ANRU 20/01/17
A 17000193

PROTOCOLE DE PREFIGURATION

DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA ROCADE/BEL-AIR A LONGJUMEAU

cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPRU

Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE PREFECTURE DE L'ESSONNE	Essonne LE CONSEIL GÉNÉRAL	PARIS SACLAY Communauté d'agglomération
VILLE DE longjumeau	Caisse des Dépôts	GROUPE SNI | EFIDIS

SOMMAIRE

PREAMBULE 5

Article 1. Quartier d'intervention 7

Article 2. Objectifs poursuivis dans le quartier visé au présent protocole de préfiguration 8

2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville 8

2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain 9

2.2.1 Ouvrir et diversifier le quartier en vue d'améliorer son attractivité 9

2.2.2 Améliorer les conditions de vie des habitants 9

2.2.3 Co-construire le projet avec les habitants et les usagers 10

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration 11

Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration 11

4.1 Le programme des études ou prestations envisagées est le suivant : 11

4.2 Etapes préalables à la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain 14

Article 5. Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage 14

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain 15

Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 15

Article 8. Gouvernance et conduite de projet 15

8.1. Gouvernance 15

8.2. Conduite de projet 16

8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés 16

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail 17

9.1. Modalités de financement par l'Anru de la conduite du projet de renouvellement urbain 17

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 17

Les conclusions de ces études et expertises du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain 18

Article 9.2.2 L'accompagnement des ménages 18

Sans objet 18

9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail 18

9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail 19

Article 10 (*A titre exceptionnel*) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration 20

Article 11. Durée du protocole de préfiguration 20
Article 11.1 La durée d'exécution du programme physique 20
Article 11.2 La durée administrative du protocole de préfiguration 21
Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU 21
Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration .. 21
13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement 21
13.2. Intégration des exigences d'insertion professionnelle des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole. 21
13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole 22
13.3.1 – Le financement des opérations par l'Anru 22
13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah 22
13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations 22
13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires 22
13.4 Le respect des règlements de l'Anru 22
13.5. Contrôle et audits 23
13.6. Conséquences du non-respect des engagements 23
13.7. Clause de renégociation du protocole 23
13.8. Traitement des litiges 23
13.9. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence 24
Annexes 26

Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

Vu le Règlement Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

Vu la délibération n°2016-464 du conseil communautaire de la communauté Paris Saclay du 16 novembre 2016

Vu les délibérations n°16.10.10. et n°16.12.29 du conseil municipal de Longjumeau, des 04 octobre et 13 décembre 2016

SIGNATAIRES

- L'Etat
- L'ANRU, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru » représentée par la Préfète de l'Essonne,
- La communauté d'agglomération Paris-Saclay,
- La commune de Longjumeau, représentée par son Maire
- Le conseil départemental de l'Essonne
- La Caisse des Dépôts,
- Le bailleur social Efidis

PREAMBULE

La Communauté Paris-Saclay, créée le 1er janvier 2016, est issue de la fusion de la communauté d'agglomération Europ'Essonne (CAEE) et de la communauté d'agglomération du Plateau de Saclay[1], toutes deux dotées d'un contrat de ville (respectivement signés le 17 avril 2015 et le 3 juin 2015). La fusion des intercommunalités inscrit ces deux contrats de ville dans un projet de territoire avec une efficience de cohésion sociale et territoriale. Le présent protocole de préfiguration concerne le projet de renouvellement urbain du quartier La Rocade/Bel-Air de Longjumeau, décliné dans le contrat de ville de l'ex communauté d'agglomération Europ'Essonne.

La Communauté Paris-Saclay s'étend sur un territoire composé de 27 communes et compte environ 300 000 habitants. Les communes les plus peuplées sont Massy (45 900 habitants), Palaiseau (31 300 habitants), Les Ulis (24 900 habitants) et Longjumeau (21 700 habitants). Le territoire présente de fortes disparités du fait de la juxtaposition de zones à fort dynamisme économique (polarité de Massy et du Plateau de Saclay, zones d'activités en développement) et de quartiers à faible niveau de vie.

Dans le cadre du contrat de ville de l'ex CAEE, et en application de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, deux communes et trois quartiers sont concernés. Il s'agit des quartiers Opéra et Bièvre-Poterne/Zola à Massy et La Rocade/Bel-Air à Longjumeau. Les quartiers qui relevaient au préalable d'un zonage politique de la ville et qui n'ont pas été identifiés dans la nouvelle géographie prioritaire, font l'objet d'un dispositif de « veille active ». Plusieurs secteurs ont été classés en quartiers de veille à Massy et, à Longjumeau, il s'agit de la résidence « Villa Saint-Martin », située à proximité immédiate du quartier La Rocade/Bel-Air. Le contrat de ville de l'ex CA du Plateau de Saclay, concerne des quartiers prioritaires sur la commune des Ulis et des quartiers de veille sur la commune de Palaiseau.

Les contrats de ville intercommunaux impliquent particulièrement les villes signataires (Massy, Longjumeau, Les Ulis et Palaiseau) pour renforcer l'attractivité territoriale au service des citoyens et du vivre ensemble, et l'échelle intercommunale garantit le caractère transversal, intégré et partenarial de la démarche contrat de ville.

D'une durée de 6 ans, le contrat de ville est un document unique et transversal qui œuvre pour le décloisonnement et la mutualisation des compétences et des moyens disponibles. Il vise à mobiliser les ressources du territoire pour engager des actions en faveur des quartiers prioritaires.

Les partenaires du contrat de ville de l'ex CA Europ'Essonne s'engagent au travers de plusieurs axes de cohésion sociale et territoriale :

- Accès à l'éducation
- Soutien aux démarches de cohésion, d'accès à l'emploi et d'insertion par le travail
- Réaffirmation de la laïcité comme dénominateur commun de la vie locale
- Priorité absolue accordée à la jeunesse
- Lutte contre les exclusions et accès aux droits
- Soutien de l'engagement citoyen.

Le contrat de ville établit le lien entre toutes les démarches engagées par les acteurs, tout autant qu'il contribue à produire du lien :

- Entre générations, habitants, acteurs associatifs et institutionnels,

[1] La communauté Paris Saclay comprend également les communes de Verrières-le-Buisson et Wissous

- Entre l'école et les familles, les enfants et leurs parents mais aussi avec les opportunités culturelles et le monde économique local,
- Au sens physique entre quartiers et territoire intercommunal dans son ensemble (rayonnement des transports en commun en vue du désenclavement des quartiers, notamment),
- Entre les cultures diverses qui font la richesse du territoire de l'agglomération.

Le contrat de ville de l'ex CA Europ'Essonne concernant Massy et Longjumeau s'organise autour de trois axes stratégiques, déclinés en enjeux et en objectifs :



En juin 2015, l'opération de renouvellement urbain du quartier Sud envisagée par la commune de Longjumeau sur le quartier prioritaire, a été reconnue d'intérêt régional par l'agence nationale pour la rénovation urbaine. Cette opération d'amélioration du cadre de vie s'inscrit dans le cadre de l'axe 2 du contrat de ville « Développer l'attractivité des quartiers ».

Article 1. Quartier d'intervention

La partie Sud de la commune de Longjumeau (appelée « quartiers Sud ») concentre les trois quarts du parc locatif social de la commune. Ce secteur rassemble environ 6 500 habitants répartis au sein de quatre résidences de logements locatifs sociaux et de deux résidences en copropriété. Le quartier est enclavé du fait d'une topographie éloignant les quartiers Sud du reste de la ville et constituant une coupure physique très marquée, ainsi que du fait du manque de voies de communication pénétrant le cœur du quartier. L'effet d'enclavement est également renforcé par le déclin des deux centres commerciaux situés à proximité.



La Rocade/Bel-Air-Périmètre de renouvellement urbain

Une réflexion partenariale a été engagée dès 2008 entre la Ville de Longjumeau et les deux bailleurs en présence (I3F et Efidis), quant aux interventions à mener sur les quartiers Sud.
La résidence Villa Saint-Martin a ainsi été entièrement rénovée par le bailleur social I3F entre 2009 et 2011. En 2013, la Ville a engagé un programme d'actions visant à affirmer et renforcer la présence de la commune au cœur du quartier et à améliorer le fonctionnement des liaisons au sein du quartier, vers les autres équipements ainsi que vers les autres quartiers de Longjumeau. Efidis a élaboré un programme concernant les résidences Les Petits Champs, La Rocade et Bel-Air, visant à mener des interventions en termes de :

- Fonctionnement résidentiel et notamment amélioration des conditions de stationnement
- Réalisation et requalification des voiries d'accès et de contournement visant au désenclavement du quartier
- Amélioration et requalification du bâti au travers d'une réhabilitation des immeubles
- Mise en œuvre d'une démarche de gestion urbaine de proximité.

La mise en œuvre opérationnelle de cet important programme de réhabilitation/résidentialisation a débuté en 2012 et devrait s'achever à la mi 2017.

Voir le détail des aménagements réalisés, dans l'Annexe 1, pages 53 et suivantes.

Le décret du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville n'identifie que le périmètre des deux résidences de La Rocade et Bel-Air, accueillant au total 889 logements, dans la géographie prioritaire. La réforme de la géographie prioritaire a en effet fortement réduit le périmètre éligible au dispositif politique de la ville pré-existant, puisque dans le cadre du CUCS, environ 2 000 logements étaient concernés. Le quartier «La Rocade/Bel-Air » compte environ 2 650 habitants, dont le revenu annuel médian moyen est de 12 800 €.

La reconnaissance de l'intérêt régional du quartier dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain, doit permettre de mener à bien un projet d'aménagement urbain plus ambitieux, s'appuyant sur le constat des dysfonctionnements urbains et sociaux, et ayant pour finalités d'ouvrir et diversifier le quartier pour améliorer son attractivité, d'améliorer les conditions de vie des habitants du quartier prioritaire La Rocade/Bel-Air et de lever les freins à l'emploi et à l'insertion.

Le diagnostic urbain à engager, indispensable à la définition d'un projet de renouvellement urbain répondant à ces objectifs, ne peut toutefois pas se limiter au strict territoire du quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) La Rocade/Bel-Air. Il doit être mené dans un contexte élargi, à l'échelle des quartiers Sud, voire du quartier vécu sur certains aspects.

Les équipements publics dits « du Plateau » (écoles, gymnase, maison de quartier Colucci), le collège, le CCAS ou la CPAM, la bibliothèque, la maison intercommunale de l'emploi, les centres commerciaux des Arcades et des Coteaux... se situent à proximité des deux résidences ciblées et sont fréquentés par leurs habitants, mais sont en dehors du secteur de géographie prioritaire. Or, l'enjeu identifié par le contrat de ville est bien de développer l'attractivité du quartier en l'ouvrant sur le reste de la ville et sur le territoire intercommunal, et en le rendant attractif, ils doivent donc être intégrés à la réflexion.

Article 2. Objectifs poursuivis dans le quartier visé au présent protocole de préfiguration

2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville

Le contrat de ville constitue la feuille de route d'engagements partenariaux forts pour les quartiers prioritaires de Massy et Longjumeau, et au-delà. Parmi ces engagements, l'ambition en matière de renouvellement urbain constitue l'une des clés de voûte de la réussite d'un projet de territoire plaçant les citoyens au cœur des évolutions territoriales, pour lequel la cohésion sociale est l'affaire de tous et les moteurs économiques locaux doivent bénéficier à l'ensemble des habitants.

Le contrat de ville contribue à produire du lien. Il est destiné, en particulier, à être porteur de lien social, du vivre ensemble entre les quartiers et le territoire intercommunal. Le travail partenarial étroit entre les villes de Longjumeau et de Massy et la communauté Paris-Saclay constitue une des conditions de réussite pour faire des quartiers prioritaires, et en particulier celui de La Rocade/Bel-Air, des quartiers attractifs et d'excellence, s'intégrant davantage dans la dynamique d'ensemble de l'agglomération.

Ainsi, les signataires se sont engagés en faveur de transformations urbaines qui seront le levier d'une meilleure qualité de vie : promouvoir un cadre de vie attractif et durable, en se donnant les moyens de développer et diversifier la construction et l'offre en logements, de contribuer à un meilleur équilibre social de l'habitat à l'échelle intercommunale, mais aussi de poursuivre l'amélioration de la qualité du bâti et des espaces collectifs, ainsi que la mobilité et l'offre commerciale et de services.

La confiance partagée entre les partenaires et la mobilisation de moyens adaptés à l'ambition portée, contribueront significativement à tenir la promesse républicaine relayée par le contrat de ville. Pour cela, les transformations urbaines à prévoir sur le quartier de La Rocade/Bel-Air sont un élément fort de la réalisation du projet porté par le contrat de ville.

2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

Les travaux réalisés depuis 2009, tant par les bailleurs sur leur patrimoine, que par la Ville sur les espaces publics, ne se sont pas inscrits dans le cadre du programme national de renouvellement urbain. Leur réalisation a néanmoins traduit la volonté d'une requalification du bâti et d'une amélioration du cadre de vie des habitants, qu'il convient aujourd'hui de consolider et poursuivre.

Les premiers objectifs identifiés dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain sont les suivants :

2.2.1 Ouvrir et diversifier le quartier en vue d'améliorer son attractivité

- **Désenclaver :** étudier la possibilité de création de voies nouvelles, faire pénétrer les transports en commun au cœur du quartier, améliorer les mobilités (circulations douces, notamment).
- **Diversifier l'offre en logements en vue d'améliorer la fluidité des parcours résidentiels** Introduire de la mixité au sein même du parc social en élaborant une politique de peuplement adaptée, produire de nouveaux logements : logements en accession sociale et libre, locatif intermédiaire...
- **Introduire de la mixité fonctionnelle :**
  - ✓ Revitaliser l'offre commerciale de proximité du quartier Sud (centres des Arcades et des Coteaux), développer une offre de services aux habitants, générer des flux et du lien social en utilisant les pieds d'immeubles d'Efidis, via des locaux existants ou à créer (étudier l'implantation d'un appartement pédagogique, notamment)
  - ✓ Prévoir la création d'un pôle dédié à l'emploi au sein d'un même lieu, au cœur du quartier : construire sa composition en envisageant le rassemblement de structures existantes du domaine de l'emploi, la création d'entreprise, l'insertion et la formation (maison intercommunale de l'emploi, maison de la création d'entreprises, présence de Pôle Emploi, etc...) ou futures (ex : organisme de formation professionnelle, incubateur social, etc...), afin de développer l'accessibilité et la lisibité des structures.
- **Renforcer la présence et le rôle des équipements et services publics :**
  - ✓ Dans le domaine de la petite enfance : objectif d'amélioration de la capacité d'accueil en crèche collective, étude de la pertinence d'implanter une antenne du relais assistantes maternelles, recherche d'un lieu d'accueil enfants/parents pour augmenter la fréquence de l'atelier de soutien à la parentalité
  - ✓ Concernant la maison de quartier centre-social : objectif de consolidation et de développement du rôle de la maison Colucci au sein du quartier (agrandissement de l'espace, réflexion sur les fonctionnalités du bâtiment en vue de répondre aux besoins exprimés : renforcement de la dimension culturelle pour accueillir un public plus large, évolution des espaces publics numériques, développement d'actions de prévention...).

2.2.2 Améliorer les conditions de vie des habitants

- **Rendre le quartier aux habitants et restaurer son attractivité en luttant contre l'insécurité, les conduites addictives, l'économie souterraine et tout acte de délinquance :** améliorer la sécurité et la tranquillité publique
- **Poursuivre l'amélioration de la qualité des espaces collectifs extérieurs publics et privés**
- **Poursuivre l'amélioration du bâti, du cadre résidentiel et de la performance énergétique du quartier.**

2.2.3 Co-construire le projet avec les habitants et les usagers

- **Création d'instances de participation et de co-construction : le conseil citoyen et la maison du projet**

La participation citoyenne est partie intégrante de la conception même du contrat de ville. Elle s'affirme à travers plusieurs objectifs explicitement énoncés dans les axes 1 et 3, et est déclinable tout au long de la mise en œuvre du contrat :

0 1.3.1	CONTRIBUER AU SOUTIEN AUX INITIATIVES CITOYENNES ET LOCALES
0 1.3.2	CONTRIBUER À LA MONTÉE EN COMPÉTENCE COLLECTIVE ET EN COMPRÉHENSION RÉCIPROQUE DE TOUS LES ACTEURS, DE L'ÉLU AU CITOYEN
0 1.3.3	CONTRIBUER À LA CRÉATION D'INSTANCES DE PARTICIPATION ET DE CO-CONSTRUCTION
0 3.1.1	CONTRIBUER AU PARTAGE ET À LA CIRCULATION DES INFORMATIONS
0 3.1.2	CONTRIBUER À LA CONSTRUCTION COLLECTIVE

La participation citoyenne sera un élément indispensable dans le suivi et la réalisation du projet de renouvellement urbain du quartier La Rocade/Bel-Air, et probablement une des conditions de sa réussite.

Elle s'appuiera sur le **Conseil Citoyen** du quartier mis en place courant 2015. Après une phase de constitution au printemps 2015 à l'initiative de l'ex CAEE et de la ville (appel à volontaires, tirage au sort, information des habitants et des acteurs locaux) puis une phase de transition (au cours de laquelle le portage provisoire de la communauté d'agglomération s'est traduit par le lancement de la co-élaboration d'une charte de fonctionnement, l'appui au portage juridique, et le lancement du programme de travail), la phase d'autonomie progressive a démarré fin 2015/début 2016, suite à la déclaration en préfecture de la liste des membres et à l'arrêté de constitution du Conseil Citoyen par le Préfet.
La prochaine étape aboutira à la programmation et à l'animation progressive interne des conseils citoyens, qui participeront régulièrement aux instances de pilotage du contrat de ville. La charte de fonctionnement du Conseil Citoyen définira notamment les modalités de désignation et de renouvellement des représentants du Conseil. Cette instance sera sollicitée dans le cadre des démarches participatives mises en place pour le projet de renouvellement urbain du quartier.

- **Création d'une maison du projet**

Par ailleurs, **une maison du projet** sera créée. Celle-ci permettra aux habitants, aux usagers, aux associations, aux acteurs économiques du quartier de disposer d'un endroit où suivre de manière régulière l'évolution du projet de renouvellement urbain (présentations, maquettes, actions pédagogiques...). Elle sera également un lieu de concertation et de co-construction du projet avec les Longjumellois.
Elle pourra être implantée au cœur du quartier, dans un local mis à disposition par Efidis

- **Conseil d'un AMO en vue de la co-construction du projet**

Le prestataire accompagnera la Ville dans la définition et l'animation d'un dispositif de co-construction du projet de renouvellement urbain, avec les habitants et usagers. Plusieurs échelles seront prises en compte : QPV, quartiers Sud, territoire communal, territoire intercommunal.

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

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

4.1 Le programme des études ou prestations envisagées est le suivant :

- **Etude urbaine d'ensemble**

Cette étude aura pour but de définir les orientations d'un projet urbain permettant l'atteinte des objectifs définis à l'article 2 du présent document :

- Ouvrir et diversifier le quartier en vue d'améliorer son attractivité (désenclaver – diversifier l'offre en logements – introduire de la mixité fonctionnelle et sociale – renforcer la présence et le rôle des équipements publics)
- Améliorer les conditions de vie des habitants et leur cadre de vie : (restaurer son attractivité en luttant contre l'insécurité, les conduites addictives, l'économie souterraine et les actes de délinquances – améliorer la qualité des espaces collectifs extérieurs, publics et privés – poursuivre l'amélioration de la qualité du bâti et de la performance énergétique des bâtiments.

Après une synthèse des enjeux et un diagnostic du quartier à l'échelle du QPV élargi (atouts/dysfonctionnements), différents scenarii proposant des orientations ambitieuses pour l'avenir du quartier, seront étudiés. Chaque scenario proposera un phasage opérationnel, intégrant différentes échelles de temps (court - moyen - plus long terme). A ce stade, il semble incontournable d'agir à court terme sur le cadre de vie.

Les propositions de projet urbain seront élaborées sur la base d'une étude d'ensemble, qui constituera une base commune à toutes les études qui seront menées par la suite. Cette étude d'ensemble comprendra les 7 volets suivants :

- **Etude urbaine, architecturale et paysagère**

Les aspects urbains à approfondir dans le cadre de « l'étude urbaine », concernent l'aménagement des espaces collectifs extérieurs publics et privés, la voirie, les déplacements, les circulations, le bâti.

Aménagement des espaces collectifs extérieurs publics et privés : quelles évolutions envisager, pour permettre une réappropriation de ces espaces par les habitants ? Comment faire le lien entre le patrimoine privé et les équipements et services publics ? Quels besoins d'espaces récréatifs et de loisirs ?

Voirie, déplacements et circulations (notamment douces) : caractériser l'insertion du site dans l'ensemble des flux, analyser les conditions de circulation, déplacements, accès aux transports, stationnement, offre de mobilité, au service des polarités urbaines et économiques et dans une perspective de désenclavement.

Analyser les capacités d'évolution dans le cadre du projet de rénovation urbaine : sécurité routière et flux au cœur du quartier et à ses abords (qualité des circulations, impact dans le fonctionnement du quartier, perspectives d'évolution), liaison vers les pôles (gares/commerces/administrations), circulations piétonnes et douces (qualification, sécurisation, développement), besoins en stationnement.

Bâti : définition d'un programme immobilier s'appuyant notamment sur la conservation et/ou la démolition de certains éléments bâtis, les droits à construire supplémentaires envisageables. Etude et préconisations sur l'aspect de la valorisation énergétique et thermique des bâtiments existants ou futurs, en particulier sur les aspects :
- reconfiguration éventuelle du bâti existant au service de l'amélioration du fonctionnement urbain et du développement des modes doux de déplacement dans et vers le quartier,
- démolition / reconstruction d'un bâtiment communal, à vocation notamment de polarité future en matière de services et équipements dédiés à l'emploi.

- **Programmation des équipements et services publics**

Objectif de ce volet : caractériser l'offre existante dans le QPV et aux abords, recenser les besoins et proposer une programmation comprenant le montage financier et un phasage dans le temps. Le but de cette programmation sera le renforcement de la présence et du rôle des équipements et services public au sein du quartier.

- Dans le domaine de *l'économie, de l'emploi, de l'insertion et de la formation* :

Analyse des besoins exprimés par les différents acteurs, identification des perspectives de regroupement, complémentarité, création de services.
Vérification de la pertinence de la création d'un pôle dédié à l'emploi, l'insertion, la formation, et le soutien à la création d'entreprises. Analyse de l'opportunité de la stratégie d'implantation d'un équipement à rayonnement intercommunal au sein du quartier, dans la perspective de participer à son désenclavement et à l'amélioration de son image et de sa connaissance par les habitants du territoire.
Inscription dans la stratégie globale de développement économique à l'échelle de l'agglomération, notamment dans le domaine de l'accompagnement des synergies locales, le soutien à la création d'activités (maison de la création d'entreprise et pépinière existantes, etc.), le développement de l'économie sociale et solidaire. Analyse à l'échelle du quartier, de la ville et de l'EPCI : mise en perspective et préconisations à la lumière des acteurs en présence et services existants ou à venir, des opportunités de développement sur le territoire et de la redynamisation du tissu économique local.

- Dans le domaine de la *petite enfance* :

Objectif d'amélioration de la capacité d'accueil en crèche collective en envisageant la création d'une crèche supplémentaire au sein du quartier. Un scenario envisageant un partenariat avec une crèche privée devra faire partie des scenarii étudiés. Afin d'améliorer l'attractivité du mode d'accueil par les assistantes maternelles de La Rocade/Bel-Air, la pertinence d'implantation d'une antenne du relais assistantes maternelles (RAM), sera étudiée. La recherche d'un lieu d'accueil enfants/parents, permettant d'augmenter la fréquence de l'atelier de soutien à la parentalité, sera menée. L'utilisation d'un local en pied d'immeuble, mutualisable avec d'autres activités de petite enfance, pourra être envisagée.

- Concernant la *maison de quartier – centre social :*

Objectif de consolidation (maintien des activités existantes) et de développement du rôle de la maison Colucci au sein du quartier : agrandissement de l'espace, saturé actuellement, et réflexion sur les fonctionnalités du bâtiment en vue de répondre aux besoins exprimés en termes de renforcement de la dimension culturelle existante (attirer tous les longjumellois, voire des extérieurs à la commune), d'évolution des espaces publics numériques répartis sur

2 sites actuellement, de développement d'actions de prévention par les services municipaux mais aussi par les acteurs locaux institutionnels et associatifs ainsi que par les habitants eux-mêmes, dans une approche socioculturelle et familiale.

- **Développement économique et activité commerciale**

Dans le cadre du contrat de ville, la commune de Longjumeau a affirmé le souhait de soutenir le développement commercial sur son territoire, et en particulier dans les quartiers Sud, qui accueillent deux centres commerciaux de proximité : Les Coteaux et Les Arcades. Ce volet s'inscrit dans une volonté de mise en place d'une stratégie commerciale globale et de quartier, repositionnant les commerces de proximité dans un ensemble plus vaste, au sein de polarités pouvant contribuer à la redynamisation locale.

Objectif de ce volet : caractériser l'offre existante (au sein du quartier, à ses abords (quartier vécu), commerces fréquentés par les habitants du quartier) et proposer une stratégie commerciale (offre commerciale quantitative et qualitative adaptée à la zone de chalandise), permettant de redynamiser le commerce de proximité, voire le restructurer et le recalibrer.

Pour le centre commercial des Arcades, des objectifs ont d'ores et déjà été identifiés : favoriser l'implantation d'une locomotive alimentaire, cibler l'offre commerciale sur les activités de 1ère nécessité, créer une polarité restauration et maintenir une polarité médicale, redéfinir le stationnement, apporter du végétal au cœur de l'ilot commercial.
Pour l'accompagner dans son projet de restructuration du centre, la commune a sollicité l'intervention de l'Epareca. Suite à une visite du site en avril 2016, cet établissement a validé lors de son conseil d'administration du 21 juin 2016, la réalisation des études suivantes : une étude commerciale visant à évaluer le potentiel de redéploiement du site, une étude juridique et foncière rendue nécessaire par la complexité du statut foncier (les locaux commerciaux appartiennent à une copropriété intégrant des logements occupés par leurs propriétaires et les parkings). Le lancement des études est prévu à l'automne 2016.

- **Habitat**

Etude de marché immobilier

Objectif : appréhender le marché de l'immobilier local et les potentialités d'évolution à l'échelle du quartier élargi. Améliorer la fluidité des parcours résidentiels. Adapter l'offre d'habitat aux capacités économiques des ménages et à la composition des familles (accession/locatif, taille des logements, besoin en logements spécifiques...).
Une étude sociale sera réalisée à partir des données dont dispose Efidis au travers des enquêtes SLS (supplément de loyer solidarité). Celle-ci permettra d'alimenter une réflexion relative à la localisation d'éventuels lots en accession.

Volet social et reconstitution de l'offre

Objectif : évaluer, pour chaque scenario envisagé, le cas échéant, le nombre de logements sociaux à reconstituer hors site. Proposition d'outils d'aménagement pour mettre en valeur des potentiels fonciers. Identifier des sites potentiels pour construire des logements sociaux : redéploiement de l'offre sociale aux abords du quartier, à l'échelle de la ville, voire de la communauté d'agglomération.
Cette réflexion s'appuiera sur les secteurs de densification identifiés dans le PLU et prendra en compte les projets et opportunités à l'échelle intercommunale (à travailler parallèlement à l'élaboration du PLH, lancée mi 2016).

- **Volet tranquillité-sûreté**

  Efidis a sollicité auprès de la direction départementale de la sécurité publique la réalisation d'un diagnostic de sûreté, et prévention situationnelle, à l'échelle des résidences de La Rocade et Bel-Air. Le « diagnostic en marchant » qui a eu lieu le 22 juin 2016, débouchera sur un rapport de préconisations dont la mise en œuvre de certaines pourra être étudiée dans le cadre de l'étude urbaine d'ensemble ou en parallèle, comme par exemple dans le cadre de l'étude sur le déploiement de la vidéo-protection.

- **Foncier**

  Contenu de ce volet : diagnostic foncier, recensement des ventes et acquisitions à prévoir, domanialité...

- **Montage juridique et financier**

  Des préconisations seront faites pour le montage juridique à prévoir pour la phase opérationnelle. Celles-ci seront assorties d'un planning identifiant les procédures d'aménagement à engager le cas échéant (ex. : création de ZAC, DUP, étude d'impact...).
  Des propositions de montage et de phasage financier des opérations, seront faites également.

- **Montage du dossier préalable à la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain**

La prestation comprendra également le montage du dossier nécessaire à la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

- **Conseil d'un AMO en vue de la co-construction du projet**

Le prestataire accompagnera la Ville dans la définition et l'animation d'un dispositif de co-construction du projet de renouvellement urbain, avec les habitants et usagers. Plusieurs échelles seront prises en compte : QPV, quartiers Sud, territoire communal, territoire intercommunal.

- **Etudes spécifiques à mener par le bailleur**

Néant.
Efidis apportera une participation financière à l'étude urbaine d'ensemble

4.2 Etapes préalables à la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain

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

Points de rendez-vous intermédiaires nécessaires :

Les financeurs seront associés à l'avancement du programme de travail en participant à l'avancement des études et à leurs principales étapes de validation (réunions de lancement, comités de pilotage).

Par ailleurs, un point d'avancement sur l'ensemble de la démarche sera réalisé tous les 6 mois à compter de la signature du protocole avec l'ensemble de ses signataires.

Article 5. Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

Néant

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

Il est prévu que les habitants soient associés au projet de renouvellement urbain via le conseil citoyen du contrat de ville et la maison du projet comme détaillé plus haut, dans le paragraphe 2.2.3.

Les autres outils de démocratie participative existant d'ores et déjà à Longjumeau pourront également être mobilisés. Il s'agit notamment :

- des 3 conseils de quartiers et des 3 adjoints de quartiers : quartiers Sud, centre-ville et Balizy-Gravigny
- du conseil municipal des enfants (mandat d'un an, élèves de CM2)
- du conseil des aînés.

Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014

La conférence intercommunale du logement sera mise en place à l'échelle de la Communauté Paris–Saclay, en lien avec l'élaboration du Programme Local de l'Habitat lancée mi 2016.

Elle a vocation à définir des principes directeurs et opérationnels constituant la stratégie de la Communauté Paris-Saclay en matière de répartition des types de logements (en particulier sociaux) à moyen/long terme sur l'ensemble du territoire intercommunal, au regard des besoins en évolution : liés aux perspectives d'accueil de population, mais aussi de restructuration du parc social (répartition des constructions nouvelles de logements sociaux, relogement éventuel en cas de démolition/reconstruction, diversification de l'offre sociale, etc.).

De même, la convention d'équilibre territorial concernant l'attribution de logements sociaux sera établie à l'échelle du nouveau territoire intercommunal de la Communauté Paris-Saclay. Les modalités de mise en place de ce document, qui nécessite une mise en perspective d'ensemble à l'échelle du territoire intercommunal, pourront également être définies en parallèle de l'élaboration du PLH. Elle sera annexée aux deux contrats de ville.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1. Gouvernance

A compter de la date de signature du protocole de préfiguration, un comité de pilotage sera organisé tous les 6 mois.
Composition du comité de pilotage :
Présidente : Madame le Maire de Longjumeau
Membres :

- Pour la communauté d'agglomération : la vice-présidente en charge de la politique de la ville. Les élus de secteurs pourront être conviés selon les thématiques abordées.
- Pour la Ville de Longjumeau : l'adjoint à l'urbanisme, aux transports et à la ville connectée. Les élus de secteurs pourront être conviés selon les thématiques abordées.
- Mme la Préfète de l'Essonne
- M. le président du Conseil Départemental
- Mme la directrice régionale pour l'Ile-de-France de la Caisse des dépôts
- M. le président du directoire d'Efidis
- M. le président de l'AORIF
- Un représentant de Foncière Logement

8.2. Conduite de projet

La fréquence des comités techniques sera d'au moins un tous les deux mois.
Composition du comité technique :

- Direction Départementale des Territoires de l'Essonne,
- La Communauté Paris-Saclay
- La commune de Longjumeau
- Le Conseil Départemental
- La Caisse des Dépôts
- Efidis
- Foncière Logement

D'autres partenaires et services compétents pourront être associés, en tant que de besoin (transporteurs, éducation nationale, services de l'emploi..., par exemple).

8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

Efidis, ainsi que l'ensemble des signataires du protocole de préfiguration sont membres du comité de pilotage et du comité technique.

Article 9. Opérations 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 2. Le financement des opérations par l'Anru est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

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

Sans objet en ANRU régional

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

Opérations financées au titre du programme de travail (50% maximum par ANRU)

Libellé précis et nature de l'opération	Echelle	MO	Coût HT Financeurs	Commentaire	Date lance-ment	Durée en mois
Etude urbaine d'ensemble : définition du projet urbain + montage dossier convention RU	Quartiers Sud Quartier vécu Ville/EPCI (sur les volets 2-3-4)	Ville	**208 000 €** ANRU : 34, 375% CDC : 15, 625 % Efidis : 15 % CPS* : 21% Ville : 14%	7 volets : 1/ Etude urbaine, architecturale et paysagère 2/ Programmation des équipements et services publics 3/ Développement économique et activité commerciale 4/ Habitat 5/ Tranquillité - sûreté 6/ Foncier 7/ Montage juridique et financier	Début 2017	Durée totale 18 mois dont : Etude : 15 mois Montage dossier convention RU : 3 mois
Etude commerciale (potentiel de redéploiement du site) + Etude juridique et foncière	*Centre commercial les Arcades*	*EPARECA*	***33 325 €*** *(15 180€ + 18 145€)* *EPARECA 33%* *CDC 33%* *Ville : 33%*		Autom-ne 2016	
AMO en vue de la co-construction du projet avec les habitants et usagers	QPV quartiers Sud Ville	Ville	**30 000€** ANRU : 50% CPS* :17% Ville : 33 %	Définition et animation du dispositif	2017	18 mois
Total			**271 325 €**			

*CPS : Communauté Paris-Saclay

Les conclusions de ces études et expertises du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain

Article 9.2.2 L'accompagnement des ménages

Sans objet

9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail[2]

Sans objet.

---

[2] *si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)*

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

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en Annexe 5. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maitres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Présentation des opérations du programme de travail financées par la Caisse des Dépôts.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	MO	Assiette de Subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude urbaine d'ensemble, au titre des volets : 1/Etude urbaine, architecturale et paysagère (au titre du chapitre portant sur la mobilité, et le bâti)	Quartiers Sud Quartier vécu Ville / EPCI (sur les volets 2-3-4)	Ville	50 000€	15%	7 500€	Sur le montant total de l'étude urbaine d'ensemble (7 volets confondus) : ANRU : 35% CDC : 15 % Efidis : 15 % CPS* : 21 % Ville : 14 %	Début 2017	Durée totale 18 mois dont étude (volets 1 à 6) : 15 mois
3/ Développement économique et activité commerciale	Quartiers Sud Quartier vécu Ville / EPCI	Ville	50 000€	50%	25 000€			
Etude commerciale (potentiel de redéploiement du site) + Etude juridique et foncière	Centre commercial les Arcades	EPARECA	33 325 € *(15 180€ + 18 145€)*	33%	11 108 €	EPARECA : 33% Ville : 33% CDC : 33%	Automne 2016	
TOTAL					**43 608 €** (soit 15,625% du montant total des études prévues au titre du présent protocole de préfiguration)			

*CPS : Communauté Paris-Saclay

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

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattache-ment ou EPCI)	MO	Assiette de subvention (HT)	Taux de subven-tion Efidis	Montant de subvention Efidis	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus…)	Date de démarra-ge (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude urbaine d'ensemble : définition du projet urbain + montage dossier convention RU	Quartiers Sud Quartier vécu Ville/EPCI (sur les volets 2-3-4)	Ville	208 000 €	15%	31 200 €	Sur le montant total de l'étude urbaine d'ensemble (7 volets confondus) : ANRU : 34, 375% CDC : 15, 625 % Efidis : 15 % CPS* : 21 % Ville : 14 %	Début 2017	Durée totale 18 mois dont étude (volets 1 à 6) : 15 mois
Total					31 200 €			

*CPS : Communauté Paris-Saclay

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

Sans objet

Article 11. 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 prévu 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 le 15 décembre 2016, et la date de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 15 juin 2018.

La date de fin opérationnelle des opérations d'ingénierie visées à l'article 9 est fixée au 15 juin 2018.

Le calendrier opérationnel indique le lancement de chaque opération conformément aux dispositions du Règlement Financier de l'Anru relatif au NPNRU.

Article 11.2 La durée administrative du protocole de préfiguration

Le présent protocole prend effet à partir de la date de signature du protocole de préfiguration par la préfète de l'Essonne pour l'ANRU.

Le présent protocole s'achève 18 mois après cette date de la signature.

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 de l'Agence 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.

Points de rendez-vous intermédiaires nécessaires :

Les financeurs sont associés à l'avancement du programme de travail en participant à l'avancement des études et à leurs principales étapes de validation : réunions de lancement, comités de pilotage.

Par ailleurs, un point d'avancement sur l'ensemble de la démarche sera réalisé à 6 mois puis à 12 mois après la signature du protocole avec l'ensemble de ses signataires.
Voir en Annexe 4, le planning de réalisation des actions du programme de travail.

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

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-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.

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

Les maîtres d'ouvrage 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 et à signer la Charte d'engagement « Pour une commande publique et privée au service du développement économique, de l'emploi et de l'insertion » portée par Atout PLIE Nord-Ouest 91.

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 – Le financement des opérations par l'Anru

Le tableau financier type de l'annexe 2 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 86 500 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 2. 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, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

Les subventions de l'Anru sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier 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.

13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah[3]

Sans objet

13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en Annexe 5, 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.

13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

Le bailleur Efidis apportera une participation au financement de l'étude urbaine d'ensemble. Les modalités de son intervention seront précisées dans des conventions à signer avec les différents partenaires.

Par ailleurs, la commune de Longjumeau a sollicité l'EPARECA pour l'accompagner dans le projet de restructuration du centre commercial Les Arcades. Les deux études qui seront réalisées (étude commerciale et étude juridique et foncière) seront financées dans le cadre d'une convention tripartite à intervenir entre l'EPARECA, la Caisse des Dépôts et la commune.

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.

---

[3] *si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).*

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.

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.

Il 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 appelant éventuellement la signature d'un avenant ;
- 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.

13.7. Clause de renégociation 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.

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'Anru.

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.

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.

Fait à Longjumeau, le 15 décembre 2016

L'Etat représenté par Madame la Préfète de l'Essonne : Pour la Préfète et par délégation Madame Chantal CASTELNOT, sous-Préfète de Palaiseau	L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, représentée par Madame la Préfète de l'Essonne : Madame Josiane CHEVALIER
La communauté Paris-Saclay, représentée par sa Vice-Présidente déléguée à la Politique de la Ville : Madame Françoise MARHUENDA	La Ville de Longjumeau, représentée par son Maire : Madame Sandrine GELOT
Le Département de l'Essonne, représenté par son Président : Monsieur François DUROVRAY	La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par sa Directrice régionale pour l'Ile-de-France : Madame Marianne LOURADOUR
La société Efidis, représentée par le Président de son Directoire : Monsieur Jean-Alain STEINFELD	

Annexes

- **Annexe 1 :** Annexe au protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain

Sommaire du document :

1 - Situation géographique du quartier prioritaire

- Situation topographique du quartier
- Plan de situation du quartier dans la commune
- Carte des quartiers prioritaires dans la Communauté Paris-Saclay
- Périmètre de renouvellement urbain
- Carte du quartier vécu

2 - Les enjeux stratégiques du quartier Eléments de diagnostic

- Habitat et Logement
- Sécurité et tranquillité publique
- Développement économique
  - Commerces : centre commerciaux
  - Emploi/formation/insertion
- Equipements et services à la population
  - Équipement de la petite enfance
  - Établissements scolaires
  - Maison de quartier/centre social
- Transports/déplacements
- Aménagement urbain
  - Une rénovation amorcée en 2008
  - Les travaux de réhabilitation/résidentialisation en cours
  - Les aspects fonciers
  - Les règles d'urbanisme
  - Les projets de logements en périphérie

3 - Carte de synthèse des principaux enjeux du programme de renouvellement urbain

- **Annexe 2 :** Tableau comptable ANRU
- **Annexe 3 :** Tableau financier récapitulatif
- **Annexe 4 :** Planning de réalisation des actions du programme de travail
- **Annexe 5** : Tableau des financements de la Caisse des Dépôts

VILLE DE
Longjumeau

Projet de Renouvellement Urbain de La Rocade/Bel-Air

Annexe 1 au protocole de préfiguration

Eléments cartographiques – diagnostic et enjeux



Septembre 2016

Sommaire

1 - Situation géographique du quartier prioritaire

- Situation topographique du quartier
- Plan de situation du quartier dans la commune
- Carte des quartiers prioritaires dans la Communauté Paris-Saclay
- Périmètre de renouvellement urbain
- Carte du quartier vécu

2 - Les enjeux stratégiques du quartier Eléments de diagnostic

- Habitat et Logement
- Sécurité et tranquillité publique
- Développement économique
  - Commerces : centre commerciaux
  - Emploi/formation/insertion
- Equipements et services à la population
  - Équipement de la petite enfance
  - Établissements scolaires
  - Maison de quartier/centre social
- Transports/déplacements
- Aménagement urbain
  - Une rénovation amorcée en 2008
  - Les travaux de réhabilitation/résidentialisation en cours
  - Les aspects fonciers
  - Les règles d'urbanisme
  - Les projets de logements en périphérie

3 - Carte de synthèse des principaux enjeux du programme de renouvellement urbain

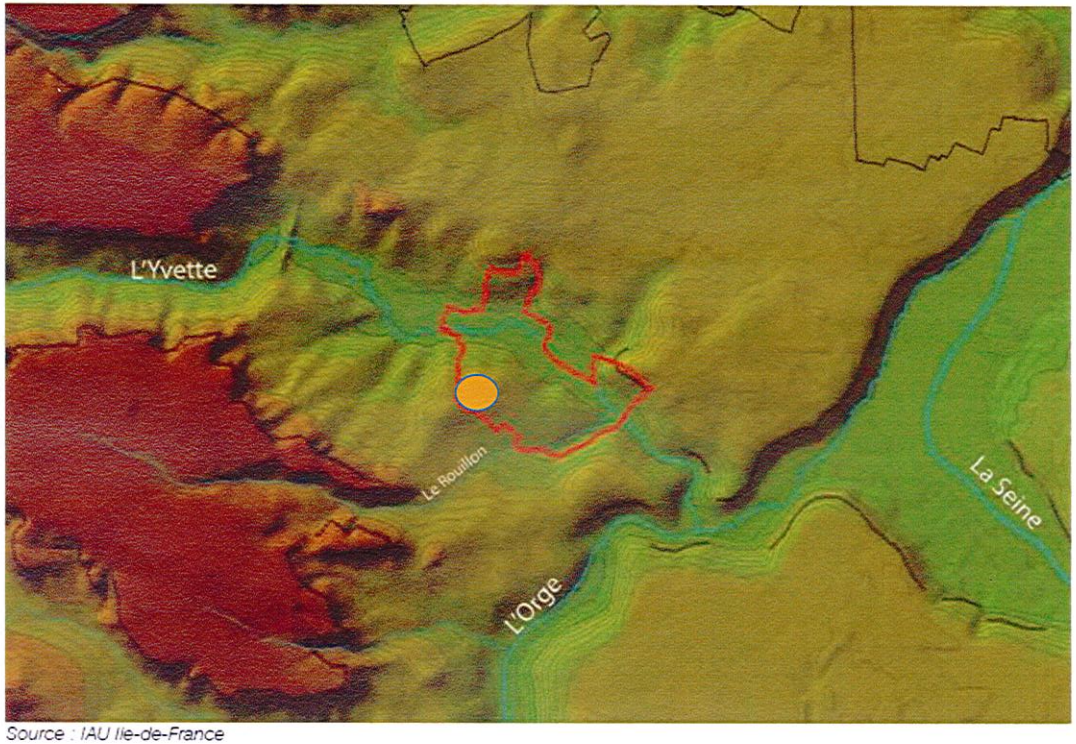
1 - Situation géographique du quartier

Caractéristiques topographiques

Longjumeau se situe dans l'entité géographique de la vallée de l'Yvette aval. Cette entité est issue de l'érosion linéaire des plateaux du bassin parisien. La commune s'étend sur les deux versants de la vallée de l'Yvette.

Le quartier prioritaire La Rocade/Bel-Air se situe au Sud du territoire communal, sur un plateau urbanisé proche du centre-ville, mais néanmoins caractérisé par un certain isolement lié à la rupture topographique existante.

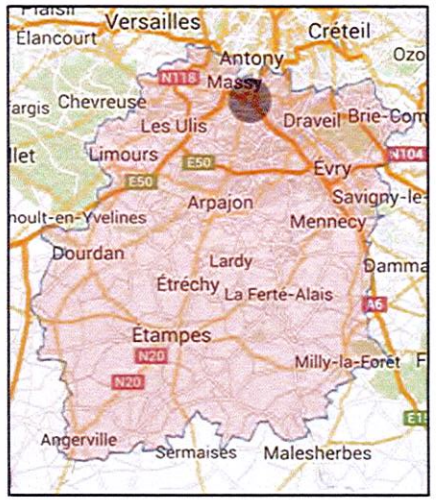
SITUATION DE LONGJUMEAU DANS UN CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE ELARGI



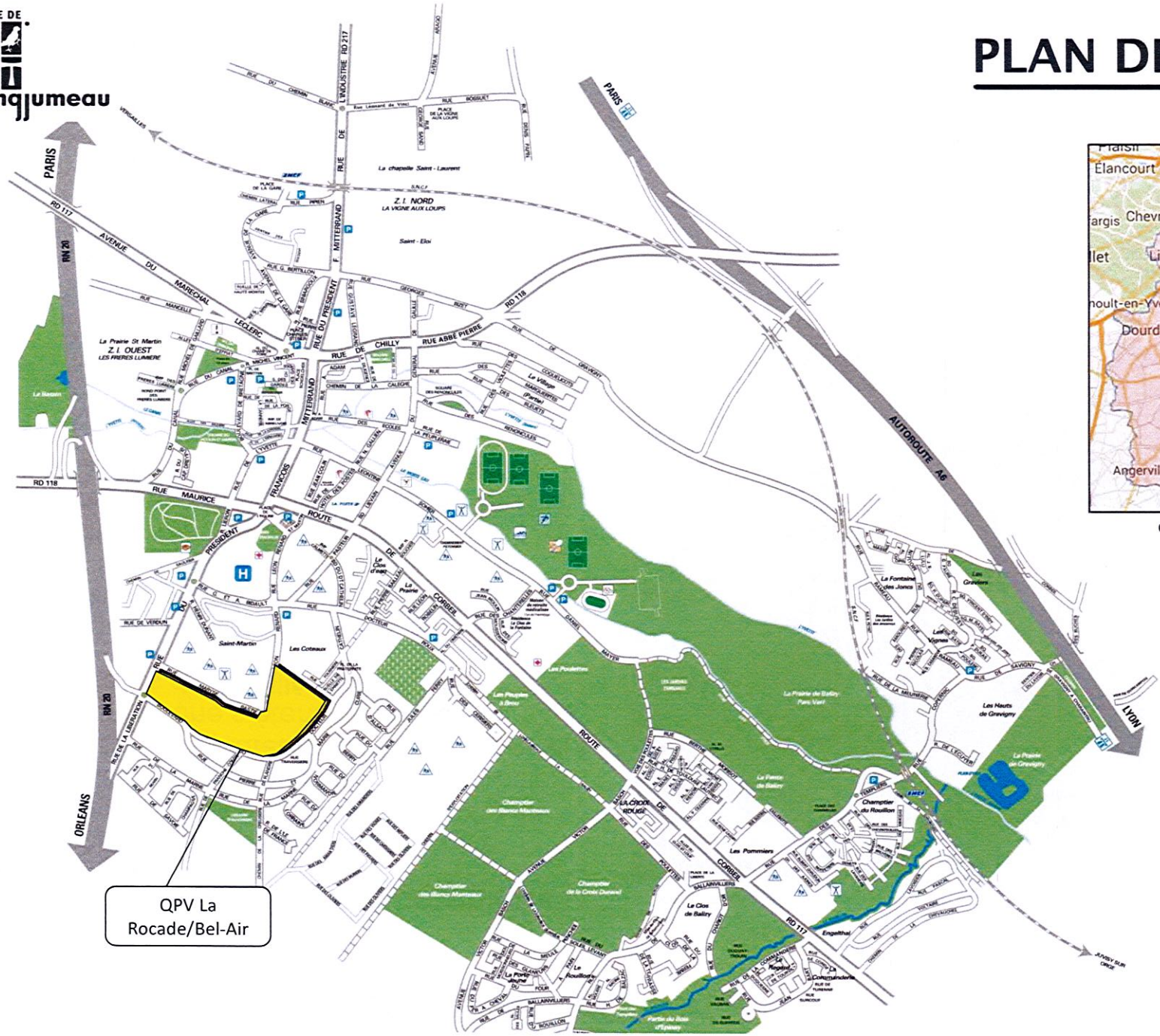
Source : IAU Ile-de-France

VILLE DE
longjumeau

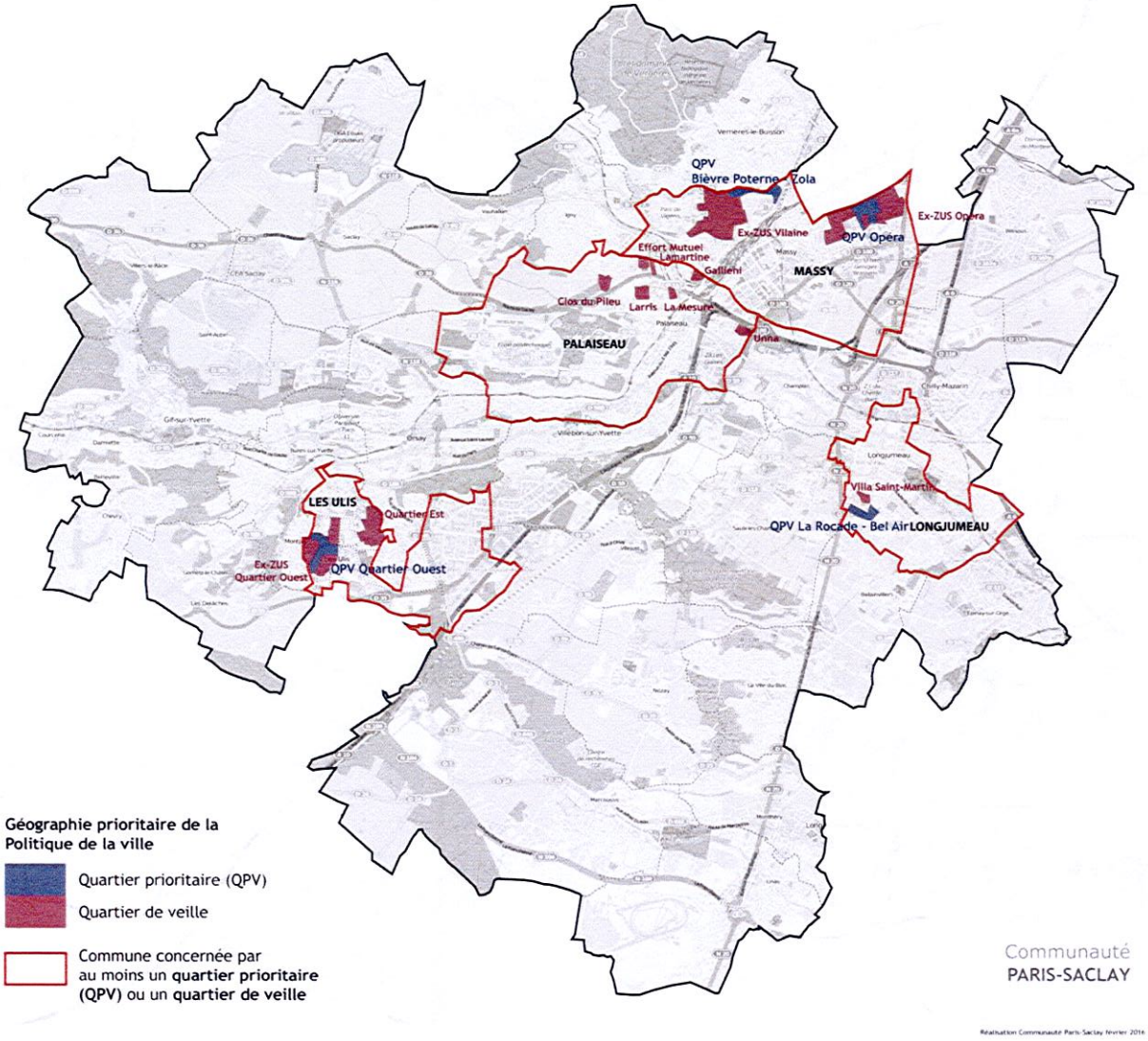
PLAN DE SITUATION



département de l'Essonne



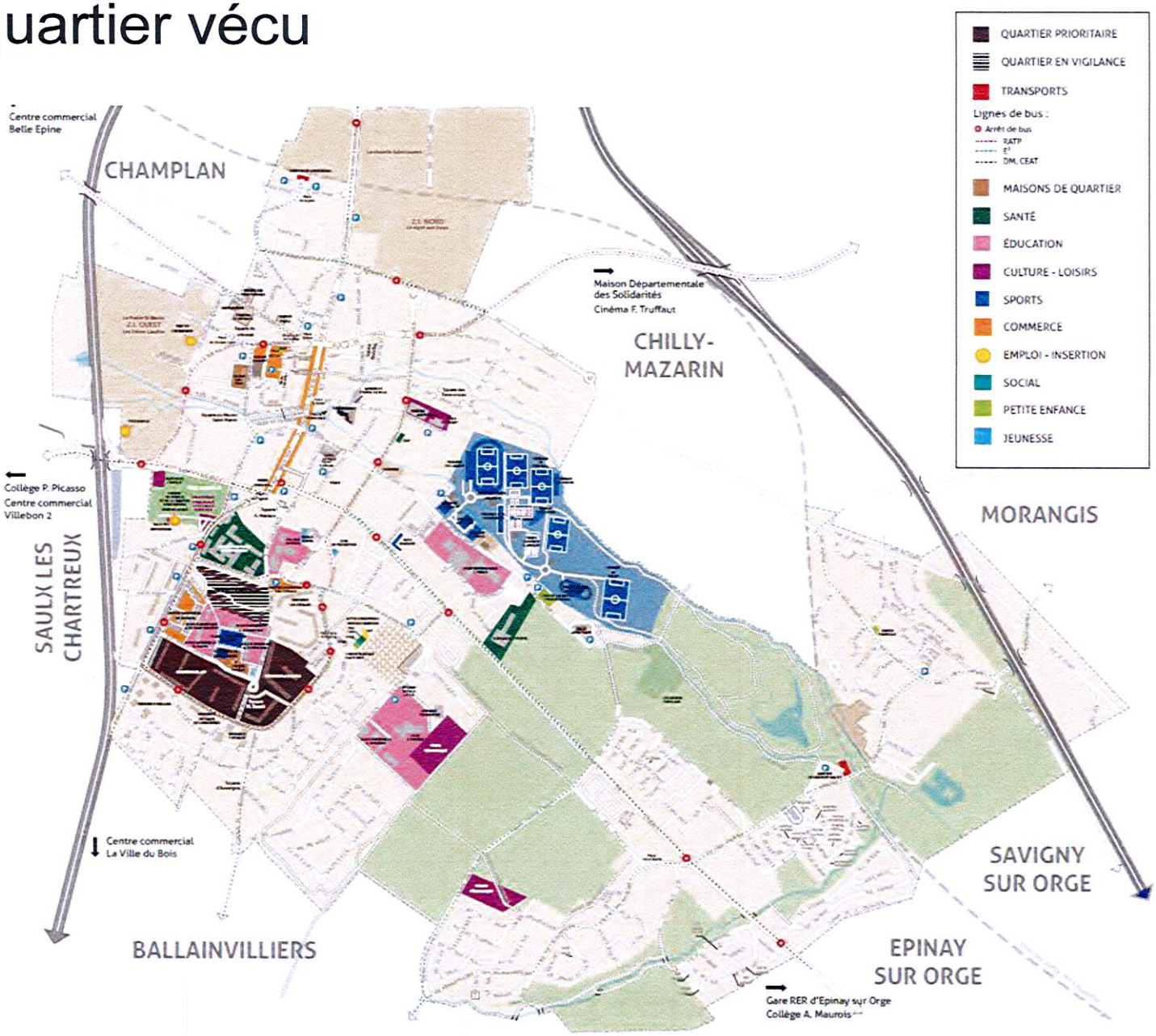
Les quartiers prioritaires de la communauté Paris-Saclay





La Rocade/Bel-Air-Périmètre de renouvellement urbain

Le quartier vécu



2 - Les enjeux stratégiques du quartier



Habitat
Logement

Habitat - Logement

Contexte communal
(Source PLH Europ'Essonne et INSEE 2012)

La commune compte 21 739 habitants.

On constate :

- Une dynamique démographique portée par le solde naturel (+1,2%), tandis que la commune enregistre des départs (-0,7%).
- Une population assez familiale (31% de couples avec enfants), malgré la part importante de ménages d'une personne (31%). La part des familles monoparentales est élevée : 12%.
- La répartition de la population par tranches d'âge est dans la moyenne de l'ex-communauté d'agglomération Europ'Essonne et du Département (indice de jeunesse de 1,4 pour 1,5 à Europ'Essonne et dans l'Essonne). Tendance néanmoins de diminution de la taille des ménages et de vieillissement de la population (la part des plus de 60 ans est en augmentation).
- Un revenu net moyen par foyer fiscal déclaré en 2011 (27 073 €) inférieur à celui de l'ex-communauté d'agglomération Europ'Essonne. La commune est touchée par des situations de précarité (taux de chômage le plus élevé d'Europ'Essonne). Forte représentation des professions intermédiaires.

Habitat - Logement

Portrait du secteur de l'habitat à Longjumeau
(Source PLH Europ'Essonne et INSEE 2012)

- Un parc de logement majoritairement collectif : 68 % des résidences principales.
- Une vacance relativement faible.
- Une part de ménages locataires importante (45%), pour 55% de propriétaires. Les locataires occupent très majoritairement le parc social : 30,6% pour seulement 14% de locataires dans le parc privé.
- Une répartition assez équilibrée des typologies de logements : 50% de logements de grande taille (4 pièces et plus).
- Une offre de 150 logements adaptés au vieillissement de la population, répartie entre 3 « résidences autonomie » situées en centre-ville et gérées par le CCAS de la Ville de Longjumeau : foyers Automne, Avril et Madeleine Chemin. Chacune de ces résidences va être réhabilitée d'ici la fin 2018.
- Les problématiques d'amélioration de l'habitat existant dans le parc privé contrastent avec le parc social, bien entretenu, du fait des récentes politiques de réhabilitation engagées par les bailleurs sociaux.

Habitat - Logement

Caractéristiques du logement social à Longjumeau

(Source service Logement et EFIDIS)

Au 1er janvier 2015, le taux de logement locatif social à Longjumeau était de 32,17% (*source DDT 91).*

Dix bailleurs sociaux sont présents sur le territoire communal : Efidis, Immobilière 3F, OPIEVOY, France Habitation, OSICA, Toit et Joie, Domaxis, SCI Foncière, Antin Résidences et Valophis Habitat. Le parc social compte 2837 logements dont 892 situés dans le quartier prioritaire et répartis entre la résidence La Rocade (425 logements) et la résidence Bel-Air (467 logements). La résidence Villa Saint-Martin, du bailleur social I3F, composée de 220 logements, se trouve à proximité immédiate du quartier prioritaire et a été identifiée comme quartier de veille dans le contrat de ville. > Voir carte p.17.

Au 31 décembre 2015, le service logement de la Ville comptabilisait 1125 demandes de logement social. Le motif de la demande de logement est souvent un logement inadapté, car trop petit.
3 à 4 ans d'attente est nécessaire, en moyenne, pour obtenir un logement social à Longjumeau.

Au cours de l'année 2015, 140 familles ont pu être relogées. Les personnes relogées, ont été principalement des célibataires âgés de 26 à 35 ans, ayant un enfant à charge et pour la moitié d'entre eux, déjà locataires d'un logement locatif social à Longjumeau. Ouvriers ou employés, leurs revenus mensuels étaient compris entre 1 000 et 1 500 €.

Le taux de rotation du logement social estimé à 3,94% en 2014 est faible, comparé à 6,4% en moyenne en Ile-de-France. Pour nombre de demandeurs de logement, l'accès au logement social est une fin en soi.

Par ailleurs, le service Logement de la Ville fait ressortir une demande importante de grands appartements.

Habitat - Logement

Caractéristiques des logements des Résidences La Rocade et Bel Air

Le patrimoine d'EFIDIS se caractérise par la présence d'un pourcentage important de grands logements, principalement des T4 et T5, et 4 T6 : 46% sur la résidence Bel Air et 45% sur la résidence La Rocade.

Les résidences offrent des appartements spacieux, bien agencés. Les logements de la résidence Bel-Air, étant un petit peu plus petits, induisent des loyers moins élevés à typologie égale.

Pour les deux ensembles immobiliers, le prix du loyer, hors charges, s'élève à 39,15 €/m² de surface corrigée par an, soit 3,26€/m² de surface corrigée par mois. Ce niveau de loyer est bien inférieur aux plafonds s'appliquant à Longjumeau pour une nouvelle offre de logements locatifs sociaux, à savoir 5,61 €/m² de surface utile/mois pour le PLAI et 6,30 €/m²de surface utile/mois pour le PLUS.

Les charges représentent environ 40 % de la quittance mensuelle totale, le chauffage représentant la part la plus importante du volume de charges ; ce poste pourra être minimisé grâce aux travaux en cours d'achèvement participant à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Il est à remarquer que ces résidences affichent un taux de rotation assez faible (6% sur La Rocade, 4% sur Bel Air pour une moyenne sur la totalité du patrimoine d'EFIDIS de 13%). Sur tous les contingents de réservataires confondus, au cours des 8 premiers mois de 2016, 45 nouveaux locataires ont emménagé dans ces résidences.

Le service Logement de la Ville constate quelques difficultés pour les attributions de logements relevant de leur contingent. Du fait du sentiment d'insécurité régnant dans le quartier, des propositions de logement sont parfois refusées par des demandeurs.

En ce qui concerne le taux de familles monoparentales logées sur le quartier, il est de 26% à la Rocade et de 27% à Bel Air.

Les enjeux du programme de renouvellement urbain

Dans le quartier prioritaire, le revenu annuel médian moyen des habitants est faible : il s'élève à 12 800 €, alors que cette valeur atteint 21 567 € à l'échelle de la commune (source : INSEE 2011). Le principal enjeu du programme de renouvellement urbain (PRU) est donc d'introduire de la mixité, au sein même des résidences sociales. Pour atteindre cet objectif, différentes pistes pourront être explorées : accession sociale, offre de logements locatifs intermédiaires, accession libre…

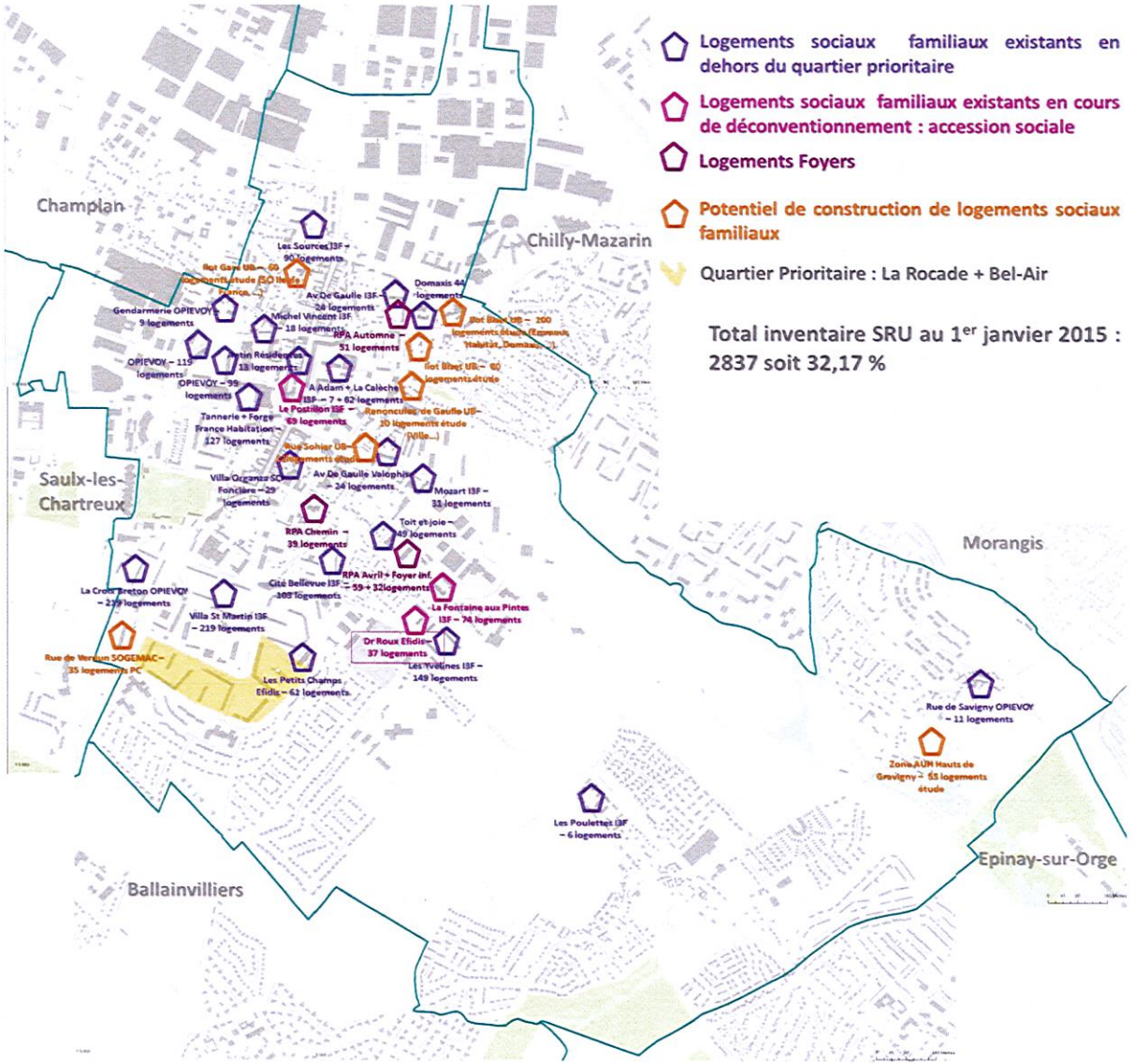
Habitat - Logement

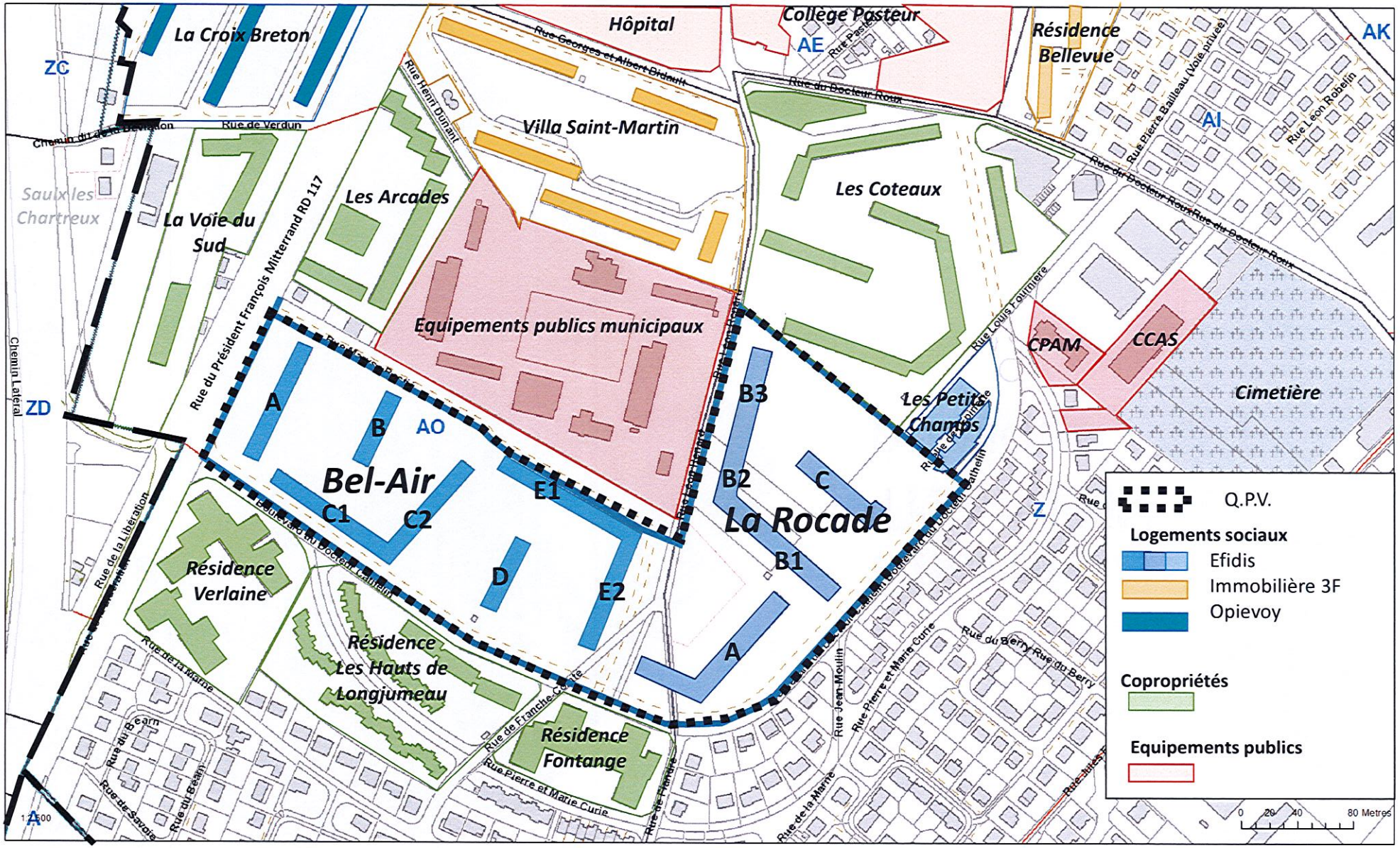
Loyers des Résidences La Rocade et Bel Air

Résidence	Type de logement	Superficie en m²	Prix au m²	Loyer annuel hors charges	Loyer mensuel hors charges	Loyer mensuel charges comprises	Montant des charges	Part des charges en %
Bel Air	T1		39,15 €	0,00 €				
	T2	46	39,15 €	1 800,96 €	150,08 €	296,90 €	146,82 €	49,45
	T3	59	39,15 €	2 309,92 €	192,49 €	365,12 €	172,63 €	47,28
	T4	69	39,15 €	2 701,44 €	225,12 €	387,94 €	162,82 €	41,97
	T5	85	39,15 €	3 327,86 €	277,32 €	482,87 €	205,55 €	42,57
La Rocade	T1		39,15 €	0,00 €				
	T2	53	39,15 €	2 075,02 €	172,92 €	345,84 €	172,92 €	50,00
	T3	68	39,15 €	2 662,29 €	221,86 €	384,99 €	163,13 €	42,37
	T4	81	39,15 €	3 171,25 €	264,27 €	456,76 €	192,49 €	42,14
	T5	104	39,15 €	4 071,73 €	339,31 €	515,40 €	176,09 €	34,17

Habitat - Logement

L'habitat social familial à l'échelle de la Ville




La Croix Breton
Hôpital
Collège Pasteur
Résidence Bellevue
Villa Saint-Martin
Les Arcades
Les Coteaux
La Voie du Sud
Saulx-les-Chartreux
Equipements publics municipaux
CPAM
CCAS
Cimetière
Les Petits Champs
Bel-Air
La Rocade
Résidence Verlaine
Résidence Les Hauts de Longjumeau
Résidence Fontange
A
B
AO
C1
C2
D
E1
E2
B3
B2
C
B1
ZC
ZD
AE
AK
AI
Z
Rue de Verdun
Rue du Docteur Roux
Rue du Président François Mitterrand RD 117
Rue Louis Fournière
Rue de la Libération
Rue de la Marne
Rue du Berry
Rue Pierre et Marie Curie
Rue de Savoie
Rue du Béarn
Rue de Flandre
Rue Jean Moulin
Boulevard du Docteur Calmette
Q.P.V.
Logements sociaux
Efidis
Immobilière 3F
Opievoy
Copropriétés
Equipements publics
0 20 40 80 Metres



Sécurité Tranquillité publique

Sécurité – Tranquillité publique

Constat

Le secteur de la rocade/Bel-Air est confronté à des actes de délinquance et d'incivilités principalement provoqués par un trafic de stupéfiants installé. Ce trafic est facteur d'un climat lourd sur le quartier, de comportements inacceptables que vivent les habitants et enfin de codes sociaux qui régissent les déplacements des habitants dans les espaces privés et publics. Les travaux de résidentialisation et de réhabilitation engagés depuis 2012 ne permettent pas d'endiguer ces actes délictueux sur le quartier.

Malgré les efforts et les interventions fréquentes de la police nationale et municipale, le trafic reste très présent. Il devra relever d'une attention particulière dans le cadre du conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance. Un diagnostic de sécurité à l'échelle des résidences de la Rocade/ Bel-Air a été effectué par la direction départementale de la sécurité publique à la demande du bailleur Efidis.

Les enjeux du programme de renouvellement urbain

L'enjeu principal est de rendre le quartier à ses habitants, en luttant contre l'insécurité, les conduites addictives, l'économie souterraine et les actes de délinquance, mais aussi en proposant une nouvelle occupation des espaces collectifs intérieurs et extérieurs.



Commerces

Commerces

On dénombre à Longjumeau plus de 250 commerces de proximité, répartis entre le centre-ville et trois polarités d'hyper-proximité : les Charmilles, les Coteaux et les Arcades.

Plusieurs marchés se tiennent également chaque semaine, les mercredi et samedi matin au centre-ville, dans la halle Bretten, et depuis mars 2016, le vendredi après-midi, rue Maryse Bastié, au cœur du quartier La Rocade/Bel-Air.

Deux centres commerciaux sont proches du quartier prioritaire : les centres commerciaux Les Coteaux et Les Arcades (voir carte page 24). Situés dans les quartiers Sud regroupant une grande part des immeubles collectifs de la commune, ils bénéficient d'une zone de chalandise potentiellement importante.

• Les Coteaux – constat

Ce centre est une copropriété entièrement privée qui accueille une supérette (Carrefour contact) ainsi qu'une petite dizaine de commerces répondant à une demande de première nécessité (pharmacie, boulangerie, tabac/presse, restauration...). Sont également présentes des professions médicales.

Le centre commercial des Coteaux souffre d'un vieillissement architectural (peu de moyens des copropriétaires). La clientèle ne bénéficie pas de places de stationnement en nombre suffisant, manque renforcé par la proximité du Centre Hospitalier (visiteurs et patients), qui devrait pourtant être un atout pour le centre. La signalétique est obsolète.

Commerces

- Les Arcades

Constat

Le centre commercial Les Arcades est situé en bordure de la rue du Président François Mitterrand, à proximité immédiate du centre hospitalier. Construit en 1967, ce centre est composé de 26 locaux commerciaux implantés en rez-de-chaussée d'immeubles de logements privés et positionnés en forme de U autour d'un parking sur dalle. Un parking souterrain est également présent sous cet ensemble. L'offre de première nécessité, bien représentée (boulangerie, boucherie, pharmacie, coiffeur, tabac-presse, bar), est complétée par des services (banque, 5 cabinets médicaux...).

On déplore toutefois : un espace commercial vieillissant et très minéral, une offre de stationnement pour la clientèle peu nombreuse, un taux de vacance en augmentation (8 locaux inoccupés), l'absence d'une locomotive alimentaire malgré la présence d'un local de 1000 m² (surface de vente + réserves).

- Les Arcades

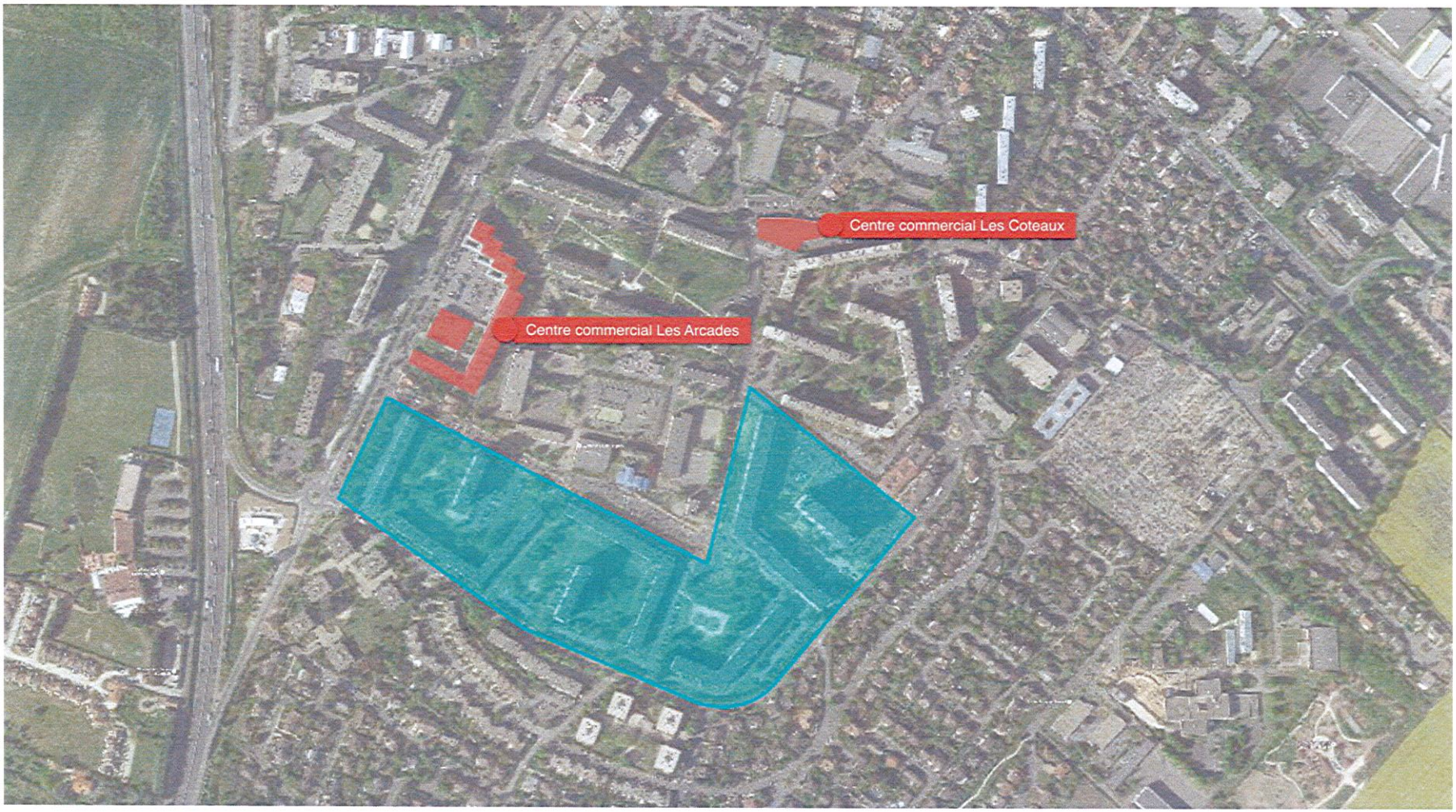
Enjeux du programme de renouvellement urbain

Dans le cadre du contrat de ville, la commune de Longjumeau a affirmé le souhait de soutenir le développement commercial sur son territoire, et en particulier dans les quartiers Sud.

Pour le centre commercial des Arcades, les objectifs d'ores et déjà identifiés sont les suivants : favoriser l'implantation d'une locomotive alimentaire, cibler l'offre commerciale sur les activités de 1ère nécessité, créer une polarité restauration et une polarité médicale, redéfinir le stationnement, apporter du végétal au cœur de l'ilot commercial.

Pour l'accompagner dans son projet de restructuration du centre, la commune a sollicité l'intervention de l'Epareca. Suite à une visite sur site en avril 2016, cet établissement a donné son accord de principe. Le projet mis en œuvre, devra s'inscrire dans le projet de renouvellement urbain du quartier prioritaire. L'EPARECA a proposé la réalisation des études suivantes : une étude commerciale visant à évaluer le potentiel de redéploiement du site, une étude juridique et foncière rendue nécessaire par la complexité du statut foncier (les locaux commerciaux appartiennent à une copropriété intégrant des logements occupés par leurs propriétaires et les parkings).

Offre commerciale dans le quartier Sud





Economie
Emploi
Insertion
Formation

Economie – Emploi – Insertion – Formation

Constat

Aujourd'hui, beaucoup de structures s'occupent d'accompagner les personnes vers l'emploi et l'insertion. La richesse de l'offre est réelle, mais elle n'est pas forcément visible et lisible par les usagers potentiels.

Deux objectifs ont été inscrits dans le contrat de ville :

- **Regrouper tous les acteurs sur un même lieu** : acteurs publics et privés (associations, par exemple).
- **Amener le public dans le quartier** en y mettant un service public attractif et faire bénéficier aux publics précarisés issus de La Rocade/Bel-Air, une offre sur place.

La maison intercommunale de l'emploi est d'ores-et-déjà largement fréquentée par les habitants du quartier La Rocade/Bel-Air, en accueil comme en suivi individualisé. Les outils statistiques de suivi existants, pourraient néanmoins être approfondis, pour affiner les éléments de diagnostic relatifs aux services intercommunaux situés dans le parc Nativelle : maison de l'emploi et maison de la création d'entreprise.

Economie – Emploi – Insertion – Formation

Les enjeux du programme de renouvellement urbain

Prévoir la création d'un pôle dédié à l'emploi au sein d'un même lieu, au cœur du quartier : construire sa composition en envisageant le rassemblement de structures existantes du domaine de l'emploi, la création d'entreprise, l'insertion et la formation (maison intercommunale de l'emploi, maison de la création d'entreprises, présence de Pôle Emploi, etc.) ou futures (ex : organisme de formation professionnelle, incubateur social, etc.), afin de développer l'accessibilité et la lisibité des structures.

Faute de locaux disponibles, aujourd'hui, aucun organisme dédié à la formation professionnelle n'est implanté à Longjumeau. Il serait intéressant de favoriser l'implantation d'un prestataire de pôle emploi, par exemple.

Implantation d'activités et services en pied d'immeuble

L'accueil d'un hôtel d'entreprise, d'une pépinière d'artisans et d'un appartement pédagogique en pied d'immeuble sont à envisager. Structure d'accueil, d'hébergement et d'appui proposant des avantages spécifiques aux porteurs de projets et aux créateurs d'entreprises, la pépinière d'artisans s'adresserait aux artisans et professions libérales ayant un besoin de stockage léger. L'hôtel d'entreprises, en proposant des baux précaires (en moyenne 1 an renouvelable), vise à faciliter l'accueil des jeunes créateurs d'entreprises et notamment ceux issus de l'incubateur social. Le développement d'entreprises dans le domaine de l'économie solidaire est à favoriser. L'appartement pédagogique serait un lieu convivial de proximité, de ressources et d'information sur des thématiques liées au logement : sensibilisation au développement durable, information sur les droits et obligations des locataires, prévention des risques d'accidents domestiques, échanges de services entre les habitants...



De nombreux équipements et services à la population

De nombreux équipements et services publics sont présents à Longjumeau.

La ville est ainsi dotée d'un théâtre, d'une école de musique, d'une médiathèque au sein du pôle culturel Nativelle, d'une piscine, d'un important complexe sportif, d'un collège, de deux lycées, d'un centre de secours, d'un commissariat de police nationale, d'un hôpital, d'un tribunal, d'antennes de pôle emploi et de la CPAM...

Plusieurs équipements se situent sur le plateau, au sein du quartier prioritaire : deux écoles maternelles, deux écoles élémentaires, un gymnase, un plateau d'évolution et la maison de quartier – centre social Colucci.

D'autres équipements et services se trouvent à proximité immédiate : le centre hospitalier Nord Essonne, le pôle culturel Nativelle, le CCAS, la CPAM, le collège Pasteur (voir carte page suivante).

La rupture topographique existante entre le plateau situé en hauteur, au Sud de la commune et le reste de la ville, diminue la facilité d'accès à de nombreux équipements et services publics.

Les services et équipements publics du quartier Sud



Petite enfance

Constat

La ville de Longjumeau dispose de plusieurs services d'accueil pour les jeunes enfants :

- Une crèche collective municipale de 66 berceaux (crèche Yvonne Estival), située dans le secteur du parc des sports, rue Daniel Mayer ;
- Un multi accueil collectif et familial, issu de la fusion d'une crèche familiale et d'une halte jeux. Cette structure, située au 142 rue Pierre et Marie Curie dans le bâtiment du CCAS, offre depuis septembre 2015, 82 places d'accueil. Les 26 assistantes maternelles de la crèche familiale, salariées de la Ville, offrent 62 places, à leur domicile, sur des plages horaires comprises entre 7h et 19h. Les 20 places de l'accueil collectif permettent un accueil occasionnel et régulier, entre 9h et 17h ;
- La crèche de l'hôpital, agréée pour 62 berceaux, dans laquelle la ville dispose de 13 berceaux ;
- Une crèche parentale agréée pour 13 places, située dans le hameau de Gravigny, rue Rameau ;
- Une crèche privée, située dans la commune voisine de Champlan et dans laquelle la Ville dispose de 6 berceaux ;
- Une capacité d'accueil de 327 places à la journée, chez 133 assistantes maternelles indépendantes parmi lesquelles 13 en horaires particuliers et 9 en horaire périscolaire.

Petite enfance

Constat

Les assistantes maternelles indépendantes ont à leur disposition un relais assistantes maternelles (RAM), situé au centre-ville, près du marché couvert. Une animatrice RAM (responsable) et une animatrice font vivre cette structure. Il apparaît que les assistantes maternelles indépendantes domiciliées dans le quartier prioritaire, font face à une baisse d'effectifs, vraisemblablement liée en partie à l'insécurité ressentie par les parents.

A Longjumeau, la capacité d'accueil en crèche collective est assez faible. En 2015, 265 demandes d'inscription ont été formulées pour 33 entrées, soit un taux de satisfaction des demandes de 12%.

LES ETABLISSEMENTS SCOLAIRES ET EQUIPEMENTS DE PETITE ENFANCE

LES CRECHES

Le sevice «petite enfance» de la ville de Longjumeau comprend plusieurs equipements :

- Quatre crèches, d'une capacité d'accueil de 198 places,
- Une halte garderie, d'une capacité de 20 places.

On note la présence de plusieurs types de structures :

- Une crèche collective et une crèche familiale,
- Une crèche hospitalière, dont 13 places sont gérées par la maine,
- Une crèche parentale associative.

Les places en creche sont plutôt rares sur la commune, en témoignent les demandes de places en 1er choix nombreuses, à quoi il faut ajouter 37 demandes en cours sans choix d'établissement

N° carte	Crèche - Halte garderie	Statut	Nombre d'inscrits année 2014-2015		Adresse	Demande de places (1er choix)	
1	Crèche collective Yvonne Estival	publique	66	*60 places*	1 rue Daniel Mayer	70	37 demandes en cours sans choix
2	Crèche familiale	publique	62	*62 places*	142 rue Pierre et Marie Curie	19	
3	Halte garderie le petit pont	publique	92	*20 places*	142 rue Pierre et Marie Curie	35	
4	Crèche hospitalière Bout'chou	publique	90	*62 places*	Impasse Calmette	15	
5	Crèche parentale Hibiscus	associative	14	*14 places*	4 rue Rameau	0	
	Crèche La Clé des Champs (Babilou)	interco	56	*48 places*	Champlan	/	
			(6 longjumellois)				
5 établissements			324 inscrits				



>Carte des crèches et équipements petite enfance sur Longjumeau

Petite enfance

Les enjeux du programme de renouvellement urbain

- Améliorer la capacité d'accueil en crèche collective, en envisageant la création d'une crèche supplémentaire au sein du quartier. Dans ce cadre, un partenariat avec une crèche privée pourrait être étudié. La baisse d'effectifs à laquelle sont confrontées les assistantes maternelles résidant dans le quartier prioritaire sera néanmoins un point de vigilance à intégrer à la réflexion.
- Améliorer l'attractivité du mode d'accueil par les assistantes maternelles de La Rocade/Bel-Air, en étudiant la pertinence d'implanter une antenne du RAM, au sein du quartier.
- Prévoir un lieu d'accueil enfants/parents, permettant d'augmenter la fréquence de l'atelier de soutien à la parentalité, animé conjointement par la PMI et la CAF au CCAS (deux jours au lieu d'un actuellement). L'utilisation d'un local en pied d'immeuble, mutualisable avec d'autres activités de petite enfance, pourrait être envisagée.

Education

Contexte

La rentrée scolaire 2015 a vu la mise en œuvre de la réforme de l'éducation prioritaire, dévoilée en fin d'année 2014 par le Ministère de l'Education Nationale. A Longjumeau, celle-ci a eu pour conséquence de sortir le collège Pasteur et les 4 écoles rattachées, du réseau d'éducation prioritaire.

Cette décision, largement déplorée par l'ensemble de la communauté éducative et les élus, pénalise les Longjumellois et en particulier les habitants du quartier prioritaire. Certains indicateurs sont éclairants à ce titre :

- En septembre 2015, 19,6% des élèves avaient un an de retard à leur entrée au collège Pasteur
- Sur l'année 2014/2015, les suivis RASED ont été de l'ordre de 25% en maternelle et de 20% en élémentaire
- 9% des élèves de maternelle sont non-francophones à leur entrée
- Les suivis par le programme de réussite éducative sont de 17,39% en élémentaire et 8% en maternelle.

Les cinq écoles rattachées à ce collège et accueillant des élèves domiciliés dans le quartier prioritaire (élémentaires Saint-Exupéry et Schweitzer et maternelles Schweitzer, Bastié et Gubanski) font désormais l'objet d'une « attention éducative particulière », statut assurant le maintien de certains dispositifs particuliers comme, par exemple, un enseignant supplémentaire pour le secteur, des seuils d'ouverture de classe plus bas que la norme ou une décharge complète de certains directeurs, mais il est provisoire, limité à la période 2015/2017.

Carte scolaire - Ecoles de rattachement des élèves de La Rocade et Bel-Air

Elémentaires :

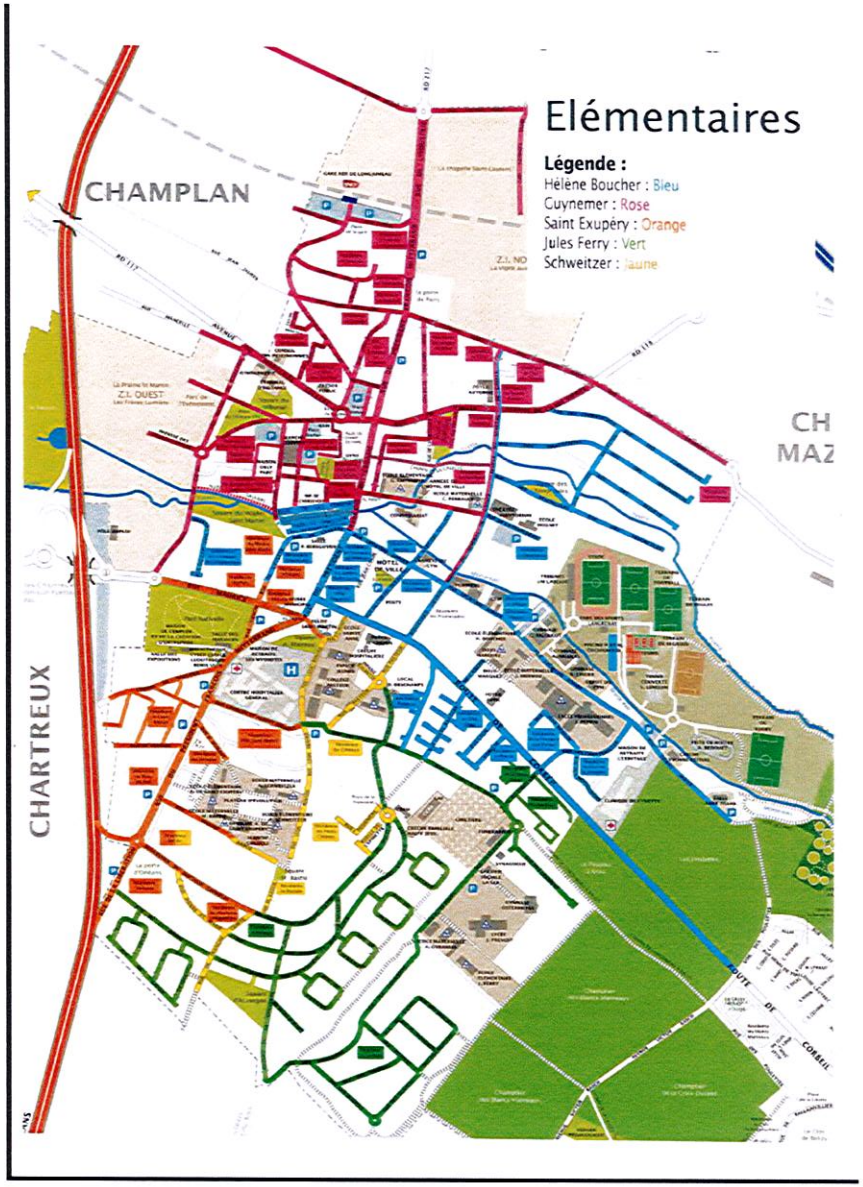
- Bel-Air A-B-C (1 au 21) : Saint-Exupéry
- Bel-Air D-E (22 au 36) : Schweitzer
- La Rocade : Schweitzer

Maternelles :

- Bel-Air : Schweitzer
- La Rocade : Gubanski

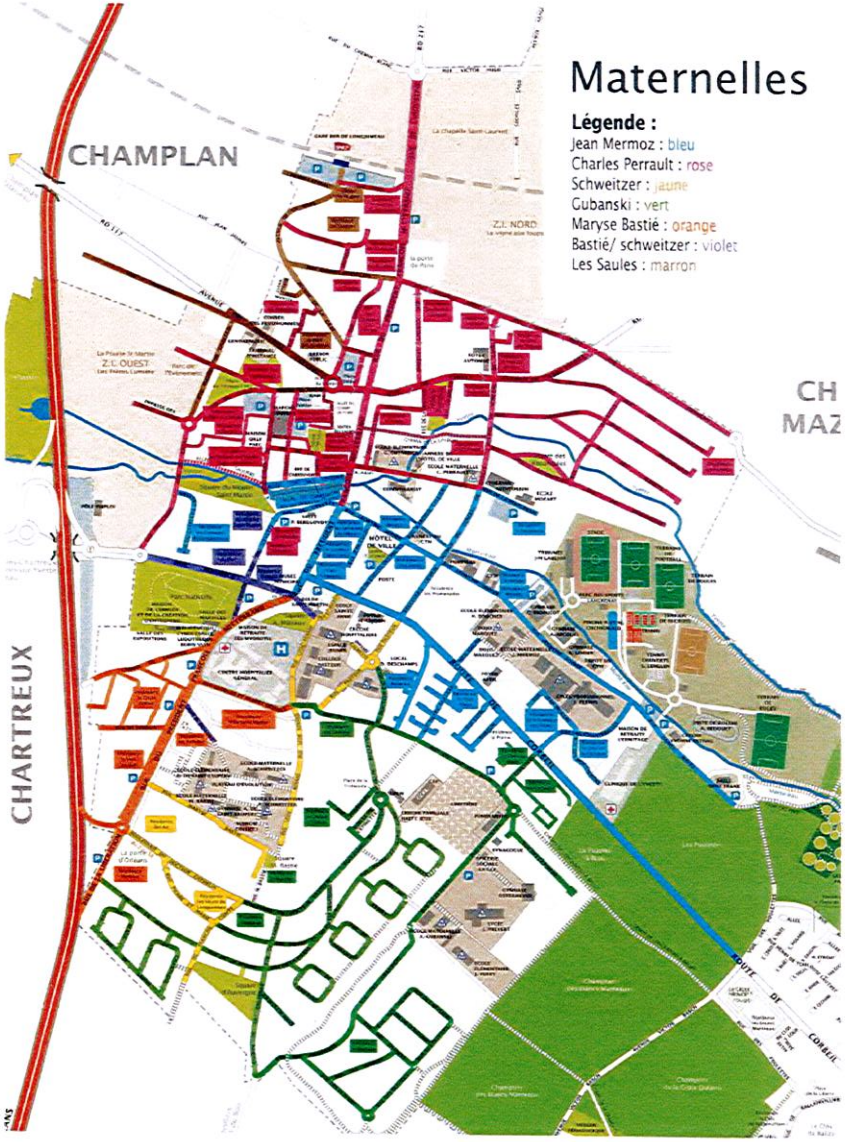
Cette répartition induit de nombreuses demandes de dérogation par les habitants de La Rocade, pour regroupement de fratrie.

Carte scolaire – Ecoles élémentaires





Carte scolaire – Ecoles maternelles





Education

Provenance géographique des élèves par école

Elémentaire Saint-Exupéry : square Malraux, 2-18 boulevard Cathelin, place de l'église, rue Bidault, rue Dunant, rue de la Libération, rue Liéron, rue et Square Maryse Bastié (Bel-Air A-B-C, du 1 au 21), rue Maurice, résidence Moulin Saint-Martin, 134 au 164 (n° pairs et impairs) rue Psdt François Mitterrand, résidence du Parc, résidence Hauts de Longjumeau, résidence La Croix Breton, résidence la Voix du Sud, résidence Les Arcades, résidence Verlaine, résidence Victoria (134 rue Psdt F. Mitterrand + 27 rue de l'Yvette), résidence Villa Saint-Martin, chemin de Saulxier, rue de Verdun, rue et résidence de l'Yvette (12 au 26 côté pair).

Elémentaire Schweitzer : impasse Calmette, ruelle de l'Epinette, rue de Franche-Comté, place de la Fraternité, rue Renard, rue Fournière, rue Maryse Bastié (C Bel-Air D-E, du 22 au 36), rue Pasteur, rue Pierre et Marie Curie (du 2 au 44 pairs et du 39 au 99 impairs), résidence La Rocade, résidence Les Coteaux, résidence Les Petits Champs, rue Saint-Martin.

Maternelle Schweitzer : square Malraux*, impasse Calmette, 2 au 18 boulevard Cathelin, place de l'église*, allée des Eglantines*, rue de Franche-Comté, place de la Fraternité, rue Dunant*, rue Renard, rue Liéron*, rue Maryse Bastié (ensemble de la résidence Bel-Air), rue Maurice*, résidence Moulin Saint-Martin*, rue Pasteur, rue Pierre et Marie Curie (du 2 au 44 pairs et du 1 au 31pairs), résidence du Moulin Saint-Martin*, résidence du Parc*, résidence Victoria (134 rue Psdt F. Mitterrand et 27 rue de l'Yvette), rue Saint-Martin, résidence de l'Yvette (12 au 26, côté pairs).

*NB : les adresses suivies d'un * sont réparties (selon les disponibilités et les demandes des familles) entre la maternelle Schweitzer et la maternelle Maryse Bastié, contiguë à l'école élémentaire Saint-Exupéry.*

Maternelle Gubanski : rue d'Asace, rue des Amandiers, square d'Auvergne, rue du Béarn, rue du Berry, à partir du 20 boulevard Cathelin, rue des Cerisiers, rue de Champagne, rue des Châtaigniers, allée du Cimetière, chemin de la Creusière, rue du Docteur Roux, rue des Figuiers, rue de Flandre, rue de l'Ile-de-France, allée Massenet, rue de Lorraine, rue Fournière, allée de la Marjolaine, rue Gallien, rue des Néfliers, rue de Normandie, rue des Oliviers, rue Pierre et marie Curie (46 au 144 pairs et 39 au 99 impairs), résidence du Docteur Roux, résidence Fontanges, résidence la Cerisaie, résidence Les Coteaux, résidence les Petits Champs, résidence les Yvelines, rue de Savoie, rue Traversière, rue des Vignes.

LES ECOLES MATERNELLES

A la rentrée 2014-2015, Longjumeau comptera environ 900 élèves dans les classes maternelles publiques.

Le nombre d'élèves maximal par classe est élevé (31 enfants) et les classes sont nombreuses.

Certaines écoles maternelles accueillent les enfants dans des classes de Très Petite Section, à partir de 2 ans.

N° carte	Ecole maternelle	Statut	Nombre d'élèves *année 2014-2015*		Adresse	Places résiduelles
1	Jean Mermoz	publique	173	*6 classes*	22 rue Léontine Sohier	13
2	Charles Perrault	publique	216	*7 classes*	5 avenue du Général de Gaulle	1
3	Schweitzer	publique	133	*5 classes*	Rue Léon Renard	22
4	Gubanski	publique	148	*6 classes*	25 rue Jules Ferry	38
5	Maryse Bastié	publique	100	*4 classes*	Rue Maryse Bastié	24
6	Hameau de Balizy	publique	152	*6 classes*	Rue des Templiers	34
7	Les Saules - Ecole intercommunale	publique	111 (47 longjumellois)		7 rue Jean Jaurès	/
8	Saint-Anne	privée	71 (51 longjumellois)		1 rue Léon Renard	/
8 établissements			922 inscrits			



>Carte des écoles maternelles sur Longjumeau

LES ECOLES ELEMENTAIRES

A la rentrée 2014-2015, Longjumeau comptera environ 1 500 élèves dans les classes élémentaires publiques.

Le nombre d'élèves maximal par classe est là aussi élevé (30 enfants) et les classes par établissement sont nombreuses.

Trois CLIS (Classes pour l'inclusion scolaire) permettent l'accueil de 32 élèves souffrant de handicaps, sur l'ensemble de la commune.

N° carte	Ecole élémentaire	Statut	Nombre d'élèves *année 2014-2015*		Adresse	Places résiduelles
1	Hélène Boucher	publique	233	*9 classes*	22 rue Léontine Sohier	37
2	Guynemer	publique	336	*13 classes*	3 rue des Ecoles	84
3	Saint Exupéry	publique	224	*10 classes*	Rue Henri Dunant	76
4	Jules Ferry	publique	195	*7 classes*	Rue Jules Ferry	15
5	Schweitzer	publique	204	*9 classes*	14 rue Léon Renard	66
6	Hameau de Balizy	publique	293	*12 classes*	2 rue des Templiers	67
7	Saint-Anne	privée	144 (99 longjumellois)		1 rue Léon Renard	?
7 établissements			**1 485 inscrits**			



>Carte des écoles élémentaires sur Longjumeau

LES COLLEGES

A la rentrée 2014-2015, Longjumeau comptera environ 600 élèves dans un collège public.

Deux autres collèges se situent à proximité de la commune : le collège A. Maurois (Epinay sur Orge) et Pablo Picasso (Saulx les Chartreux).

N° carte	Collège	Statut	Nombre d'élèves *année 2014-2015*	Adresse	Places résiduelles
1	Louis Pasteur	publique	603	24 rue Pasteur	-3



> Carte des collèges sur Longjumeau

LES LYCEES

A la rentrée 2014-2015, Longjumeau comptera 1 700 élèves dans les deux lycées publics de la commune.

Un lycée professionnel et un lycée général sont présents sur la commune.

N° carte	Lycée	Statut	Nombre d'élèves *année 2014-2015*	Adresse	Places résiduelles
1	Jean Perrin - professionnel	publique	670	26 rue Léontine Sohier	230
2	Jacques Prévert - général	publique	1030	23 rue Jules Ferry	/



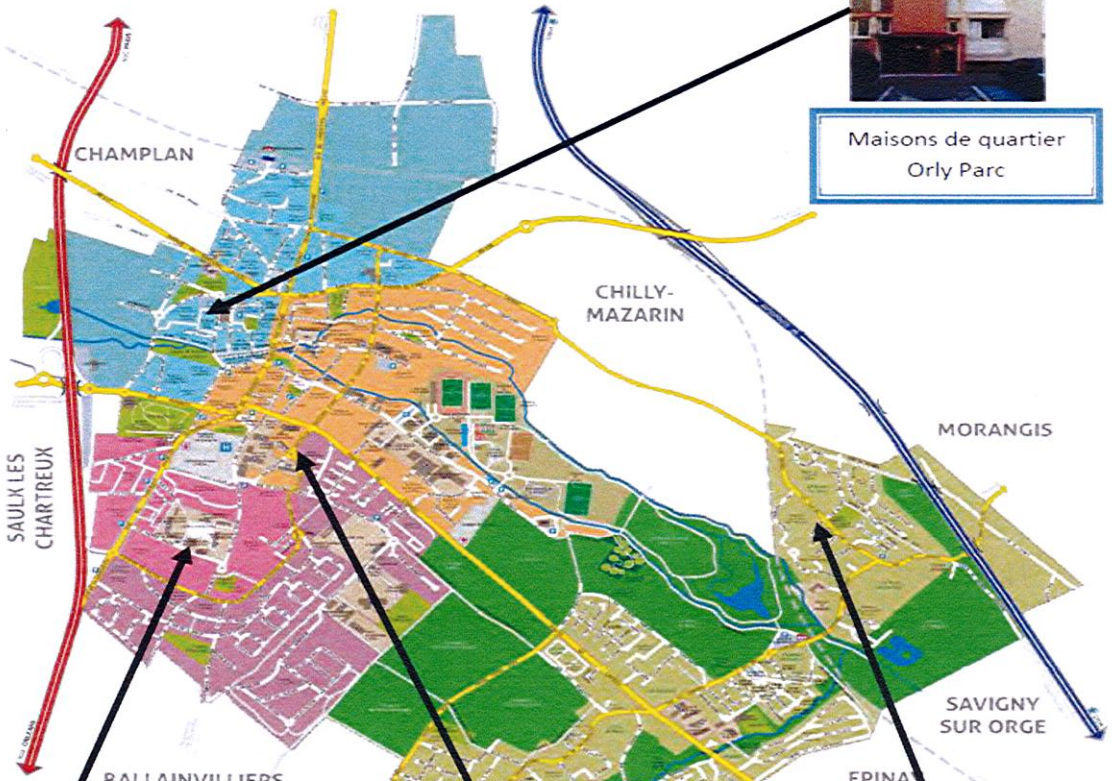
>Carte des lycées sur Longjumeau

Maison de quartier – Centre social

Constat

Dans les quartiers Sud, la situation a évolué depuis l'ouverture de la maison Colucci, en 1993. Cette maison de quartier, au départ associative, s'est municipalisée en 1999 et est devenue centre social en 2003. Elle bénéficie d'un agrément de la caisse d'allocations familiales pour une prestation « animation globale et coordination » depuis 1999 et une prestation « animation collective famille » depuis 2007. En 2009, la maison Colucci s'est vue confier par la Ville, la gestion de deux autres lieux : la maison Orly Parc, située en centre-ville, et la maison Brassens, située dans le quartier pavillonnaire de Balizy-Gravigny. A cette même date, un service maisons de quartier, regroupant ces trois structures, a été créé. Enfin, en 2015, une nouvelle annexe a rejoint le service : la Fabrique. Cette structure est un lieu ressource, de débats et de projets participatifs, ouverts aux jeunes longjumellois de 18 à 25 ans (voir localisation des maisons de quartier, page suivante).

La fonction majeure du centre social est d'être un lieu de rencontres, notamment entre les générations. L'objectif est de créer ou de réhabiliter le « bien vivre ensemble », de favoriser la mixité sociale, culturelle et générationnelle.



Maisons de quartier
Orly Parc



Maison de quartier
Colucci



Maison de quartier
La Fabrique



Maison de quartier
Brassens

Maison de quartier - Centre social

Constat

- Le projet social 2015-2019 définit les orientations retenues pour les maisons de quartier, réparties selon 4 axes :
- Développer le lien social par des vecteurs culturels
- Renforcer les actions d'accompagnement des familles
- Encourager la participation des habitants à la vie de la cité
- Impulser des actions autour de la prévention santé.

Dans le quartier prioritaire, depuis les années 1990, le trafic de stupéfiants s'est intensifié, provoquant un sentiment d'insécurité qui n'existait pas au départ. Pour autant, celui-ci n'entrave pas le fonctionnement de cet équipement, qui reste un lieu respecté par les habitants et fréquenté sans appréhension. On constate néanmoins une baisse de la fréquentation car les gens du quartier sortent moins de chez eux. Un nouvel usage est apparu récemment : l'accueil des jeunes qui sont dehors pour venir boire, utiliser les toilettes... La fonction d'accueil ouvert est importante.

Maison de quartier/centre social

Les enjeux du programme de renouvellement urbain (PRU)

Concernant la maison de quartier, dans le cadre du PRU, les attentes suivantes ont été exprimées :

Renforcement de la dimension culturelle existante, visant à attirer tous les longjumellois, voire des personnes extérieures à la commune,

Développement d'actions de prévention par les services municipaux, mais aussi par les acteurs locaux institutionnels et associatifs ainsi que par les habitants eux-mêmes, dans une approche socioculturelle et familiale,

Etudier la question de la confidentialité de l'accès : la très grande visibilité au cœur du quartier peut être un frein à la fréquentation de certaines permanences d'associations,

Agrandir l'espace, saturé actuellement, et prévoir un espace extérieur dédié à la maison de quartier,

Prévoir une salle adaptée aux ateliers sociolinguistiques, accompagnement scolaire... (sorte de « salle de classe »),

Réfléchir à l'évolution des espaces publics numériques, répartis actuellement entre la maison Colucci et le Parc Nativelle et qui pourraient être regroupés.

Le nouvel équipement devra être conçu pour être très évolutif dans son aménagement intérieur.



Transports
Déplacements

Transports - Déplacements

Constat

Par l'implantation de ses bâtiments et le manque de voies pénétrant le cœur du quartier, ce grand ensemble a longtemps paru vivre replié sur lui-même, malgré la présence d'une maison de quartier au début des années 1990.

Transports en commun

Si l'offre de transports en commun dans le quartier sud est abondante, ceux-ci desservent la périphérie du quartier prioritaire sans y pénétrer. Voir la carte page 50.

Depuis que la ville a conduit des travaux de requalification des voiries en 2013, les bus peuvent circuler dans le sens rue Léon Renard / rue Maryse Bastié, mais ce parcours n'est aujourd'hui pratiqué que par les bus scolaires.

Trames viaires

L'accès automobile au cœur du quartier prioritaire n'est possible que depuis la rue du Président François Mitterrand par la rue Maryse Bastié à double-sens, et depuis la rue Léon Renard seulement dans le sens montant Nord/Sud. Cette dernière voie a été reconnectée à la rue Maryse Bastié dans le cadre des travaux de requalification de 2013, et constituait auparavant une impasse.

Desserte du quartier par les transports en commun



Transports - Déplacements

Circulations douces

En terme de circulations douces, le schéma réalisé par la Communauté d'agglomération met en évidence l'absence de réseau armature réalisé. Plusieurs dessertes sont proposées à terme dans ce schéma :

- Une liaison entre la route de Corbeil et le lycée Jacques Prévert (rue Jules Ferry) ;
- Une liaison vers la future station de TCSP sur la RN 20 via le Chemin de Saulxier ;
- Une liaison avec la piste cyclable sur la RN 20 via le Boulevard Cathelin et la rue du Président François Mitterrand ;
- Une liaison entre le Centre-ville et la piste cyclable existante à Ballainvilliers via la rue Léon Renard, le boulevard du Docteur Cathelin et le Chemin de Creusière ;
- L'inscription d'un « itinéraire malin » rue Maryse Bastié a également été inscrit à la demande de la Ville.

Pour autant, aucune de ces sections n'a été réalisée à ce jour.

Schéma des circulations douces dans le quartier Sud



Réseau armature non-réalisé

Itinéraire malin non-réalisé

Transports - Déplacements

Les enjeux du programme de renouvellement urbain

- Créer des voies nouvelles pour poursuivre le désenclavement nécessaire du quartier ;
- Permettre la desserte en transports en commun au cœur du quartier ;
- Améliorer les mobilités (circulations douces…)



Aménagement urbain

Démarche initiée par la Ville sur le quartier Sud en 2008

Consciente des difficultés évoquées précédemment (enclavement du quartier, densité de l'habitat collectif social, dégradation du cadre de vie liée au trafic de stupéfiants...), la Ville de Longjumeau a initié dès 2008, en partenariat avec les bailleurs des quartiers Sud, un travail de désenclavement, d'amélioration des espaces collectifs publics et privés et de réhabilitation des résidences.

Le programme d'actions engagé par la commune, avait pour objectifs :

- d'affirmer et de renforcer la présence de la Ville au cœur du quartier,
- d'améliorer le fonctionnement des liaisons au sein du quartier et vers les autres équipements, ainsi que vers les autres quartiers de la Ville.

Les premiers aménagements ont consisté à améliorer et ouvrir les équipements du plateau Saint-Exupéry sur le quartier, et à améliorer les liaisons piétonnes du quartier Sud vers les équipements du centre-ville.

En 2013, des travaux de requalification des rues Maryse Bastié et Léon Renard ont été opérés : modernisation de l'éclairage public, création de stationnement, élargissement des trottoirs. En particulier, la rue Maryse Bastié est désormais déviée de son tracé initial afin de rapprocher la maison Colucci de la vie du quartier. La création d'un rond-point assure aujourd'hui une liaison véhiculé dans un sens, avec la rue Léon Renard.

La création de cheminements piétons permettant de renforcer le maillage urbain et de développer des axes pénétrant au cœur du quartier est prévue en partenariat avec le bailleur Efidis. Trois liaisons vers le boulevard Cathelin sont ainsi ciblées, en prolongement de la rue Maryse Bastié, en prolongement de la rue Léon Renard et en continuité du plateau Saint-Exupéry.

Les bailleurs ont également entrepris d'importants travaux de réhabilitation de l'habitat et de ses abords immédiats. La résidence Villa Saint-Martin a ainsi été entièrement rénovée par le bailleur I3F entre 2009 et 2011 et Efidis a engagé d'importants travaux de réhabilitation /résidentialisation en fin d'année 2010.

Travaux de réhabilitation/résidentialisation engagés par Efidis depuis fin 2010

Présentation générale des opérations et du projet urbain

Le projet urbain des Quartiers Sud concerne, pour EFIDIS, 3 résidences et 953 logements :

- Résidence Bel Air : 467 logements HLMC, livrés en 1966
- Résidence La Rocade : 425 logements HLMC, livrés en 1968
- Résidence Les Petits Champs : 61 logements PLA, livrés en 1989

Le projet, initié dès 2008 par la Ville de Longjumeau n'a pas été inclus au périmètre d'intervention de l'ANRU. Il s'en suit un plan de financement de l'opération quasi essentiellement basé sur les ressources propres EFIDIS, que ce soit sous forme de fonds propres ou d'emprunts.

Les objectifs du projet sont :

- Remédier à l'enclavement du quartier,
- Clarifier une domanialité qui ne correspond pas à la réalité des usages et du bâti,
- Améliorer l'offre en stationnement public ainsi que la sécurité au travers des réaménagements à réaliser sur l'espace public,
- Améliorer la gestion quotidienne des résidences en mettant en œuvre une démarche de gestion urbaine de proximité et en renforçant la concertation avec les habitants.

Travaux de réhabilitation/résidentialisation engagés par Efidis depuis fin 2010

Présentation générale des opérations et du projet urbain

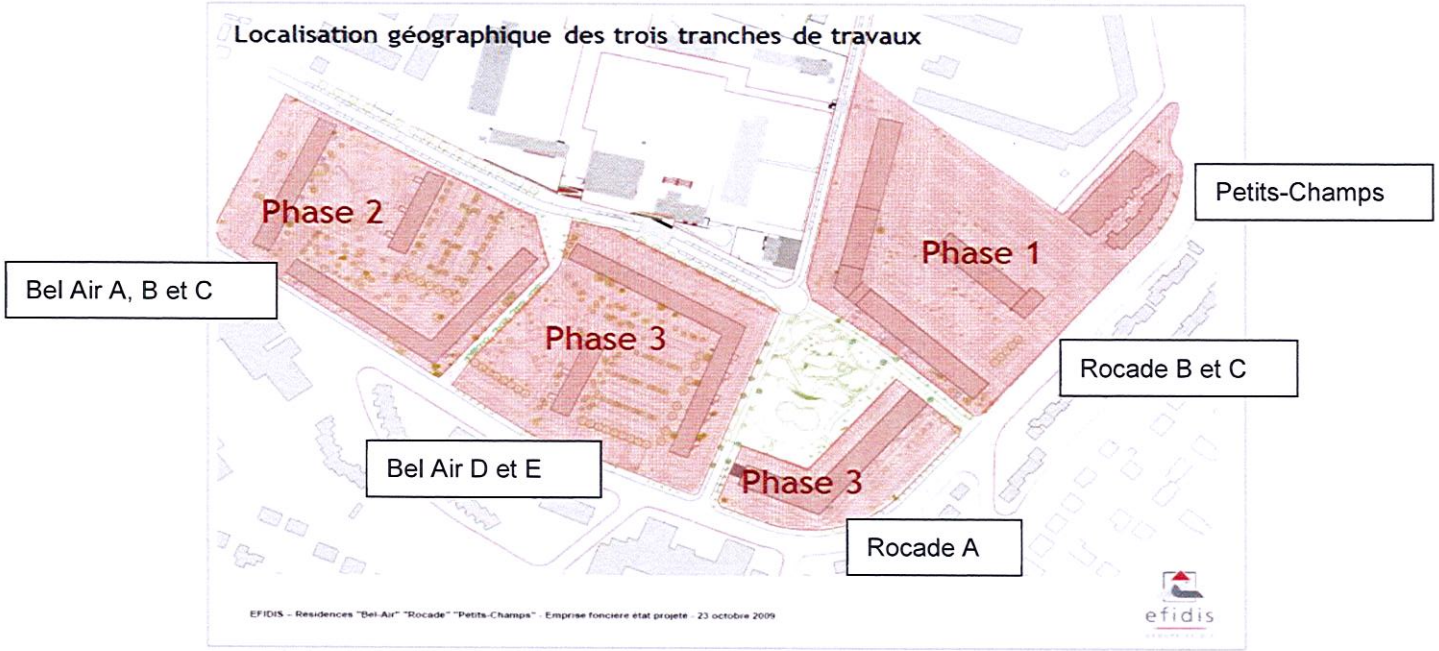
Le programme des travaux s'inscrit dans ce projet urbain et le conforte au travers d'interventions destinées à :

- Améliorer la tranquillité résidentielle
- Améliorer l'offre en stationnement privatif
- Améliorer la gestion des espaces extérieurs via leur requalification
- Traiter au travers de la réhabilitation des bâtiments, les pathologies existantes

Compte tenu de l'ampleur du projet tant sous l'angle opérationnel que financier, le choix a été effectué de réaliser les travaux en trois grandes phases successives dont le périmètre est calé sur les îlots résidentiels à créer

Travaux de réhabilitation/résidentialisation engagés par Efidis depuis fin 2010

Présentation générale des opérations et du projet urbain



Tranche 1 : La Rocade (350 logements) – bâts B et C – halls 8 à 21 rue La Rocade. Les Petits-Champs (61 logements) – halls 1 à 6 ruelle de l'Epinette

Tranche 2 : Bel Air (264 logements) – bâts A, B et C – halls 1 à 21 rue Bel Air

Tranche 3 : La Rocade (74 logements) – bât A – halls 1 à 7 rue La Rocade – Bel-Air D et E (204 logements)

REHABILITATION	Nombre de logements	Surface habitable en m²	Ratio au logement en m²
Phase 1 - Rocade B C et Petits Champs	411	27 024	66
Phase 2 - Bel Air A B C	264	16 758	63
Phase 3 - Rocade A et Bel Air D E	278	20 382	73
TOTAL	953	64 164	67

Travaux de réhabilitation/résidentialisation engagés par Efidis depuis fin 2010

Programme des travaux

Les deux résidences Bel Air et Rocade (892 logements), plus anciennes que les Petits Champs, font l'objet d'une programmation similaire.

Les réhabilitations

- Enveloppe du bâtiment : ravalement avec isolation, remplacement des menuiseries extérieures et des occultations (avec désamiantage).
- Parties communes : remplacement des dispositifs d'éclairage des paliers, rénovation des halls, réfection de peinture des paliers et d'escaliers, compartimentage des sous-sols de caves, fermeture du passage traversant sur La Rocade, remplacement des tableaux services généraux en sous-sol, création de loges gardiens.
- Logements : remplacement des portes palières et de l'interphonie, condamnation des pelles vide ordures.

Les travaux de réhabilitation de la résidence des Petits Champs (61 logements) consistent en son ravalement en sus des travaux de résidentialisation. Le ravalement de l'immeuble est achevé depuis mai 2012. Le ravalement des patios sera réalisé en supplément en 2016.

Travaux de réhabilitation/résidentialisation engagés par Efidis depuis fin 2010

Programme des travaux

Les résidentialisations

Ces travaux sont destinés à apporter une plus grande lisibilité entre espaces privés et espaces publics, et à recomposer la grande emprise foncière, en 4 unités fonctionnelles à taille humaine.

Les secteurs ainsi créés seront autonomes en fonctionnement avec des accès indépendants et des services attachés spécifiques à chaque îlot, au plus proche des entrées : zones de stationnement privatisées, locaux de tri sélectif et encombrants, aires de jeux et espaces verts aménagés.

Malgré l'autonomie fonctionnelle, il a été décidé de conserver la perméabilité entre les îlots, via la valorisation des circulations piétonnes (pas de clôtures).

La nature des interventions en résidentialisation est similaire sur les résidences Bel Air et La Rocade.

La résidence des Petit Champs, de par son implantation en frange du périmètre du projet et de ses aménagements existants, nécessitait des travaux d'ampleur plus faible, notamment au titre des VRD.

Travaux de réhabilitation/résidentialisation engagés par Efidis depuis fin 2010

Planning de réalisation des travaux (source Efidis avril 2016)

	Tranche 1		Tranche 2		Tranche 3	
	Ordre service	Réception	Ordre service	Réception	Ordre service	Réception
Réhabilitation	23/10/2010	04/12/2015	14/02/2014	30/09/2016*	14/03/2014	20/12/2016*
Résidentialisation	01/12/2011	30/04/2015	31/12/2013	30/09/2016*	14/02/2014	31/05/2017*

* il s'agit d'une date de réception prévisionnelle

Prix de revient et plan de financement

Le prix de revient global du projet est de 31.454.754 € TTC dont :

- 20.743.306 € TTC pour les travaux de réhabilitation (soit en moyenne 22.400 € TTC par logement)
- 10.711.448 € TTC pour les travaux de résidentialisation (soit en moyenne 11.000 TTC par logement)

Le financement de cette opération est basée sur :

- des prêts à hauteur de 59%
- des fonds propres à hauteur de 41%.

Les travaux engagés au cœur du quartier prioritaire





L'immeuble Bel Air B rénové (vue depuis Maryse Bastié)



L'immeuble Bel Air C aménagement d'entrée



Immeubles Bel Air E (barre) et Bel air D (tour) en cours de travaux



Immeubles La Rocade A (travaux de parking en cours) et La Rocade B (réhabilité)



Immeuble La Rocade B accès de hall aménagé avec rampe PMR

Les travaux engagés au cœur du quartier prioritaire

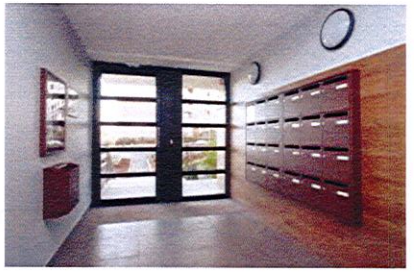












Autres photos de travaux réalisés sur les bâtiments La Rocade B et C (première tranche de travaux)

Photos réalisées par FRANCIS RHODES

A ce jour, la tranche 1 des travaux est réalisée, la tranche 2 est en cours d'achèvement et la tranche 3, en cours de chantier, sera achevée en 2017.

A l'usage, il apparaît que certains choix faits au lancement de l'opération de réhabilitation et résidentialisation, nécessitent d'être réorientés.

Il s'avère, par exemple, que les locaux poubelle construits à l'extérieur des bâtiments de la Rocade (8 au 13) ont été détournés de leur usage et investis par les trafiquants.

Point sur les aspects fonciers

A l'occasion des actions engagées conjointement dans les quartiers Sud par la Ville et Efidis, il a été décidé de procéder à une nouvelle répartition foncière du secteur La Rocade/Bel-Air, permettant de clarifier et redonner de la cohérence à la domanialité, qui ne correspondait pas à la réalité des usages.

Pour ce faire, un protocole foncier a été signé entre la commune de Longjumeau et Efidis le 11 octobre 2011. D'une durée de cinq ans, ce protocole arrivera à expiration avant l'achèvement des travaux engagés par Efidis. C'est pourquoi la signature d'un avenant de prorogation d'une durée d'un an, est prévue.

Le recensement des emprises foncières du Quartier Sud



LES ARCADES

	Parcelles	Surface (m²)
Arcades	AO 21	11875
	AO 297	332
	Total	12207

I3F

Parcelles	Surface (m²)
AO 6	14
AO 7	896
AO 9	548
AO 10	10433
AO 11	385
AO 12	333
AO 13	660
AO 14	897
AO 15	316
AO 16	612
AO 17	1296
AO 260	11791
Total	28181

COMMUNE DE LONGJUMEAU

Parcelle	Surface (m²)
AO 18	531
AO 19	33307
AO 20	14
AO 26	2467
AO 29	913
Z 483	383
Z 585	3864
Z 613	611
Z 614	96
Z 618	8
Z 1079	406
Total	42600

EFIDIS

Parcelles	Surface (m²)
AO 25	45531
AO 27	989
AO 28	1690
Z 1	10520
Z 2	20935
Z 48	2760
Z 66	4218
Z 67	3531
Total	90174

AUTRES

	Parcelles	Surface (m²)
CCAS	Z 585	3864
CPAM	Z 1078	1642
	Total	5506

LES COTEAUX

	Parcelles	Surface (m²)
Cotteaux	Z 629	2663
	Z 630	34685
	Total	37348

1 cm = 31m

Planche 4

Les règles d'urbanisme en vigueur

Règlement et zonage du PLU pour le Quartier Sud

Le PADD prévoit de :

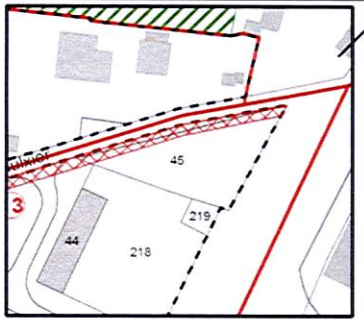
- Conforter la place de l'économie et de l'emploi dans les différents quartiers
- Valoriser et diversifier les quartiers sud
- Améliorer l'accès et la traversée des quartiers sud
- Développer et diversifier la mixité sociale, notamment en requalifiant les quartiers sud de la ville : développement d'une mixité sociale, améliorer les liens avec le cœur de ville, améliorer le fonctionnement même du quartier
- Rendre l'espace commercial des Arcades attractif, via une requalification des cellules commerciales

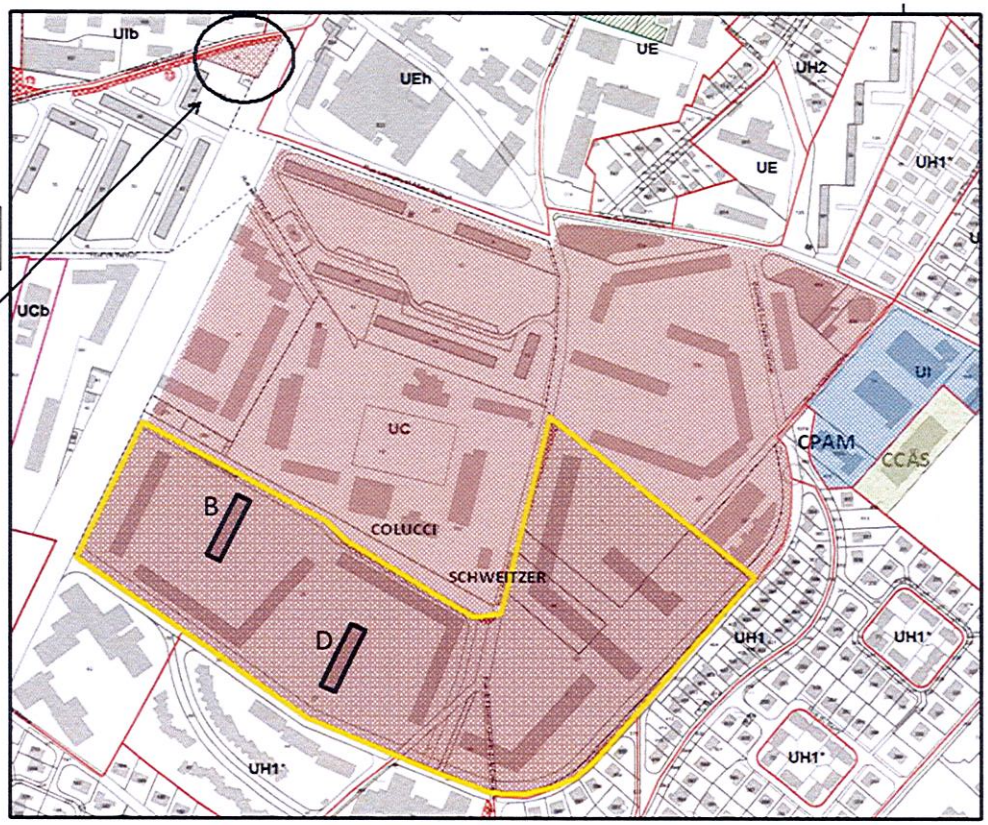
Bâtiments Efidis (B et D)

Quartiers géographie prioritaire

Zonage UC : Emplacement Réservé n°13

Aménagement du Chemin de Saulxier





Zonage UC : Extraits de règlement

UC 2 - Programme social = 20% de l'emprise au sol autorisée en plus

UC 6 - Limites aux emprises publiques = 5m

UC 7 - Limites séparatives = 8m minimum avec L=H. Si une façade ne comporte pas de fenêtre, on peut réduire cette distance avec un minimum de 2.5m, en respectant L=H/2.

UC 9 - Emprise au sol maximale de 40%

UC 10 - Hauteur maximale de 18m

UC 12 - Stationnement : 1 place par logement social et 15% de places en surface si l'opération comporte plus de 15 logements.

UC 13 - Espaces verts : 40% des espaces non bâtis doivent être conservés en espace verts. 60% des espaces de pleine terre doivent être d'un seul tenant.

Zonage UI

UI 9 – Emprise au sol non réglementée

UI 10 – Hauteur maximale de 11m

Zonage UE

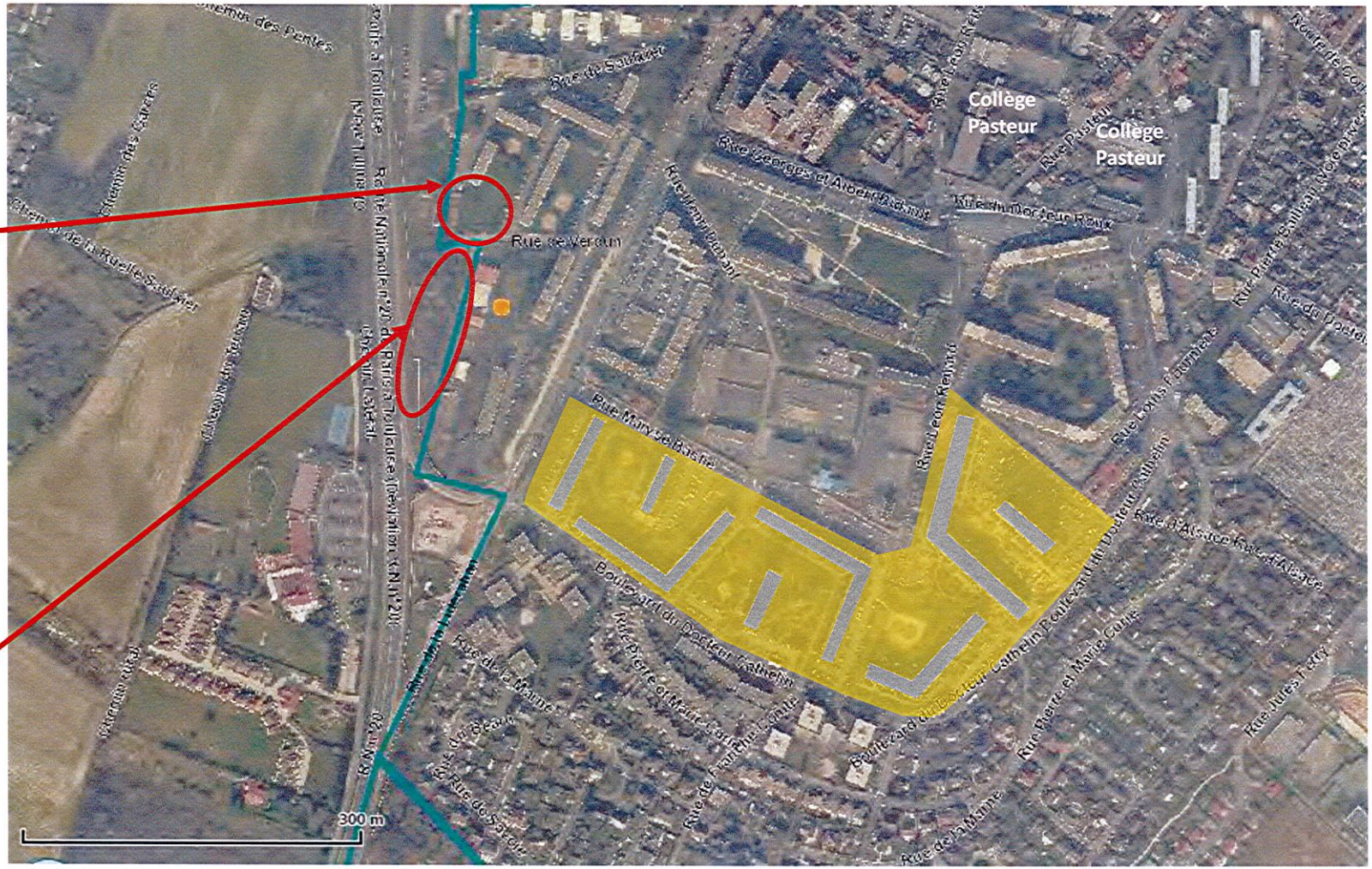
UE 9 – Emprise au sol non réglementée

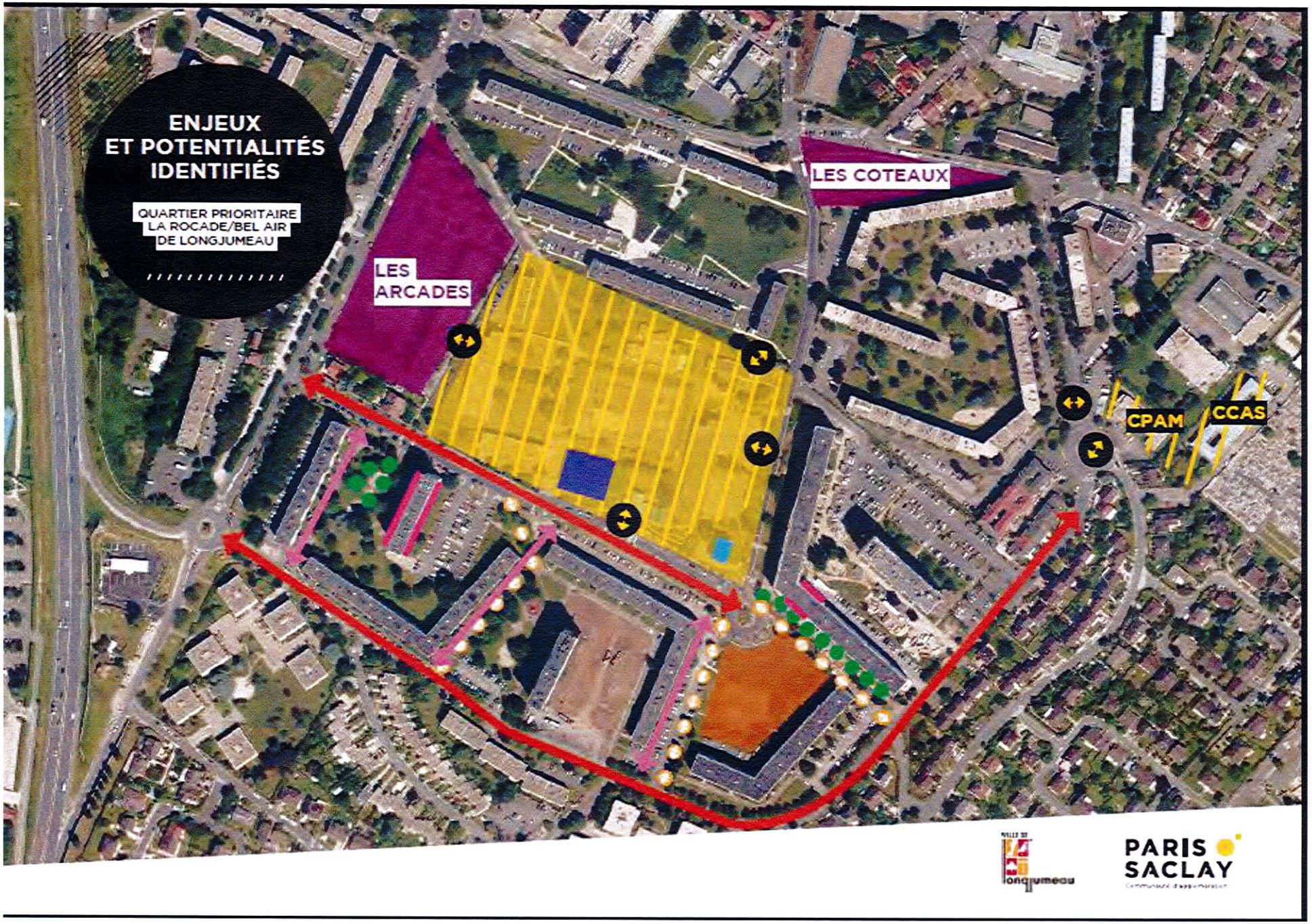
UE 10 – Hauteur maximale de 12m

La diversification de l'habitat autour du quartier prioritaire

COOPIEVOY
PC déposé
06/01/2016
42 logements
PSLA

LINKCITY
PC accordé le
21/06/2015
4 Logements
Privés
Espacil
123 chambres
étudiantes (PLAI
PLUS et PLS)
SOGEMAC
35 logements
locatifs sociaux
familiaux (PLUS
et PLAI)
1 commerce




ENJEUX
ET POTENTIALITÉS
IDENTIFIÉS
QUARTIER PRIORITAIRE
LA ROCADE/BEL AIR
DE LONGJUMEAU
LES
ARCADES
LES COTEAUX
CPAM
CCAS
longjumeau
PARIS
SACLAY

Légende

	Equipements publics et services publics au cœur du quartier et à proximité immédiate
	Maison Colucci, centre social
	Immeuble Schweitzer vétuste : potentiel de démolition/reconstruction
	Foncier communal
	Espace du « Damier » : foncier Efidis à rétrocéder à la Ville dans le cadre du protocole foncier d'octobre 2011.
	Interaction à repenser et renforcer entre équipements, immeuble Schweitzer, quartier prioritaire et secteurs habités aux abords.
	Rez-de-chaussée d'immeubles à faire évoluer en vue d'animer le quartier : services et activités à développer, maison du projet etc...
	Polarités commerciales de proximité : à redynamiser, voire restructurer (Les Arcades et les Coteaux).
	Espaces extérieurs : point de vigilance au regard de la prévention de la délinquance.
	Désenclavement du quartier : perméabilité viaire à trouver entre la rue Maryse Bastié et le Boulevard Cathelin
	Liaisons piétonnes prévues

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL NPNRU

N° PROTOCOLE 100

ZONE INTERVENTION: 91345 Bel Air - Rocade; SELECTION QUARTIER; SELECTION QUARTIER; SELECTION QUARTIER

PORTEUR DE PROJET: Commune de Longjumeau

LOCALISATION INSEE QPV	INSEE COMMUNE
6091014	91345
N°Quartier	Commune
N°Quartier	Commune
N°Quartier	Commune

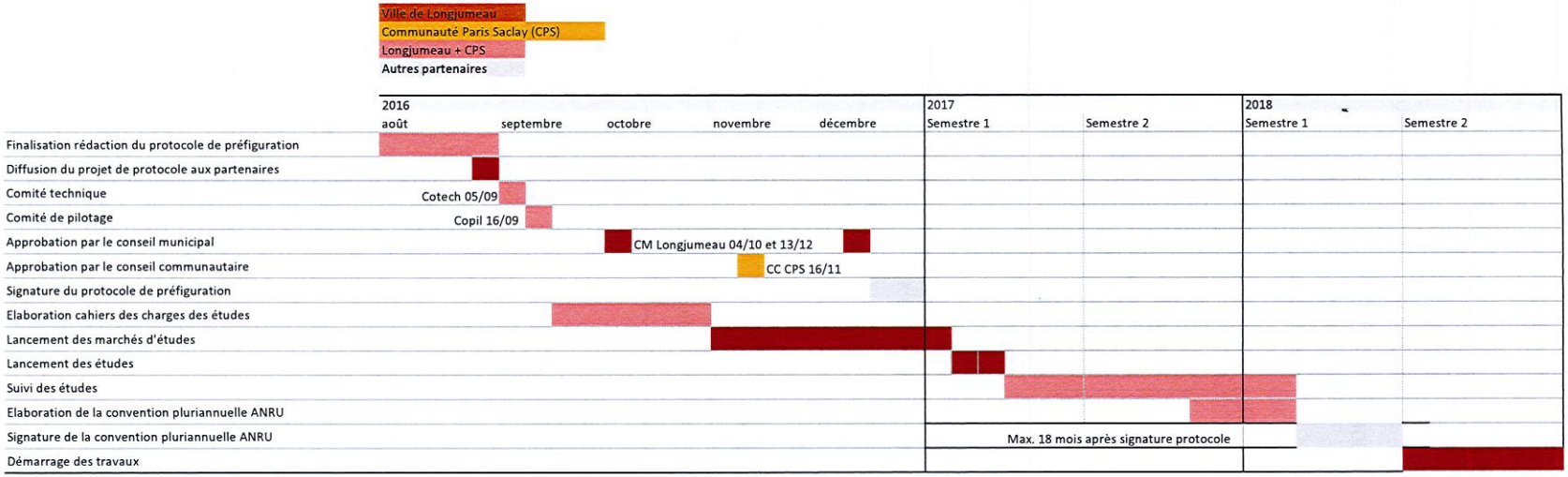
Code	Libellé	Commentaire	Localisation QPV de rattachement	Lieu de réalisation	Immeubles Nbre	Type (M.R+)	Logements Nbre	Adron	Coût par Logt	Coût par M²	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux TVA	Coût TTC	Base de financement prévisionnel ANRU (HT)	Ville	%	EPCI	%	Conseil Général	%	Conseil régional	%	Bailleur social y compris les prêts	%	CDC	%	Europe	%	Etat	%	Autres	%	ANRU	%	PRÊTS	%	Pour mémoire Prêt CDC	Pour mémoire Prêts CIL	Démarrage Année	Semestre	Durée en semestres	Déficit opération	%
12	INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET												20,0%																															
100 N°Quartier 12 0001 001		Opération projet national	N°Quartier								SELECTION MO		20,0%																															
100 6091014 12 0001 002	Etude urbaine d'ensemble		6091014	6091014							Commune de Longjumeau	208 000	20,0%	249 600	208 000	29 120	14%	43 680	21%					31 200	15%	32 500	16%							71 500	34%					2017	S1	3		
100 6091014 12 0002 001	AMO pour co-construction du projet		6091014	6091014							Commune de Longjumeau	30 000	20,0%	36 000	30 000	10 000	33%	5 000	17%															15 000	50%					2017	S1	3		
100 12 0001 002													20,0%																															
100 12 0005 002													20,0%																															
100 12 0005 003													20,0%																															
100 12 0005 004													20,0%																															
100 12 0005 005													20,0%																															
100 12 0005 006													20,0%																															
100 12 0005 007													20,0%																															
100 12 0005 008													20,0%																															
100 12 0005 009													20,0%																															
100 12 0005 010													20,0%																															
100 12 0005 011													20,0%																															
100 12 0005 012													20,0%																															
100 12 0005 013													20,0%																															
100 12 0005 014													20,0%																															
100 12 0005 015													20,0%																															

François Durovray

PROTOCOLE DE PREFIGURATION - ANNEXE 3

Libellé précis et nature de l'opération	Coût HT	TOTAL		ANRU		CDC		Financeurs Efidis		Ville Longjumeau		CPS		EPARECA	
	216000	Taux	Montant HT	Taux	Montant HT	Taux	Montant HT	Taux	Montant HT	Taux	Montant HT	Taux	Montant HT	Taux	Montant HT
Etude urbaine d'ensemble : définition du projet urbain + montage dossier convention RU	**208 000 €**	*100,000%*	208 000,00 €	34,375%	71 500 €	15,625%	32 500 €	15,000%	31 200 €	14,000%	29 120 €	21,000%	43 680 €	0,000%	0 €
			208 000,00 €		*71 500,00 €*		*32 500,00 €*		*31 200,00 €*		*29 120,00 €*		*43 680,00 €*		*0 €*
1/ Etude urbaine, architecturale et paysagère	50 000 €	*100,000%*	50 000,00 €	35%	17 500 €	15%	7 500 €	15%	7 500 €	14%	7 000 €	21%	10 500 €	0%	0 €
2/ Programmation des équipements et services publics	48 000 €	*100,000%*	48 000,00 €	50%	24 000 €	0%	0 €	15%	7 200 €	14%	6 720 €	21%	10 080 €	0%	0 €
3/ Développement économique et activité commerciale	50 000 €	*100,000%*	50 000,00 €	0%	0 €	50%	25 000 €	15%	7 500 €	14%	7 000 €	21%	10 500 €	0%	0 €
4/ Habitat	20 000 €	*100,000%*	20 000,00 €	50%	10 000 €	0%	0 €	15%	3 000 €	14%	2 800 €	21%	4 200 €	0%	0 €
5/ Tranquillité - sûreté	16 000 €	*100,000%*	16 000,00 €	50%	8 000 €	0%	0 €	15%	2 400 €	14%	2 240 €	21%	3 360 €	0%	0 €
6/Foncier	9 000 €	*100,000%*	9 000,00 €	50%	4 500 €	0%	0 €	15%	1 350 €	14%	1 260 €	21%	1 890 €	0%	0 €
7/ Montage juridique et financier	15 000 €	*100,000%*	15 000,00 €	50%	7 500 €	0%	0 €	15%	2 250 €	14%	2 100 €	21%	3 150 €	0%	0 €
AMO en vue de la co-construction du projet avec les habitants et usagers	**30 000 €**	*100%*	30 000,00 €	50%	15 000 €	0%	0 €		0 €	33%	10 000 €	17%	5 000 €	0%	0 €
Sous total	***238 000 €***	*100%*	238 000 €	36,345%	***86 500 €***	13,655%	***32 500 €***	13,109%	***31 200 €***	16,437%	***39 120 €***	20,454%	***48 680 €***	0,000%	***0 €***
Hors protocole / Etude EPARECA (étude commerciale les Arcades)	**33 325 €**	*100%*	33 325 €	**0%**	**0 €**	**33,33%**	11 108 €	**0%**	**0 €**	**33,33%**	11 108 €	**0,00%**	**0 €**	**33,33%**	11 108 €
1/ Etude commerciale (potentiel de redéploiement du site)	15 180 €	*100%*	15 180 €	0%	0 €	33,33%	5 060 €	0%	0 €	33,33%	5 060 €	0,00%	0 €	33,33%	5 060 €
2/ Etude juridique et foncière	18 145 €	*100%*	18 145 €	0%	0 €	33,33%	6 048 €	0%	0 €	33,33%	6 048 €	0,00%	0 €	33,33%	6 048 €
TOTAL	***271 325 €***	*100%*	271 325 €	31,88%	***86 500 €***	16,07%	***43 608 €***	11,50%	***31 200 €***	18,51%	***50 228 €***	17,94%	***48 680 €***	4,09%	***11 108 €***

Annexe 4 - Planning de réalisation des actions du programme de travail



Annexe 5 : Tableau des financements de la Caisse des Dépôts

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	MO	Assiette de Subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus…)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude urbaine d'ensemble, au titre des volets : 1/Etude urbaine, architecturale et paysagère (au titre du chapitre portant sur la mobilité, et le bâti)	Quartiers Sud Quartier vécu Ville / EPCI (sur les volets 2-3-4)	Ville	50 000€	15%	7 500€	Sur le montant total de l'étude urbaine d'ensemble (7 volets confondus) : ANRU : 35% CDC : 15 % Efidis : 15 % CPS* : 21 % Ville : 14 %	Début 2017	Durée totale 18 mois dont étude (volets 1 à 6) : 15 mois
3/ Développement économique et activité commerciale	Quartiers Sud Quartier vécu Ville / EPCI	Ville	50 000€	50%	25 000€			
Etude commerciale (potentiel de redéploiement du site) + Etude juridique et foncière	Centre commercial les Arcades	EPARECA	33 325 € *(15 180€ + 18 145€)*	33%	11 108 €	EPARECA : 33% Ville : 33% CDC : 33%	Automne 2016	
TOTAL					**43 608 €** (soit 15,625% du montant total des études prévues au titre du présent protocole de préfiguration)			

*CPS : Communauté Paris-Saclay