL (CIA en cours d'élaboration)

- une stratégie foncière à réactualiser pour une meilleure maîtrise du développement urbain - Une diversification des bailleurs sur site	- Des besoins en grands logements (T 3 – T4 – T5) dans le cadre des relogements - Des demandes de logements sociaux non satisfaites – une liste d’attente de 612 personnes en ville haute
---	--

e/ Quelques données infra-quartier :

Ce quartier est composé de 5824 habitants. D’après les éléments **CGET 2014 (ayant pour base les fractions d’IRIS Politique de la Ville)**, et comme pour les ZUS précédentes, le territoire QPV de SURVILLE est caractérisé par une précarisation des plus jeunes (36 % de la population de SURVILLE a moins de 20 ans) et une part importante de familles monoparentales.

	Population	Familles monoparentales	REVENU		Part de la population non scolarisée de plus de 15 ans sans diplôme
			constitué à 50 % de prestations sociales	constitué à 100% de prestations sociales	
QPV SURVILLE (CGET2014)	6230	Ville haute nord est : 15.9 % Ville haute centre : 27.7 %	> 40 % (CGET2014)	Entre 25 et 30 % (CGET2014)	38 % vs 18.5 % en Seine et Marne
Montereau	16929 au 01/01/2015	21.1%		EPCI : 19.6% (CGET2014)	

2- La présentation détaillée du fonctionnement du quartier

a/ Le fonctionnement urbain de la ville haute basé sur un projet d’ensemble cohérent

• Présentation du schéma général et premiers éléments d’évaluation

Le quartier de la ville haute était un quartier monofonctionnel composé majoritairement de logements sociaux et coupé du reste de la ville. Lors des différentes études diagnostic menées (ex : schéma PRUVOST en 2003), plusieurs dysfonctionnements avaient été identifiés dont un fort taux de délinquance, un habitat dégradé, des espaces sans usage, un manque de clarification entre domaine public et privé, une absence de repères urbains ...

Cette étude a traité des grands principes d’organisation de l’espace public, de l’espace bâti, et de l’implantation des équipements neufs. Plusieurs axes fonctionnels avaient été identifiés et sont par ailleurs toujours en application :

- Une recomposition du maillage urbain (axes principaux, secondaires et voies de desserte),
- Un réaménagement des entrées du quartier et des espaces publics majeurs et de proximité,
- Une identification des points durs bâtis à traiter,
- L’implantation souhaitable de l’habitat collectif en petites unités et d’un habitat individuel diversifié.

Ce schéma comprend les démolitions au nord du quartier pour désenclaver le site et la réhabilitation des tours au sud en vue de requalifier le bâti. Cette intervention urbaine globale mise en place depuis 1995 sur 109 hectares et autour de cinq zones d'aménagement a permis de poser les constats évaluatifs suivants :

- Une amorce de dé-densification du parc locatif social en vue d'un rééquilibrage ville haute – ville basse ;
- Une réhabilitation massive du parc locatif social avec des opérations de requalification sur l'environnement résidentiel et les espaces de proximité : 1029 logements réhabilités sur la période 2004 – 2015 et 955 logements résidentialisés (Rue des Chesnois, Langevin, Place des Boulains...) ;
- La reconfiguration des espaces publics et leur sécurisation matérielle ont permis de clarifier les domaines publics / privés et de faciliter ainsi leur entretien (GUP) ;
- La redynamisation des équipements structurants du quartier par des opérations d'aménagement (ex : parvis du collège A Malraux ; mail et parvis devant l'école Pierre et Curie et le groupe scolaire Camus) ;
- La constitution d'une nouvelle centralité et de lieux d'animation en appui des pôles existants (ex : requalification de la Place Jean XXIII, rénovation de la Maison pour tous, de la Maison des familles, du CMP, salle François Mitterrand, requalification du centre commercial Carrefour...) ;
- Le développement de nouveaux équipements publics de proximité favorisant un rayonnement communal voir intercommunal : groupes scolaires Sigonneau, Pierre et Marie Curie, Albert Camus, St Saint-Exupéry ; Maison de quartier ville haute ; Maison de la Réussite Éducative...) ;
- Le désenclavement de la ville haute par :
 - La création de trois nouvelles entrées de ville (ex : aménagement de l'avenue de Surville et de l'esplanade François Mitterrand) ;
 - La restructuration d'infrastructures visant à mieux relier ce quartier au reste de la ville et du pays de Montereau en prenant appui sur l'axe majeur : la RN 105 (PLD approuvé / Ex : création d'un parc d'entreprises) ;
 - La création d'un maillage de voiries propres à porter les dessertes nécessaires au bon fonctionnement urbain des nouveaux îlots (ex : rue de Safi, rue de Paredes, rue des Vignes...) ;
 - La création de zones de stationnement et de desserte à proximité des résidentialisations ;
 - **La poursuite de la création de l'éco-quartier de «la ZAC des bords d'eau » (600 logements avec 750 m2) devant faciliter la liaison ville haute ville basse : prévision d'un nouveau pont et d'une extension de la ligne A).**
 - **Un nouveau pôle générateur d'emploi à proximité de la ville haute : le parc Napoléon.**

- Un changement d'image consolidé sur les zones de la ville haute reconstruites (Plaine des Rougeaux et secteur Langevin) / 53 logements (Résidence Vincent DETOC) réceptionnés au 1^{er} semestre 2017 ;
- Une politique de prévention et de sécurité situationnelle intégrée au projet :
 - Articulation avec le centre de supervision urbaine ;
 - Vidéo protection étendue à l'ensemble de l'espace public et coordonnée par la police municipale et nationale (réunion tranquillité publique) ;
 - Vidéo verbalisation ;
 - Médiateurs urbains
- Une réussite consolidée par un accompagnement social renforcé via le nouveau contrat de ville :
 - Création d'une maison de la réussite éducative ;
 - Accompagnement à la parentalité ;
 - Contrat local de santé ;
 - École de la 2^{ème} chance ;
 - Nouveau service municipal de l'emploi ;
 - Clause sociale (Taux de réussite à plus de 215 %) / PLACI ;
 - Avenant à la charte de Gestion Urbaine de Proximité ;
 - Concertation et information des habitants

b/ Deux secteurs nécessitant une requalification lourde dans le cadre d'un schéma d'aménagement global : le square Beaumarchais et le secteur Claudel - Alembert

D'une part l'étude DMP – TERRIDEV – ESEY-DEGOUY et la rapport du cabinet EGIS Conseil ont permis d'identifier les principaux dysfonctionnements liés au site Beaumarchais et d'autre part l'étude engagée par la SEM Sud développement a permis d'établir les principales faiblesses liées à la rue Paul Claudel et justifiant pour chacun de ces deux sites une démolition par anticipation.

Le square Beaumarchais, composé de 4 îlots, regroupe 155 personnes (hors foyer Belle-Feuille). **Le revenu moyen net déclaré sur les 196 appartements est évalué à 987,14 €.** La barre Claudel est composée de 96 logements occupés par 89 personnes.

- b1/ la configuration urbaine des deux secteurs caractérisée par une absence de fonctionnalité des espaces, non connecté au reste de la ville haute et donc isolés

Il a été constaté lors de différents diagnostics (GUP, études de faisabilité) une absence de maillage urbain due à un manque de lisibilité des espaces et à un défaut de hiérarchisation des voies. Le projet de démolition de la barre Claudel est à connecter avec le projet d'aménagement en cours sur le secteur Alembert piloté par la SEM sud développement (construction de 38 pavillons et 3 logements sociaux – développement ouest de la zone commerciale). Une nouvelle voirie est en prévision pour desservir ce nouvel îlot d'habitation. D'autres aménagements seront à prévoir en cas de démolition – reconstruction sur site de 20 maisons.

Les espaces sans usage identifiés à l'arrière de la barre Nord vivent mal (problème de toxicomanie et absence de fonctionnalité claire), nécessitent une restructuration urbaine et une recomposition spatiale de la Place du Marché.

- b/2 La structure technique des tours et la faiblesse des prestations du bâti

Le secteur Beaumarchais

Les barres situées du 36 au 46, du 50 au 52 square Beaumarchais et au 1 Place du Général Delort présentent un modèle d'habitat révolu, producteur de dysfonctionnements multiples que la population subit par défaut ; ce qui explique le choix de la démolition.

Le choix a été motivé lors des ateliers du point d'étape PRU organisés en juillet 2013 et confirmées lors de la réalisation de l'étude Beaumarchais (DMP – Terridev – ESE.DEGOUY) validée en comité de pilotage PRU (18 octobre 2013). Le rapport du cabinet EGIS Conseil a confirmé ce choix ainsi que les partenaires de l'ANRU lors du comité d'engagement du 09 avril 2018.

La réhabilitation de ces bâtiments aurait été trop coûteuse et n'aurait pas permis un réel désenclavement du site tel qu'il était souhaité (redimensionnement de la place). Le coût élevé se justifie par le désamiantage des locaux et la mise en place de travaux lourds indispensables à la requalification des appartements vétustes.

La topographie du site aurait rendu complexe tout aménagement extérieurs (résidentialisation – difficultés d'extension des réseaux).

Le maintien de ces bâtiments conduirait à bloquer pour plusieurs décennies l'opportunité d'une diversification urbaine et sociale à l'échelle de la ville haute alors que celui-ci concentre les ménages les plus pauvres.

Enfin et malgré les investissements réalisés, la gestion urbaine de proximité mise en place et les dispositifs de prévention et de sécurité, ce secteur de par sa configuration urbaine connaît une concentration des faits de délinquance. L'enclavement du site et les barres vides situés à proximité rendent complexes l'intervention des forces de l'ordre.

De nombreuses incivilités ont été relevées par le service gestion urbaine de proximité (confluence Habitat) : abandon quotidien de détritus sur l'esplanade ; graffitis apposés dans les parties communes des immeubles ; dégradations des portes de hall (2 accès sur 10 fonctionnent) ; tentatives d'effraction sur les logements vacants et sécurisés ; agression et menaces sur le personnel.

Dans ce contexte, la démolition – reconstruction des 196 logements 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 en leur démontrant qu'ils sont dans une dynamique de rénovation urbaine et non laissés pour compte.

Le secteur Alembert - Claudel

Tout comme Beaumarchais, cet immeuble correspond à un habitat révolu pour lequel une réhabilitation avec retournement des halls d'immeuble aurait été trop coûteuse (désamiantage) et complexe de par le positionnement des réseaux (chauffage urbain).

Le choix stratégique au vu des demandes émises par la population est de diversifier l'offre locative. Les ressources foncières se faisant rare en ville haute, c'est une des dernières opportunités permettant d'achever le schéma Alembert.

Malgré les investissements réalisés, la gestion urbaine de proximité mise en place et les dispositifs de prévention et de sécurité, ce secteur connaît également une concentration des faits de délinquance caractérisés par la présence de garages illicites et la présence de fossés à proximité du clos d'Alembert (en cours de construction) propice au développement d'actes délictueux non couverts par la vidéo protection et rendant complexes l'intervention des forces de l'ordre.

La dédensification de ces deux secteurs est une condition indispensable au processus engagé depuis plusieurs années par la commune. Seule la démolition permettra de poursuivre le redécoupage foncier entrepris (schéma PRUVOST) en vue de diversifier l'offre locative.

Ainsi le NPNRU s'inscrit dans la continuité du modèle urbain initié dans l'acte I du PNRU (schéma PRUVOST) et ce afin d'achever la transformation du quartier et de l'arrimer durablement au reste du territoire par le biais de l'éco quartier (ZAC des bords d'eau) trait d'union avec l'hyper-centre et le parc Napoléon espace intermédiaire reliant le bassin de vie situé sur le département limitrophe de l'Yonne.

- b3 / Des pratiques urbaines appelant à la vigilance – vers une résorption des zones criminelles

Beaumarchais et Claudel

Points positifs (forces et opportunités)	Points à améliorer (risques et menaces)
- Le respect des principales fonctionnalités du quartier (habitat, commerces, ...) ; Une appropriation des lieux de vie : place du marché, place Jean XXIII (ex : Montereau Plage – 17 200 passages) ; - Le respect des murs peints et œuvres d’art implantés en QPV ; - Le respect des nouveaux équipements publics (pas de dégradations majeures) ; - Une diminution de moitié des actes de délinquance depuis le démarrage du PRU ; - La sécurisation de certains halls d’immeubles rénovés ; Points positifs (forces et opportunités)	<u>Constats posés essentiellement sur le square Beaumarchais :</u> - Des squats et des phénomènes de violence sur les zones voués à la démolition – intervention des forces de l’ordre 78 fois en 2015 ; - Un taux de vacance élevé (13,77 %) – 10 logements inexploitable ; - Des logements et balcons sur-occupés (3 à 4 familles dans le même logement) ; - Des ascenseurs détériorés / odeurs / boîtes aux lettres cassées ; - Des départs d’incendie ; Points à améliorer (risques et menaces)
- Une hausse maîtrisée des squats ; - Une qualité du partenariat Police Nationale et Municipale / Bailleurs permettant de maintenir un vivre ensemble ; - Des aménagements facilitant l’intervention des forces de l’ordre et des pompiers (points réguliers sur les accès entre les forces de l’ordre et les services techniques de la ville).	- Des troubles de voisinage / nuisances sonores / Deal à l’arrière et sur les côtés des 196 logements ; - Des espaces sans usage vivant mal devant et à l’arrière de la barre nord (absence de fonctionnalité claire) ; - Des abandons quotidiens de détritus sur l’esplanade du square ; - De nombreux graffitis apposés dans les parties communes des immeubles ; - Des dégradations des portes de hall (2 accès sur 10 fonctionnent) - Absence d’éclairage dans les halls non rénovés <u>Constat posé à l’ensemble de la ville haute :</u> - La remise aux normes PMR sur plusieurs secteurs (places de stationnement et bâtiments publics) - question de la discontinuité (Etat des lieux Direction des services techniques de la ville et services techniques de la CCPM) ; - Un lieu de culte qui pourrait être mieux

	respecté (ex : à proximité de l'église située Place Jean XXIII).
--	--

L'arrivée de nouvelles communautés et les phénomènes de violence constatés à plusieurs reprises obligent ville, police nationale et bailleurs à renforcer les moyens matériels de protection des populations. La programmation TFPB 2018 illustre cela : achat de caméras anti-intrusion, développement de la vidéo-protection, installation de portes blindées, gestion des épaves...

La diminution des postes de médiateurs (APS) depuis plusieurs années rend d'autant plus complexe la gestion de ces phénomènes qui pourraient être désamorçés pour certains plus en amont.

Pour rassurer l'ensemble des habitants, la ville recrute actuellement un médiateur issu de la dernière communauté entrante en vue de faciliter la gestion des conflits. Deux nouvelles caméras ont été implantées en 2017 en ville haute :

- Une caméra mobile située au niveau de l'esplanade François Mitterrand (angle nord-est de la salle du même nom) – Ville Haute ;
- Une caméra nomade que les forces de l'ordre pourront déplacer en fonction des besoins.
- b4/ Des besoins en ressource(s) foncière(s) pour répondre aux besoins en offre locative sociale – une dynamique de production à conforter dans le temps

Beaumarchais

Le taux de vacance sur les adresses répertoriées s'élève à 13,77 % contre 3,08 % sur l'ensemble du patrimoine du même bailleur. 10 logements sont inexploitable ; ce qui représente une perte à l'année importante pour l'office de l'habitat.

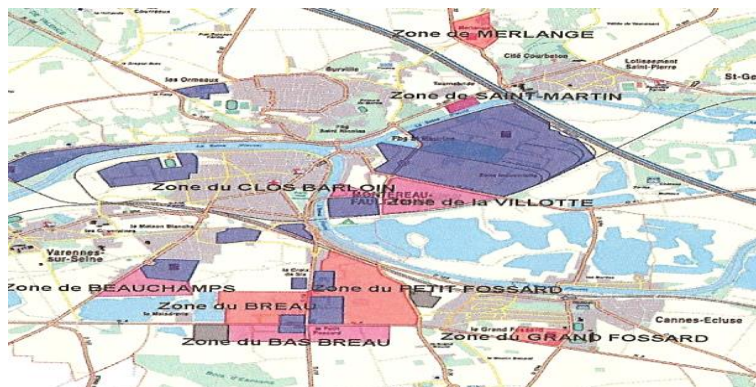
La faiblesse des prestations et l'état du bâti font de ce secteur le lieu le moins attractif du quartier politique de la ville (QPV). Les demandes de logements concernent donc des zones géographiques ayant déjà bénéficié de réhabilitation. Il y a donc peu de disponibilité.

Au 31 décembre 2015, 1700 ménages restaient en demande de solution dont 20,02 % de locataires du parc locatif social. La population reste très attachée à la ville haute de par la présence de nombreux équipements et services structurants sur site (plus de 600 demandes en 2014). Les logements livrés dans l'immédiat sont insuffisants en nombre.

c/ L'offre commerciale de proximité

Dès 2004, des options majeures ont été prises en matière de restructuration économique du quartier de la ville haute avec la reconfiguration de l'entrée Nord via le parc d'activités des Ormeaux (hôtel d'entreprises). La pérennisation et la redynamisation économique s'est accompagnée de la revitalisation des pôles commerciaux existants en appui d'une restructuration lourde des espaces publics créant de nouvelles centralités (place Beaumarchais – étude DMP – TERRIDEV – ESE/DEGOUY – étude PIVADIS – rapport EGIS Conseil).

Rappel de l'environnement commercial (CCPM et hyper-centre)



Le paysage commercial de Montereau a subi d'assez lourdes modifications avec l'arrivée en 2009 d'un projet de centre commercial de 41 690 m² sur la commune de Varenne sur Seine, limitrophe au Sud de Montereau.

Le centre commercial du Bréau propose une offre diversifiée en concurrence directe avec l'hypermarché de la ville haute :

• Hypermarché	8 200 m ²	} 41 690 m ²
• Équipement de la personne	6 770 m ²	
• Équipement de la maison/jardin	19 880 m ²	
• Culture loisirs	4 230 m ²	

D'autres projets commerciaux ont vu le jour dont l'ouverture du magasin Grand Frais 2000 m² face à la zone de la sucrerie,

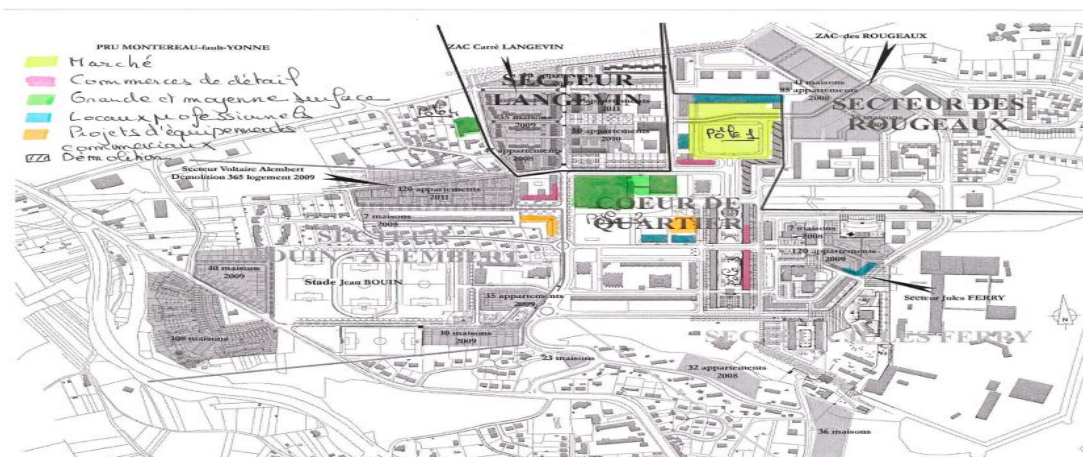
Le Centre-ville recouvre une moyenne de 218 commerces et supermarché dont Carrefour Market avec 1000 m² de surface. Un projet de requalification de l'habitat ancien dégradé avec implantation de locaux d'activités (ex : pôle emploi) est prévu en ville basse dans le cadre du nouveau dispositif « cœur de ville ».

La Salle Rustic, salle municipale multi-usage devrait être transformée en un marché couvert. Des nouveaux besoins de stationnement naîtront de ce projet pour un public visiteur en matinée mais aussi pour les livraisons et les résidents aux alentours puisque des logements sont prévus au-dessus de ce nouvel espace commercial.

L'ensemble des besoins de stationnement seront pris en compte dans la construction du parking silo devant être construit à proximité de la gare. Avec une zone de chalandise plutôt locale, ce projet démontre la volonté de ne pas limiter la consommation et l'activité commerciale dans les zones commerciales périphériques plus récentes. L'enjeu est la revitalisation des pôles centres.

Depuis 2016, un nouveau dispositif d'aide aux commerces situés en hyper-centre a vu le jour : 8 flashs boutiques et 500 m2 de locaux recommercialisés. 804 places de parking sont envisagées. Quatre marchés hebdomadaires sont prévus ainsi qu'un marché gourmand pendant les fêtes de Noël.

Rappel de la structuration commerciale en QPV



Le pôle principal, l'hypermarché Carrefour de 5700 m² (extension de 1000 m² et réinvestissement en 2015 à hauteur de 1 000 000 € - refonte des places de parking – requalification de des façades avant et latérales – remise à jour de la signalétique – aménagement de la galerie marchande ex : changement des revêtements de sol), comprend une petite galerie commerciale (banque, coiffeur, pressing, pharmacie). Cet hypermarché Carrefour est d'abord un « hyper de proximité » : 35 % de la clientèle vient à pied. Le parking est de petite taille (200 places).

Deux pôles secondaires sont présents depuis l'origine de la construction de la ville haute :

- Le pôle commercial des Chesnois déjà réhabilité par le syndicat de copropriété avec la fermeture de la galerie marchande (sécurisation des lieux suite à la présence de squats). Plusieurs petits commerces y sont implantés dont un tabac presse, une épicerie, une boulangerie, un restaurant turc, des professions libérales.
- **Le pôle commercial de la place Beaumarchais, aujourd'hui en restructuration compte tenu du projet de remodelage portant sur ce secteur. Ce périmètre comprend les commerces situés rue Racine et boulevard Diderot. L'enjeu est le lien entre les deux sous-secteurs référencés en cœur de quartier : l'hyper-marché (Boulevard Diderot) et le square Beaumarchais. Il est prévu également la construction d'un nouveau commerce à l'emplacement du city stade situé à l'arrière de la Maison des Services Publics.**

d/ L'accès aux services

Le PNRU a contribué à la création de nouveaux équipements structurants en ville haute. Le montant ANRU engagé sur cette famille d'opération est de 6 320 694 €. Une des premières réalisations a été la Maison des Services Publics qui centralise en un seul lieu différents services représentés par les institutions suivantes : la CAF, la mairie annexe, la médiathèque, le service emploi pour les moins de 30 ans, le Centre d'Information et d'Orientation, le CCAS... De nouveaux services ont vu le jour. Nous pouvons citer pour exemple : la maison départementale des solidarités, le centre médico-psychologique, la crèche, le centre social...

e/ La mobilité et l'accès aux différents pôles d'activité

L'avenue de Surville via la D 605 (entrée sud) et l'avenue du Général Pajol (entrée est) via la zone industrielle sont les axes principaux de liaison qui permettent de rejoindre la ville basse et le pôle gare. La trame viaire de la ville haute s'organise en trois cadrants avec des axes primaires de circulation circulaire autour du quartier, bordé au sud par la Seine et l'Yonne.

Le cœur de quartier est desservi au nord par la rue d'enfer accessible par la D605, au sud par l'avenue de Surville et à l'est par l'avenue des Rougeaux requalifiées dans le cadre du programme de rénovation urbaine prolongées pour les deux premières par le Boulevard Diderot et la seconde par la rue d'Otley donnant un accès direct au square Beaumarchais. Ces axes structurants desservent les îlots résidentiels du grand ensemble.

Ces voies constituent les axes majeurs de la commune. 6 lignes de bus y circulent. La ligne A est la plus fréquentée de la commune. Elle dessert le pôle gare toutes les 10 à 20 minutes.

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 au niveau des deux ponts notamment aux heures de pointe. Une demande d'augmentation du cadencement a été faite auprès du syndicat des transports d'Ile de France pour palier à ce premier dysfonctionnement. Cette demande a été acceptée. Les bus circulent toutes les 15 mn.

Les enjeux de la mobilité en TC pour les habitants

Pour les habitants de la ville haute, captifs des transports en commun, la performance du réseau est primordiale pour l'ensemble des motifs de déplacements. Elle devient essentielle pour les déplacements pendulaires vers les pôles d'emplois locaux ou vers les grands bassins d'emplois voisins.

Un des objectifs prioritaires inscrit dans plusieurs documents cadres de référence est le développement « touristique » au sein du pays de Montereau.

La réalisation du parc d'activités « Napoléon » est un des projets majeurs en la matière qui pourrait inverser les flux de population vers le département limitrophe. Des études ont déjà été menées d'une part dans le cadre du plan local de déplacement et d'autre part dans le cadre de la maîtrise d'œuvre sur la section de l'éco-quartier afin d'anticiper les grands principes et les emprises nécessaires aux aménagements à établir avec le syndicat des transports d'Ile de France (STIF).

Le groupe de travail ville haute crée lors de l'élaboration du plan local de déplacement en 2015 a permis d'établir une synthèse des principaux constats en QPV :

Atouts / Forces du territoire	Faiblesses / Risques
- Une ligne A très fréquentée en partance de la ville haute – une cadence en nette amélioration – de nouveaux pôles d'activités desservis (ex : ZI) -Des services complémentaires proposés par Syonne (navettes, transport à la demande, projet d'auto-partage et de covoiturage) - Un projet à l'étude de l'augmentation du cadencement de la ligne A à destination de la gare - Un réseau routier de desserte dense – un accès rapide à l'autoroute en provenance de la ville haute (A5) - Des places de stationnement suffisantes en nombre	- Des ruptures urbaines liées à la topographie du site (rupture ville haute/Ville basse) - Des ruptures entre l'axe commercial nord et l'axe commercial Sud (ZAC du Bréau) - Des discontinuités piétonnes entre grands secteurs de la ville haute – un manque d'irrigation du cœur de quartier - Une sécurisation des axes de circulation à penser à proximité des nouveaux programmes de construction - Des arrêts de bus à repenser en cœur de ville (places de livraison et de stationnement – PNRU II) -Une diversification des transporteurs à étudier (arrêt du Seine-et-Marne express N°46)

- L'opportunité de développer des liaisons douces	
---	--

e/ Les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Suite au projet de renouvellement urbain d'envergure mis en place, il a été constaté ci-dessous plusieurs évolutions importantes :

- Qualité des espaces publics

Il a été constaté par plusieurs professionnels, urbanistes et architectes, lors du point d'étape ANRU réalisé en 2013, une qualité des aménagements des lieux publics :

- Un nouveau maillage du quartier avec des voies majeures nouvelles, des voies secondaires et de desserte qui donnent au quartier une échelle plus humaine même si ce point restera un enjeu dans le cadre de l'ANRU 2 ;
- La démolition des grands ensembles a permis de retrouver une relation avec le paysage alentour en créant de nouvelles percées visuelles ;
- Des traitements de sols (pavés, enrobés...) de très belle qualité ;
- Du mobilier urbain et esthétique utilisé sur l'ensemble de la ville haute ;
- Des places et des mails de différentes échelles donnant sur de nouvelles perspectives.



- Qualité des liens entre les parcelles privées et l'espace public :

- Des limites et clôtures cohérentes en écho avec les interventions sur l'espace public ;
- Des clôtures qui rappellent la typologie des maisons de ville : soubassement, grille et végétation ;

- Les socles et soubassements des immeubles réhabilités traités avec des matériaux nobles.

- Qualité du traitement architectural :

- Les typologies sont variées : des maisons de ville mitoyennes, à l'alignement ou en retrait, des maisons isolées avec leur jardin autour, des petits collectifs... Les constructions neuves présentent une variété d'ambiance et un traitement de qualité ;
- Pour la tour des Grès, la réhabilitation des façades avec l'utilisation de matériaux sobres et clairs modifie l'impact visuel depuis la ville basse.

Cependant la qualité des nouvelles opérations (ex : résidence Vincent DETOC) ne doit pas faire oublier que de nombreuses disparités subsistent avec des contrastes d'autant plus marqués. ***On voit des opérations juxtaposées type locatif libre (ex rue braille) à côté du square Beaumarchais ou non loin de la rue Paul Claudel, qui restent des secteurs marqués par leur grande vétusté. Cet enchaînement de parcours illustre les évolutions du quartier et les travaux restant à faire.***

- L'avancée du schéma urbain et ses principales caractéristiques

- **En matière d'habitat, les axes d'intervention consistaient à la constitution d'une nouvelle offre de logements plus adaptée** (individuels et petits collectifs), allant dans le sens d'une diversité et d'une mixité, en prenant appui sur le renouvellement urbain (démolitions / reconstructions) des secteurs les plus dégradés ; ce qui est le cas. Seuls deux secteurs restent à traiter : Alembert – Claudel et Beaumarchais. Le premier des deux secteurs est en cours d'aménagement. Le plan guide du square Beaumarchais reste à réactualiser en fonction des premières préconisations spatiales issues du rapport EGIS Conseil (ANRU 2).
- **Le développement de l'accession sociale à la propriété, constituerait un levier important pour la réussite du projet global.** La totalité des opérations inscrites dans le PNRU I ont été réceptionnées. 17 maisons sont prévues sur le secteur Beaumarchais. D'autres opportunités ont été recensées à l'emplacement de la barre Claudel dans la continuité du programme en cours sur Alembert (38 pavillons – 1^{ère} tranche et 20 pavillons – 2^{ème} tranche). **La mission d'appui de l'ANRU (rapport EGIS Conseil), restituée en novembre 2018, a posé les conditions de réussite pour la commercialisation de ce type de programme.**
- **La poursuite du programme de réhabilitation des logements sociaux devrait être mise en parallèle avec des actions de requalification sur l'environnement résidentiel et les espaces de proximité (résidentialisation).** Les réhabilitations ont

été réalisées à hauteur de 100 %. **Un immeuble serait à traiter dans le cadre d'un ANRU 2 : les 62 logements de Trois Moulins Habitat situés Boulevard Diderot.**

- La reconfiguration des espaces publics et leur sécurisation matérielle : ces espaces publics constituent une trame structurante propre à porter les espaces résidentiels et / ou à usages privés.

Le cours Montaigne ainsi que les espaces adjacents sont une réussite ainsi que le nouveau mail Yves DENOUX (réception finale de la ZAC Langevin). De même l'axe majeur qu'est l'avenue de la Liberté a été entièrement requalifié. La place Jean XXIII a été complètement réaménagée. Le découpage clair des circulations piétonnes, automobiles, cyclistes et l'installation de caméras de vidéo-surveillance ont permis la sécurisation matérielle de ces espaces publics.

Il reste un point de vigilance qui est le square Beaumarchais et le prolongement du Boulevard Diderot qui est un autre des axes structurants majeurs du quartier. La requalification de ce boulevard ainsi que son traitement paysager pourrait être envisagée dans le cadre de la réalisation de la ZAC Alembert.

- La constitution d'une nouvelle centralité et de lieux d'animation en appui aux pôles existants

Les premiers travaux en amont du PRU avaient permis de lancer la reconfiguration du cœur de ville qui reste à conclure dans le cadre de l'ANRU 2 (2^{ème} sous-ensemble - Square Beaumarchais). Dans le cadre du PRU, un PAD, des city stades ont été aménagés pour faire de cet espace jouxtant le centre commercial un cœur de ville (traitement du 1^{er} sous-ensemble devant être élargi à l'ouest vers le secteur Alembert – Claudel). Le city stade à l'arrière de la MSP sera déplacé.

- La rénovation des équipements structurants du quartier et leur redynamisation par la requalification des espaces publics

Les pôles administratifs (MDS, MSP...) situés en cœur de ville ont été renforcés et la requalification des espaces publics aux alentours ont participé à leur dynamisme. Il en va de même pour le lycée André MALRAUX ainsi que la salle François MITTERAND qui ont fait l'objet d'une extension. Les parvis et les accès ont été retravaillés. Des grands parkings ont été implantés pour contrôler le stationnement anarchique : à l'arrière de Carrefour, sur le Boulevard DIDEROT et au dos de la barre Langevin au nord du quartier.

- Le développement de nouveaux équipements de proximité sur le quartier pouvant pour certains avoir un rayonnement communal voir supra-communal

Les constructions d'équipements tels que le commissariat, le centre médico-psychologique (Nemours) ont un rayonnement communal et drainent des populations des communes aux alentours.

- Les caractéristiques paysagères en ville haute :

- La réalisation d'espaces paysagers soignés au cœur des secteurs de renouvellement urbain, complémentaires aux résidentialisations

Plusieurs réalisations de qualité ont été recensées lors du point d'étape ANRU (2013) dont : le Clos Dion, la tour Jean Bouin, l'immeuble Molière bordant le square Beaumarchais, et le parc de la Gramine (résidentialisation).

La végétation est bien présente et de qualité. Des espaces de jeux pour enfants ont été ajoutés dans les jardins collectifs ou au sein même des résidentialisations. Ce type d'aménagement sera poursuivi dans le cadre de l'ANRU 2 via la mission écologie urbaine (ex : création de jardins partagés).

Pour les deux îlots Fleur Bégné, les espaces centraux ont été résidentialisés pour constituer un espace « vert » collectif prolongé par une zone de stationnement.

- La redéfinition des grands espaces de loisirs et de détente en appui au belvédère sud et aux espaces agricoles au nord ont mis en valeur les principaux atouts paysagers et visuels du site.

L'esplanade François Mitterrand est un des espaces publics majeurs de la ville haute. Ce site requalifié offre un panorama lointain de grande qualité sur les deux fleuves et la ville basse.

Un traitement de ce type serait à penser au nord en direction des espaces agricoles, des espaces de loisirs et de détente. Un nouveau city-satde a été cependant aménagé à proximité de l'école Camus. De plus, les démolitions des grands ensembles et la construction de petits gabarits moins élevés ont permis en de nombreux points du quartier de retrouver des points de vue et des accès vers le paysage aux alentours : les bois, les champs et la vallée.

- La rénovation des espaces sportifs présents à l'ouest du quartier complémentirement au développement d'une offre en espaces de jeux et de sports de proximité

Alors que le plan urbain initial prévoyait la construction de logements sur le site du stade Jean Bouin, la qualité du sol, ou les réorientations du projet ont permis de conserver ce grand espace libre destiné aux activités sportives ; ce qui constitue probablement une chance pour le quartier. La récente rénovation des espaces (voiries et vestiaires) ont contribué d'autant plus à la nouvelle attractivité de ce site.

Par ailleurs les résidentialisations ont permis d'augmenter l'offre en espaces de jeux de proximité (ex : résidentialisation Louis Braille Descartes). Les gymnases présents sur ce site ont été également restaurés.

Deux sites à forts enjeux restent à requalifier :

- le square Beaumarchais, espace central et dans lequel des enjeux urbains forts ont été identifiés : il accueille le marché deux fois par semaine. Par différents passages piétons, il permet une desserte de toutes les zones aux alentours. Il est un des derniers grands ensemble marqué par cette image négative ;
- le secteur Paul Claudel qui est dans le prolongement ouest de cet espace central en partant du 1^{er} sous-ensemble qu'est le centre commercial Carrefour.

II- La présentation du projet de territoire intégré au contrat de ville et les objectifs urbains liés à cette convention

1- La vocation du quartier sur 10 à 15 ans

Au vu de l'importance des travaux mis en place (PNRU I), nous pouvons répertorier la ville haute de Montereau-Fault-Yonne dans la catégorie suivante :

Potentiel urbain	Vocation du quartier à 10-15 ans	Premières orientations opérationnelles
Quartier de grande taille disposant d'un potentiel	Vocation résidentielle et durable avec services et équipements	Améliorer la qualité des logements et les espaces publics Conforter les équipements, services et commerces de proximité Renforcer les liaisons (inter quartier et autour des pôles structurants)

2- Les orientations stratégiques permettant de répondre à cet objectif

L'accession à la propriété est une alternative qui interroge de fait sur la maîtrise du foncier selon les secteurs concernés. La ville haute dispose de quelques réserves foncières. Cela a donc un impact sur la répartition de la reconstitution de l'offre locative en tant que telle et son statut. L'enjeu est de développer une nouvelle dynamique en cœur de quartier. Cela permettrait ainsi de ne pas dénaturer ce site et d'assurer une mixité fonctionnelle souhaitée et engagée depuis le PNRU I.

- Les orientations en matière d'habitat, les axes d'intervention sont :
 - La constitution d'une nouvelle offre de logements plus adaptés (individuel et petits collectifs), allant dans le sens d'une diversité et d'une mixité, en prenant appui sur le renouvellement urbain (démolitions/reconstructions) des secteurs les plus dégradés ;
 - Le développement d'un nouveau secteur d'habitat, capable d'accueillir et d'organiser une nouvelle offre, notamment en matière d'accession individuelle, constituant un levier important pour la réussite du projet global ;
 - La poursuite du programme de réhabilitation des logements sociaux en menant, en parallèle, des actions de requalification sur l'environnement résidentiel et les espaces de proximité ;

- L'orientation principale en matière de développement économique, les axes d'intervention sont : la redynamisation de pôles commerciaux, de l'hypermarché et le développement d'activités ou de services au sein du quartier, favorisant la mixité des fonctions ;

- Les orientations en matière d'espaces et d'équipements publics sont :
 - La reconfiguration des espaces publics et leur sécurisation matérielle ;
 - La constitution d'une nouvelle centralité et de lieux d'animation en appui aux pôles existants (ex : les pôles commerciaux) ;
 - La restructuration et la redynamisation des équipements structurants du quartier par des opérations d'aménagements et de requalification des espaces publics ;

- Les orientations en matière de déplacements et de circulation, sont :
 - La création, dans les secteurs de renouvellement urbain, d'un maillage de voiries propres à porter les dessertes nécessaires au bon fonctionnement urbain des nouveaux îlots mixant résidences et services créés ;
 - L'accompagnement des opérations de résidentialisation des immeubles par des voiries de desserte de proximité, des zones de stationnement, structurant les nouveaux usages (sphère privative / domaine public).

- « Sur-offre » globale en LS aboutissant à une déqualification et renforcement de la vacance sur le parc existant ;
- Très faible impact du NPNRU sur le peuplement et risque de retour à la situation actuelle d'ici 5 à 7 ans ;
- Durée de commercialisation des maisons individuelles trop importante et risque opérationnel (hors lots libres) ;
- Mauvais dimensionnement et programmation du foyer aboutissant à des difficultés et surcoût de gestion pour la collectivité.

Scénario 2013 minimaliste :

- Faible densité globale, diversification limitée mais réserve foncière potentielle pour des nouveaux programmes de diversification ;
- Faible impact du NPNRU sur le peuplement et risque de retour à la situation actuelle d'ici 5 à 7 ans ;
- Volume raisonnable du programme de maisons individuelles mais risque opérationnel lié à l'équilibre économique de l'opération ;
- Mauvais dimensionnement et programmation du foyer aboutissant à des difficultés et surcoût de gestion pour la collectivité.

4-Les perspectives posées en 2019 par le groupement DMP – OTCI – TERRIDEV

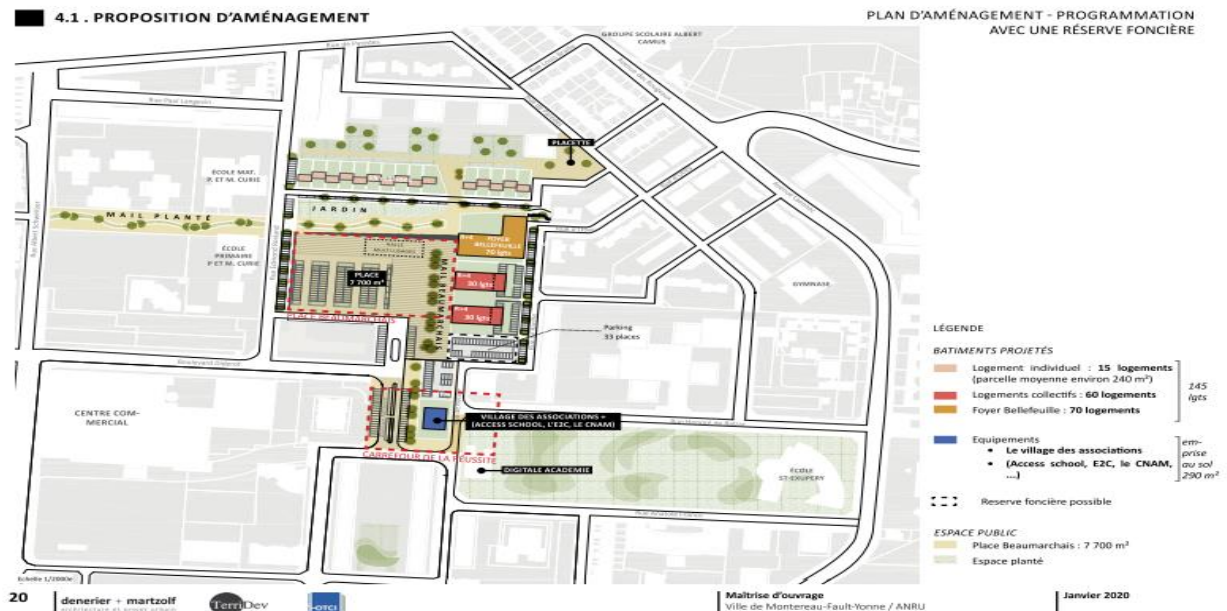
Ce nouveau projet urbain comprend plusieurs objectifs :

- Requalifier l'entrée du quartier d'une part par un programme d'équipement « carrefour de la réussite » et d'autre part par la réalisation d'une placette
 - Reconstruction du foyer Belle-Feuille ;
 - Réalisation de 60 logements sociaux neufs ;
 - Réhabilitation de l'immeuble de TMH (trois Moulins Habitat), retournement des halls sur une voie nouvelle située le long de la Place Beaumarchais ;
 - Favoriser la diversité sociale du quartier : réalisation de 15 maisons de ville en accession ;
- Requalifier et donner de la lisibilité aux espaces publics
 - Réaliser des continuités urbaines dans le quartier piétons / vélos, développer un maillage qui relie les espaces publics de la ville :

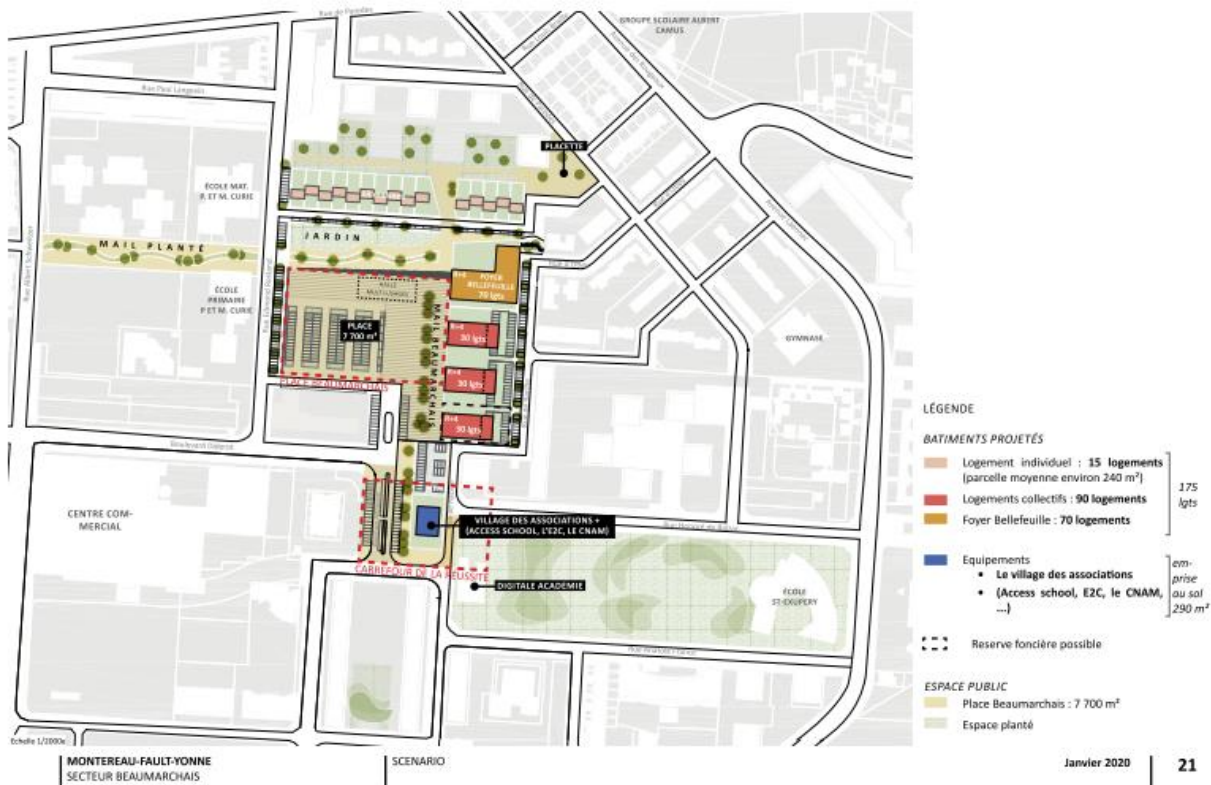
- Prolongement du mail situé entre les écoles Pierre et Marie Curie ;
 - Réalisation d'un mail depuis l'entrée du quartier (du carrefour de la réussite jusqu'au mail Beaumarchais).
- Requalifier la Place Beaumarchais avec des usages (marché, plantation, stationnement) et compléter la programmation avec une halle multi usage.

Ce groupement de consultants a poursuivi les travaux de la mission d'appui en développant deux scénarios possibles qui restent à trancher selon le taux de reconstitution de l'offre locative retenu. La différence entre ces deux hypothèses repose sur le nombre de logements sociaux. Dans l'hypothèse N°1 figure une réserve foncière avec un volume de LLS de 60 logements contre 90 dans l'hypothèse N°2. L'étude complète et le bilan d'aménagement se trouve en annexe du projet de protocole.

Première proposition d'aménagement



Deuxième proposition d'aménagement :



Annexe N°6 : Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation

14 maisons individuelles – commune de SALINS

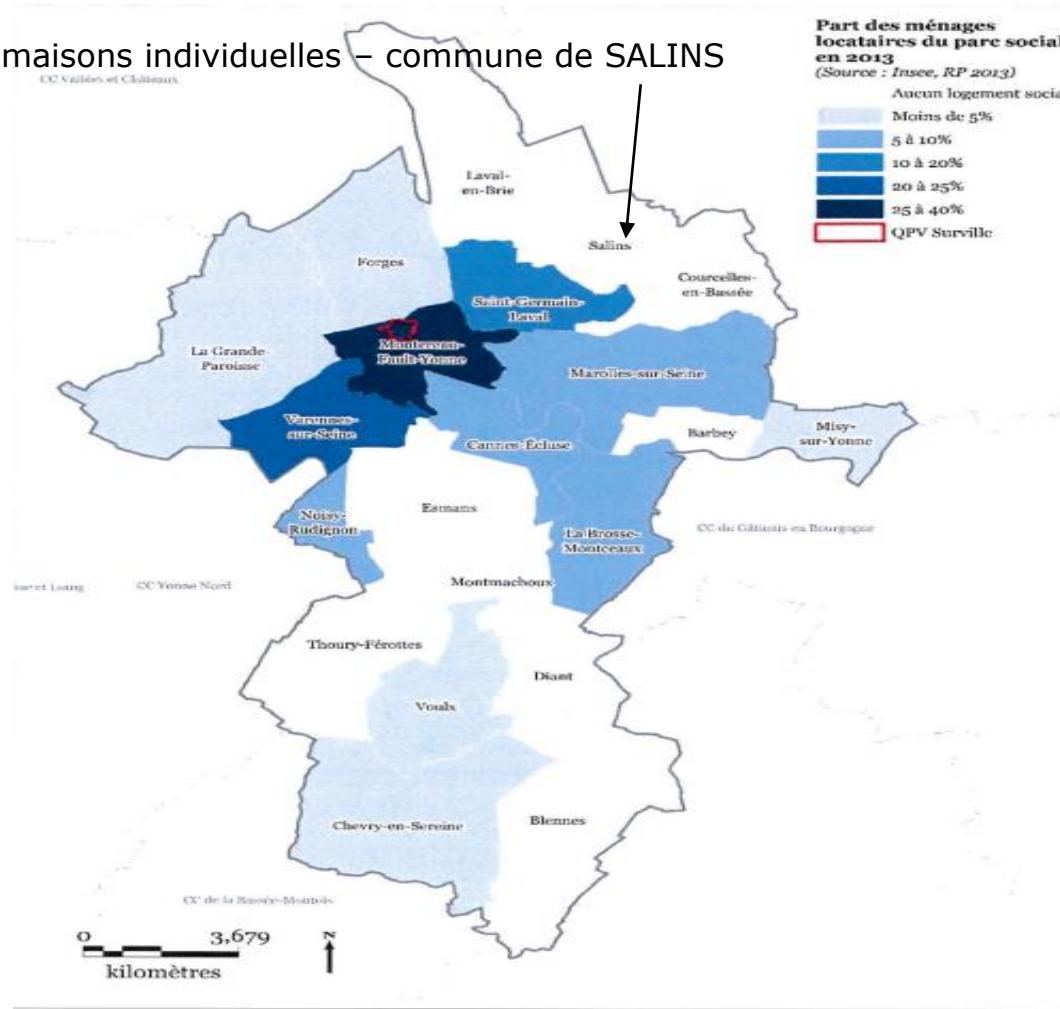


TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du syst? me d'information le : 07/05/2020 ? 14:19)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle																																																																								
N° PROTOCOLE : 520		LOCALISATION																																																																						
ZONE INTERVENTION		N° INSEE	DE	COMMUNE																																																																				
77305MontereaupPV national/Surville		QP077014	77305																																																																					
PORTEUR DE PROJET																																																																								
CC PAYS DE MONTEREAU																																																																								
N° de protocole(3 caractères) + N°INSEE (QPV sur 7 caractères) +N° de famille d'opérations (sur 2 caractères) +N° chrono = identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de matière d'ouvrage et une unité de temps) N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																																																								
	COMMENTAIRE	LOCALISATION	IMMEUBLES	LOGEMENTS	COUT PAR	MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI	CONSEIL DEPARTEMENTAL	CONSEIL REGIONAL	BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage	Durée en	vérif																																						
		QPV DE LIEU DE RATTACHEMENT (de QPV assimilés commun	NBRE	TYPE (M,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2		FINANCEMENT PREVISIONNEL						y compris les prêts															Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre																																					
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																																																								
520 6077014 14 0001 001	Chef de projet Cohésion sociale	NPN	QP077014			0,00	0,00	0,00		77/COMMUNE DE MONTEREAU FAU	86 250,00	0,00%	86 250,00	86 250,00	43 125,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	43 125,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	2019	1	3	V																																			
520 6077014 14 0001 002	Démarche de co-construction du projet (co	NPN	QP077014			0,00	0,00	0,00		77/COMMUNE DE MONTEREAU FAU	20 500,00	20,00%	24 600,00	20 500,00	10 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	2019	2	3	V																																			
520 6077014 14 0001 003	Etude urbaine Beaumarchais	NPN	QP077014			0,00	0,00	0,00		77/COMMUNE DE MONTEREAU FAU	100 000,00	20,00%	120 000,00	100 000,00	50 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	50 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	2019	1	3	V																																			
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																																																								
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																																																								
520 6077014 31 0001 001	programme SALINS 14 Maisons individuelles	NPN	QP077014		14		14	1 366,82	207 470,21	2 125,07	77/OPH DU PAYS DE MONTEREAU	2 904 583,00	10,00%	3 195 041,30	2 904 583,00	117 000,00	4,03%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 453 183,00	84,46%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	240 000,00	8,26%	94 400,00	3,25%	2 693 183,00	92,72%	2 453 183,00	240 000,00	2017	2	3	V																													
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SC																																																																								
TOTAL																																																																								

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005.2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005).
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'étend sur 4 semestres soit 24 mois)

Annexe N°8 : Planning de réalisation

Maître d'ouvrage	Lib
1- Études et conduite de projet	
077/COMMUNE DE MONTEREAU FAULT YONNE/21770305700018	Chef de projet Cohésion sociale
077/COMMUNE DE MONTEREAU FAULT YONNE/21770305700018	Démarche de co-construction c
077/COMMUNE DE MONTEREAU FAULT YONNE/21770305700018	Etude urbaine Beaumarchais
3- Programmes immobiliers : reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	
077/OPH DU PAYS DE MONTEREAU/27770003500029	Programme SALINS 14 mai

ition des actions du programme de travail

éllé d'opération	Démarrage	
	Année	Semestre
e	2019	1er sem
lu projet (communication)	2019	2ème sem
	2019	1er sem
sons individuelles	2017	2ème sem

Durée en semestres
3
3
3
3