



GROUPE



Protocole de PRÉFIGURATION

Revouvellement urbain

Quartier Guinette
à Etampes

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

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

SIGNATAIRES

L'État représenté par la Préfète de l'Essonne,

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par le Délégué Territorial, la Préfète de l'Essonne,

La Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud Essonne, représentée par son Président,

La Ville d'Étampes, représentée par son Député-Maire,

La Région Ile de France, représentée par sa Présidente,

Le Département de l'Essonne, représenté par son Président,

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par sa Directrice Régionale Ile de France

L'OPIEVOY, représenté par son Directeur Général,

EPARECA, représenté par sa Directrice Générale,

(sous réserve de la décision du Conseil d'Administration d'Epareca de mise en études de l'opération du 4 octobre 2016)

PRÉAMBULE : PROJET DE TERRITOIRE ET CONTRAT DE VILLE

La nouvelle géographie prioritaire : les Quartiers Prioritaires de la Nouvelle Politique de la Ville

La signature du Contrat Urbain de Cohésion sociale s'est doublée en 2007, de la signature de la convention pluriannuelle du Projet de Rénovation Urbaine du quartier Saint-Michel. Le PRU de ce quartier est en cours d'achèvement.

Conformément à la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et notamment son article 5, le territoire communal a été soumis aux critères d'éligibilité de ses quartiers afin de définir les frontières de la nouvelle géographie prioritaire.

Deux quartiers ont été retenus à savoir celui de :

- **La Croix de Vernailles**, quartier construit dans les années 70, particulièrement enclavé et exclusivement composé de logements collectifs sociaux (472) gérés par un bailleur unique, l'immobilière 3F.

Une partie du quartier de Guinette/Hauts-Vallons et plus précisément :

- la zone dite « des bâtiments rouges » comprenant 415 logements collectifs sociaux gérés exclusivement par l'Opievoy, (l'OPIEVOY n'est propriétaire que des bâtiments et du tour d'échelle)
- la zone sur laquelle sont implantés les 240 logements collectifs sociaux gérés par France Habitation rue des Noyers Patins et rue de La Butte-Labatte
- les espaces fonciers le long des rues Depecker et Gabriel Thomas, sites de reconstitution de l'offre du PNRU Saint-Michel comprenant 45 logements sociaux individuels gérés par Emmaüs- Habitat.

Le contrat de ville 2015-2020 préconise la poursuite de la démarche de requalification de ces espaces d'habitats collectifs sociaux et dans ce sens permettra :

- d'une part, de finaliser le PRU de Saint-Michel
- et d'autre part, d'enclencher la démarche d'un Projet Urbain d'Intérêt Régional à Guinette lequel permettra d'ouvrir des perspectives de requalification du quartier de la Croix de Vernailles.

ARTICLE 1. QUARTIER D'INTERVENTION

(cf. annexes 1 et 2)

Le quartier Guinette s'est installé en rebord de plateau, au nord-ouest de la partie agglomérée d'Étampes. Ce quartier est physiquement coupé du centre-ville, par la voie ferrée en pied de coteau qui sépare d'est en ouest le bourg historique des quartiers du plateau.

Nous distinguerons ici :

- d'une part, le périmètre du quartier prioritaire (QPV) tel que défini selon la méthode du carroyage,
- et d'autre part, le quartier comme entité résidentielle et de services, dans sa cohérence locale, et qui est plus large.

Le quartier de Guinette est celui qui compte le plus grand nombre d'habitants, le quart des Etampois : environ 6 000 habitants. Ce quartier est hétéroclite, comprenant de l'habitat individuel, locatif ou non et 3 principaux bailleurs sociaux (OPIEVOY pour la Vallée Collin et le plateau de Guinette, France Habitation et Vilogir pour l'îlot central). C'est le plateau de Guinette qui était précédemment classé en ZUS et aujourd'hui reconnu comme quartier prioritaire.

Le quartier du Plateau De Guinette a une part de logements HLM comprise entre 55 et 75%. La part de logements en location est comprise entre 65 et 75%¹.

Il s'agit d'un quartier de grande dimension : environ 12 ha, et étiré sur environ 1,5 km dans toute sa longueur. Les voies SNCF marquent la limite sud du quartier Guinette.

Il affiche une diversité dans l'habitat qui est bien réelle et perceptible visuellement, avec un grand nombre de logements individuels répartis sur l'ensemble du plateau, autour d'un cœur d'habitat collectif.

Le Plateau Guinette, une urbanisation qui commence dans les années 50. Le quartier Guinette c'est développé sur le plateau agricole (ancienne Ferme Guinette) à partir des années 1950 en même temps que la réalisation de nouvelles voies importantes : déviation de la RN20 au sud de la Ville, réseau viaire de l'Hôpital Barthélemy Durand, des voies d'extension du Faubourg Saint Michel au Nord.

Ces voies se sont développées du fait de la croissance de l'agglomération parisienne. La forte demande en logements pousse alors les communes à créer des logements sociaux sous forme de grands ensembles. À Étampes, les grands ensembles sont bâtis dans les quartiers excentrés du centre ancien, à savoir Guinette, Emmaüs Saint-Michel et la Croix de Vernailles.

L'ensemble de l'urbanisation du Plateau a été conçu selon les critères du mouvement moderne appliqués sur un site coupé du centre par une forte pente. Les formes urbaines en place sont le plus souvent peu denses, lâches, dépourvues des signes de l'urbanité, et exploitant assez mal les pentes existantes.

Ainsi, l'organisation urbaine modifiée par le développement de la ville, notamment sur sa partie haute, est aujourd'hui structurée par :

- Les grandes voies de communication (RN 20, RD 191 et voie ferrée) qui ont un effet de coupure urbaine ;
- L'opposition entre une ville sur le plateau d'urbanisation récente, et la ville du fond de vallée plus ancienne et diversifiée.

Une réelle diversité de l'habitat et des fonctions, mais un habitat collectif concentré au cœur du quartier.

¹ données CGET, novembre 2014

Le foncier existant rend compte d'une diversité d'occupation. Il fait apparaître aussi l'importance des emprises des nombreux équipements publics : écoles, collège, lycées, complexe sportif, ainsi que de la vaste emprise commerciale au nord du quartier.

L'OPIEVOY n'est propriétaire que du tour d'échelle des bâtiments de la Résidence Guinette, les espaces extérieurs appartenant à la ville.

Autour de ce cœur d'habitat collectif (OPIEVOY, France Habitation, Emmaüs, Vilogir) différents secteurs d'habitat individuel certains, comme les Hauts Vallons très récents (ZAC Guinette/Hauts Vallons), d'autres un peu plus ancien au sud du quartier, implantés en plateau successif sur les coteaux entre le haut du plateau et la voie ferrée.

Un foncier public important sur le plateau qui s'explique par la présence d'équipements publics d'échelle communale et intercommunale (Les 2 lycées notamment). Ce foncier occupe une bonne partie du cœur du plateau. Cette présence marquée est à la fois un atout mais génère aussi des dysfonctionnements urbains, par les grandes emprises qu'ils occupent.

Un développement urbain qui s'opère principalement sur le plateau, au nord de la commune. Après une récente urbanisation à l'ouest du plateau Guinette, ZAC des Hauts Vallons et aujourd'hui sur la ZAC du Bois Bourdon, le développement et le renouvellement urbain de la ville s'opèrent essentiellement sur le nord de la ville.

ARTICLE 2. OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE QUARTIER VISÉ AU PRÉSENT PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

2.1 - orientations stratégiques du contrat de ville

(cf. annexe 3)

Vers un projet urbain d'envergure

Il s'agit à moyen terme de **valoriser le quartier Guinette comme le deuxième pôle de centralité d'Étampes**.

Le développement urbain de la ville n'est aujourd'hui possible que vers le nord de la commune (le plateau). Si la ville ancienne est la centralité principale de la ville, elle ne peut faire l'objet que d'opérations ponctuelles.

La coupure physique entre le Plateau et le centre ancien est réelle et durable et donc favorise en un certain sens le développement de Guinette. Cependant, le Centre Ville restera toujours la centralité principale d'Étampes, du fait de la présence de la gare et de tous les services administratifs et culturels. De plus, le patrimoine historique d'Étampes lui confère une identité spécifique.

Les quartiers implantés sur le plateau constituent par leur poids de population la deuxième centralité de la ville.

Or le Plateau s'est urbanisé dans les années 60/70 au coup par coup sans réflexion d'ensemble. Les différents quartiers qui le constituent, ont aujourd'hui des problématiques d'enclavement et ou d'accessibilité et de continuité. Si l'extension d'Étampes est limitée par les terres agricoles, le Plateau accueille aujourd'hui un grand nombre d'équipements structurants à l'échelle de la ville qui constituent la valeur ajoutée de ce quartier par rapport au centre ancien.

La révision du PLU de la ville doit pouvoir apporter notamment des réponses d'une part, aux problématiques de continuités urbaines, et d'autre part au bon équilibre entre les différentes fonctions urbaines (logements, équipements, services ...). L'objectif est de maintenir la mixité sociale à l'échelle de cette deuxième centralité.

Pour répondre à cet enjeu, le périmètre de réflexion dans le cadre de l'étude urbaine à venir doit être élargi au plateau, pour envisager les perspectives de développement et de renouvellement de cette centralité.

Cette réflexion doit se conduire en cohérence avec les nouvelles orientations du PADD de la ville.

Sur le QPV de Guinette, on observe aujourd'hui un morcellement urbain à deux niveaux :

- **à l'intérieur même du QPV**, du fait de l'emprise des équipements, de l'organisation juxtaposée des différents patrimoines, du manque de hiérarchie et de continuité entre les voiries,
- **entre le QPV et ses franges**, du fait de ce manque de continuité urbaine, de la morphologie du bâti et de l'image du Vieux Guinette.
- **à l'intérieur du Vieux Guinette**, on observe un enclavement particulier qui procure un sentiment d'enfermement.

Objectifs opérationnels de requalification de Guinette inscrits au Contrat de ville (Pilier cadre de vie renouvellement urbain)

- Ouvrir la Résidence du Plateau Guinette sur le nouveau quartier des Hauts Vallons et lutter contre l'insécurité,
- Favoriser la mixité sociale et le parcours résidentiel,
- S'engager dans la transition énergétique pour une meilleure maîtrise des charges,
- Contribuer à la mise en place d'une politique ambitieuse et partagée afin d'atteindre l'objectif de mixité sociale sur le quartier de Guinette, sans fragiliser les autres quartiers hors politique de la ville,
- Recomposer les espaces extérieurs et renforcer l'attractivité du quartier,
- Requalifier la zone commerciale des Fleurettes.

Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain :

- Renforcer les lieux de vie du quartier pour structurer les polarités du Plateau : réfléchir au maillage des équipements entre eux, tant sur le plan urbain que fonctionnel, mieux articuler les équipements structurants et les équipements de proximité
- Inscrire le quartier dans la trame paysagère restructurée à l'échelle du Plateau et de la ville
- Conforter la démarche environnementale en s'appuyant sur les potentialités du site, tendre vers un « éco-quartier »

Favoriser les synergies et les liens entre équipements en améliorant notamment la perméabilité entre espaces publics.

2.2 - Les 6 objectifs « incontournables » de l'anru

Augmenter la diversité de l'habitat

Constats :

- Le logement collectif social se situe au cœur du quartier Guinette et est entouré d'îlots d'habitat pavillonnaire privés
- La copropriété des Fleurettes nécessite aujourd'hui une certaine vigilance

Orientations :

- Elargir la diversité de l'habitat sur la Résidence OPIEVOY,
- Rompre avec l'aspect monolithique du Vieux Guinette, en diversifiant les formes urbaines et en innovant, notamment sur des opérations d'habitat collectif,
- Fluidifier les parcours résidentiels en proposant une offre diversifiée de programmes et de produits logements (accession sociale), pour maintenir une certaine mixité sociale,

- Mieux répartir l'offre de logements sociaux à l'échelle de la ville en cohérence avec le projet de ville (cf. annexe 4).
- Organiser une veille sur la copropriété des Fleurettes

Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées.
--

Constats :

- Un sentiment d'isolement fort sur la résidence de l'Opievoy,
- Une rupture d'échelle entre les secteurs pavillonnaires de la ZAC des Hauts Vallons (R+1+C) et le vieux Guinette (habitat collectif R+4).

Orientations :

- Affirmer la seconde centralité de la ville sur le Plateau Guinette,
- Restructuration du bâti pour désenclaver le quartier,
- Adapter les équipements présents à la croissance démographique attendue

Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique
--

Constats :

- Une dominante résidentielle de l'ensemble du plateau à l'exception des grands équipements d'échelle communale ou intercommunale et du centre commercial « Les Portes d'Étampes »,
- Une mixité fonctionnelle réelle à l'échelle du Plateau : activités économiques, commerces, services, équipements,
- Un réel déficit de lieu de vie affirmé,

Orientations :

- Veiller au maintien, voire au renforcement de la mixité fonctionnelle par rapport au développement des nouveaux programmes de logements au sein des ZAC,
- Réactualiser l'étude EPARECA (2010) concernant la polarité commerciale de proximité de la copropriété des Fleurettes pour envisager durablement son avenir,
- Renforcer les pôles de vie, notamment de proximité : Mairie annexe – Espace J. Carmet – le secteur Fleurette « élargi » à la maison des associations, et le secteur aux abords du groupe scolaire « Petit Prince ».

Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants

Constats :

- Un contexte géographique qui isole les quartiers du plateau de la ville centre, et qui contraint les mobilités entre ces deux grands quartiers de la ville (coteaux – pentes),
- Des franchissements limités des voies ferrées (3) qui renforcent l'isolement du plateau,
- Sur le plateau, un déficit de maillage, lié aux grandes emprises d'équipements juxtaposés, qui limitent les continuités urbaines et les liaisons inter-quartiers et qui met en évidence le manque de fluidité entre les différents secteurs du quartier.

Orientations :

Améliorer les liaisons et continuités urbaines entre les quartiers de Guinette :

- entre les grandes rues/avenues existantes
- au cœur du quartier et entre les différentes entités
- Renforcer la desserte des principaux équipements du quartier en transport en commun ainsi que vers le centre commercial des Portes d'Étampes et la gare SNCF
- Renforcer et développer les liaisons douces entre le centre ancien et le plateau et à l'intérieur du quartier lui-même
- Renforcer l'ouverture du quartier par la création d'une déviation entre la rue de la Sablière (Parc Sudessor) et la RD 191 nord Bois Bourdon)

Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers

Constats :

- Les bâtiments de la résidence Guinette : un bâti ancien qui n'est plus aux normes, en matière d'accessibilité et de performances énergétiques
- Une abondance d'espaces extérieurs et des qualités paysagères à prendre en compte dans la mutation durable du quartier

Orientations :

- Viser une réhabilitation ambitieuse et/ou une démolition (à calibrer en fonction des orientations de l'étude urbaine et des diagnostics techniques)
- Viser une exemplarité architecturale des nouvelles constructions qui devraient tirer parti des qualités naturelles du site (bonne orientation sud vers la vallée)
- Préserver les qualités paysagères du site, vues lointaines sur la vallée au sud et vers le paysage agricole à l'ouest
- Conforter et renforcer la trame verte avec le maintien des végétaux et une meilleure gestion des eaux
- Requalifier les espaces extérieurs pour diversifier les usages

Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures.

Constats :

- La ville se développe : ouverture à l'urbanisation du secteur Bois Bourdon (ZAC Bois Bourdon)
- Une volonté d'agir sur le vieux Guinette depuis plusieurs années

Orientations :

- Réaliser un plan d'aménagement d'ensemble (dans le cadre d'une futur ZAC)
- Tirer parti de l'expérience du PRU 1 de St Michel au bénéfice du PrIR
- Définir un schéma de gouvernance de projet impliquant tous les acteurs concernés et notamment les habitants
- Mener les études complémentaires nécessaires pour se doter d'un projet urbain d'ensemble visant à définir le projet de la deuxième centralité de la ville
- Élaborer les cahiers des charges de prescriptions pour les maîtres d'œuvre

2.3 - LES OBJECTIFS DU PROJET URBAIN

- Désenclaver le quartier en améliorant les liaisons
- Restructurer le quartier pour améliorer le fonctionnement urbain, sans écarter l'hypothèse de démolition de bâtiments
- Mettre en adéquation la propriété du foncier avec les usages développés sur les espaces extérieurs
- Étudier les possibilités de restructuration des espaces extérieurs (voies, chemins piétons, stationnements), pour un meilleur fonctionnement interne du quartier et une ouverture vers l'extérieur
- Réactualiser les conclusions de l'étude commerciale de 2010, pour définir et statuer sur l'avenir du centre commercial des Fleurettes
- Proposer des solutions durables pour l'amélioration du patrimoine bâti existant, en particulier du point de vue des performances énergétiques
- Agir face aux copropriétés en difficulté, notamment les Fleurettes
- Identifier les produits immobiliers susceptibles d'être développés sur des assiettes foncières libres localisées sur le plateau, favorisant une mixité d'occupation et une diversification de l'habitat.

ARTICLE 3. POINTS D'ATTENTION ET DEMANDES D'APPROFONDISSEMENT SOUHAITÉES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

Le dossier de présentation ainsi que la rédaction du protocole ont été élaborés en lien étroit avec les services de la DDT de l'Essonne ; ces derniers ont émis des avis pris en compte dans le présent document.

ARTICLE 4. PROGRAMME DE TRAVAIL À RÉALISER AU TITRE DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

(Cf. Annexe 6)

4.1 - ÉTUDES COMPLÉMENTAIRES À RÉALISER DANS LE CADRE DU PROTOCOLE

Étude urbaine, sociale et technique d'un territoire situé sur le Plateau à Étampes.

Projet de renouvellement urbain (PrIR - nouveau programme de renouvellement urbain).
Périmètre d'étude : QPV et ses franges.

- Périmètre de réflexion à l'échelle du Plateau
- Périmètre opérationnel le PrIR et ses franges Les enjeux sont notamment :
 - Désenclaver le quartier en améliorant les liaisons
 - Restructurer le quartier pour améliorer le fonctionnement urbain, sans écarter l'hypothèse de démolition de bâtiments
 - Mettre en adéquation la propriété du foncier avec les usages développés sur les espaces extérieurs
 - Étudier les possibilités de restructuration des espaces extérieurs (voies, chemins piétons, stationnements), pour un meilleur fonctionnement interne du quartier et une ouverture vers l'extérieur
 - Proposer des solutions durables pour l'amélioration du patrimoine bâti existant, en particulier du point de vue des performances énergétiques
 - Agir face aux copropriétés en difficulté, notamment les Fleurettes
 - Identifier les produits immobiliers susceptibles d'être développés sur des assiettes foncières libres localisées sur le plateau, favorisant une mixité d'occupation et une diversification de l'habitat.

L'étude porte sur les volets suivants :

- L'analyse du fonctionnement urbain et paysager
- L'analyse du fonctionnement des équipements
- La programmation habitat
- Étude de faisabilité socioéconomique et financière de démolition et reconstitution de l'offre.
- Identifier les actions à mener
- Évaluer les financements nécessaires à leur réalisation
- Justifier de leur faisabilité dans le calendrier d'intervention (phasage) et de financements

Dans le cadre de cette mission, il s'agit de prendre la mesure du site et de ses capacités d'évolution de manière tangible.

Pour se faire il s'agira :

- d'aboutir à un arbitrage sur le nombre et la localisation des démolitions
- de préciser les lieux de reconstitution de l'offre
- d'identifier les capacités de relogement des ménages concernés
- de définir un scénario de diversification de l'offre

L'étude devra être rendue en respectant les phases suivantes :

- (1) phase diagnostic urbain et social et orientations ; diagnostic technique du patrimoine OPIEVOY
- (2) élaboration des scénarios d'évolution du quartier ;
- (3) élaboration du projet de renouvellement urbain et social de Guinette ;
- (4) programmation des espaces publics
- (5) programmation habitat
- (6) évaluation financière, montage opérationnel et phasage

Budget estimé = 86 000€ HT – 103 200 € TTC

MO = Ville d'Étampes

Délai de réalisation = 12/16 mois

Une mission OPCU pourra être mise en place à l'issue de la signature de la convention.
Cette mission pourra être inscrite à l'étude urbaine globale comme tranche conditionnelle au marché.

Diagnostic habitat

Réalisation d'un diagnostic habitat dans la perspective d'un nouveau PLH.

Budget estimé = 20 000€ HT – 24 000 € TTC

MO = Ville d'Étampes

Délai de réalisation : 12/16 mois

Relevé de géomètre (voies, réseaux)

Le lever de géomètre permettra de calculer les besoins de terrassements nécessaires à l'assise des aménagements et leur interface avec les espaces existants. Le périmètre concerné est celui du périmètre QPV et ses abords.

Budget estimé = 30 000 € HT – 36 000 € TTC

MO = Ville d'Étampes

Délai de réalisation = 3 mois

Mission d'AMO permettant d'accompagner la ville dans le suivi du projet et du programme urbain

La mission d'AMO est entendue comme une mission d'accompagnement des services de la collectivité d'Étampes sur la durée du Protocole ; elle s'organise de la signature du Protocole à la signature de la Convention ANRU.

Elle comprend différentes tâches :

- Conseil permanent auprès de la collectivité élus et chef de projet par téléphone, par mail et lors de réunions régulières avec la maîtrise d'ouvrage sur l'ensemble des questions d'expertise
- Accompagnement au suivi des études : sélection des équipes de maîtrise d'œuvre, suivi des prestations
- Animation des différents groupes de travail : séminaires de travail, COTECH et COPIL (préparation des supports d'animation et de présentation, rédaction des comptes rendus)
- Élaboration et rédaction de la Convention de Renouvellement Urbain et de la maquette financière en lien avec le chef de projet
- Appui à la concertation
- Aide à la relation avec l'ensemble des partenaires impliqués (la DDT...).

Budget estimé = 50 000 € HT – 60 000 € TTC

MO = Ville d'Étampes

Délai de réalisation = 3/4 jours par mois pendant 14 à 16 mois

Réactualisation du volet commercial

Réactualiser les conclusions de l'étude commerciale de 2010 pour définir et statuer sur l'avenir du centre commercial des Fleurettes.

Budget estimé = 9 000€ HT – 10 800 € TTC

MO = EPARECA

Délai de réalisation : 3/4 mois

Sous réserve de la décision du conseil d'administration d'Épareca de mise en études de l'opération.

Études et diagnostics techniques

Études techniques en lien avec l'étude urbaine : diagnostics techniques sur le patrimoine OPIEVOY (thermique, amiante, sécurité, accessibilité).

Budget estimé = 50 000€ HT – 60 000 € TTC

MO = Bailleur OPIEVOY

Délai de réalisation : 6 mois

**ARTICLE 5. OPÉRATION(S) FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION ANTICIPÉE
DE DÉMARRAGE**

Sans objet

ARTICLE 6. ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS AU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Différentes instances participatives existent sur le territoire de la Ville d'Étampes.

Conseils consultatifs : Conseil municipal des jeunes

Conseils de quartiers : instance de mobilisation des habitants par quartier (7 quartiers), visant l'information des habitants, la discussion de problématiques et préoccupations dans le but d'améliorer la qualité de vie des habitants.

Centres sociaux et culturels : La participation fait partie des valeurs de ce type de structure. Engage des processus de co-construction/concertation sur des projets avec les populations.

Maison de quartier : Conseil de Maison

Au-delà de ces instances, l'association des habitants et des usagers au projet s'appuiera sur la mise en place des conseils citoyens et de la maison de projet.

6.1 - Les conseils citoyens

La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, impose la création de conseils citoyens sur les quartiers prioritaires.

Dans ce contexte, la ville accompagne pleinement les objectifs fixés par la loi et a souhaité mettre en œuvre deux conseils citoyens sur le territoire communal, un par quartier prioritaire, **Guinette et la Croix de Vernailles**.

Chaque conseil citoyen est constitué de deux collèges :

- un collège « habitants », (*habitants résidents du quartier prioritaire*) composé de façon paritaire hommes femmes,
- un collège « représentants des associations et acteurs locaux » (implantés dans le quartier prioritaire ou activité au sein du quartier)

Les conseils citoyens seront mis en place au premier trimestre 2016 et respecteront les principes du cadre de référence :

L'autonomie de réunion et de formulation d'avis vis-à-vis des autres acteurs, notamment institutionnels ;

La parité entre des représentants d'acteurs locaux et des habitants ;

La représentation de ces Conseils dans l'instance de pilotage du Contrat de Ville, afin qu'ils soient parties prenantes du processus contractuel et de son évaluation.

Les conseils citoyens comportent 11 membres dont 8 membres du collège « habitants » et 3 membres du collège « représentants des associations et acteurs locaux », sur la base du volontariat.

Dès le mois de novembre 2015, la Communauté d'Agglomération et la Ville d'Étampes se sont engagées dans la création des conseils citoyens sur les deux quartiers prioritaires.

La Ville d'Étampes est l'instigatrice de la démarche, le service politique de la ville a été chargé de sa mise en œuvre. Le service s'est appuyé sur le service communication pour informer la population.

Différentes opérations ont été conduites afin de susciter des candidatures d'habitants volontaires :

- Des articles dans le journal municipal : édition du 13/11/2015, du 11/12/2015 et du 08/01/2016
- Des articles mis en ligne sur le site Internet de la ville d'Étampes
- La mise en place d'une plaquette incluant un coupon réponse en mairie principale, mairie annexe et dans les maisons de quartiers présentes dans les 2 quartiers prioritaires.
- La mise en place d'affiche en mairie principale, mairie annexe, dans les maisons de quartiers présentes dans les 2 quartiers prioritaires et dans les halls d'immeubles des quartiers prioritaires.
- La mise en place dans les maisons de quartiers d'une urne pour déposer les coupons candidatures.
- La mobilisation des agents publics des maisons de quartiers dans la démarche.
- La mise en place d'un numéro de téléphone pour renseigner les candidats.
- Un point d'information en séance du Conseil municipal du 25 novembre 2015.

À ce jour, les candidatures au conseil citoyen se divisent comme suit :

Pour le collège « habitants » a été de 7 et le collège « acteurs locaux » 3 associations sur le quartier de Guinette.

Pour le collège « habitants » a été de 6 et le collège « acteurs locaux » 3 associations sur celui de la Croix de Vernailles.

Une fois les conseils citoyens constitués et leurs représentants désignés, ceux-ci seront associés aux instances de pilotage du projet de renouvellement urbain à toutes les étapes.

La mise en place d'une Maison du projet se fera au travers de la définition d'un espace d'information et de communication dédié qui sera localisé au niveau de la maison de quartier de l'espace Jean Carnet.

6.2 - La maison du projet

La maison du projet sera un lieu de rencontres, d'informations et d'échanges sur le projet du PRIR. Elle sera au cœur des dispositifs de dialogue avec les habitants dans l'élaboration et la mise en œuvre du nouveau projet de rénovation urbaine. Elle devra être accessible et visible. Rendue obligatoire par la loi de programmation pour la ville de février 2014, sa conception devra être définie et construite avec la commune d'Étampes, suivant la spécificité du quartier et du projet. Suivant el cas, elle pourra être animée par des agents.

Cette maison du projet sera le point central de l'information sur le projet de rénovation urbaine pour les habitants, les professionnels de l'urbanisme, les associations. On pourra y retrouver des panneaux d'information pédagogiques, des plans du quartier, des maquettes 3D qui permettront aux habitants de mieux se situer, de mieux réaliser les transformations à venir.

Il s'agit de partager le projet pour mettre les habitants en capacité de le comprendre et d'y travailler. Elle pourra également accueillir tout au long du PRIR des travaux réalisés dans le cadre du contrat de ville de valorisation du quartier : exposition sur la mémoire du quartier, mise ne valeur de créations artistiques...

C'est un lieu de rencontre pour établir un lien fort et concret entre les porteurs du projet et les habitants. Elle doit également permettre de faire remonter au quotidien les problématiques des habitants que l'élaboration du projet ou sa mise en œuvre se doivent de prendre en compte dans la mesure du possible. Les conseils citoyens s'appuieront sur cette maison du projet pour travailler avec les acteurs et les habitants sur les projets du quartier.

ARTICLE 7. ARTICULATION AVEC LA CONVENTION INTERCOMMUNALE PRÉVUE À L'ARTICLE 8 DE LA LOI DU 21 FÉVRIER 2014

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR modifie en profondeur la gestion de la demande de logement social et la politique des attributions.

Au niveau national il s'agit notamment d'enregistrement en ligne de la demande de logement social, de dossier unique des pièces justificatives et de droit à l'information des demandeurs. Mais le niveau intercommunal est consacré avec **la création d'une conférence intercommunale du logement**, la mise en place d'un service d'information et d'accueil des demandeurs, l'élaboration d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs et la mise en place d'un dispositif de partage de la gestion de la demande.

La loi n° 2014-173 du 21 février 2014 programmation pour la ville et la cohésion urbaine confirme la pertinence de l'échelon intercommunal en renforçant le dispositif d'une convention de mixité sociale visant un équilibre entre les territoires et régissant le relogement dans le cadre des Programmes de Rénovation Urbaine (PRU) et la coopération entre les bailleurs et les réservataires.

Compétente en matière d'habitat, la Communauté d'agglomération de l'Etampois Sud Essonne va mettre en oeuvre ces outils avec les acteurs du logement de son territoire.

Toutefois avant d'évoquer les pistes d'amélioration du territoire, il convient de dresser un état des lieux de l'organisation et des politiques mises en place et d'étudier leurs résultats. Il conviendra ensuite d'évoquer les principes structurants de la convention de mixité sociale qui sera mise en place au niveau communautaire en partenariat avec les communes, les bailleurs et les services de l'État.

La convention de mixité sociale est prévue à l'article 8 de la loi de Programmation pour la ville et la cohésion sociale du 21 février 2014.

Elle fixe :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville et dans le respect des articles L. 300-1 et L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation ; ces objectifs sont fixés en fonction du critère de revenu mentionné au 2° du I de l'article 5 de la présente loi et des engagements pris en matière de relogement des personnes relevant des accords collectifs prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain ;
- Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.

Conformément à l'article 8 de la loi du 21 février 2014, une convention de mixité sociale sera définie à l'échelle intercommunale dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, cette convention porte sur l'ensemble du patrimoine de l'agglomération avec un objectif de rééquilibrage dans les quartiers.

ARTICLE 8. GOUVERNANCE ET CONDUITE DE PROJET

(Cf. annexe 5)

8.1- La gouvernance

La gouvernance du contrat de ville de l'agglomération de l'Etampois Sud Essonne constitue en soi un enjeu stratégique pour garantir les meilleures conditions de sa mise en œuvre, de son suivi et de son évaluation régulière.

8.1.1 - Le comité de pilotage du contrat de ville

Le comité de pilotage est l'instance décisionnaire du contrat de ville. Il a pour mission d'impulser et de valider les orientations, de s'assurer de l'atteinte des objectifs et d'arbitrer les évolutions à apporter.

Il assure le pilotage, la validation, le suivi et l'évolution du contrat de ville.

Le comité de pilotage (COPIL) est co-présidé par l'État, le Président de la Communauté d'agglomération de l'Etampois Sud Essonne et le Maire de la commune d'Étampes.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les bailleurs, les chambres consulaires, la Caisse des Dépôts et Consignations, la Caisse d'Allocations Familiales, Pôle Emploi, les représentants des Conseils citoyens, pour les principaux, y siègent à leurs côtés.

Le comité de pilotage remplit un rôle stratégique de concertation entre les signataires et évalue le contrat de ville. Il a en charge la mise en cohérence des actions conduites dans le cadre de la politique de la ville sur l'ensemble du territoire communautaire.

Au vu de l'ensemble de ces missions, le comité de pilotage est appelé à se réunir au moins une fois par an. Il peut également se réunir en comité restreint ou séances supplémentaires chaque fois que cela est nécessaire.

L'ensemble des parties signataires identifiées dans le contrat de ville sont membres du comité de pilotage. L'extension du réseau de participation devra être actée en accord avec les pilotes du contrat.

Les équipes communautaire et municipale assurent la préparation et la co-animation du Comité de pilotage, en s'appuyant sur les travaux préparatoires en instance technique.

Les équipes assureront par ailleurs le lien avec l'ensemble des élus communautaires et municipaux, autant que de besoin, des réunions de présentation et de discussion relative à la mise en œuvre du Contrat de ville.

8.1.2 - Le comité technique du contrat de ville

Le comité technique (COTECH), pendant technique du comité de pilotage, est co-animé par l'État, le Président de la Communauté d'agglomération de l'Etampois Sud Essonne et le Maire de la commune d'Étampes.

Le comité est responsable de la bonne préparation des réunions du comité de pilotage et de la supervision générale des travaux liés à la mise en place des projets urbains et actions des 3 piliers du contrat de ville.

Préparé et animé par les équipes communautaire et municipale, en étroite collaboration avec les services de l'État, il se réunit autant que de besoin, sur impulsion des pilotes.

Le comité technique met en débat et travaille sur :

- Le partage et l'analyse des éléments d'observations et d'évaluation pouvant conduire à un ajustement de stratégie du contrat ;
- La préparation et la finalisation des programmes d'actions annuels ;
- Le partage des informations et des évolutions relatives à la réalisation du projet urbain ;
- La présentation des résultats des programmations annuelles et les modalités de préparation de l'appel à projets ;
- La conduite et le partage des travaux d'évaluation régulière du contrat, en œuvrant au suivi des engagements et du déploiement des actions ;
- La programmation des travaux complémentaires pouvant être engagés dans le cadre de comités thématiques ou groupe de travail ad hoc.

Il pourra être organisé des groupes de travail thématiques autour des 3 piliers du contrat de ville :

- Cadre de vie et renouvellement urbain,
- Cohésion sociale,
- Développement économique et de l'emploi.

8.1.3 - le comité de pilotage des projets urbains

Désirant affirmer l'objectif d'une plus forte intégration des quartiers dans les dynamiques d'agglomération et leur inscription dans les politiques communautaires liées à l'aménagement du territoire, au développement économique, aux transports, aux déplacements, à la politique de l'habitat, aux stratégies de peuplement et de mixités sociales, pilotées à terme par la Conférence intercommunale du logement, la Communauté d'agglomération et ses partenaires entendent instituer un comité de pilotage des projets urbains.

Ce changement important dans la gouvernance de la politique de la ville se traduit par l'installation d'une instance de supervision globale de la mise en oeuvre du PRIR de Guinette. Animées par la Communauté d'agglomération et le Ville d'Étampes, les réunions du comité de pilotage des projets urbains ont pour objectifs :

- Définir et ajuster la stratégie et le volet opérationnel du PRIR, à travers la préparation, la validation et les ajustements des conventions et la définition des avenants ;
- Permettre le partage du suivi opérationnel et financier des différents programmes ;
- Assurer la convergence des stratégies définies dans les conventions avec les outils et politiques communautaires visant à assurer les objectifs de mixité sociale et de suivi des attributions (suivant la convention), la régulation de la production de logements (logements sociaux, accession sociale, offre privée), l'articulation avec les opérations de développement des transports collectifs, le déploiement et le suivi des dispositifs de clauses d'insertion ;
- Associer les représentations de citoyens (Conseils Citoyens) et convenir des modalités de concertation autour des projets dans le cadre des Maisons du Projet.

8.1.4 - le comité technique des projets urbains

Un Comité Technique de suivi constitué des élus et techniciens référents, des représentants de la DDT 91 et des représentants des institutions signataires et partenaires.

En phase d'exécution du protocole en vue de l'élaboration de la convention, ces comités techniques de suivi passeront en revue l'ensemble des études menées pour permettre d'affiner le programme en vue de la préparation de la maquette financière.

Ces comités permettront de faire un état d'avancement des études inscrites au présent protocole.

Afin de garantir l'articulation avec le contrat de ville, des points sur l'évolution du PRIR seront réalisés lors du comité de pilotage du contrat de ville.

8.2 - Conduite de projet

Pour la mise en oeuvre du projet et dans un souci d'efficience, les collectivités locales (CAESE et commune d'Étampes) prévoient, au sein de services d'ores et déjà mutualisés, d'organiser les équipes opérationnelles de la façon décrite ci-dessous.

Le pilotage stratégique et la direction du projet seront conduits par la Directrice générale adjointe en charge de l'aménagement du territoire qui supervise le projet et anime le dispositif partenarial du PRIR dans un double rôle de « chef d'orchestre » et « d'ensembliser » en étroite collaboration avec la directrice de la politique de la ville et avec le chef de projet du contrat de ville, à renforcer par un chargé de projet.

Cette équipe sera le pôle renouvellement urbain.

Ce pôle a pour missions principales :

- la définition des projets de renouvellement urbain et leur formalisation dans des documents contractuels,
- la conception et l'animation des dispositifs de pilotage stratégique (instances, partenariats, aide à la décision),
- la mise en œuvre des conventions de renouvellement urbain au plan opérationnel, administratif et financier, en lien avec les maîtres d'ouvrage,
- le suivi des engagements contractuels (réalisation opérationnelle et financière, calendriers) et des dispositifs d'accompagnement (insertion, relogement, qualité de service et gestion urbaine de proximité, mixité),
- la participation à l'évaluation des dispositifs et l'établissement de bilans réguliers et de reportings,
- la mise en œuvre de l'information et la communication relative au renouvellement urbain et les conditions de concertation et participation des habitants.

L'équipe du service Politique de la Ville est mobilisée et responsabilisée sur deux missions principales :

- Elle assure la préparation et l'animation de l'ensemble des instances de pilotage politique et technique du Contrat de Ville décrites précédemment. Elle engage pour ce faire, l'ensemble des travaux préparatoires, en association étroite avec les services l'État, nécessaires aux démarches d'actualisation du programme d'actions, de suivi et d'évaluation de l'avancée du Contrat et du déploiement des

engagements partenariaux, de préparation de la programmation liée aux appels à projets et veille à la pleine association des services communaux et intercommunaux pour faciliter le pilotage des projets urbains et des démarches associées (CIL, etc.).

- Elle vise à assurer la mobilisation et la coordination des directions sectorielles de la communauté dans le cadre de la mise en œuvre du Contrat, en les associant à l'ensemble des travaux permettant la déclinaison des orientations du Contrat.

Les missions du service seront assurées dans le respect des compétences respectives de chaque collectivité et s'appuieront, autant que de besoin, sur la mobilisation du partenariat.

Enfin, d'autres services de la Ville et la Communauté d'agglomération seront mobilisés en tant que de besoin dans l'équipe du pôle renouvellement urbain autour du PRIR.

- Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

L'organisme HLM présent sur le territoire de Guinette (OPIEVOY) sera associé à la définition du projet de renouvellement urbain d'une part, au travers de la mise en place de la conférence intercommunale du logement et de l'élaboration du PLH, d'autre part, au travers du contrat de ville et en particulier de la GUSP.

Une étude globale (urbaine, sociale et technique) sera menée sur le QPV, intégrant une réflexion auprès de promoteurs pour évaluer l'attractivité du site de Guinette en matière de construction de programmes de diversification de l'offre de logements.

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 7. 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

Le poste de chef de projet ne fera pas l'objet de subvention de la part de l'ANRU dans la phase du protocole.

9.2 - Modalités de financement par l'anru des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet prévus dans le programme de travail

Présentation des études, expertises et moyens d'accompagnement, cofinancés par l'ANRU dans le cadre du présent protocole, conformément à l'article 4 du présent protocole.

(Voir tableau financier récapitulatif en annexe 7)

1. Étude urbaine, sociale et technique d'un territoire situé sur le Plateau à Étampes
 1. Budget estimé = 86 000 € HT
2. Diagnostic habitat
 2. Budget estimé = 20 000 € HT
3. Relevé de géomètre (voies, réseaux)
 3. Budget estimé = 30 000 € HT
4. Mission d'AMO permettant d'accompagner la ville dans le suivi du projet et du programme urbain
 4. Budget estimé = 50 000 € HT
5. Réactualisation du volet commercial
 5. Budget estimé = 9 000 € HT
6. Études et diagnostic techniques
 6. Budget estimé = 50 000 € HT

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.

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

Sans objet

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

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

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	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
Étude urbaine, sociale et technique	Ville d'Étampes	86 000€	20%	17 200€	Subvention ANRU 30%	Octobre 2016	14/16 mois
Réactualisation du volet commercial	EPARECA	9 000€	33%	3 000€	Subvention Ville d'Étampes 33%	Octobre 2016	3/4 mois

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

Sans objet.

ARTICLE 10. OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT FINANCÉES DANS LE PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

Sans objet.

ARTICLE 11. DURÉE DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

Le présent protocole de préfiguration d'une durée de **16 mois** prend effet à compter de la date de signature de ce dernier par l'ANRU, dernier partenaire à y apposer son cachet.

L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), devra donc être achevé à la date d'échéance du protocole.

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

(Cf. Annexe 6)

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

L'ANRU, ou son représentant local, sera associée à l'avancement du programme de travail en participant au suivi des études et à leurs principales étapes de validation au travers des comités techniques et comités de pilotage.

Le comité de pilotage se réunira au minimum 3 fois :

- Au démarrage de la phase protocole pour valider les orientations des études complémentaires à mener
- À la restitution des études pour une présentation des conclusions à tous les partenaires
- À la fin de la phase protocole pour valider la convention partenariale pluriannuelle de mise en œuvre du projet de renouvellement urbain.

Il pourra être amené à se réunir d'avantage si le porteur de projet le juge nécessaire ou suite à une saisine du comité technique. Le comité technique assurera le suivi opérationnel et, à l'initiative du chef de projet, il réunira les partenaires trois ou quatre fois au cours de la phase protocole afin de :

- préparer le comité de pilotage
- faire le point sur les études en cours
- participer à l'élaboration du projet urbain.

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 dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention État-ANRU-UESL Action Logement portant sur le 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.

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

Les maîtres d'ouvrage 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.

13.3 - Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 - Le financement des opérations par l'ANRU

Le tableau financier de l'annexe 7 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 **103 800 €**, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7. 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'Anah² 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 ci-dessus (art. 9.4), 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.

13.4 - Contrôle et audits

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).

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

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

13.5 - 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 suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- le réexamen du protocole de préfiguration pouvant appeler la signature d'un avenant
- la requalification du financement prévu dans le protocole qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole.

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

13.6 - 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.

13.7 - Traitement des litiges

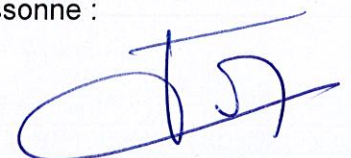
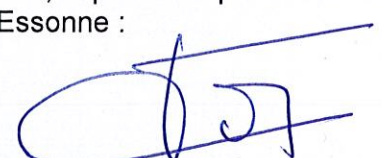
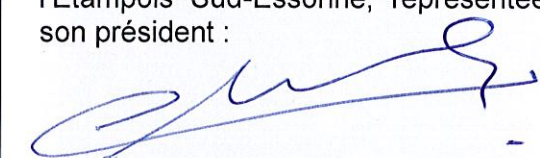
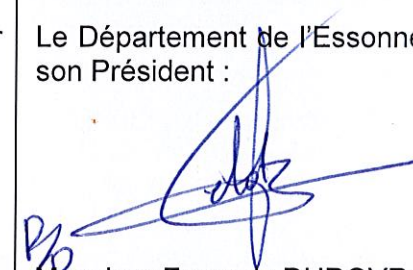
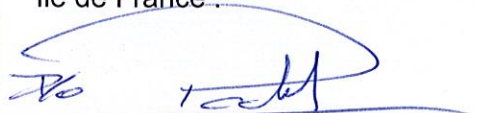
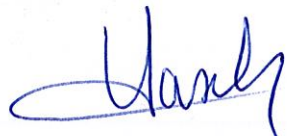
Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'ANRU.

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.

13.8 - 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 Étampes, le 19 septembre 2016

L'État, représenté par Madame la Préfète de l'Essonne :  Madame Josiane CHEVALIER	L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, représenté par Madame la Préfète de l'Essonne :  Madame Josiane CHEVALIER
La Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne, représentée par son président :  Monsieur Jean-Pierre COLOMBANI	La Ville d'Étampes, représentée par son Député-Maire :  Monsieur Franck MARLIN
La Région Ile de France, représentée par sa Présidente : Madame Valérie PÉCRESSE	Le Département de l'Essonne, représenté par son Président :  Monsieur François DUROVRAY
La Caisse des Dépôts & Consignations, représentée par son Directrice Régionale Ile de France :  Madame Marianne LOURADOUR	L'OPIEVOY, représenté par son Directeur Général :  Monsieur Arnaud LEGROS
EPARECA, représenté par sa Directrice Générale :  Madame Valérie LASEK	

Liste des annexes

<u>Annexe 1</u>	Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du Contrat de Ville
<u>Annexe 2</u>	Plan du quartier faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain, cofinancé par l'ANRU
<u>Annexe 3</u>	Plan présentant les premières orientations stratégiques à l'échelle du Plateau de Guinette
<u>Annexe 4</u>	Cartographie du foncier mobilisable
<u>Annexe 5</u>	Organigramme de la conduite de projet
<u>Annexe 6</u>	Planning des Études complémentaires dans le cadre du protocole
<u>Annexe 7</u>	Tableau financier relatif au protocole de préfiguration
<u>Annexe 8</u>	Maquette financière <i>(dernière page du document)</i>
<u>Annexe 9</u>	Dossier de présentation

Annexe 1 – Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du Contrat de Ville

(Source Géoportail – données IGN- CGET – quartier Guinette et Croix Vernailles – Déc 2015)

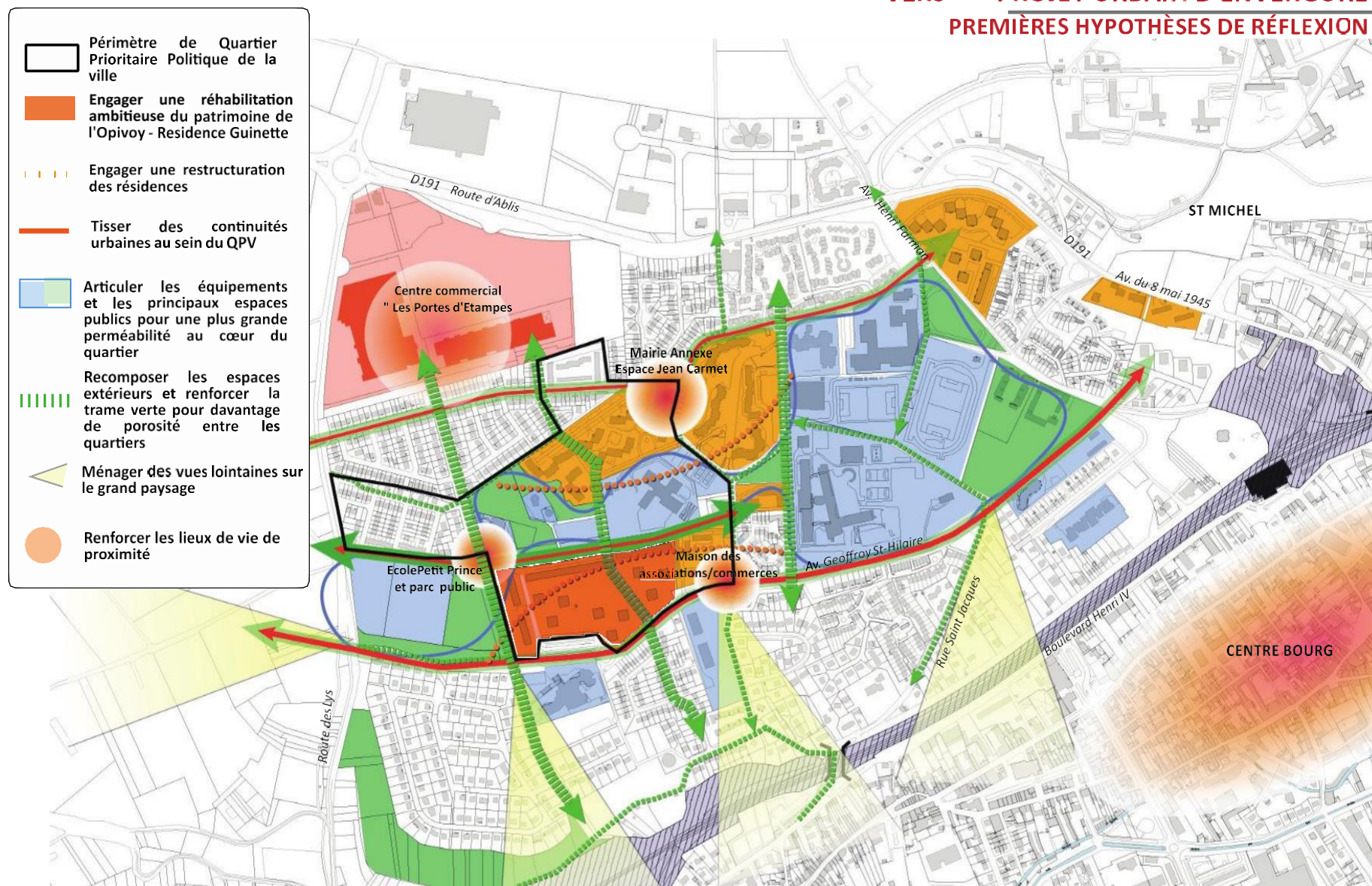


Annexe 2 – Plan du quartier faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain, cofinancé par l'ANRU

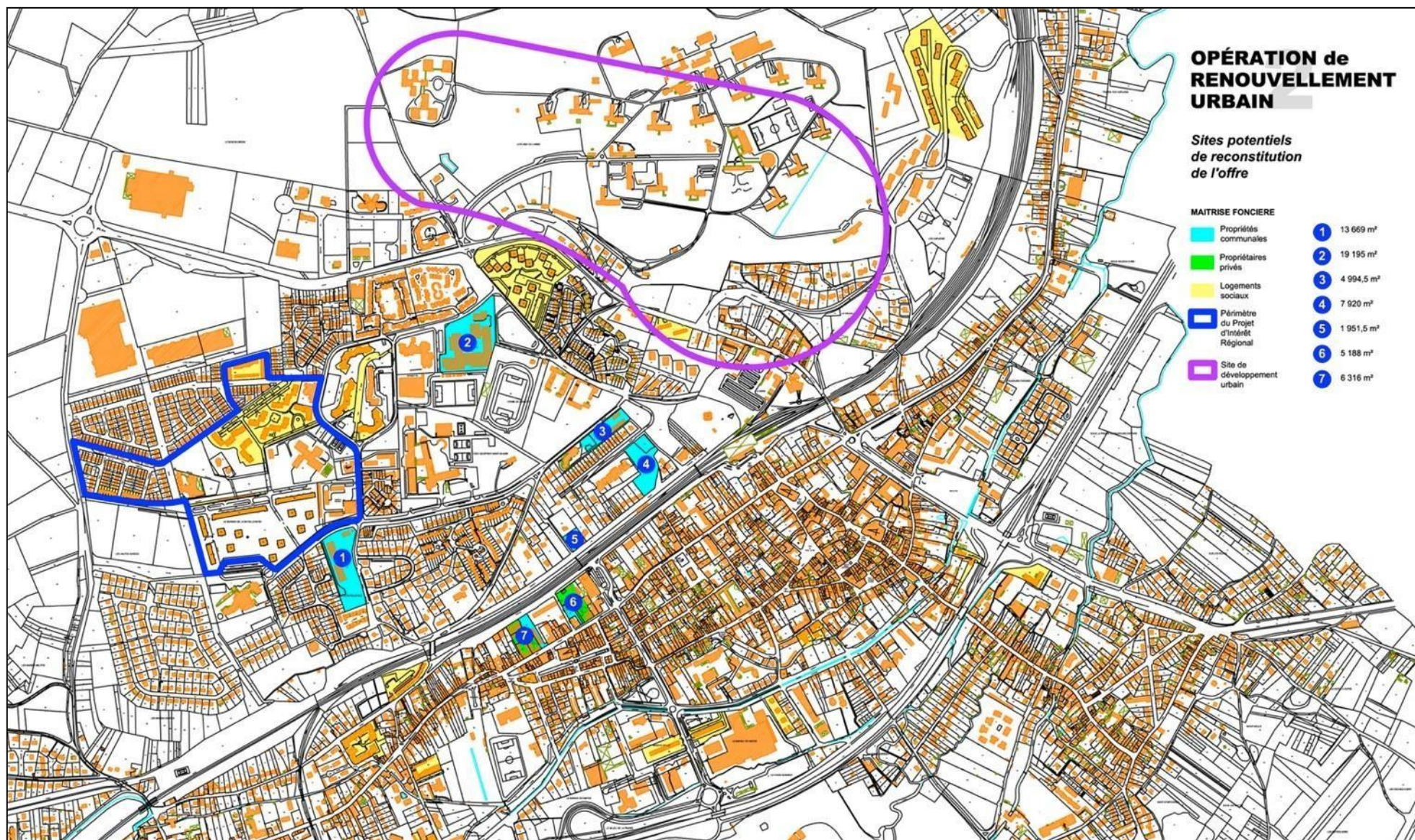


Annexe 3 – Plans présentant les premières orientations stratégiques à l'échelle du Plateau de Guinette

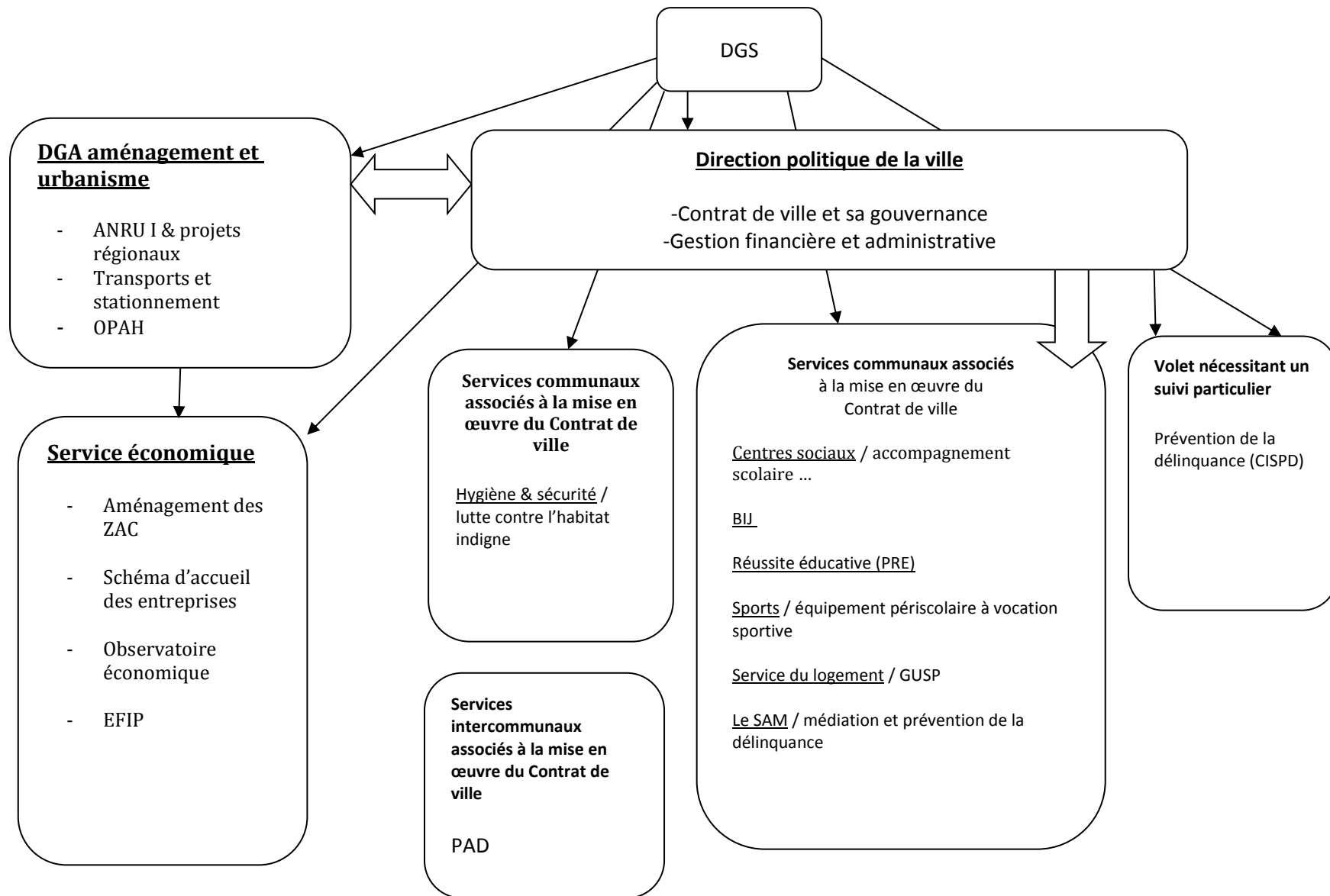
VERS UN PROJET URBAIN D'ENVERGURE PREMIÈRES HYPOTHÈSES DE RÉFLEXION



Annexe 4 – Cartographie du foncier mobilisable



Annexe 5 - Organigramme de la conduite de projet



Annexe 6- Planning des Études complémentaires dans le cadre du protocole

Opération de renouvellement urbain du quartier de Guinette

Calendrier prévisionnel

Nom de la tâche	Début	2015				2016								2017								2018							
		T3				T1				T2				T3				T4				T1				T2			
		S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Courrier de l'ANRU	09-sept-15																												
Signature du contrat de ville	14-sept.-15																												
Préparation du protocole de préfiguration																													
comité de pilotage 1	13-oct-15																												
Visite sur site	29-oct-15																												
Point SPV																													
Choix du cabinet d'étude																													
RDV DDT	16-déc.-15																												
2ème visite site + DDT	04-janv-16																												
Point SPV	07-janv-16																												
comité technique 1	29-janv-16																												
Rédaction du protocole de préfiguration																													
Valider le périmètre opérationnel du PRIR																													
Valider le pilotage et la conduite de projet																													
Valider collectivement les études complémentaires																													
Définir le calendrier de réalisation des études																													
comité de pilotage 2	21-mars-16																												
Conseil municipal	29-mars-16																												
Conseil d'agglomération	30-mars-16																												
Signature du protocole	19-sept-16																												
Durée de validité du protocole																													
Etudes préalables et programmation urbaine																													
Diag et progr technique et financière OPIEVOY																													
Etudes de programmation urbaine																													
Rédaction du cahier des charges																													
Consultation du marché																													
Notification du marché AMO																													
Phase de diagnostic																													
Phase de programmation																													
Rédaction du dossier de programmation																													
Comité de pilotage 3																													
Concertation tout au long du projet																													
Rédaction de la convention AMO ensemblier																													
Rédaction du cahier des charges																													
Consultation du marché																													
Notification du marché AMO																													
Rédaction de la convention																													
Prise de décision d'engager ou non l'opération : COPIL 4																													
Conseil municipal																													
Signature de la convention																													
		S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D

Annexe 7 - Tableau financier relatif au protocole de préfiguration

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (Co-financements prévus ...)	Date de démarrage	Durée de l'opération
1. Étude urbaine, sociale et technique du plateau Guinette à Étampes : Un Périmètre de réflexion à l'échelle du Plateau et un périmètre opérationnel le PrIR et ses franges : - L'analyse du fonctionnement urbain et paysager - L'analyse du fonctionnement des équipements - La programmation habitat - Étude de faisabilité socioéconomique et financière de démolition et reconstruction de l'offre	Ville d'Étampes	86 0000,00 €	30%	25 800,00 €	CDC Sollicitée 20%	2 ^{ème} semestre 2016	14/16 mois
2. Diagnostic habitat : 2. La réalisation d'un diagnostic habitat dans la perspective d'un nouveau PLH	Ville d'Étampes	20 000, 00 €	50%	10 000,00 €	/	2 ^{ème} semestre 2016	14/16 mois
3. Lever de géomètre (voies, réseaux)	Ville d'Étampes	30 000,00 €	50%	15 000,00 €	/	2 ^{ème} semestre 2016	3 mois
4. Mission d'AMO permettant d'accompagner la ville dans le suivi du PrIR - Conseil permanent auprès de la collectivité - Accompagnement au suivi des études - Animation des différents groupes de travail - Élaboration et rédaction de la Convention de Renouvellement Urbain et de la maquette financière en lien avec le chef de projet - Appui à la concertation - Aide à la mise en œuvre avec l'ensemble des partenaires impliqués (la DDT...).	Ville d'Étampes	50 000,00 €	50%	25 000,00 €	/	2 ^{ème} semestre 2016	14/16 mois

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (Co-financements prévus ...)	Date de démarrage	Durée de l'opération
5. La réactualisation du volet commercial (étude EPARECA, 2010)	EPARECA	9 000,00 €	/	/	CDC Sollicitée 33%, Ville d'Étampes 33%	2 ^{ème} semestre 2016	3/4 mois
6. Diagnostic et programmations technique et financière du patrimoine du bailleur	OPIEVOY	50 000,00 €	50%	25 000,00 €	/	2 ^{ème} semestre 2016	6 mois

Annexe 8 - Maquette financière

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL NPNRU

N° PROTOCOLE : ZONE INTERVENTION : 91223/Etampes/Plateau De Guinette SELECTION : QUARTIER SELECTION : QUARTIER SELECTION : QUARTIER CA DE L'ETAMPOIS SUD ESSONNE PORTEUR DE PROJET :										LOCALISATION													CONTRIBUTIONS												PRETS			ECHEANCIER		VERIFICATION					
										INSEE QPV	INSEE COMMUNE																																		
										6091037 N°Quartier N°Quartier N°Quartier	91223 Commune Commune Commune																																		
N° de protocole (3 caractères) + N°INSEE (QPV sur 7 caractères = 6+ n° QPV) + N° de famille d'opérations (sur 2 caractères) + N°Chrono = Identifiant de l'opération financière (regroupement d'opérations physiques liées par une unité fonctionnelle, une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps) N°Chrono = opérations physiques élémentaires (objet d'une attribution de subvention)										COMMENTAIRE	LOCALISATION	IMMEUBLES	LOGEMENTS	COUT PAR		MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	Ville	EPCI	Conseil Général	Conseil régional	Bailleur social	CDC	Europe	Etat	Autres	ANRU	PRETS	Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage	Durée en	Déficit opération									
										QPV DE RATTACHEMENT (en assimilé)	LIEU DE REALISATION (N° de QPV ou de commune)	NBR E	TYPE (MLR+)	NBR E	SHON	LOGT	M2																												
12 INGENIERIE ETCONDUITE DE PROJET																	20.0%					%	%		%		%		%		%		%				%								
6091037	12	0001	001	Etude urbaine, sociale et technique du plateau de Guinette				Opération projet régional	6091037							86 000	20.0%	103 200	86 000	43 000	50%																								
6091037	12	0001	002	Diagnostic habitat				Opération projet régional	6091037							20 000	20.0%	24 000	20 000	10 000	50%				17 200	20%																			
6091037	12	0001	003	Relève de géométrie				Opération projet régional	6091037							30 000	20.0%	36 000	30 000	15 000	50%																								
6091037	12	0001	004	Mission AMO				Opération projet régional	6091037							50 000	20.0%	60 000	50 000	25 000	50%																								
6091037	12	0002	001	Réactualisation du volet commercial				Opération projet régional	6091037							9 000	20.0%	10 800	9 000	3 000	33%																								
6091037	12	0003	001	Etudes et diagnostics techniques				Opération projet régional	6091037							50 000	20.0%	60 000	50 000					25 000	50%	3 000	33%			3 000	33%		25 000	50%											
12	0004	001														20.0%																													
12	0004	038														20.0%																													
Sous Total 12 INGENIERIE ETCONDUITE DE PROJET																245 000		294 000	245 000	96 000	39%																	VRAI							
TOTAL																245 000		294 000	245 000	96 000	39%	VRAI	0%		25 000	10%	20 200	8%					3 000	1%	100 800	41%				VRAI					

(1) Les montants sont indiqués HT suivant la règle de financement de l'ANRU
(2) Chaque opération est répétée dans le temps par le semestre au cours duquel elle démarre
La durée de l'opération exprimée en nombre de semestre sous la forme d'un entier (ex:2 signifie que l'opération s'étend sur 2 semestre soit 12 mois)

Annexe 9 - Dossier de présentation du protocole de préfiguration du Projet d'Intérêt Régional (PrIR) de Guinette à Étampes



SOMMAIRE

PRÉAMBULE..... 4

CHAPITRE 1 --- PRESENTATION DU TERRITOIRE DE LA CAESE ET DE LA VILLE D'ÉTAMPES 5

1. Principales caractéristiques du territoire de La CAESE 5

- 1.1. Un territoire au patrimoine naturel et architectural riche 5
- 1.2. Un territoire en croissance démographique 6
 - Un territoire peu attractif : Pour les retraités et les ouvriers mais attractif pour les 25---39 ans 8
 - Répartition par âge : Une structure proche de celle du département mais avec une sous-représentation des jeunes adultes 8
 - Une diminution de la taille des ménages 9
 - Un territoire globalement modeste marqué par des disparités géographiques 9
 - Une évolution globale du niveau de vie à la baisse 10
 - Les allocataires CAF à bas revenus 10
 - Une population disposant d'un niveau de diplôme inférieur à celui du département 10
- 1.3. Habitat et logement : un parc social à renforcer à l'échelle de l'agglomération..... 11
 - Une faible dynamique de construction... 11
 - ...ne satisfaisant pas la forte demande 11
 - Politique d'action sur le parc privé de logements 12
- 1.4. La dynamique économique locale 13
 - Population active et accès à l'emploi 13
 - Une prédominance de la voiture dans les déplacements domicile-travail 13
 - Tissu d'entreprises et emplois 13
 - Une concentration de plus en plus forte d'emplois dans l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale 14
 - Des ZAE relativement concentrées autour des 2 principaux pôles d'emplois 15
 - L'Économie sociale et solidaire sur le territoire 16
- 1.5. Les différents projets en cours ou à l'étude à l'échelle de la ville..... 17
 - Le PLU d'Étampes en cours de révision 17

2. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville d'Étampes

- 18
- 2.1 La nouvelle géographie prioritaire : les Quartiers Prioritaires de la Nouvelle Politique de la Ville 18
- 2.2 Les caractéristiques sociodémographiques des QPV.....20
 - Nombre d'habitants sur les deux quartiers prioritaires 20
- 2.3. Finir le programme PRU 1 : l'opération de renouvellement urbain du quartier Saint-Michel 21
- 2.4. Les objectifs du Projet d'Intérêt Régional tels qu'inscrits dans le Contrat de Ville 24

CHAPITRE 2 --- PRESENTATION DU QUARTIER DE GUINETTE 27

1. Guinette : un des deux grands quartiers du plateau 27

- Le Plateau Guinette, une urbanisation qui commence dans les années 50 28
- Le logement social sur la Ville : les différents bailleurs sociaux présents 30
- et la localisation des différents programmes 30
- Une maîtrise foncière publique importante sur le quartier du Plateau 31
- Un quartier bien équipé 33
- Enseignement 33
- Quelques conclusions de l'étude sur les projections scolaires (2016) : 33
- Le centre commercial des Fleurettes 33
- Le transport urbain collectif sur la ville : une bonne couverture géographique mais des améliorations possibles, notamment sur le plateau Guinette 34

2. Au cœur du quartier Guinette, le QPV 36

- Principales caractéristiques urbaines 36
- Les caractéristiques sociodémographiques du Vieux Guinette 38
- (Patrimoine OPIEVOY) 38

3. Fonctionnement urbain du quartier 39

- 3.1. Les principales caractéristiques 39
- 3.2. Les principaux dysfonctionnements identifiés 41
- 3.3. Synthèse des caractéristiques du quartier 42

CHAPITRE 3 – LA VOCATION DU QUARTIER A 10-15 ANS	44
1. Vers un projet urbain d'envergure	44
- Les enjeux du projet urbain : premières orientations opérationnelles	45
- Stratégie d'intervention	47
2. Les 6 incontournables de l'ANRU	50
1 - Augmenter la diversité de l'habitat.....	50
2 - Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées	50
3 – Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique	50
4 – Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants	51
5 – Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers	51
6 - Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures	52
CHAPITRE 4 --- APPROFONDISSEMENTS NÉCESSAIRES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LE CADRE DU PROTOCOLE	53
1. Les études complémentaires à mener	53
- Étude urbaine, sociale et technique d'un territoire situé sur le Plateau à Étampes.	53
- Relevé de géomètre (voies, réseaux)	57
- Mission d'AMO permettant d'accompagner la ville dans le suivi du projet et du programme urbain	57
2. Caractère opérationnel du projet et calendrier de réalisation	58

CHAPITRE 5 --- LA CONDUITE DE PROJET, LES MAÎTRISES D'OUVRAGE ET LES MODALITÉS DE PARTICIPATION DES HABITANTS ET DE CO-CONSTRUCTION DU PROJET	59
1. La gouvernance du contrat de ville	59
- LE COMITE DE PILOTAGE DU CONTRAT DE VILLE	59
- LE COMITE TECHNIQUE DU CONTRAT DE VILLE	59
2. Pilotage opérationnel du PrIR	60
- LE COMITE DE PILOTAGE DES PROJETS URBAINS	60
- LE COMITE TECHNIQUE DES PROJETS URBAINS	60
- LA CONDUITE DE PROJET	61
- ARTICULATION AVEC LA CONVENTION RELATIVE À L'ARTICLE 8 DE LA LOI DU 21 FÉVRIER 2015	61
3. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain	62
4. Les outils de gestion urbaine de proximité	64
5. Les modalités de relogement en cas de démolition	65
- Stratégie de relogement : Ville d'Étampes	65
- Stratégie de relogement : Contribution du bailleur OPIEVOY	65

Préambule

La nouvelle géographie prioritaire est définie sur un nombre minimal de 1000 habitants / quartier et ciblée sur un critère unique de revenu par habitant. Deux quartiers prioritaires ont été retenus pour le territoire de l'Etampois, le 30 décembre 2014 (décret n°2014-1750 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains), lesquels font l'objet du Contrat de Ville et dont un quartier, celui de GUINETTE a été déclaré éligible à une opération de rénovation urbaine d'intérêt régional par le CA de l'ANRU du 23 juin 2015.

Les deux quartiers prioritaires retenus sont :

- le quartier de GUINETTE
- le quartier de la CROIX DE VERNAILLES

En juillet 2015, le quartier de Guinette a été éligible au PrIR. Le présent document constitue le dossier de présentation de ce territoire. Il sera décliné dans le protocole de préfiguration qui doit être signé entre les partenaires à la fin du mois de mars 2016.

CHAPITRE 1 --- PRESENTATION DU TERRITOIRE DE LA CAESE ET DE LA VILLE D'ÉTAMPES

1. Principales caractéristiques du territoire de La CAESE



Source : extrait du document Comité de Pilotage n°1 PrIR Guinette --- 08 oct. 2015

1.1. Un territoire au patrimoine naturel et architectural riche

Quelques éléments clés :

Commune de 25 000 habitants, Étampes, ville située aux limites de la Région Ile de France, constitue le pôle urbain de la Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud-Essonne, à forte dominante rurale, composée de 38 communes et de 52 000 habitants.

Étampes est une ville labellisée « Ville d'art et d'histoire » en raison de son patrimoine ancien important et de son statut de ville royale. En 2014, ce label a été étendu à l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération pour devenir « Pays d'art et d'histoire ». Pour l'obtention de ce label, l'intercommunalité a conçu une série d'actions destinées à la valorisation de ce patrimoine.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud-Essonne est également pourvu d'un patrimoine naturel fort riche constitué de :

7 105 ha d'espaces naturels sensibles recensés (ENS) dont 703 ha en zone de préemption départementale et 21 ha en zone de préemption déléguée à la commune.

324 ha d'ENS acquis et/ou subventionnés au titre des ENS (17 330€ attribués)

455 ha en Plan Départemental d'Intervention Foncière (ex : Étangs de Chalou-Moulineux, Carrière des Sablons, Coteau de Pierrefitte, Mont Saint Symphorien...)

5850 ha en site inscrit et 1411 ha en site classé

183 ha en sites Natura 2000

sites inclus dans la Réserve Nationale Géologique

75% population sont situés à moins de 2km d'ENS

168 édifices patrimoniaux protégés ou non au titre des monuments historiques

6 communes en PNR du Gâtinais : Bouville, Puiset-le-Marais, Valpuiseaux, La Forêt-Sainte-Croix, Champmotteux et Brouy.

Il existe une ZPPAUP sur les communes d'Étampes et de Chalo-Saint-Mars. Les vallées (Renarde, Juine, Chalouette, Louette) qui traversent l'ECPI présentent une importante biodiversité. L'intercommunalité comprend une ville royale, Étampes, au patrimoine important : édifices culturels, théâtre, habitats (moyenâgeux à contemporain) et 37 communes rurales toutes détentrices de patrimoine. Le territoire est très riche en patrimoine « rural » : lavoirs, fermes... Le label « Ville d'Art et d'histoire » obtenu par Étampes en 2006 a été étendu en 2014 à l'ensemble de l'intercommunalité, désormais « Pays d'Art et d'histoire ».

L'intercommunalité est traversée par la RN 20, axe historique (voie romaine) qui rejoint Paris à Orléans (nécropole de Morigny-Champigny). Au nord-ouest de ce territoire, on note un paysage de plaine, ponctué par les silhouettes des villages et de leur clocher. Au sud, la vallée de l'Eclimont, de la Juine et la vallée de la Chalouette et la Louette voient des villages s'étendre le long des cours d'eau de type « villages rue ».

1.2. Un territoire en croissance démographique

(Source : diagnostic CAESE par le Conseil Départemental, juillet 2015)

La CAESE représente 4,3% de la population de l'Essonne. Le territoire de l'EPCI compte 52 176 habitants (recensés en 2011).

La croissance de la population a été moins dynamique que celle du département sur deux périodes : 1968-1975 (+16,5 % contre +37,1% pour le département) et 1999-2006 (+4,7 % contre +5,7 % pour le département), mais plus dynamique sur les autres périodes (1975-1982, 1982-1990, 1990-1999 et 2006-2011). Ainsi, sur la dernière période (2006-2011), la croissance du territoire (+6,1 %) est bien plus forte que celles de la Région (+2,8 %) et du Département (+2,2 %).

Le poids de la ville d'Étampes est important dans la démographie du territoire, elle concentre, en 2011, 46% de la population du territoire.

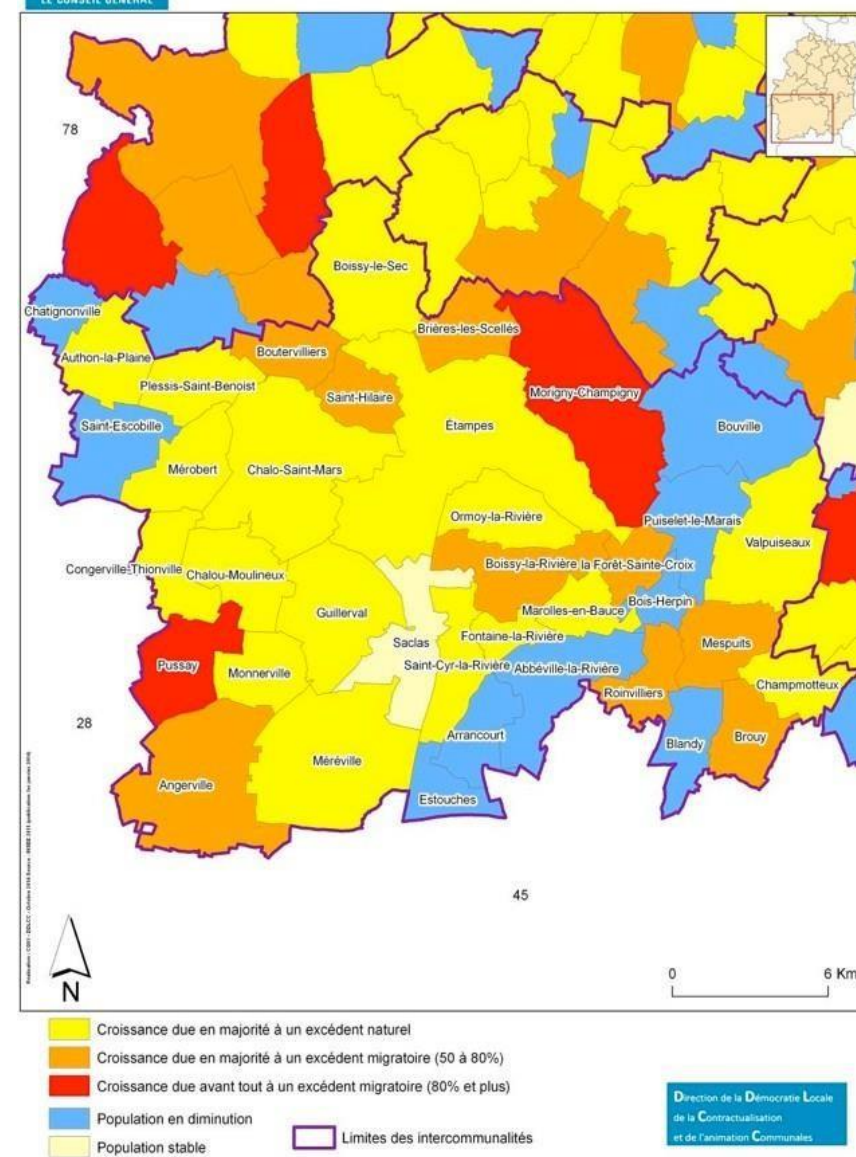
L'analyse de l'évolution démographique de la commune témoigne d'une croissance relativement faible entre 1990 et 2006 (+1,8% entre 1990 et 1999 puis 3,3 % entre 1999 et 2006) puis plus soutenue entre 2006 et 2011 (+6,4 %).

Il s'agit d'un territoire peu dense comparé aux moyennes des densités départementales et régionales. Néanmoins, de 1968 à 2011, le territoire est passé d'une densité de population de 66 à 108 habitants au km².

On observe ainsi une densification progressive du territoire depuis 1968, mais dans des proportions plus faibles que celle de l'Essonne et de l'Ile-de-France.

Seules 7 communes ont une densité moyenne supérieure à celle du territoire d'étude. Parmi celles-ci Étampes, avec 587 habitants au km², se rapproche même de la moyenne départementale (679 habitants au km²).

Étampes a un taux de variation de sa population dû au mouvement naturel très proche de celui de l'Essonne, et donc plus élevé que le territoire de la CAESE. Sur les périodes 1990-1999 et 1999-2006, le solde migratoire de la commune est négatif (respectivement -0,8 % et -0,5 %) dépassant les taux rencontrés pour l'Essonne et la Région Ile-de-France. Ce solde migratoire peut laisser supposer le départ d'un certain nombre d'étaminois à la recherche d'un logement individuel en accession à la propriété vers les communes rurales, mais aussi vers les communes périphériques proches, telle Morigny-Champigny. Néanmoins, sur la dernière période (2006-2011), le taux de variation annuel de la population du solde migratoire d'Étampes est en forte hausse mais proche de zéro.



Un territoire peu attractif : Pour les retraités et les ouvriers mais attractif pour les 25---39 ans

Les soldes migratoires par PCS (2003-2008), présentent un fort départ des retraités et ouvriers alors que les soldes migratoires restent positifs pour les autres catégories (employés, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires). En comparaison avec le territoire de l'Essonne, on constate un profil des arrivants quasi-similaire avec toutefois une sous-représentation des cadres (10% des nouveaux arrivants sur la CAESE et 17% en Essonne). L'analyse du profil des partants montre quant à elle, un départ beaucoup plus important des ouvriers (15%) sur le territoire d'étude qu'en Essonne (8%). À mettre en lien avec la chute de l'emploi industriel constatée sur le territoire.

Le solde migratoire par tranche d'âge montre un solde migratoire négatif pour quasiment toutes les tranches d'âges (plus fort chez les 55-64 ans et les 40-54 ans). Seule la classe d'âge 25-39 ans rencontre un solde migratoire positif. Entre 2003 et 2008, la répartition par tranche d'âge des nouveaux arrivants et celle des partants est sensiblement la même que sur le département.

Répartition par âge : Une structure proche de celle du département mais avec une sous-représentation des jeunes adultes

Étampes regroupe une part plus importante des 15-29 ans (21,2 % contre 18,1 % à l'échelle du territoire d'étude), sans doute en relation avec son positionnement de pôle regroupant la plupart de l'offre en termes d'équipements d'enseignement et de formation. Cette tranche d'âge est particulièrement peu présente à Morigny-Champigny (16,1 %) et Méréville (14,3 %). Étampes présente par ailleurs une part relativement faible de 60-74 ans (10,9 %), alors qu'ils sont relativement présents à Angerville (12,8 %), à Méréville (15,5 %) et surtout à Morigny-Champigny (17,8 %).

La structure de la population de la CAESE est très proche de celle du Département, elle se démarque néanmoins par une proportion plus faible des 15-29 ans (18,1 % pour le territoire d'étude contre 19,6 % pour le Département) et par une proportion légèrement plus importante des 0-14 ans (21,2 % contre 20,8 % pour le département) et des 30-44 ans (21,4% contre 21,1 % à l'échelle départementale).

De la même manière qu'Étampes se démarque du territoire de la CAESE, sa structuration par tranche d'âge se démarque également de celle du département.

Le taux de natalité du territoire de la CAESE est légèrement inférieur à celui de l'Essonne (14,66 pour mille contre 15,05 pour mille) et particulièrement fort à Étampes (18,53 pour mille) ou encore à Angerville (18,99 pour mille). La plupart (24 sur 38) des communes enregistrent pour leur part un taux inférieur à 14 pour mille.

La part des moins de 19 ans sur la CAESE est très légèrement supérieure à celle du département (27,4 % contre 27,3 %) et l'effectif de cette classe d'âge progresse plus vite (+9 % contre +4,7 % sur la période 1999-2011). Les moins de 19 ans pèsent 29,8 %, à Angerville, taux le plus important de la CAESE (communes de plus de 1000 habitants) et supérieur à celui de l'Essonne. La part des 0-19 ans est plus importante à Étampes que sur le territoire d'étude (28,2 % contre 27,4 %).

En 2011, la part des plus de 60 ans est supérieure à celle du département (19,1 % contre 18,5 %). Par contre, l'évolution de ces effectifs entre 1999 et 2011 indique une croissance inférieure sur le territoire d'étude : + 31,6% contre + 36,2 % en Essonne. Cet écart se creuse davantage si l'on considère la part des + de 75 ans avec une évolution sur le territoire d'étude de + 30% contre + 57,8% pour l'Essonne. En 2011, la part des + de 60 ans est plus importante sur les communes d'Angerville, Méréville et Morigny-Champigny que celle au niveau départemental. Par ailleurs, Morigny-Champigny connaît une très forte augmentation des + de 60 ans entre 99 et 2011(+71.1%).

PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES

L'Insee prévoit une baisse régulière de la part des moins de 25 ans à l'horizon 2040 selon un scénario central, tendance similaire à celle de l'Essonne. L'Insee prévoit un doublement de la population âgée de + de 60 ans à l'horizon 2040 selon un scénario central. Cela se traduira par une augmentation de leur part dans la population beaucoup plus fortement que sur l'Essonne passant de 21% en 2015 à plus de 27% en 2040 (24,5% sur le département). Les plus de 75 ans augmenteront également leur poids démographique plus fortement que sur le département.

Une diminution de la taille des ménages

La taille moyenne des ménages est très légèrement inférieure à celle du département (2,49 contre 2,51). La diminution de la taille des ménages sur le territoire (2,6 personnes en 1999 et 2,49 en 2011) est comparable à la diminution observée à l'échelle départementale.

En 2011, le taux de familles nombreuses (11,44%) est légèrement plus faible qu'aux échelles départementale (11,52%) et régionale (11,90%). Il a diminué entre 1999 et 2011.

La répartition des ménages par catégorie indique un profil très proche de celui de l'Essonne: couples avec enfants (33,8% contre 34,5%), personnes seules (28% contre 28,2%) et couples sans enfants (25,9% contre 24,6%). S'agissant des personnes seules, elles sont surreprésentées à Étampes (35,3%) où les couples avec enfants sont sous représentés (29,0%). Les couples avec enfants sont surreprésentés dans les petites communes rurales où l'offre de logement est davantage adaptée. S'agissant des familles monoparentales, on observe un taux (10,0%) légèrement inférieur à celui du département et de la région (10,4% et 10,2%).

Il est important de noter qu'avec près de 50% de la population, Étampes capte les résultats globaux de l'agglomération pouvant ainsi cacher de plus importantes disparités.

Un territoire globalement modeste marqué par des disparités géographiques

Le territoire est aujourd'hui marqué par une forte proportion de retraités (22,7% de la population de plus de 15 ans), supérieure aux taux moyens du département et de la région (respectivement 21,2% et 19,4%), et d'ouvriers (14,5% pour le territoire d'étude contre 10,7% pour l'Essonne et 9,4% pour la Région). Les agriculteurs sont également plus représentés sur le territoire d'étude (0,7%) qu'en Essonne et en Ile-de-France (0,1%). Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont par contre sous représentés (8,2%) pour le territoire d'étude contre 13,3% pour l'Essonne et 17,1% pour la région). Dans le détail notons que la commune d'Angerville compte le plus fort taux d'ouvriers (18,2%) et le plus faible de cadre (4,5%) des communes de plus de 1 000 habitants.

Le taux de motorisation des ménages de la CAESE est légèrement supérieur à celui du département (respectivement 85,2% et 84,2%). À noter qu'Étampes est la seule commune du territoire dont le taux de motorisation est inférieur à celui de l'Essonne (75,9%). La présence du RER d'une part, combinée à un faible niveau de vie d'autre part explique ce taux.

Le territoire présente un taux de foyers fiscaux imposables largement inférieur à celui du département (61,9% contre 67,9%). Étampes et les communes du Sud du territoire (excepté dans vallée de la Juine) connaissent les taux les + bas : Étampes (53,4% de foyers fiscaux imposables, Angerville (59,3%).

Le revenu médian par UC du territoire est inférieur à celui du département: 20 466 € contre 22 909 €. Là encore, l'écart se creuse entre Étampes et les communes du Sud d'une part, le reste du territoire d'autre part (Étampes : 16 980 €, Angerville : 18 899 €

Une évolution globale du niveau de vie à la baisse

La structure des revenus les plus faibles et les plus élevés (1er décile et 9ème décile) de la CAESE est inférieure à celle de l'Essonne.

L'évolution des revenus en € constant entre 2009 et 2011 révèle une légère baisse de -0,1% pour les revenus les plus faibles (contre -2,6% sur le département). Les revenus les plus élevés subissent eux aussi une baisse, plus importante en Euros constants que sur le département (respectivement -1,1% et -0,1%).

Sur la même période, on constate par ailleurs une baisse identique (-0,7%) du revenu médian pour le territoire d'étude que pour l'Essonne (Angerville (-1,6%) et Étampes (-0,5%)). Sur une période plus longue (2001-2011), on observe néanmoins un accroissement du revenu médian.

Les allocataires CAF à bas revenus

Au 31.12.2013, 2 613 résidents du territoire d'étude sont allocataires de la CAF, dits « à bas revenus » : ils disposent de ressources inférieures au seuil de pauvreté (1 021 euros pour une personne seule en 2013). Cela correspond à 30,9% des allocataires CAF de ce territoire.

Ce taux d'allocataires CAF à bas revenus du territoire (30,9%) est supérieur à celui de l'Essonne (+1,5 point).

Au sein du territoire, Étampes se démarque avec le plus fort taux d'allocataires CAF à bas revenus (38,9%), fin 2013.

Étampes présente le taux d'allocataires à bas revenus le plus élevé sur ce territoire et supérieur de 9,5 points par rapport à la moyenne départementale.

Une population disposant d'un niveau de diplôme inférieur à celui du département

Le territoire d'étude présente un niveau de diplôme de sa population non scolarisée âgée de 15 ans et plus inférieur à celui du département. Les sans diplômes sont plus représentés (19,5% contre 15,9%), ainsi que les diplômés inférieurs au bac (41,8% contre 34,5%) et à l'inverse les titulaires d'un bac le sont légèrement moins. Quant à ceux qui ont obtenu un diplôme supérieur au bac, un écart négatif de 10 points les sépare du taux départemental (22,6% sur le territoire d'étude contre 31,7% au niveau départemental). A Étampes, les sans diplômes sont très fortement représentés (27,2%).

En revanche, nous constatons sur la période 1999-2011 une très forte croissance des diplômés "supérieur au bac" (+ 69,5% sur la CAESE contre +51,1% au niveau départemental) ainsi que des diplômés du Bac (respectivement +46,6% contre +38,5%), et une augmentation plus faible des sans diplômes (+11,3% contre +17,2% sur le département).

Le taux de scolarisation du territoire est inférieur à celui du département : sur cent jeunes âgés de 15 à 24 ans, 59,8 sont scolarisés. La moyenne est de 66,9 sur le département.

Parmi les villes les plus peuplées : les jeunes de Morigny-Champigny sont les plus scolarisés (66,5%) ; viennent ensuite les jeunes scolarisés de Méréville (62,6%). C'est à Étampes (56,8%) et à Angerville (59,9%) qu'on trouve les plus faibles pourcentages de jeunes scolarisés (pour les communes de plus de 1 000 habitants).

Le taux de réussite au brevet des collèges est globalement bon, de 77,4% à 89,6%.

1.3. Habitat et logement : un parc social à renforcer à l'échelle de l'agglomération

Une faible dynamique de construction...

Les taux de logements HLM et SEM 2013 (source Filocom 2013) sont de 23,5% à Étampes, 10,8% à Saclas, 9,4% à Angerville, et 1,8% à Méréville. Les autres communes du territoire d'étude ne possèdent aucun logement social, ou ces logements sont soumis au secret statistique (effectif trop petit).

Le territoire d'étude ne possède pas de PLH. Néanmoins, il fait partie du territoire Sud Essonne défini par la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL). Par conséquent, sur l'ensemble du sud Essonne, des objectifs quantitatifs de production de logements ont été déterminés : 605 logements par an.

La faible présence de logements sociaux sur le territoire d'étude atteste d'un parc résidentiel à dominante pavillonnaire. Le parc social est ancien puisque majoritairement construit entre 1949 et 1974.

Le territoire qualifié de rural, se compose majoritairement d'actifs. Ce constat est à nuancer au regard de l'importance de la ville d'Étampes. En effet, l'axe de liaison entre Paris et Orléans et entre Chartres et Fontainebleau, sa situation fait d'elle la ville incontournable du territoire. C'est d'ailleurs la seule commune du sud de l'Essonne qui possède des quartiers soumis à un programme de rénovation urbaine. La spécialisation de quartiers et même de communes à tendance à accentuer les disparités internes du territoire.

Dans le cadre de la Mission Sud Essonne et de sa politique Habitat / Logement, le Département a lancé en juillet 2014 un appel à projets pour soutenir la création de logements à loyers abordables, sous forme d'opérations de petite taille réalisées dans le tissu urbain ancien.

Dans la perspective d'un partenariat renforcé avec les bailleurs sociaux, il s'agit d'inscrire les projets des communes du sud de l'Essonne dans une programmation logement globale et pluriannuelle.

...ne satisfaisant pas la forte demande

Nombre de demandeurs de logements sociaux au 1/07/2010 :

- Pussay : 16 soit 1.8% de la demande sur le territoire d'étude
- Angerville : 64 soit 7.3% de la demande sur le territoire d'étude / soit 0.3% de la demande essonnienne
- Méréville : 27 soit 3.1% de la demande sur le territoire d'étude / soit 0.1% de la demande essonnienne
- Saclas : 31 soit 3.5% de la demande sur le territoire d'étude / soit 0.1% de la demande essonnienne
- Morigny-Champigny : 14 soit 1.6% de la demande sur le territoire d'étude / soit 0.1% de la demande essonnienne
- Ormoy-la-rivière : 8 soit 1% de la demande sur le territoire d'étude
- **Étampes : 683 soit 77.7% de la demande sur le territoire d'étude / soit 2.7% de la demande essonnienne**
- Saint-Hilaire : 5 soit 0.7% de la demande sur le territoire d'étude
- Chalo-Saint-Mars : 9 soit 1% de la demande sur le territoire d'étude

Au total on compte 879 demandeurs de logements sociaux sur le territoire ce qui représente 3.4% de la demande essonnienne.

La demande de logements sociaux sur le territoire d'étude n'est pas révélatrice. Près de 78% des demandes sont concentrées sur la commune d'Étampes. Il est constaté que les demandeurs de logements sociaux sont nombreux dans les communes attractives via la proximité des transports, de l'emploi et des services. Or, mis à part à Étampes, le territoire de la CAESE est rural et l'accès aux communes attractives difficile. Par conséquent il est normal que la demande en logements sociaux y soit quasi-inexistante.

Politique d'action sur le parc privé de logements

Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat d'Étampes

Au sein du périmètre de la CAESE, la ville d'Étampes a lancé deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) successives. La première en 1998 et la deuxième en 2006. Le périmètre concerné s'est élargi, et lors de la 2^{ème} OPAH, il a intégré le Centre-Ville, la rue de la République et le quartier Saint-Gilles. Près d'un million d'euros a été engagé par les différents partenaires, dont le conseil général, permettant ainsi le succès du projet. Les OPAH d'Étampes se sont orientées vers le ravalement de façades et l'amélioration de l'habitat (économies d'énergies...) suite aux demandes nombreuses déposées par les propriétaires, commerçants ou locataires. Au-delà de l'amélioration de l'habitat que permet une programmation d'OPAH, celle-ci comporte également des retombées économiques. Les entreprises intervenues dans les travaux sont pour 38% étampoises. 49% viennent du reste du département et seulement 13% se situent hors Essonne. Le dispositif s'est achevé en Octobre 2010.

De 2011 à 2013, le territoire a été couvert par un Programme d'Intérêt Général (PIG) expérimental de précarité énergétique, lequel a permis le repérage de situations de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH (Programme Habiter Mieux).

Par ailleurs, le Fonds départemental d'amélioration et d'adaptation de l'habitat (FDAAH) du Conseil général recentre ses aides aux propriétaires occupants pour des travaux de rénovation énergétique ou d'adaptation de logement à la perte d'autonomie. Il est d'autant plus mobilisé que les territoires sont concernés par un dispositif d'accompagnement de type Plan de Sauvegarde (PdS), OPAH, PIG ou Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC). La démarche d'accompagnement portée par les opérateurs chargés de l'animation de ces dispositifs représente en effet une porte d'entrée efficace.

Les propriétaires privés en situation de précarité

Le territoire de la CAESE ne présente pas de concentration de propriétaires impécunieux. Les propriétaires occupent principalement des logements construits avant 1949 (34%). Il s'agit principalement d'actifs (60%) et de retraités (36%). Toutefois, la communauté de CAESE compte quelques propriétaires en situation de précarité. En effet, 2% des propriétaires occupent des logements ne comportant pas de pièce de salle de bain et 3.4% d'entre eux sont au chômage ou inactifs. On compte également, une surreprésentation de ménage non équipés d'une pièce d'eau sur les quartiers de Saint-Michel, des Guinettes et de Saint-Gilles à Étampes ainsi que sur la commune d'Angerville, soit 27 logements au total à Étampes et 21 à Angerville. Une surreprésentation de retraités est également observée dans le centre-ville et le quartier Saint-Pierre à Étampes. Des chiffres qui sont bien inférieurs à la moyenne départementale, qui se répartissent de manière diffuse sur l'ensemble du territoire.

1.4. La dynamique économique locale

Population active et accès à l'emploi

Des taux d'emploi et d'activité en dessous des moyennes essonniennes

Le taux d'emploi (population active occupée/population âgée de 15 à 65 ans) de la CAESE en 2011 est de 67,1% contre 67,7% à l'échelle du Département et 66,8% à l'échelle de la région. La CAESE est ainsi le territoire du Sud Essonne présentant le plus faible taux d'emploi. Entre 1999 et 2011, le taux d'emploi croît plus faiblement sur le territoire de la CAESE qu'en Essonne. A Étampes, le taux d'emploi est largement inférieur (62,6% en 2011) à celui de la CAESE. Il y décroît par ailleurs légèrement entre 1999 et 2011.

En 2011, le taux d'activité (population active (occupée et inoccupée)/population âgée de 15 à 65 ans) de la CAESE (74,9%) est légèrement inférieur à celui du département (75,2%), ce qui n'était pas le cas en 1999 (73,4% contre 72,7%). C'est également un territoire marqué par une assez faible activité féminine, tant dans son rapport avec l'activité masculine sur le territoire (71,2% contre 78,7%) que dans son rapport avec le taux d'activité des femmes à l'échelle du département et de l'Île-de-France (72,6% et 72,7%).

Une mobilité pendulaire moins importante qu'en Essonne :

1 actif sur 2 sort de la CAESE pour travailler et la territorialisation de l'emploi est forte.

En 2008, près de la moitié des résidents actifs ne travaillent pas sur le territoire et 1/3 des emplois du territoire sont occupés par des actifs non-résidents.

Globalement, les employés, les artisans, commerçants et chefs d'entreprise, les agriculteurs exploitants travaillent sur le territoire ; les cadres et professions intermédiaires sortent et rentrent ; et les ouvriers sortent, rentrent et travaillent sur le territoire.

La première destination professionnelle des résidents actifs est Paris

avec 18,3% d'entre eux (cf. graphique ci-contre). Toutefois, si l'on considère les destinations suivantes, celles-ci, toutes localisées au Nord ou à l'Ouest du Département, totalisent près de 20% des résidents actifs. Paris et le Nord de l'Essonne sont donc les zones d'emplois les plus attractives pour les résidents actifs du territoire.

Une prédominance de la voiture dans les déplacements domicile-travail

La voiture est le moyen de transport le plus utilisé pour l'ensemble des flux (entrants, sortants, internes). Concernant l'utilisation des transports en commun, on notera une plus forte utilisation des TC par les flux sortants que par les flux entrants.

Tissu d'entreprises et emplois

Un tissu majoritairement composé de Très Petites Entreprises (TPE) orientées vers le commerce, les transports et les services

En 2013, le nombre d'établissements est de 2 777 (contre 2 538 en 2010, soit un gain de 239 établissements), correspondant à 4,2% des établissements en Essonne : c'est peu compte tenu de sa superficie, mais cela porte la CAESE au premier rang des EPCI du Sud Essonne. 69,4% des établissements de la CAESE se concentrent sur 2 pôles : Étampes / Morigny-Champigny et Angerville / Méréville.

En 2013, le pôle Étampes / Morigny-Champigny concentre 1 508 des 2 777 établissements de la CAESE, soit 54,3% et le pôle d'Angerville / Méréville 15,1%. Concrètement, 7 établissements de la CAESE sur 10 sont localisés dans l'un de ces deux pôles. De leur côté, les grosses entreprises sont plutôt concentrées sur la polarité sud essonniennne d'Étampes / Brières-les-Scellés / Morigny-Champigny.

Un tissu productif quasi exclusivement composé de TPE.

En 2011, près de 67% des établissements n'ont pas de salarié, et un peu plus d'un quart (26,8%) en ont moins de 10, ce qui est relativement conforme à la répartition départementale.

Le secteur « Commerce, transports, services » est dominant, mais les secteurs de la construction et de l'industrie sont légèrement surreprésentés.

Une baisse du nombre d'établissements employeurs depuis 2008.

Entre 2008 et 2013, on observe une baisse de 1,5% du nombre d'établissements employeurs sur le territoire de la CAESE (de 1192 à 1174, correspondant à une perte nette de 18 entreprises), alors que dans le même temps leur nombre a progressé en l'Essonne de 2,9%.

D'un point de vue sectoriel, les secteurs qui ont perdu le plus d'entreprises (au moins 1 salarié) sont ceux des activités spécialisées, scientifiques et techniques, services administratifs et de soutien (19 entreprises), des activités de commerce, réparation d'automobiles et de motocycles (14 entreprises) et des activités immobilières (8 entreprises). A l'opposé, le secteur des autres activités de services a gagné 14 entreprises.

En 2014, les principales entreprises présentes sur le territoire de la CAESE sont :

- Faurecia (fabrication d'équipements automobiles) : 800 employés à Brières-les-Scellés
- Carrefour (hypermarchés) : 280 employés à Étampes o CNH INDUSTRIAL France (commerce de gros de matériel agricole) : 200 employés à Morigny-Champigny

- Source : *L'annuaire des entreprises de l'Essonne, CCI 91, novembre 2014*

Une création d'entreprises portée par l'auto-entreprenariat et plutôt orientée vers le secteur de la construction.

Le taux de création d'établissements en 2013 pour la CAESE est inférieur à ceux du département et de la région (respectivement 14,8 %, 16,6% et 15,1%). Il présente des différences d'un point de vue sectoriel : les établissements du secteur de la construction et de l'industrie enregistrent des taux de création supérieurs à ceux du

département et de la région.

En 2013, les auto-entrepreneurs représentent plus des deux tiers (70,4%) des créations d'établissements, de même que pour l'Essonne (68,0%). Ce chiffre a fortement crû depuis 2010, où les auto-entrepreneurs représentaient « seulement » 58,9% des créateurs d'établissements.

Une concentration de plus en plus forte d'emplois dans l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale

En 2011, le nombre d'emplois sur le territoire de la CAESE s'élève à 16 781 (contre 16 837 en 2008, soit une perte de 56 emplois), correspondant à 3,8% des emplois essonniers.

3 emplois sur 4 sont localisés au niveau du pôle d'Étampes / Brières-les-Scellés

Avec 10 808 emplois, Étampes continue de concentrer un peu moins de 2/3 des emplois du territoire (64,4% en 2011 contre 63,1% en 2008) et atteint 74,2% avec Brières-les-Scellés.

Un poids fort des emplois liés à l'administration publique, la santé et le social, mais l'emploi salarié privé est porté par le commerce et les emplois spécialisés, scientifiques et techniques

La composition sectorielle des emplois présents sur le territoire de la CAESE indique une plus forte proportion d'emplois par rapport au département dans le secteur de l'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale (40,2% pour la CAESE contre 31,3% sur le département), qui tend à s'accroître (37,3% en 2008), dans le secteur de l'industrie (11,1% contre 10,1% pour le département) et dans le secteur de l'agriculture (2,2% des emplois contre 0,4% pour l'Essonne).

Une baisse importante de l'emploi salarié privé depuis 2008.

Toutefois, pour ce qui concerne les emplois salariés privés, ce sont ceux liés au commerce et à la réparation automobile qui représentent la part la plus importante (22,9%), suivis des emplois spécialisés, scientifiques et techniques, de service administratif et de soutien qui représentent

20,3%. Les emplois liés au secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale ne représentent que 15,0% des emplois salariés.

L'emploi salarié privé a diminué de 7,8% sur la période 2008-2013 alors qu'il est resté stable en Essonne (+0,7%). La CAESE est d'ailleurs l'EPCI qui a connu la plus forte perte d'emplois privés sur la période en termes de taux.

D'un point de vue sectoriel, sur la période 2008-2013, ce sont les emplois d'Activités spécifiques, scientifiques et techniques, services administratifs et soutien, de Fabrication d'autres produits industriels et de Fabrication de matériels de transports qui ont subi de très fortes pertes (cf. plans de licenciements économiques de l'entreprise Faurecia), avec respectivement -566, -140 et -95 emplois. Les gains d'emplois se sont essentiellement portés sur l'administration publique, l'enseignement, la santé et les activités sociales (+ 146 emplois).

Des ZAE relativement concentrées autour des 2 principaux pôles d'emplois

Selon l'Observatoire des ZAE et de l'immobilier d'entreprise en Essonne, la CAESE compte 13 ZAE (existantes ou en projet) sur son territoire en 2013, représentant environ 305 ha de surface foncière :

- 7 ZAE sont achevées et totalement occupées (surface totale de 100 ha) à Étampes, Morigny-Champigny, Guillerval, Méréville et Angerville : elles accueillent 86 entreprises et 1486 emplois ;
- 4 ZAE (ou extensions de ZAE achevées) sont encore en cours de commercialisation (surface totale de plus de 150 ha, dont 20 ha commercialisables) à Étampes, Angerville et Pussay : à l'heure du recensement, elles accueillent 108 entreprises et 1 442 emplois ;
- 3 ZAE sont en projet (surface totale de 55 ha) à Étampes et Angerville. La principale ZAE de la CAESE, située à cheval sur Étampes et Brières-les-Scellés, est celle de Sud Essor (la zone d'origine et son extension) : d'après la CAESE, elle compte 150 entreprises et 4 500 emplois (notons que ce chiffre est

beaucoup plus élevé que celui donné par l'Observatoire). En s'appuyant sur ces chiffres, on peut estimer que les ZAE concentrent un peu plus d'1/3 des emplois du territoire de la CAESE et environ 2/3 des emplois salariés privés.

Le schéma de développement, de requalification et d'aménagement des espaces économiques, réalisé dans le cadre du Pacte territorial Sud Essonne, a permis d'obtenir une vision globale de la situation sur le territoire, et de caractériser les espaces économiques du territoire en comparaison au reste du Sud Essonne.

Le territoire est ainsi structuré par un pôle stratégique, celui d'Étampes/Morigny / Brières-les-Scellés, et pôle d'équilibre, celui d'Angerville.

Par ailleurs, plusieurs sites spécialisés pourraient être développés dans une logique de filières. Enfin, le territoire présente un grand nombre de sites de proximité.

Concernant ces différents pôles, le schéma propose entre autres les axes de progrès suivant :

Concernant le pôle d'Étampes / Brières / Morigny :

- l'amplification des actions de requalification et d'animation (espaces publics, voirie, Plan de Déplacements Inter-entreprises (PDIE); conciergerie, immobilier d'entreprises, club d'entreprise) ;
- l'amorce d'une politique de remembrement et de densification des secteurs de Sud Essor et des Rochettes ;
- l'affirmation d'une stratégie d'accueil des activités logistiques.

Concernant le pôle d'équilibre d'Angerville : Il s'agira d'offrir un standard minimum d'offre foncière et immobilière pour accueillir un large panel d'activités. Concernant le développement de sites spécialisés : Définir et mettre en œuvre une stratégie de valorisation économique des opportunités foncières sur les sites de Mondésir (vocation logistique esquissée qui reste à consolider ou non) et Villesauvage (opportunité éventuelle de développer un espace emblématique de valorisation des agro ressources).

L'Économie sociale et solidaire sur le territoire (ESS)

Un peu moins de 9 structures ESS de la CAESE sur 10 sont des associations

En 2012, l'Économie sociale et solidaire sur le territoire de la CAESE représente 144 établissements employeurs (parmi les 2 669 structures comptées en Essonne) soit 9,2% des établissements employeurs de ce territoire, répartis en quatre familles :

- 125 associations, représentant 86,8% des structures de l'ESS du territoire (l'Essonne compte 2398 associations représentant 89,8% des structures ESS) ;
- 13 coopératives, représentant 9% des structures de l'ESS du territoire (l'Essonne compte 199 coopératives représentant 7,5% des structures ESS) ;
- 3 mutuelles, représentant 2,1% des structures de l'ESS du territoire (l'Essonne compte 48 mutuelles représentant 1,8% des structures ESS) ;
- 3 fondations, représentant 2,1% des structures de l'ESS du territoire (l'Essonne compte 24 fondations représentant 0,9% des structures ESS). Ces structures génèrent 1 370 emplois sur la CAESE, correspondant à 1278 équivalents temps plein (ETP) : ils représentent 10% des ETP de ce territoire. 5,1% des ETP de l'ESS en Essonne sont générés par la CAESE.

Principales tendances démographiques et urbaines

- **Une population en augmentation** : 24 320 habitants en 2012 (22 306 en 2007)

En 1990, l'EPCI comptait 44720 habitants. En 2011, l'EPCI compte 52176 habitants

- **Le profil de nouveaux arrivants sur la commune ont entre 25 et 39 ans**

- **Une hausse de la part des jeunes (-15 ans)** : 22% de la population avait moins de 15 ans en 2012 (20,3% en 2007)

- **Des familles moins nombreuses :**

- Une augmentation sensible des ménages avec 1 enfant (de 23,4% à 26,5% entre 2007 et 2012)

- Une légère hausse néanmoins des ménages avec 3 enfants ou plus (de 14,4% à 15,5% de la population aux mêmes dates)

- **Une augmentation des foyers monoparentaux** : 18,9% en 2007 et 21,6% en 2012

- **Une majorité de logements collectifs privés :**

- 10 780 logements, dont 9 819 résidences principales en 2012 (contre 9 922 logements au total en 2007)

- Une majorité d'appartements (65,6% du parc de logements)

- 22,3% de logements HLM en 2012

- En 2012, 58,6% des ménages ont emménagé dans leur logement depuis 5 ans ou plus, tandis que 16% ont emménagé depuis moins de 2 ans

- **Population par tranche d'âge et taux de scolarisation en 2012 :**

- 1 461 enfants de 2 à 5 ans, scolarisés à 72,3%

- 1 684 enfants de 6 à 10 ans, scolarisés à 99,1%

1.5. Les différents projets en cours ou à l'étude à l'échelle de la ville

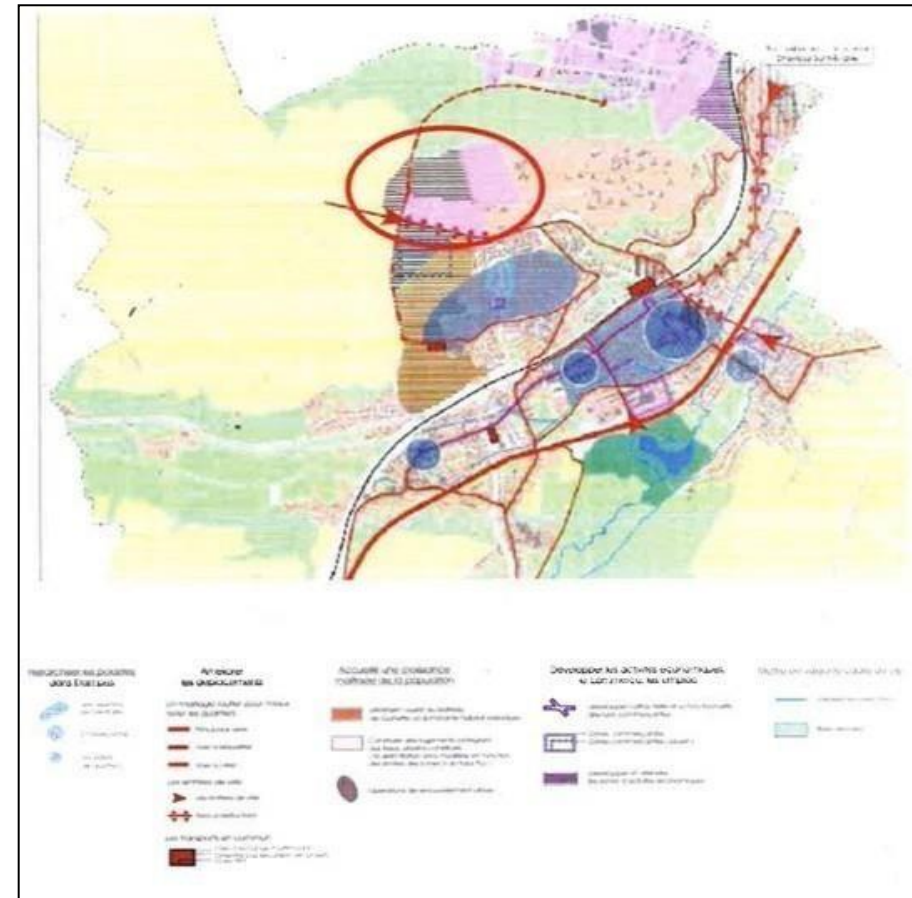
Le PLU d'Étampes en cours de révision

La collectivité a lancé fin 2015 une consultation pour la révision de son PLU. Cette révision du PLU associe la création d'une AVAP (Aire de mise en Valeur Architecturale Patrimoniale) et d'une démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme). L'AVAP fait suite à la dernière ZPPAU de 1993. Ces documents constitueront, à terme, trois outils majeurs de la planification territoriale locale. Le terme de cette étude est prévu pour la fin de l'année 2016.

Les grands objectifs qui ont motivé la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- Organiser le développement économique du territoire et développer les facteurs d'attractivité
- Maintenir une croissance raisonnée de la population
- Limiter l'étalement urbain et préserver le foncier agricole
- Redéfinir l'ensemble des outils réglementaires
- Poursuivre les actions/restauration des espaces naturels et préservation des ressources
- Assurer un bon maillage territorial en termes de service de proximité.

L'actuel PLU de la ville d'Étampes a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 7 mars 2007. Depuis, il a évolué à plusieurs reprises pour tenir compte de projets spécifiques ou prendre en compte des modifications mineures. La dernière modification, une révision simplifiée, approuvée le 11 décembre 2013 a permis l'aménagement du secteur Nord Bois Bourdon (ZAC Bois Bourdon).



Source / Extrait PADD PLU 2007- Révision du 13 juin 2013- Ville d'Étampes

2. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville d'Étampes

Forte de quinze années d'investissement en politique de la ville et d'une action publique efficiente, la ville d'Étampes a toujours eu la volonté de fonder son action sur deux principes complémentaires :

- l'urbain est au service de l'Humain et dans ce sens, la réalité physique de la Ville doit émerger d'une vision prospective répondant à l'évolution des besoins des habitants et non l'inverse ;

- la politique de la ville engendre une dynamique de territoire qui sert le droit commun, lequel, tirant partie d'une logique d'égalité des chances, se met au service d'un projet de territoire qui inclut les quartiers prioritaires plutôt qu'ils ne les relèguent dans une gestion spécifique et stigmatisante. Ce second principe s'est concrétisé dans le mode de gouvernance choisi par la commune dans la mesure où la politique de la ville et les services de droit commun sont pilotés par une seule et même entité administrative ». (Préambule du Contrat de Ville 2015-2020 p : 1).

La signature du Contrat Urbain de Cohésion sociale s'est doublée en 2007, de la signature de la convention pluriannuelle du Projet de Rénovation Urbaine du quartier Saint-Michel.

2.1 La nouvelle géographie prioritaire : les Quartiers Prioritaires de la Nouvelle Politique de la Ville

Conformément à la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et notamment son article 5, le territoire communal a été soumis aux critères d'éligibilité de ses quartiers afin de définir les frontières de la nouvelle géographie prioritaire.

Deux quartiers ont été retenus à savoir celui de :

- La Croix de Vernailles, quartier construit dans les années 70, particulièrement enclavé et exclusivement composé de logements collectifs sociaux (472) gérés par un bailleur unique, l'immobilière 3F.

-Une partie du quartier de Guinette/Hauts-Vallons et plus précisément :

- la zone dite « des bâtiments rouges » comprenant 415 logements collectifs sociaux gérés exclusivement par Opievoy,

- la zone sur laquelle sont implantés les 240 logements collectifs sociaux gérés par France Habitation rue des Noyers Patins et rue de La Butte-Labatte

- les espaces fonciers le long des rues Depecker et Gabriel Thomas, sites de reconstitution de l'offre du PNRU Saint-Michel comprenant 45 logements sociaux individuels gérés par Emmaüs-Habitat.

Le contrat de ville 2015-2020 préconise la poursuite de la démarche de requalification de ses espaces d'habitats collectifs sociaux et dans ce sens permettra :

- d'une part, de finaliser le PRU de Saint-Michel

- et d'autre part, d'enclencher la démarche d'un Projet Urbain d'Intérêt Régional à Guinette lequel permettra d'ouvrir des perspectives de requalification du quartier de la Croix de Vernailles en tant que site de reconstitution de l'offre de logements.

Les habitants seront concertés et associés à chaque étape du projet urbain.

Périmètres des 2 Quartiers Prioritaires de la nouvelle Politique de la Ville (source Géoportail – données IGN- cget – quartier Guinette et Croix Vernailles)



Les différents périmètres considérés :

- un périmètre de quartier : le quartier Guinette
- un périmètre QPV : fixé dans la Loi du 24 février 2014
- un périmètre opérationnel du PRIR : à préciser suite à l'étude urbaine.

2.2 Les caractéristiques sociodémographiques des QPV

Nombre d'habitants sur les deux quartiers prioritaires

NB : les deux IRIS correspondant aux deux quartiers prioritaires sont Saint-Michel et Guinette 2.

	#	Femme	Homme	Total
Saint-Michel	Z1077	1214	1392	2606
Saint-Pierre		1256	1103	2359
Guinette 1		1631	1502	3134
Centre Ville		1893	1608	3501
Saint-Gilles		943	906	1849
Saint-Martin Sud		1268	1079	2347
Guinette 2	Z1076	1601	1566	3166
Saint-Martin		1154	1087	2241
Saint-Michel Est		915	1040	1955
Commune d'Etampes		11875	11283	23158
EPCI : CC Etampois Sud Essonne (CCESE)		25859	25143	51002

- Sur le QPV de Guinette, on compte 3 166 habitants
- Des indicateurs de fragilité plus prégnants :
- Part des familles monoparentales = 21,7 (contre 21,3 commune d'Étampes)
- ☐ Un taux de chômage plus élevé sur le quartier qu'à l'échelle de la commune :
 - Femmes = 22,9 % contre 13,4%
 - Hommes = 21% contre 14,2%

Le quartier de Guinette est celui qui compte le plus grand nombre d'habitants, de l'ensemble des quartiers d'Étampes, à savoir le quart des étampois. Ce quartier est hétéroclite, comprenant de l'habitat individuel, locatif ou non et 3 principaux bailleurs sociaux (OPIEVOY pour la Vallée Collin et le plateau de Guinette, France Habitation et la SCIC pour l'îlot central). C'est le plateau de Guinette qui était précédemment classé en ZUS et aujourd'hui reconnu comme quartier prioritaire.

LES 3 PILIERS DU CONTRAT DE VILLE

❖ Pilier cadre de vie

Finir le programme ANRU I
Engager le programme d'intérêt régional à Guinette
Désenclaver La Croix de Vernailles
Lutter contre l'habitat indigne
Étendre la GSUP à tous les quartiers prioritaires
Reconstituer l'offre de logements sociaux

❖ Pilier cohésion sociale

L'accès aux droits à la mobilité, à la sécurité, à la santé, à la justice
Citoyenneté, laïcité et vivre ensemble
L'éducation
Le sport
La culture

❖ Pilier développement économique et emploi

Favoriser l'emploi et l'insertion
Favoriser le lien avec les établissements scolaires professionnels et les entreprises du bassin de vie
Encourager le dynamisme commercial
Les ZAC

23. Finir le programme PRU 1 : l'opération de renouvellement urbain du quartier Saint-Michel

• La reconstitution de l'offre et la mixité urbaine et sociale

L'importance des difficultés sociales et de l'insécurité accentuées par un urbanisme des années 70 très dégradé a valu à la cité Emmaüs-Saint/Michel de 240 logements, de bénéficier d'une opération de rénovation urbaine à titre dérogatoire.

L'objectif de mixité urbaine et sociale du projet porté par la Ville, s'est traduit par une reconstitution de l'offre de logements sur site mais aussi sur trois autres sites répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Le choix des sites de reconstruction des logements a dû évoluer au cours de l'avancement du projet. Les nouveaux lieux d'implantation ont fait l'objet d'un avenant à la convention signée le 11 juin 2013.

Sur les 240 logements démolis, 54 ont été reconstruits sur site dans le périmètre défini par l'ANRU et 45 logements individuels ont également été reconstruits et livrés rue DEPECKER et rue Gabriel THOMAS, au sein du quartier de Guinette/Hauts-Vallons, quartier prioritaire du nouveau contrat de ville. C'est le bailleur Emmaüs Habitat SA qui a assuré la maîtrise d'ouvrage pour la construction de ces 99 logements.

54 logements collectifs ont été reconstruits rue de Saclas.

Enfin, la construction de 87 logements boulevard Saint-Michel, 47 collectifs, 20 collectifs destinés à l'EPNAK Établissement Public National Antoine Koenigswater, bénéficiaire de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH). Il s'agit de logements réalisés par Emmaüs-Habitat SA dans le cadre d'une conception/réalisation.



(Cartographie extraite du Contrat de Ville)

Le plan marque l'importance accordée à la question de la diversité de l'habitat et l'implantation d'une opération privée sur la partie Est du quartier, conduite par Bouygues immobilier, concourt à l'objectif de mixité urbaine et sociale de l'opération.

- **Le relogement et la GUSP**

La première phase de relogement a été gérée par un comité partenarial du relogement composé d'élus de la Ville, du service logement et du CCAS, de la déléguée du Préfet délégué à l'Égalité des Chances, du bailleur Emmaüs-Habitat SA et de la Maison Départementale des Solidarités.

Cette instance a fonctionné durant plus d'une année avant le relogement effectif de sorte que chaque situation de locataire a été gérée « sur mesure ».

Cette première phase a permis le relogement de 99 familles dans les habitations reconstruites et a induit le relogement de 25 familles en phase provisoire dans l'ancien.

Au total 78% des ménages ont été relogés dans le neuf. Ce résultat dépasse largement l'obligation associée au nombre de logements financés en Prêt Locatif à Usage Social-Construction Démolition (PLUS-CD).

En effet, 167 logements ont été financés en PLUS-CD, impliquant une obligation de reloger 84 ménages dans le parc neuf. Avec 99 relogements dans le neuf, hors conventions de retour, l'objectif est atteint et même dépassé pour 15 familles.

À l'issue du relogement effectif, Emmaüs Habitat a fait réaliser des « visites conseil », lesquelles constituent un outil d'accompagnement des locataires qui intervient après la livraison d'opérations de construction de logements ou de réhabilitations.

90% des locataires se sont dit satisfaits de leur logement et de l'évolution de leur cadre de vie.

Guinette – Pavillons : La satisfaction des locataires des pavillons est plus importante. Alors que beaucoup étaient au départ réticent à l'idée d'emménager dans un nouveau quartier, ils apprécient désormais l'accessibilité en transport et la présence de commerces à proximité. Les logements sont très bien appropriés, ce qui est un peu moins le cas des jardins. Plusieurs locataires ont signalé qu'ils regrettaient le fait qu'il n'y ait pas de portail pour protéger l'accès de leur parcelle.

- **L'Équipement périscolaire polyvalent à vocation sportive**

La Maison de quartier « Camille Claudel » ouverte en août 2012, était le premier équipement livré. Elle a également contribué de manière substantielle à la dynamique de mixité sociale en devenant un lieu d'accueil de l'ensemble du quartier Saint-Michel et en développant des actions attractives pour l'ensemble des Etampois.

Afin de poursuivre et de renforcer cet objectif de mixité sociale, la zone d'influence de ce nouvel équipement périscolaire a été travaillée de sorte à ne pas enfermer cette structure dans un positionnement strict de quartier. La mixité sociale sera par conséquent étayée par l'attractivité de l'équipement, attractivité qui générera le brassage des populations à l'échelle du territoire communal.

En Juillet 2015, le quartier de Guinette est classé Projet d'Intérêt Régional

2.4 Les objectifs du Projet d'Intérêt Régional tels qu'inscrits dans le Contrat de Ville

Le quartier de Guinette/Hauts Vallons est le premier quartier de la ville en terme de démographie et aussi, comme l'indique le quartier vécu, l'un des premiers quartiers de la ville en terme d'équipements et de pôles éducatifs.

En mars 2006, la ville d'Étampes avait commandé une étude qui préfigure le projet d'intérêt régional. Cette étude doit être reconsidérée, mais elle n'en demeure pas moins une première esquisse du processus de requalification pouvant être mis en œuvre (Étude « requalification des espaces extérieurs du quartier Guinette » – Ville Ouverte – Sarah Sainsaulieu – SOREC – 2006)

Au cœur du quartier se trouve la cité OPIEVOY constituée de 415 logements sociaux, situés au cœur de la ZUS et relevant de la nouvelle géographie prioritaire.

Cette partie du quartier appelé également l'« ancien Guinette » est la plus ancienne cité d'Étampes ; construite en 1963 elle fut réhabilitée en 1987.

Le choix de la ville à porter un tel projet sur ce site tient à différentes raisons. La première est relative à l'ancienneté des logements et à leur caractère vétuste qui génère des conditions de vie difficiles pour les habitants.



(Cartographie extraite du Contrat de Ville)

La deuxième tient en la configuration des bâtiments entre eux qui crée des zones peu visibles de l'espace public, facilitant ainsi des comportements délictueux ou de réguliers troubles de la tranquillité publique (occupation des halls par exemple).

De fait, le repli sur soi et le sentiment d'insécurité et de méfiance sont des attitudes très prégnantes au sein de cette cité. Le projet de résidentialisation des « plots » autour des squares qui composent cette partie du quartier vise dans ce sens à favoriser le respect de son cadre de vie en créant un sentiment d'appartenance à son environnement proche.

Enfin, les barres A, B, C et D, représentent par ailleurs un obstacle physique entre l'ancien et le nouveau quartier des Hauts Vallons, accentuant la difficile liaison entre ces unités et contrariant la mixité sociale du quartier.

La Ville d'Étampes envisage 2 scénarii d'intervention (l'étude urbaine programmée permettra d'éclairer les options en matière de démolition) :

- Hypothèse 1 : démolition des 4 barres avec la résidentialisation des 9 îlots.
- Hypothèse 2 : démolition de 2 barres avec la résidentialisation des 9 îlots.

L'une ou autre des interventions sur le bâti, s'accompagnera de la création d'un parc urbain privilégiant un système viaire également résidentiel, plus adéquat aux modalités de vie que la Ville souhaite insuffler et créant des liaisons douces avec la nouvelle partie urbanisée du quartier constituée par les 437 pavillons des Hauts-Vallons.

Dans l'hypothèse d'une opération de démolition, la reconstitution de l'offre se situera hors site et hors QPV.

L'objectif à atteindre sera celui de la mixité urbaine, passant par une diversification de l'habitat et permettant d'atteindre l'objectif de mixité sociale au cœur du QPV.

Le règlement général de l'ANRU prévoit que la reconstitution de l'offre locative sociale consécutive à des démolitions, doit-être située par principe hors du quartier d'intervention et plus largement hors des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

Des exceptions à ce principe devront être limitées et justifiées par le contexte local et par la contribution des réponses proposées à l'objectif d'équilibre social et territorial de l'habitat et des population.

Dans ce contexte, la Ville d'Étampes a pré-identifié un secteur au sein du quartier de la Croix de Vernailles, second quartier prioritaire, pour

reconstruire une partie des logements dont le nombre reste à définir. (Cf cartographie ci-jointe). Toutefois, ce site potentiel de reconstruction, ne semble pas être situé dans le périmètre du QPV de la Croix de Vernailles.

En ce qui concerne le désenclavement de la Croix de Vernailles, l'établissement public de santé Barthélémy Durand dispose d'un fort potentiel foncier dont il convient de tenir compte, d'autant plus qu'il est en réflexion sur un réaménagement de son site.

(Cartographie du quartier de la Croix de Vernailles et de l'hôpital spécialisé Barthélémy Durand)





Source : BD ORTHOIGN - CGET

1:2 590

Présentation des objectifs et enjeux du PRIR inscrits dans le Compte-Rendu de la réunion du Comité de Pilotage ANRU – 13/10/2015

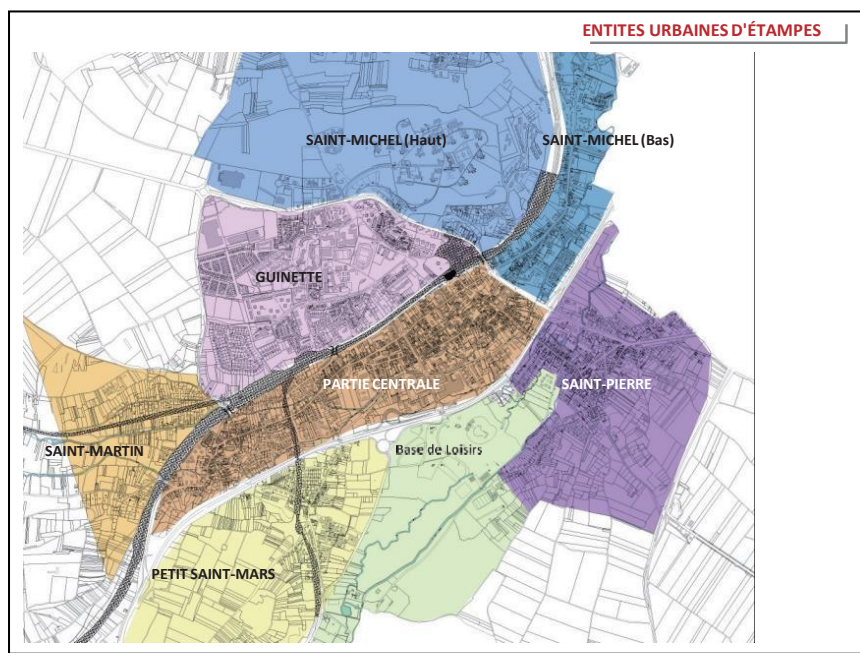
Objectifs opérationnels :

- ❖ Ouvrir la résidence Guinette sur le nouveau quartier des Hauts Vallons et lutter contre l'insécurité ;
- ❖ S'engager dans la transition énergétique pour une meilleure maîtrise des charges ;
- ❖ Résidentialiser pour valoriser l'habitat ancien et lutter contre les incivilités et les délits ;
- ❖ Recomposer les espaces extérieurs et renforcer l'attractivité du quartier ;
- ❖ Requalifier le centre commercial des Fleurettes ;
- ❖ Offrir des conditions de logements dignes aux habitants ;
- ❖ Démolition de 225 logements ;
- ❖ Résidentialisation des « plots », Parc de l'Opievoy ;
- ❖ Désenclavement de la Croix de Vernailles ;
- ❖ Reconstitution d'une partie du parc de l'Opievoy, hors QPV
- ❖ Création d'une maison de quartier

CHAPITRE 2 --- PRESENTATION DU QUARTIER DE GUINETTE

Le quartier Guinette s'installé en rebord de plateau, au nord-ouest de la partie agglomérée d'Étampes. Ce quartier est physiquement coupé du centre-ville, par la voie ferrée en pied de coteau qui sépare d'est en ouest le bourg historique des quartiers du plateau.

1. Guinette : un des deux grands quartiers du plateau



Nous distinguerons ici :

- d'une part, le périmètre du quartier prioritaire (QPV) tel que défini selon la méthode du carroyage,
- et d'autre part, le quartier comme entité résidentielle et de services, dans sa cohérence locale, et qui est plus large (voir la carte).

Le quartier de Guinette est celui qui compte le plus grand nombre d'habitants, le quart des étampois : environ 6 000 habitants. Ce quartier est hétéroclite, comprenant de l'habitat individuel, locatif ou non et 3 principaux bailleurs sociaux (OPIEVOY pour la Vallée Collin et le plateau de Guinette, France Habitation et Vilogir pour l'îlot central). C'est le plateau de Guinette qui était précédemment classé en ZUS et aujourd'hui reconnu comme quartier prioritaire.

Le quartier du Plateau De Guinette a une part de logements HLM comprise entre 55 et 75%. La part de logements en location est comprise entre 65 et 75% *.(données CGET, novembre 2014).*

Il s'agit d'un quartier de grande dimension : environ 12 ha, et étiré sur environ 1,5 km dans toute sa longueur. Les voies SNCF marquent la limite sud du quartier Guinette.

Il affiche une diversité dans l'habitat qui est bien réelle et perceptible visuellement, avec un grand nombre de logements individuels répartis sur l'ensemble du plateau, autour d'un cœur d'habitat collectif.

Le Plateau Guinette, une urbanisation qui commence dans les années 50

Le quartier Guinette c'est développé sur le plateau agricole (ancienne Ferme Guinette) à partir des années 1950 en même temps que la réalisation de nouvelles voies importantes : déviation de la RN20 au sud de la Ville, réseau viaire de l'Hôpital Barthélémy Durand, des voies d'extension du Faubourg Saint Michel au Nord. Ces voies se sont développées du fait de la croissance de l'agglomération parisienne. La forte demande en logements pousse alors les communes à créer des logements sociaux sous forme de grands ensembles. A Étampes, les grands ensembles sont bâtis dans les quartiers excentrés du centre ancien, à savoir Guinette, Emmaüs Saint-Michel et la Croix de Vernailles.

L'ensemble de l'urbanisation du Plateau a été conçu selon les critères du mouvement moderne appliqués sur un site coupé du centre par une forte pente. Les formes urbaines en place sont le plus souvent peu denses, lâches, dépourvues des signes de l'urbanité, et exploitant assez mal les pentes existantes.

Ainsi, l'organisation urbaine modifiée par le développement de la ville, notamment sur sa partie haute, est aujourd'hui structurée par :

- Les grandes voies de communication (RN 20, RN 191 et voie ferrée) qui ont un effet de coupure urbaine;
- L'opposition entre une ville sur le plateau d'urbanisation récente, et la ville du fond de vallée plus ancienne et diversifiée.

• Une réelle diversité de l'habitat et des fonctions, mais un habitat collectif concentré au cœur du quartier

Le foncier existant rend compte d'une diversité d'occupation. Il fait apparaître aussi l'importance des emprises des nombreux équipements publics : écoles, collège, lycées, complexe sportif, ainsi que de la vaste emprise commerciale au nord du quartier.

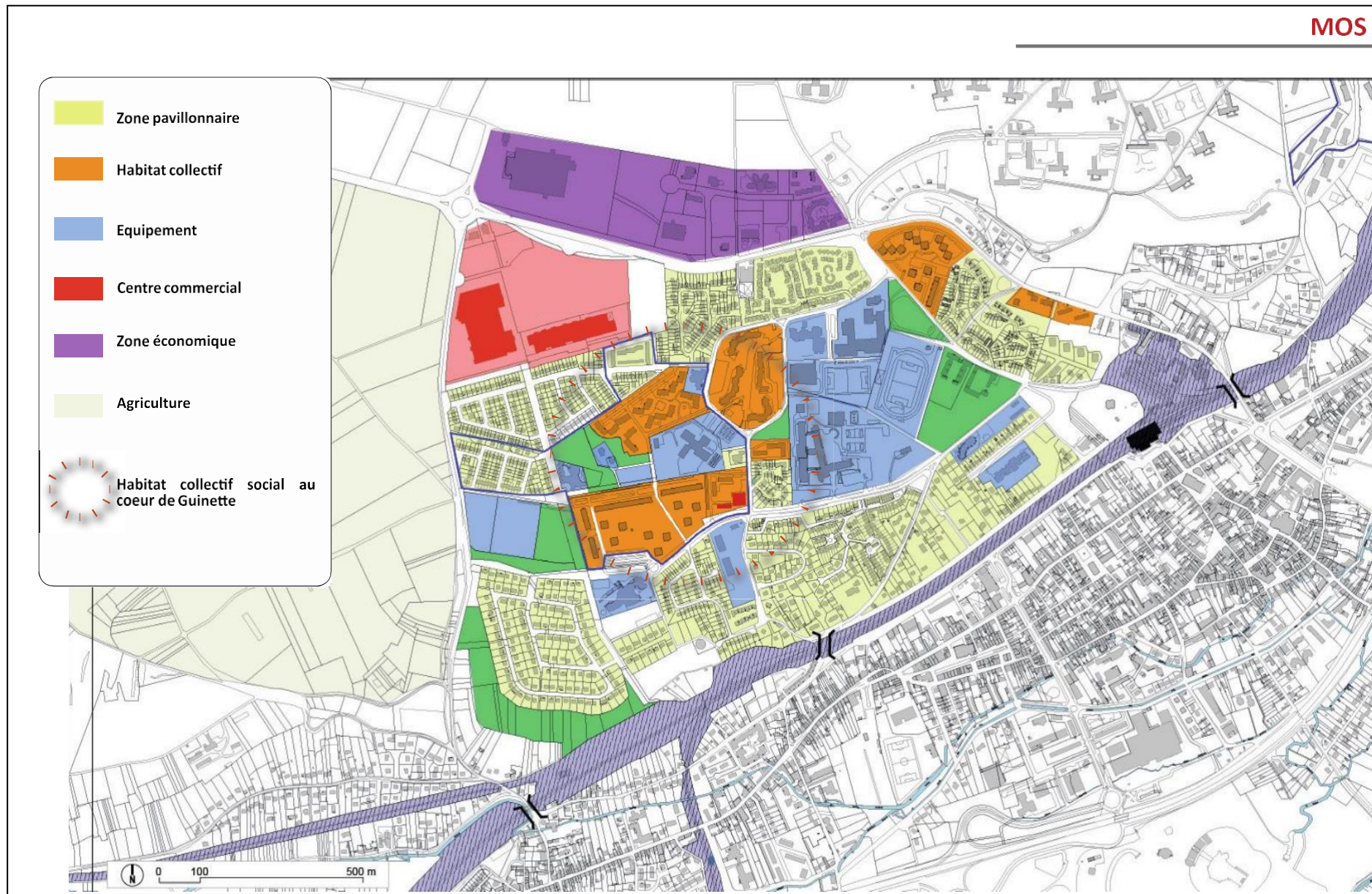
À la différence du patrimoine de France Habitation, L'OPIEVOY n'est propriétaire que du tour d'échelle des bâtiments de la Résidence Guinette, les espaces extérieurs appartenant à la ville.

Autour de ce cœur d'habitat collectif (OPIEVOY, France Habitation, Emmaüs, Vilogir) différents secteurs d'habitat individuel certains, comme les Hauts Vallons très récents (ZAC Guinette/ Hauts Vallons), d'autres un peu plus ancien au sud du quartier, implantés en plateau successif sur les coteaux entre le haut du plateau et la voie ferrée.

- **Un foncier public important sur le plateau** qui s'explique par la présence d'équipements publics d'échelle communale et intercommunale (Les 2 lycées notamment). Ce foncier occupe une bonne partie du cœur du plateau. Cette présence marquée est à la fois un atout mais génère aussi des disfonctionnements urbains, par les grandes emprises qu'ils occupent.

• Un développement urbain qui s'opère principalement sur le plateau, au nord de la commune.

Après une récente urbanisation à l'ouest du plateau Guinette, ZAC des Hauts Vallon et aujourd'hui sur la ZAC du Bois Bourdon, le développement et le renouvellement urbain de la ville s'opère essentiellement sur le nord de la ville.

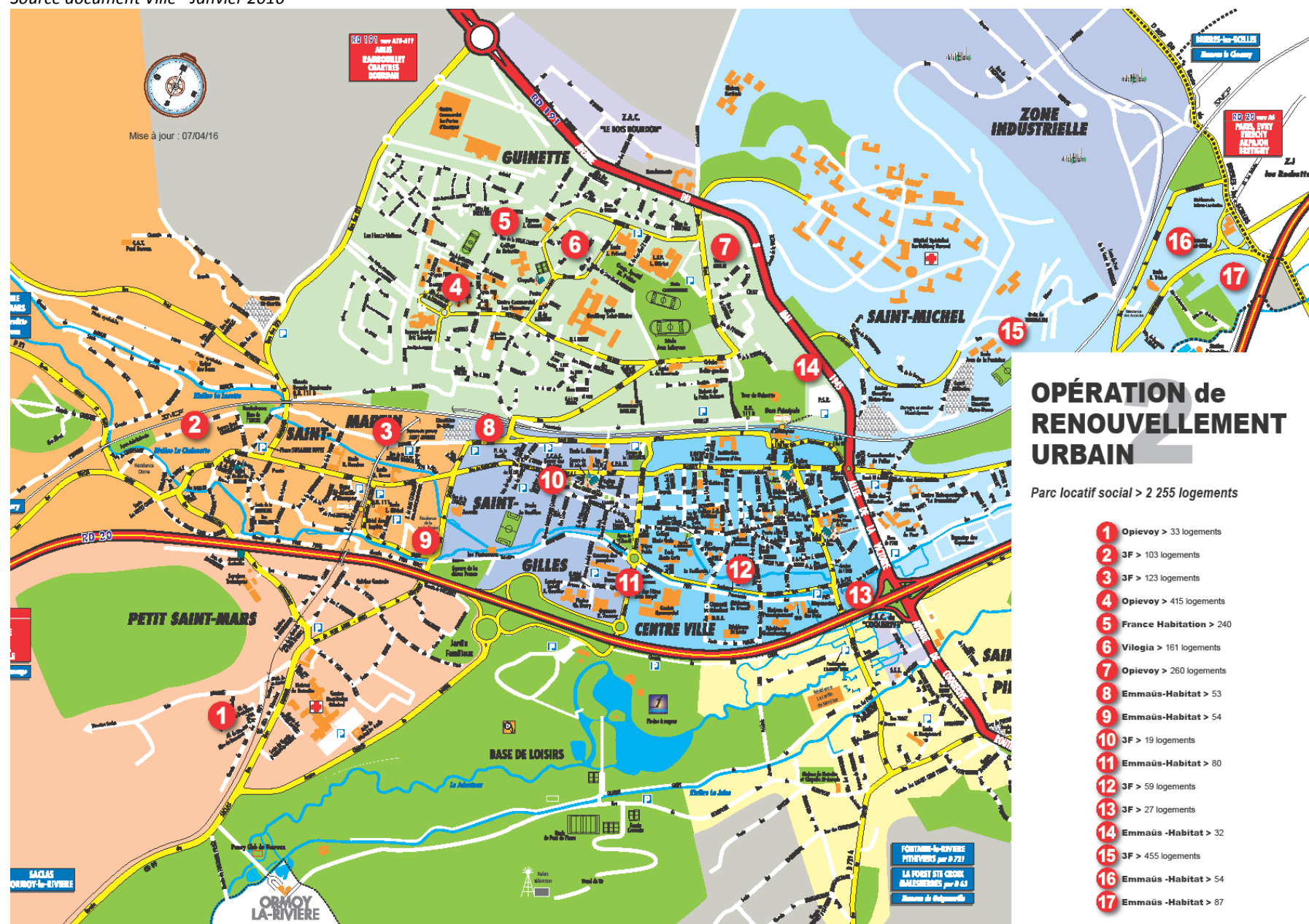


Le logement social sur la Ville : les différents bailleurs sociaux présents et la localisation des différents programmes

Alors que la majeure partie des logements sociaux sont localisés sur les quartiers du plateau, un part non négligeable de ces logements sont également présents sur les quartiers du centre-ville (Centre-ville, st Gilles et St Martin), représentant de plus petites opérations.

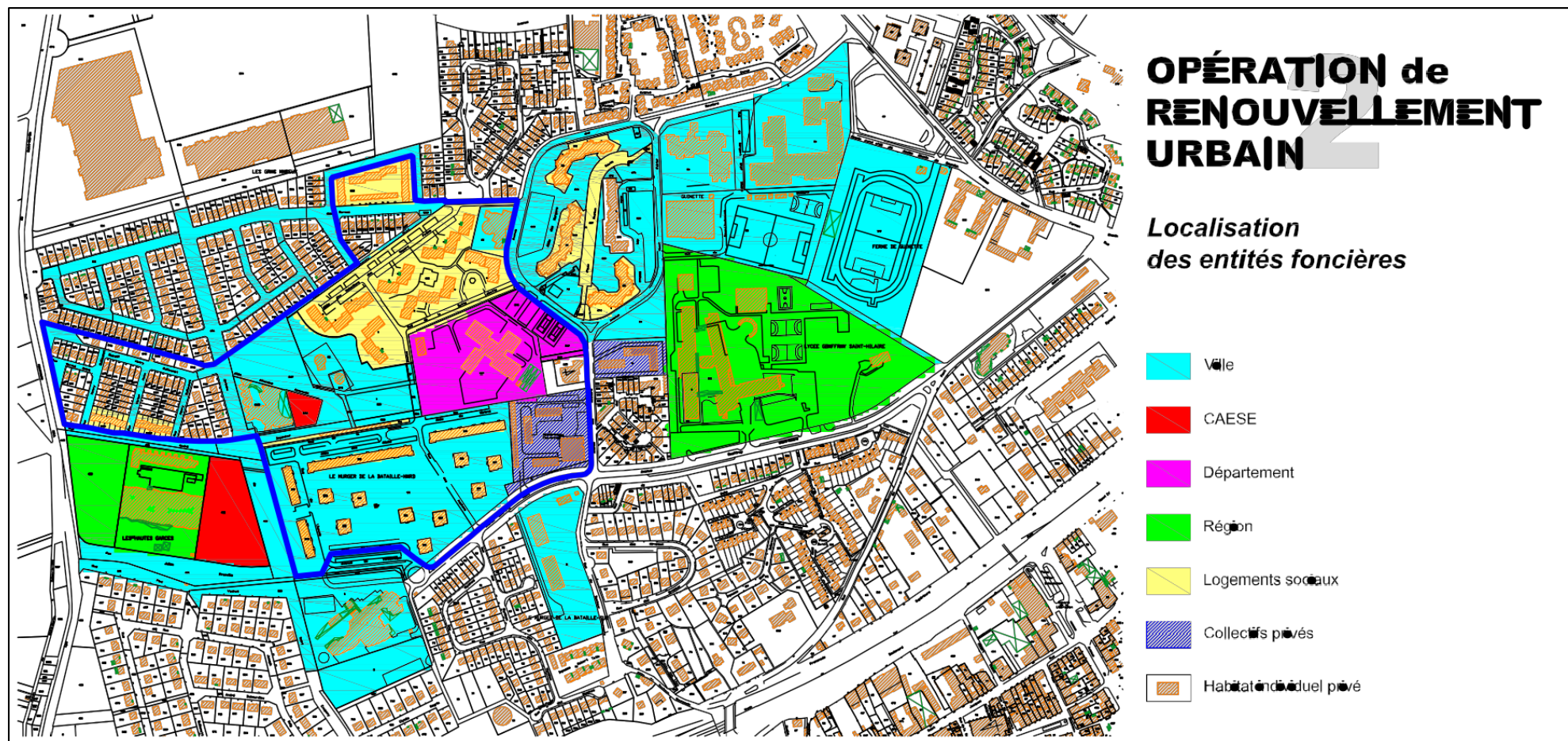
Le nombre total de logement sociaux s'élève à 2 272 logements (source Ville fév. 2016), soit 22,3% des logements de la ville.

Six bailleurs sont présents sur le territoire communal : 4 sur le Plateau Guinette / L'Opievoy, Emmaüs, France Habitation et Vilogia. Les autres sont présents sur le secteur de la Croix Vernailles et St Michel et les quartiers du centre-ville.

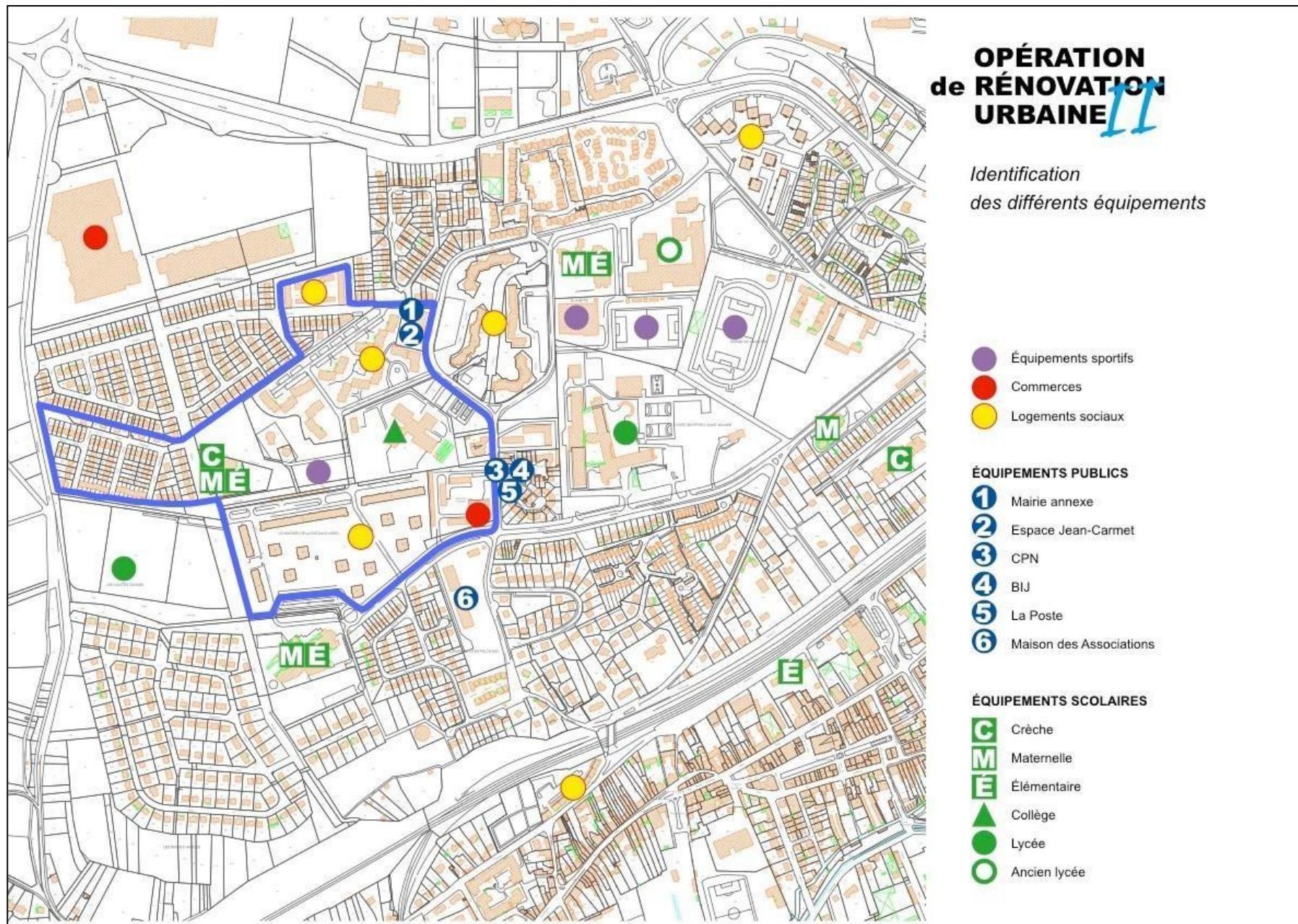


Une maîtrise foncière publique importante sur le quartier du Plateau

Un cœur de quartier où le foncier public est majoritaire (Ville, CAESE, Département, Région, Bailleurs sociaux), entouré de secteurs d'habitat pavillonnaire, majoritairement privé.



Source document Ville --- Janvier 2016



Source document Ville --- Janvier 2016

Un quartier bien équipé

Plusieurs équipements majeurs, vecteurs d'attractivité, sont positionnés sur le Plateau : des équipements scolaires, sportifs ainsi que des équipements de proximité (Mairie+annexe, espace Jean Carmet, CPN, BIJ, La Poste, La Maison des Associations).

- Groupe scolaire Tabarly, Jacques Prévert, petit prince
- Collège de Guinette
- Lycée saint hilaire et lycée professionnel Blériot
- Centre sportif Michel Poirier
- Maison de la petite enfance Serge Levrez
- Terrain de foot synthétique
- Espace Zarafa
- Maison des associations Waldeck Rousseau
- Multi+accueil Le Petit Prince

Enseignement

Les deux lycées de la ville sont sur le Plateau : Saint-Hilaire (enseignement général) et Nelson Mandela (enseignement technique).

Ecoles sur Guinette Nord

Ecoles maternelles	Ecoles élémentaires
Le Petit Prince * (4 classes)	Le Petit Prince * (8 classes)
Jacques Prévert * (5 classes)	Jacques Prévert * (12 classes)
Éric Tabarly * (5 classes)	Éric Tabarly * (13 classes + 1 CLIS)
Simone de Beauvoir * (4 classes)	J. Prévert * / E. Tabarly * (50/50) des effectifs

Quelques conclusions de l'étude sur les projections scolaires (2016) :

- **Des secteurs maternels et élémentaires qui ne se coïncident pas parfaitement**
- **4 périmètres élargis pour les maternelles** : quartier Guinette (4 EM), quartier Saint-Martin (2 EM), quartier Croix de Vernailles / Saint-Michel (2 EM)
- Les élèves de **l'Ecole Maternelle Simone de Beauvoir (quartier Guinette)** sont orientés vers les Ecoles Élémentaires Jacques Prévert et Éric Tabarly à parts égales (50-50)
- **Deux secteurs classés en Réseau d'Education Prioritaire** : Guinette et Croix de Vernailles / Saint-Michel

Le centre commercial des Fleurettes

En décembre 2010, l'EPARECA a mené un diagnostic commercial sur la base d'une étude CCI 2009, et a défini deux hypothèses :

> Une hypothèse d'évolution - scénario a minima qui consistait à :

- mobiliser les copropriétaires pour engager les travaux nécessaires à la remise en état des lots privatifs de la ville pour une meilleure signalisation de l'équipement

- rétrocéder les espaces extérieurs à la collectivité

> Une hypothèse de reconfiguration - scénario plus ambitieux-:

- création d'un ensemble commercial entièrement neuf.

Cette étude doit aujourd'hui être réactualisée pour définir les orientations au regard des dernières évolutions démographiques du quartier et de la présence de l'hypermarché LECLERC.

Le transport urbain collectif sur la ville : une bonne couverture géographique mais des améliorations possibles, notamment sur le plateau Guinette

(CF étude d'optimisation du réseau de transport urbain de la ville – BET EREA – juin 2014)

Constats :

Une très bonne couverture géographique et des améliorations possibles, mais ...

→ Nord Guinette / Haut Vallon

→ ZAC du Bois Bourdon

→ Zone industrielle

.... Un réseau extrêmement compliqué et très peu lisible

→ Construit au fil du temps et guidé par des contraintes d'exploitation

→ Mal adapté aux besoins et peu efficient

Premiers enjeux :

- Hiérarchiser l'offre

- Simplifier le service et améliorer sa lisibilité

- Adapter l'offre aux nouveaux besoins

- Renforcer l'intermodalité :

→ En clarifiant les rôles joués par chacune des offres dans le système : ainsi les lignes à vocation scolaire desservant les lycées de Guinette ont-elles vocation à transiter par le centre-ville ou l'Hôpital

→ En développant des solutions alternatives : parc-relais, points de correspondance, etc.

Propositions :

Le quartier serait desservi par :

- la ligne A : 17 A/R par jour entre 7h et 20h avec un bus toutes les 30min

- ligne B : 40 A/R par jour entre 6h et 21h avec un bus

La desserte du quartier est améliorée avec un prolongement vers les Hauts-Vallons et les Portes d'Étampes et la mise en place de correspondances avec les autres offres de transport à la gare routière ou RER. De plus, l'offre est mieux redistribuée vers les autres quartiers de la commune.

Mesures d'accompagnement :

- **Améliorer la lisibilité de l'offre** par une réelle distinction commerciale de l'ensemble des lignes

- **Circuits spécifiques et desserte scolaire**

- Une analyse de l'offre scolaire a été effectuée

- Elle implique de mettre en place deux doublages à partir de la Gare Routière pour la desserte des établissements de Guinette

- **Correspondances RER**

- Compte tenu de l'architecture et des fréquences proposées, l'offre est compatible avec sa fonction de rabattement

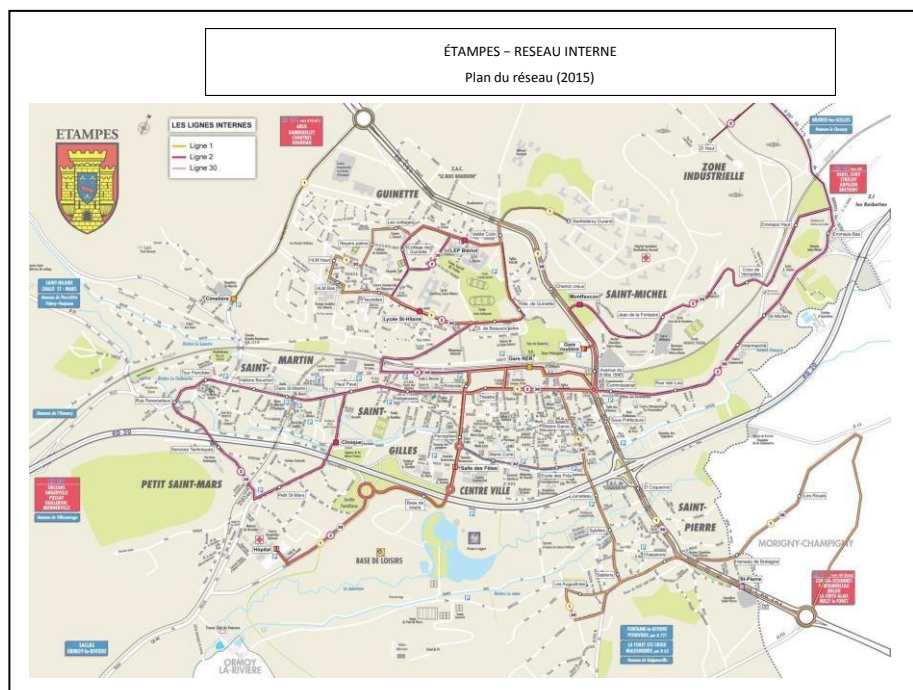
- **Itinéraires des lignes périurbaines (préconisations)**

- **Ligne 7** une desserte directe des Hauts-Vallons-Guinette plus de passage par la Rue Chauffour

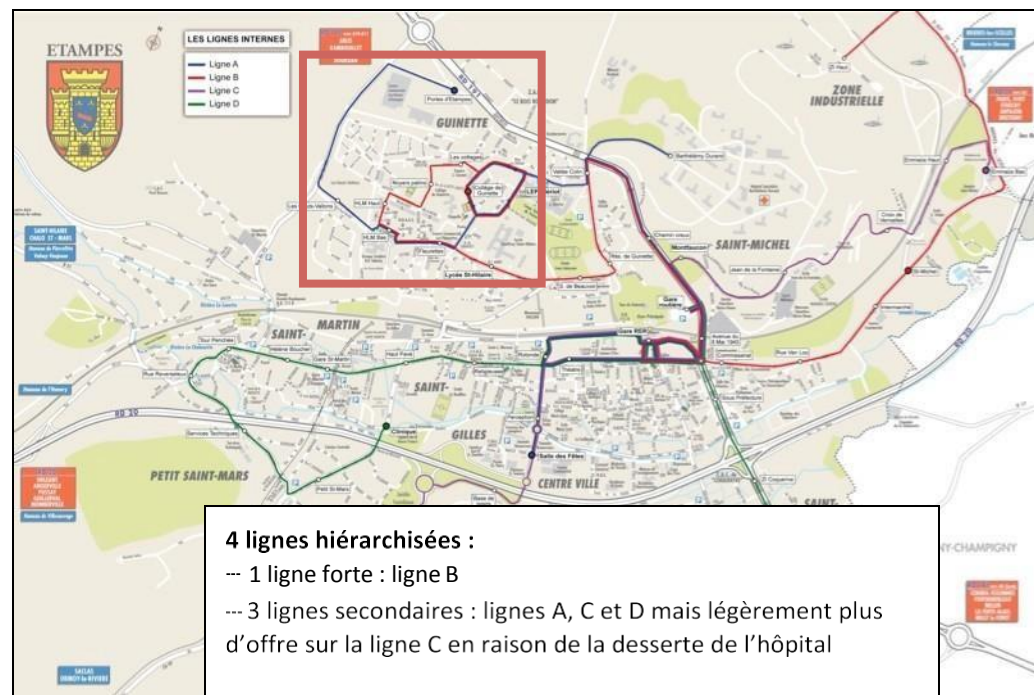
- **Ligne 9** possible abandon de la desserte de l'Hôpital pour un rabattement sur le point central du réseau

- **Ligne 17** : desserte de Guinette en pointe et possible abandon de la desserte de l'Hôpital pour un rabattement sur le point central du réseau

- **Ligne 50** simplification abandon de la desserte du Centre et de la Rue de la République

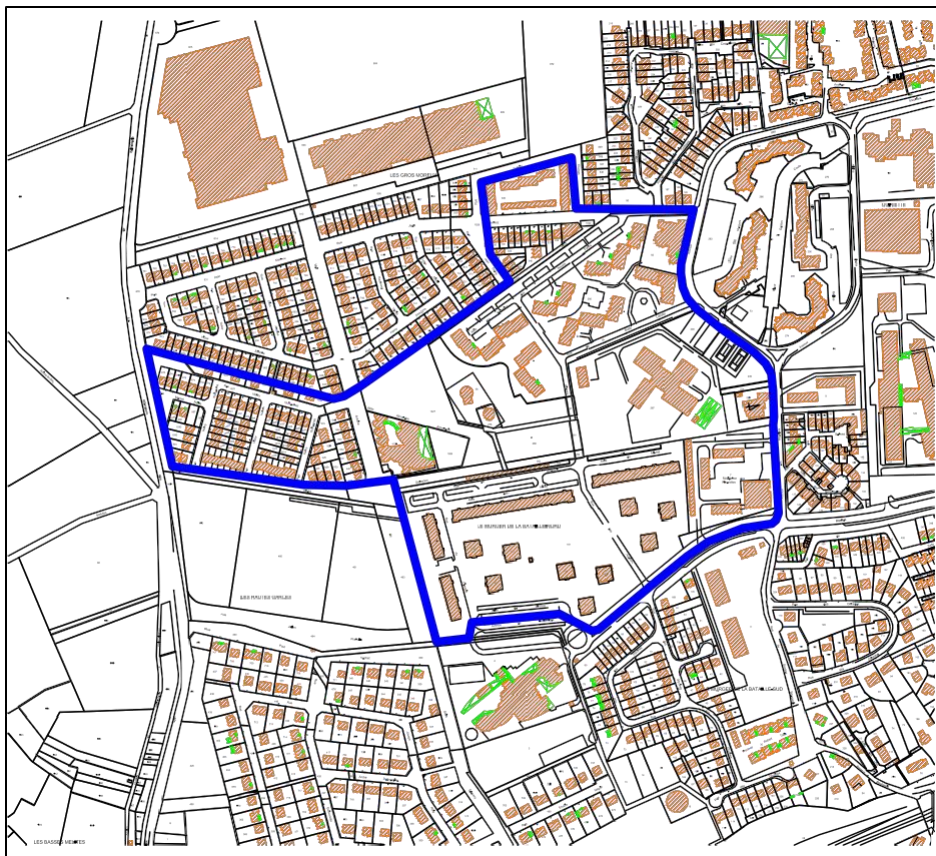


Réseau interne Bus existants --- 2015 – source Ville d'Étampes



Restructuration du Réseau en projet --- 2015 – source Ville d'Étampes – Étude d'optimisation du réseau Juin 2014

2. Au cœur du quartier Guinette, le QPV



Principales caractéristiques urbaines

Le périmètre QPV de Guinette s'inscrit au cœur de la partie ouest du quartier Guinette.

Il comprend :

- la Résidence Guinette, au cœur du périmètre,
- un ensemble résidentiel appartenant à France Habitation, au nord,
- La copropriété des Fleurettes et ses commerces, en mitoyenneté avec la résidence Guinette à l'est,
- Une partie des logements individuels réalisés dans le cadre de la ZAC Hauts Vallons – Guinette, à l'ouest
- Plusieurs équipements publics (Le collège de Guinette, L'école maternelle et élémentaire Petit Prince, la Mairie annexe de Guinette et centre social J.Carmet)

L'habitat collectif de la Résidence Guinette, dite « bâtiment rouge » propriété de l'OPIEVOY date de 1964 et a été réhabilité en 1987. L'OPIEVOY n'est propriétaire que des bâtiments et de leur tour d'échelle, les espaces extérieurs appartiennent à la ville. La résidence se compose de 13 bâtiments R+4 dont 4 barres, l'ensemble totalise 415 logements.

Ce patrimoine est aujourd'hui vieillissant et contraignant en matière d'accessibilité. En effet, aucun bâtiment ne dispose d'un ascenseur, et l'accès aux différents halls est marqué par des emmarchements. De plus, ce patrimoine ne bénéficie pas des performances en matière d'économie d'énergie aux vues des réglementations actuelles.





Au nord du périmètre QPV, un ensemble de 240 logements collectifs sociaux (15 bâtiments) géré par France Habitation.

À l'ouest du périmètre, **un ensemble d'habitat individuel récent, réalisé dans le cadre de la ZAC Hauts Vallon-Guinette**, dont 45 logements sociaux individuels gérés par Emmaüs Habitat (reconstitution de l'offre PRU Saint-Martin).

Les commerces de la copropriété des Fleurettes



Les caractéristiques sociodémographiques du Vieux Guinette (Patrimoine OPIEVOY)

Le « Vieux Guinette »

Le nombre d'habitants sur la résidence Guinette est évalué à 930 personnes (données OPIEVOY, 2016) dans les 414 logements, en partant du principe que les couples ou familles monoparentales de 1 ou 2 enfants sont composés de 2,5 ou 1,5 personnes et que les couples ou familles monoparentales de plus de 3 enfants sont composés de 5 ou 4 personnes. Pour les « autres ménages », considérons 2 enfants.

Composition familiale	Nombre	Évaluation nombre de
Personnes seules	61+64=125	125
Couples sans enfant	10+14=24	48
Couples avec 1 ou 2 enfants	37+25=62	155
Couples avec 3 enfants et +	34+29=63	315
Familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants	44+36=80	120
Familles monoparentales avec	15+22=37	148
Autres ménages	5+5=10	20
TOTAL		931

Durée d'occupation : des temps de location extrêmement variables entre courte et longue durée

	NB	%
Inférieur à 5 ans	124	30
De 5 à 10 ans	85	21

De 10 à 15 ans	65	16
De 15 ans et plus	127	31

- 80% des locataires sont bénéficiaires des aides au logement
- 22% des locataires sont au RSA
- 12% touchent le Fonds de solidarité vieillesse
- 8% touchent l'allocation parent isolé
- 10% touchent l'allocation adulte handicapé
- 79% d'impayés de loyers

Source --- Données CGET 2014

Une vacance très faible : aujourd'hui 13 logements vacants sur les 415.

3. Fonctionnement urbain du quartier

3.1. Les principales caractéristiques

- **Une bonne accessibilité au quartier depuis le Nord de la commune mais des contraintes d'accessibilité et de déplacements vers le centre bourg d'Étampes et Saint-Michel**

Le quartier Guinette dispose d'une bonne accessibilité depuis le Nord via la RN 191. Ses liens avec le centre bourg sont quant à eux limités, par le nombre de franchissement (3) de la voie ferrée et par les contraintes topographiques entre les quartiers anciens et les quartiers du plateau.

La RD 191 (avenue du 8 mai 45) et l'emprise de l'hôpital limite les déplacements et les continuités vers le quartier Saint-Michel.

La rue des Lys en limite ouest du quartier, marque la fin de l'urbanisation et le début des exploitations agricoles.

- **Un contexte paysager de qualité et une forte présence végétale, mais peu de cohérence d'ensemble et des espaces publics vieillissants**

Une situation en plateau qui offre des vues lointaines sur le grand paysage, au sud vers la vallée, et un quartier qui s'ouvre largement sur les terres cultivées à l'ouest.

Le quartier dispose d'espaces publics largement arborés, notamment au sein de la résidence Guinette, orientés au sud vers la vallée, et d'arbres d'alignements (platanes) sur les avenues Geoffroy St Hilaire et Noyers Patins.

Les espaces libres entre le Lycée N. Mandela et la Résidence Guinette ne bénéficient pas encore aujourd'hui d'un aménagement de qualité. Seul l'aménagement du cheminement piéton nord-sud, structure cet espace.

Malgré ce contexte paysager favorable, on constate un déficit de cohérence et de mise en valeur d'ensemble ainsi qu'un vieillissement des aménagements, notamment ceux de la résidence Guinette (CF étude urbaine 2006).

- **Une réelle diversité fonctionnelle, mais peu de liens entre les différents îlots**

Le quartier dans son ensemble bénéficie d'une réelle diversité fonctionnelle. Autour d'un cœur de quartier d'habitat collectif social, se sont développées, à l'ouest et au sud, de nouvelles opérations d'habitat individuel privé (à l'exception des 45 logements sociaux Emmaüs), réalisées dans le cadre des opérations de la ZAC Hauts Vallons-Guinette. Au nord-ouest, en entrée de ville, l'hypermarché « les Portes d'Étampes » qui fait également partie des opérations de la ZAC, apporte commerces et services à l'échelle du quartier et de la Ville. Les commerces de la copropriété des Fleurettes apportent, à l'échelle de proximité, encore quelques commerces.

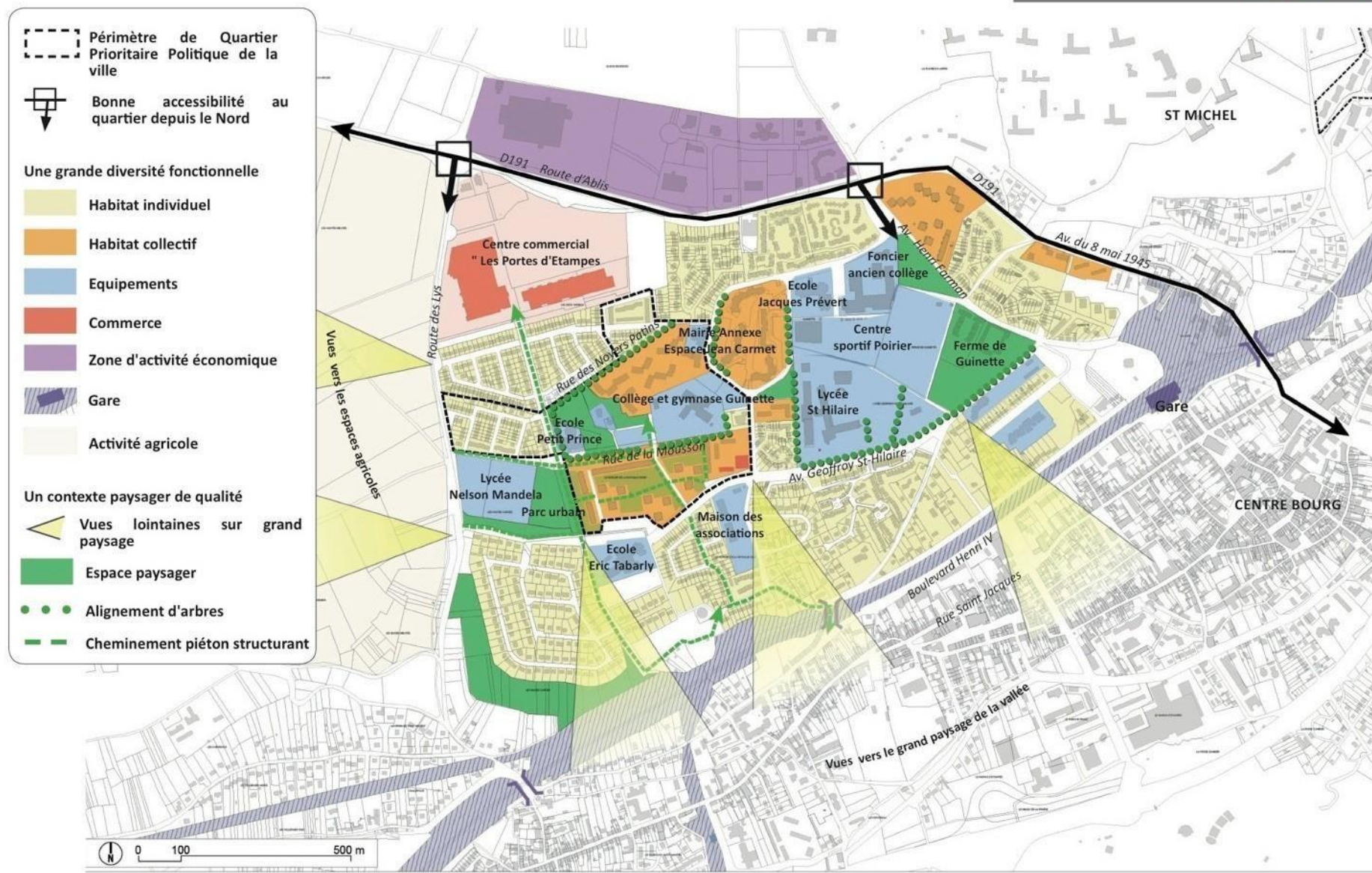
Malgré cette diversité, on observe peu de liens entre sous-quartiers et un fonctionnement « introverti » de chaque sous-ensemble.

- **Un quartier qui bénéficie de nombreux équipements publics et services, mais qui génèrent de grandes emprises souvent closes, à contourner.**
Au sein même du périmètre QPV et aux abords, le quartier Guinette dispose de nombreux équipements publics.

Ce sont essentiellement des équipements scolaires et sportifs. S'ajoutent à ces équipements, des équipements de proximité.

Si ce quartier est particulièrement bien équipé, cependant, ces équipements génèrent par leur taille de vastes emprises difficilement franchissables. Elles limitent fortement les continuités entre les différentes parties du quartier.

LES ATOUTS



3.2. Les principaux dysfonctionnements identifiés

- **Un quartier composé d'une succession de grandes emprises qui renforcent l'isolement les ensembles d'habitat collectif au sein du plateau**

Les vastes emprises des équipements publics pénalisent les continuités et porosités urbaines du quartier.

La résidence Guinette est « coupée » au nord, de l'ensemble de France Habitation par les emprises fermées des équipements. Ainsi la Mairie annexe et l'Espace Jean Carmet, proches, semblent éloignés du cœur de quartier. Au même titre, le groupe de France Habitation semble également isolé au nord de la résidence Guinette et du petit centre commercial Fleurettes pour les mêmes raisons.

À l'ouest, les nouveaux quartiers d'habitat pavillonnaires et le nouveau Lycée professionnel N. Mandela, marquent une nouvelle limite urbaine entre le vieux Guinette et l'extension de la ville.

Au sud, l'avenue Geoffroy St Hilaire marque la fin du plateau et le début des coteaux, sur lesquels l'habitat pavillonnaire s'est développé, tourné vers la vallée. Ces quartiers se sont développés sous forme de lotissements comprenant leur propre mode de fonctionnement interne, comprenant des voiries de dessertes internes.

La pente et la différence morphologique entre l'habitat collectif et l'habitat individuel, en font une limite physique marquée.

- **Un déficit de continuité urbaine entre les grands îlots**

Cet ensemble « mosaïque » s'accompagne d'un déficit de liaisons et continuités urbaines entre les sous-ensembles qui composent le quartier Guinette.

Les voiries publiques sont limitées par le nécessaire contournement des grandes emprises des équipements publics, et les continuités entre quartiers d'habitat pavillonnaire et résidence d'habitat collectif sont

limitées à quelques cheminements piétons. Il n'y a pas de grande liaison structurante au cœur du quartier Guinette, ni est-ouest, ni nord-sud.

Seule l'avenue Geoffroy St Hilaire, en limite sud du QPV, assure aujourd'hui cette liaison structurante est-ouest à l'échelle du quartier Guinette.

La nouvelle rue des Lys offre une bonne accessibilité au plateau et aux nouveaux secteurs pavillonnaires depuis le centre-bourg d'Étampes St Martin, mais cette rue n'apporte pas un réel désenclavement au cœur de quartier de Guinette.

- **Présence de différentes polarités de proximité mais un déficit de lisibilité, d'attractivité et de mise en réseau.**

En dehors de la forte polarité commerciale que représentent « Les Portes d'Étampes » et le centre bourg d'Étampes, les équipements de proximité et les commerces de la copropriété des Fleurettes, permettent d'identifier 3 petites polarités à l'échelle du quartier :

- Une aux abords de l'avenue Geoffroy Saint-hilaire, à proximité des commerces, de la Maison des associations et des équipements présents Allée du Docteur Bourgeois

- Une seconde au nord, aux abords de la Mairie annexe et de l'espace Jean Carmet

- Une troisième aux abords du nouveau groupe scolaire «Petit Prince», à l'interface entre les nouveaux quartiers pavillonnaires, la Résidence Guinette, et le futur Parc public aménagé entre le nouveau Lycée et la Résidence.

Ces polarités de proximité ne sont pas aujourd'hui, ni très structurantes ni très lisibles à l'échelle du quartier. Les grandes emprises des équipements publics ne favorisent pas la porosité/perméabilité entre les îlots et induisent de nombreux contournements. Cette situation nuit en partie, à la lisibilité de ces polarités et ne favorise pas leur mise en réseau.

Par ailleurs, la faiblesse commerciale des Fleurettes et le vieillissement de l'aménagement des espaces publics ne contribuent pas à mettre en valeur et à structurer cette polarité.

- **Au cœur du quartier, la résidence Guinette, une résidence** « introvertie » et vieillissante qui ne s'ouvre pas sur les quartiers limitrophes.

Un double enclavement de la résidence Guinette : La Résidence Guinette est à la fois enclavée de l'extérieur et de l'intérieur :

- de l'extérieur, en raison de la présence en rive du quartier, de grandes emprises d'équipements publics clôturées et de la copropriété des Fleurettes, elle-même clôturée sur trois côtés
- de l'intérieur, par un manque de liaisons urbaines vers les nouveaux quartiers pavillonnaires de la ZAC.

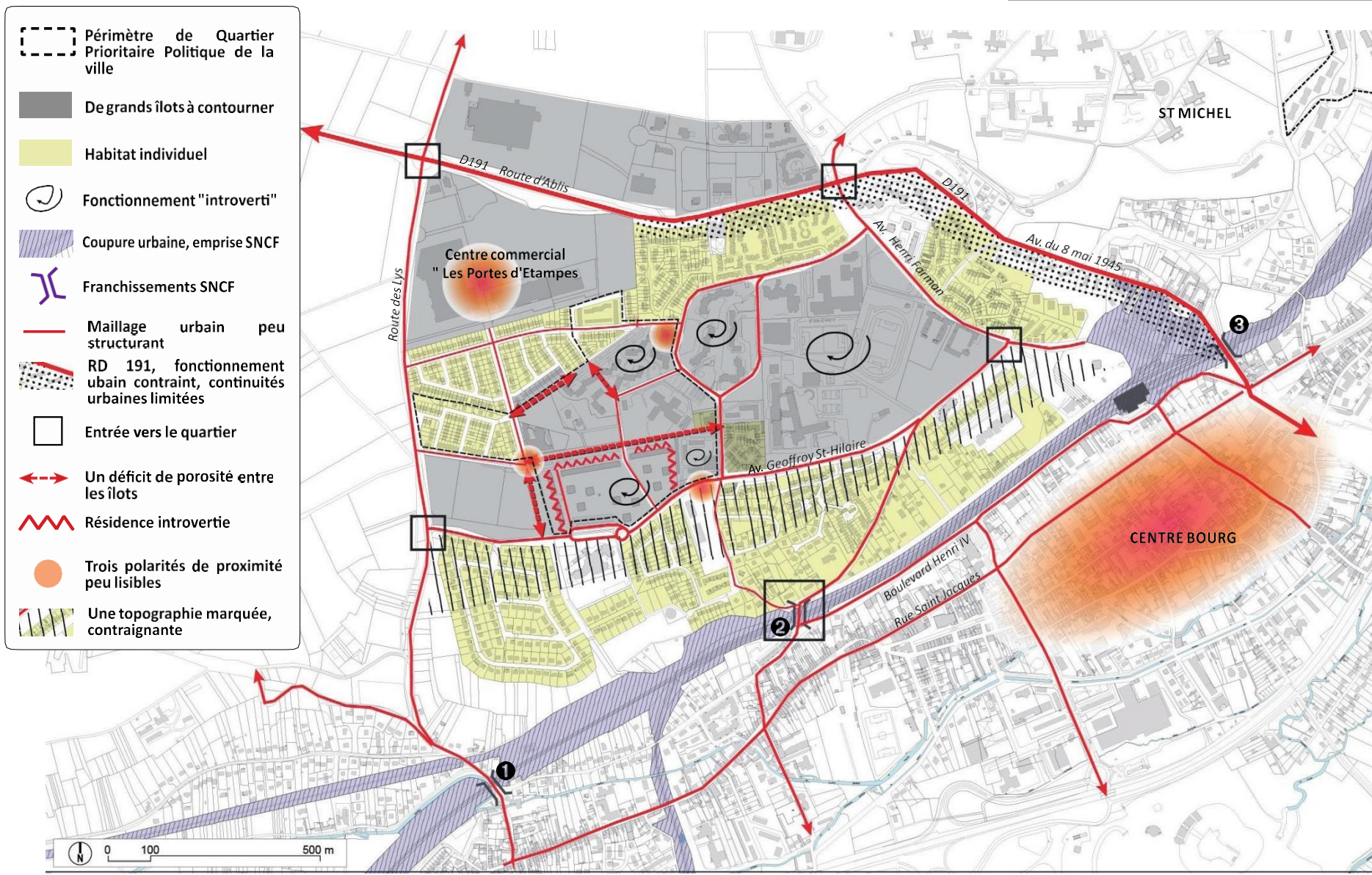
Les quatre immeubles implantés en périphérie de la résidence (immeubles A - B - C - D) ferment le cœur du vieux Guinette. Les espaces intérieurs, bien plantés et publics, ne sont pas visibles depuis l'extérieur, sauf depuis l'avenue Geoffroy St Hilaire.

L'ensemble résidentiel est vieillissant, peu conforme aux normes d'accessibilité actuelles. Le contraste entre les nouvelles opérations d'habitat pavillonnaire et cette résidence ancienne (1964) est marquée, à la fois par les formes urbaines et l'état général du cadre bâti et des aménagements (aires de stationnement et espaces extérieurs).

3.3. Synthèse des caractéristiques du quartier

Ato uts	Dysfonctionnements
• Une bonne accessibilité du quartier par le nord (RD 191) • Un contexte paysager de qualité • Une réelle diversité fonctionnelle • Présence de nombreux équipements publics et services	• Des contraintes d'accessibilité et de déplacements vers le centre- ville et le quartier Saint Michel • Peu de cohérence d'ensemble dans l'aménagement des espaces publics • Peu de liens entre les îlots : un déficit de maillage interne au quartier • De grandes emprises souvent closes • Des polarités de proximité peu lisibles • Un fonctionnement

LES DYSFONCTIONNEMENTS



CHAPITRE 3 – LA VOCATION DU QUARTIER A 10-15 ANS

1. Vers un projet urbain d'envergure

Il s'agit à moyen terme de **valoriser le quartier Guinette comme le deuxième pôle de centralité d'Étampes.**

**Comment le PrIR peut faire levier sur l'aménagement du Plateau ?
C'est une question centrale dans ce dossier de présentation.**

Le développement urbain de la ville n'est aujourd'hui possible que vers le nord de la commune (le plateau). Si la ville ancienne est la centralité principale de la ville, elle ne peut faire l'objet que d'opérations ponctuelles.

La coupure physique entre le Plateau et le centre ancien est réelle et durable et donc favorise en un certain sens le développement de Guinette. Cependant, le Centre-Ville restera toujours la centralité principale d'Étampes, du fait de la présence de la gare et de tous les services administratifs et culturels. De plus, le patrimoine historique d'Étampes lui confère une identité spécifique.

Les quartiers implantés sur le plateau constituent par leur poids de population la deuxième centralité de la ville.

Or le Plateau s'est urbanisée dans les années 60/70 au coup par coup sans réflexion d'ensemble. Les différents quartiers qui le constituent, ont aujourd'hui des problématiques d'enclavement et ou d'accessibilité et de continuité. Si l'extension d'Étampes est limitée par les terres agricoles (cf. SDRIF), le Plateau accueille aujourd'hui un grand nombre d'équipements structurants à l'échelle de la ville qui constituent la valeur ajoutée de ce quartier par rapport au centre ancien.

La mission de révision du PLU de la ville doit pouvoir apporter des réponses d'une part, aux problématiques de continuité urbaines, et d'autre part au bon équilibre entre les différentes fonctions urbaines (logements équipement, services ...). L'objectif est de maintenir la mixité sociale à l'échelle de cette deuxième centralité.

Pour répondre à cet enjeu, le périmètre de réflexion dans le cadre de l'étude urbaine à venir doit être élargi au plateau, pour envisager les perspectives de développement et de renouvellement de cette centralité. Cette réflexion doit se conduire en cohérence avec les nouvelles orientations du PADD de la ville.

Sur le QPV de Guinette, on observe aujourd'hui un morcellement urbain à deux niveaux :

- à l'intérieur même du QPV, du fait de l'emprise des équipements, de l'organisation juxtaposée des différents patrimoines, du manque de hiérarchie et de continuité entre les voiries,
- **entre le QPV et ses franges**, du fait de ce manque de continuité urbaine, de la morphologie du bâti et de l'image du Vieux Guinette.
- **à l'intérieur du Vieux Guinette**, on observe un enclavement particulier qui procure un sentiment d'enfermement.

Rappel des objectifs opérationnels de requalification de Guinette inscrits au contrat de ville (Pilier cadre de vie renouvellement urbain)

- Ouvrir la Résidence du Plateau Guinette sur le nouveau quartier des Hauts Vallons et lutter contre l'insécurité,
- Favoriser la mixité sociale et le parcours résidentiel,
- S'engager dans la transition énergétique pour une meilleure maîtrise des charges,
- Contribuer à la mise en place d'une politique ambitieuse et partagée afin d'atteindre l'objectif de mixité sociale sur le quartier de Guinette, sans fragiliser les autres quartiers hors politique de la ville,
- Recomposer les espaces extérieurs et renforcer l'attractivité du quartier,
- Requalifier la zone commerciale des Fleurettes.

Les enjeux du projet urbain : premières orientations opérationnelles

• Objectifs urbains généraux à l'échelle du plateau

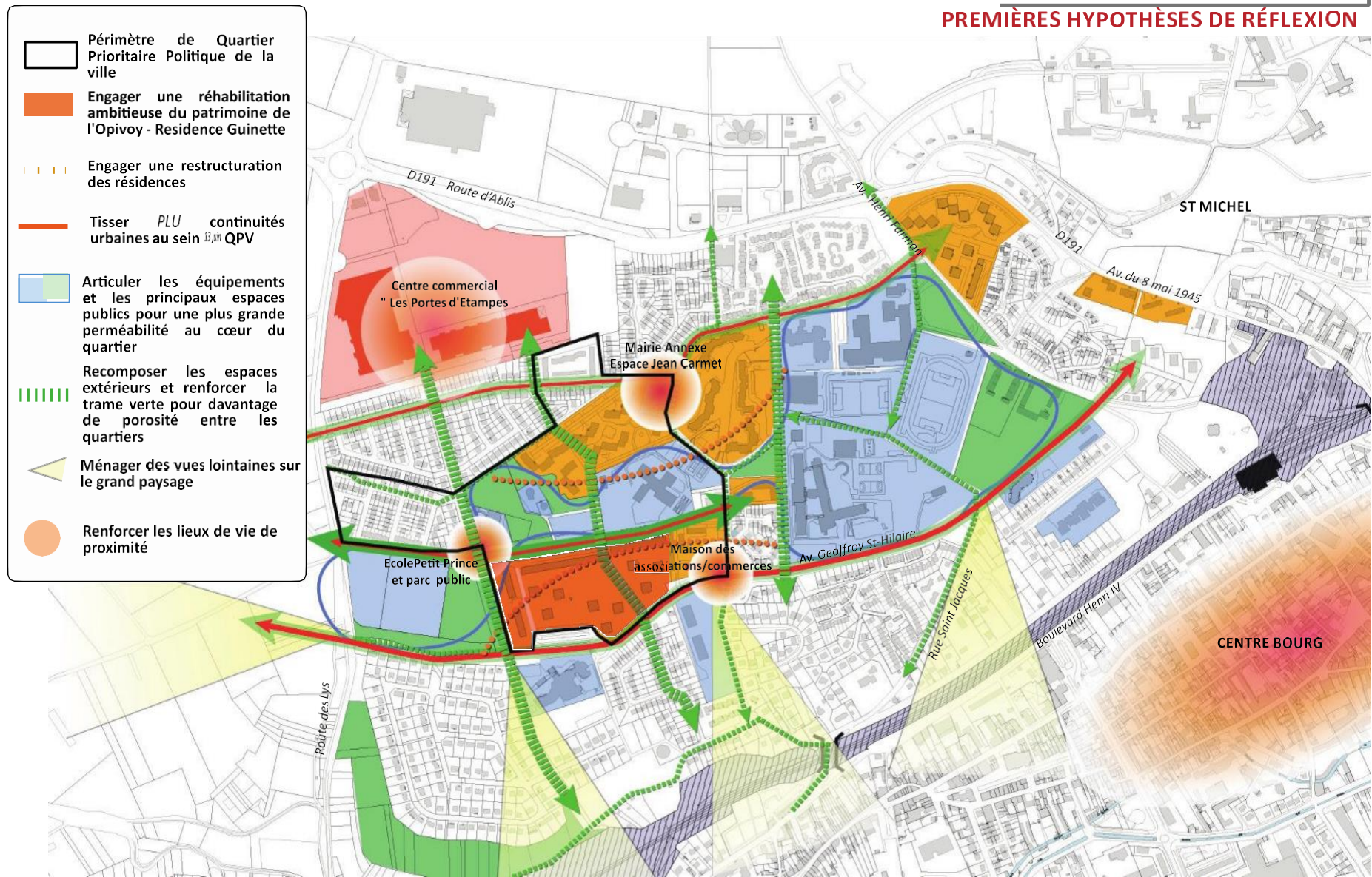
- **Renforcer les lieux de vie du quartier pour structurer les polarités du Plateau** : réfléchir au maillage des équipements entre eux, tant sur le plan urbain que fonctionnel, mieux articuler les équipements structurants et les équipements de proximité
- **Inscrire le quartier dans la trame paysagère restructurée** à l'échelle du Plateau et de la ville
- **Conforter la démarche environnementale** en s'appuyant sur les potentialités du site, tendre vers un « éco-quartier »
- Favoriser les synergies et les liens entre équipements en améliorant notamment la perméabilité entre espaces publics.

• Orientations opérationnelles à l'échelle du périmètre QPV :

- **Désenclaver le quartier** en améliorant les liaisons
- **Restructurer le quartier pour améliorer le fonctionnement urbain**, sans écarter l'hypothèse de démolition de bâtiments
- Mettre en adéquation la propriété du foncier avec les usages développés sur les espaces extérieurs
- Étudier les possibilités de restructuration des espaces extérieurs (voies, chemins piétons, stationnements), pour un meilleur fonctionnement interne du quartier et une ouverture vers l'extérieur
- Réactualiser les conclusions de l'étude commerciale de 2010, pour définir et statuer sur l'avenir du centre commercial des Fleurettes
- Proposer des solutions durables pour l'amélioration du patrimoine bâti existant, en particulier du point de vue des performances énergétiques

- **Agir face aux copropriétés en difficulté**, notamment les Fleurettes
- **Identifier les produits immobiliers susceptibles d'être développés sur des assiettes foncières libres** localisées sur le plateau, favorisant une mixité d'occupation et une diversification de l'habitat.

VERS UN PROJET URBAIN D'ENVERGURE PREMIÈRES HYPOTHÈSES DE RÉFLEXION



Stratégie d'intervention

1 - Engager un état des lieux de l'habitat à l'échelle de la CAESE dans la perspective d'un nouveau PLH, dans la même temporalité que le protocole

Le dernier PLH date de 2003. En l'absence d'un nouveau PLH, la ville propose d'engager avec la CAESE, dans le même temps que celui du protocole, « un état des lieux » de l'habitat sur le territoire.

Ce premier diagnostic actualisé de l'habitat sur le territoire constituerait une première étape avant l'engagement d'un nouveau PLH et permettrait de nourrir la réflexion sur la stratégie habitat à mettre en œuvre.

Cela permettrait également d'avoir une visibilité actualisée des besoins en terme de produits logements dans le cadre de la reconstitution de l'offre ainsi que sur les opérations neuves de diversification.

2 - La reconstitution et la diversification de l'offre de logements

Les actions dans le cadre du PrIR doivent dépasser les limites du quartier. La reconstitution de logements qui serait liée à des démolitions dans le cadre du projet urbain, doit être répartie sur différents sites de la ville d'Étampes.

En dehors du secteur de la Croix Vernailles et de l'Hôpital Barthélémy Durant (une réflexion engagée pour la restructuration de l'Hôpital), qui constitueront à plus long terme des sites de développement urbain, une première série de sites potentiels de reconstitution de l'offre a été identifiée :

- Des sites dont la ville a la maîtrise foncière.

- Des terrains à proximité de la gare SNCF d'Étampes dans l'aire du centre-ville contribuant ainsi à une densification du centre-ville « élargi »
- Un terrain proche du périmètre QPV permettant d'apporter une plus grande mixité sociale dans un secteur pavillonnaire à dominante d'habitat privé et une localisation assez stratégique vis à vis de la polarité de proximité (Maison des associations terrain Gaston Ramon))
- Le terrain de l'ancien Lycée, suffisamment grand pour permettre une opération mixte (habitat – équipement par exemple)

Les logements « familiaux » seraient privilégiés sur le plateau et les logements spécifiques, petits logements, logements étudiants, ou encore logements pour personnes âgées seraient privilégiés aux abords de la gare et du centre ancien.

La diversification accompagne la réhabilitation des immeubles qui seront conservés. Ces réhabilitations ont pour enjeux de leur faire atteindre des objectifs de performances énergétiques ambitieuses.

--- Définir un mode d'intervention relatif aux copropriétés en difficulté, notamment les Fleurettes.

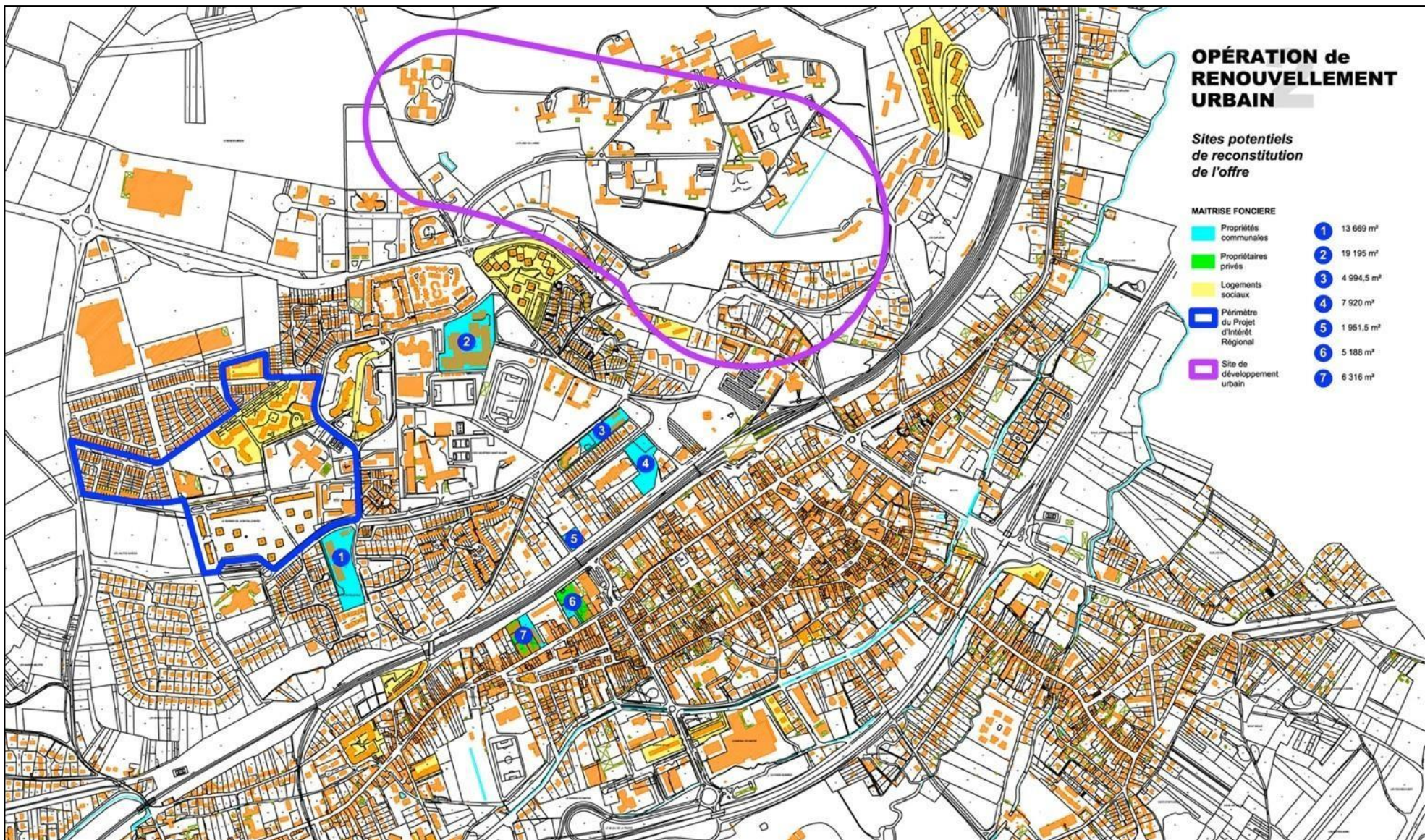
• Les ambitions de l'OPIEVOY au sujet de la reconstitution de l'offre

L'OPIEVOY bénéficie d'une Direction du Développement et de la Construction qui a les capacités de reconstruire l'équivalent des logements qui seront démolis, en maîtrise d'ouvrage directe ou VEFA.

Les résidences développées pourront s'intégrer dans le paysage urbain et respecteront à minima les exigences environnementales qui s'appliquent aux nouvelles constructions.

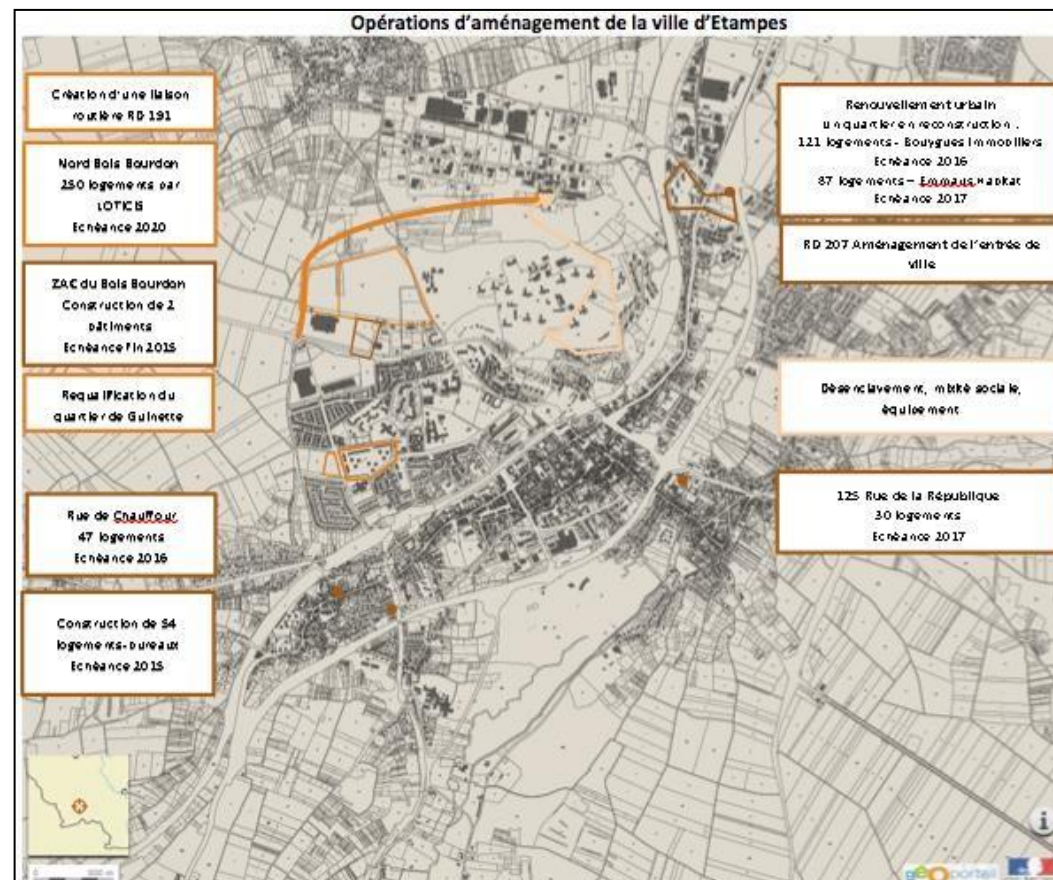
L'Opievoy a également la possibilité de construire des résidences spécifiques (intergénérationnelles, étudiantes..).

La COOPOPIEVOY peut également se positionner pour proposer des programmes d'accession sociale aux habitants de l'agglomération.



3 --- Un projet urbain qui s'inscrit en cohérence avec le projet de ville

- Voirie de désenclavement nord : Création d'une liaison routière RD 191 au nord de Guinette
- Développement urbain : Réalisation de 250 logements par LOTICIS, Nord --- Bois Bourdon (échéance 2020)- en cours de réalisation
- La fin du PRU 1 sur le quartier Saint-Michel
- Aménagement de l'entrée de ville RD 207
- Désenclavement du quartier Croix Vernailles
- Construction de :
 - 47 logements rue de Chauffour (échéance 2016)
 - 54 logements+bureaux
 - 30 logements, 125 rue de la République (échéance 2017)



2. Les 6 incontournables de l'ANRU

1 - Augmenter la diversité de l'habitat

Constats :

- Le logement collectif social se situe au cœur du quartier Guinette et est entouré d'îlots d'habitat pavillonnaire privés.
- La copropriété des Fleurettes nécessite aujourd'hui une certaine vigilance

Orientations :

- Elargir la diversité de l'habitat sur la Résidence Guinette,
- Rompre avec l'aspect monolithique du Vieux Guinette, en diversifiant les formes urbaines et en innovant, notamment sur des opérations d'habitat collectif,
- Fluidifier les parcours résidentiels en proposant une offre diversifiée de programmes et de produits logements (accession sociale), pour maintenir une certaine mixité sociale,
- Mieux répartir l'offre de logements sociaux à l'échelle de la ville en cohérence avec le projet de ville (*CF fonciers mobilisables (cf. cartographie chapitre 4).*)
- Organiser une veille sur la copropriété des Fleurettes

2 - Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées

Constat :

- Un sentiment d'isolement fort sur la résidence de l'Opievoy,
- Une rupture d'échelle entre les secteurs pavillonnaires de la ZAC des Hauts Vallons (R+1+C) et le vieux Guinette (habitat collectif R+4).

Orientations :

- Affirmer la seconde centralité de la ville sur le Plateau Guinette,
- Restructuration du bâti pour désenclaver le quartier,
- Adapter les équipements présents à la croissance démographique attendue.

3 – Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

Constats :

- Une dominante résidentielle de l'ensemble du plateau à l'exception des grands équipements d'échelle communale ou intercommunale et du centre commercial « Les Portes d'Étampes »,
- Une mixité fonctionnelle réelle à l'échelle du Plateau : activités économiques, commerces, services, équipements,
- Un réel déficit de lieu de vie affirmé,

Orientations :

- Veiller au maintien, voir au renforcement de la mixité fonctionnelle par rapport au développement des nouveaux programmes de logements au sein des ZAC,
- Réactualiser l'étude EPARECA (2010) concernant la polarité commerciale de proximité de la copropriété des Fleurettes pour envisager durablement son avenir,
- Renforcer les pôles de vie, notamment de proximité : Mairie annexe – Espace J. Carmet – le secteur Fleurette « élargi » à la maison des associations, et le secteur aux abords du groupe scolaire « Petit Prince ».

4 – Renforcer l’ouverture du quartier et la mobilité des habitants.

Constats :

- Un contexte géographique qui isole les quartiers du plateau de la ville centre, et qui contraint les mobilités entre ces deux grands quartiers de la ville (coteaux – pentes),
- Des franchissements limités des voies ferrées (3) qui renforcent l’isolement du plateau,
- Sur le plateau, un déficit de maillage, lié aux grandes emprises d’équipements juxtaposés, qui limitent les continuités urbaines et les liaisons inter-quartiers et qui met en évidence le manque de fluidité entre les différents secteurs du quartier.

Orientations :

- Améliorer les liaisons et continuités urbaines entre les quartiers de Guinette :
 - o entre les grandes rues/avenues existantes
 - o au cœur du quartier et entre les différentes entités
- Renforcer la desserte des principaux équipements du quartier en transport en commun ainsi que vers le centre commercial des Portes d’Étampes et la gare SNCF (cf. Étude transport en cours)
- Renforcer et développer les liaisons douces entre le centre ancien et le plateau et à l’intérieur du quartier lui-même.
- Renforcer l’ouverture du quartier par la création d’une déviation entre la rue de la Sablière (Parc Sudessor) et la RD 191 nord Bois Bourdon)

5 – Viser l’efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers

Constats :

- Les bâtiments de la résidence Guinette : un bâti ancien qui n’est plus aux normes, en matière d’accessibilité et de performances énergétiques,
- Une abondance d’espaces extérieurs et des qualités paysagères à prendre en compte dans la mutation durable du quartier.

Orientations :

- Viser une réhabilitation ambitieuse et/ou une démolition (à calibrer en fonction des orientations de l’étude urbaine et des diagnostics techniques),
- Viser une exemplarité architecturale des nouvelles constructions qui devraient tirer parti des qualités naturelles du site (bonne orientation sud vers la vallée),
- Préserver les qualités paysagères du site, vues lointaines sur la vallée au sud et vers le paysage agricole à l’ouest,
- Conforter et renforcer la trame verte avec le maintien des végétaux et une meilleure gestion des eaux,
- Requalifier les espaces extérieurs pour diversifier les usages.

6 - Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sureté et anticipant les évolutions et mutations futures.

Constats :

- La ville se développe : ouverture à l'urbanisation du secteur Bois Bourdon (ZAC Bois Bourdon),
- Une volonté d'agir sur le vieux Guinette depuis plusieurs années

Orientations :

- Réaliser un plan d'aménagement d'ensemble (dans le cadre d'une futur ZAC)
- Tirer parti de l'expérience du PRU 1 de St Michel au bénéfice du PrIR,
- Définir un schéma de gouvernance de projet impliquant tous les acteurs concernés et notamment les habitants,
- Mener les études complémentaires nécessaires pour se doter d'un projet urbain d'ensemble visant à définir le projet de la deuxième centralité de la ville,
- Élaborer les cahiers des charges de prescriptions pour les maîtres d'œuvre.

Chapitre 4 - APPROFONDISSEMENTS NÉCESSAIRES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LE CADRE DU PROTOCOLE

1. Les études complémentaires à mener

Étude urbaine, sociale et technique d'un territoire situé sur le Plateau à Étampes.

Projet de renouvellement urbain (PrIR --- nouveau programme de renouvellement urbain). Périmètre d'étude : QPV et ses franges.

- Périmètre de réflexion à l'échelle du Plateau
- Périmètre opérationnel le PrIR et ses franges

Les enjeux sont notamment :

- Désenclaver le quartier en améliorant les liaisons
- Restructurer le quartier pour améliorer le fonctionnement urbain, sans écarter l'hypothèse de démolition de bâtiments
- Mettre en adéquation la propriété du foncier avec les usages développés sur les espaces extérieurs
- Étudier les possibilités de restructuration des espaces extérieurs (voies, chemins piétons, stationnements), pour un meilleur fonctionnement interne du quartier et une ouverture vers l'extérieur
- Réactualiser les conclusions de l'étude commerciale de 2010 pour définir et statuer sur l'avenir du centre commercial des Fleurettes
- Proposer des solutions durables pour l'amélioration du patrimoine bâti existant, en particulier du point de vue des performances énergétiques
- Agir face aux copropriétés en difficulté, notamment les Fleurettes
- Identifier les produits immobiliers susceptibles d'être développés sur des assiettes foncières libres localisées sur le plateau, favorisant une

mixité d'occupation et une diversification de l'habitat.

L'étude porte sur les volets suivants :

❖ L'analyse du fonctionnement urbain et paysager

Le territoire d'Étampes est réparti sur deux unités topographiques distinctes : plaine de l'Hurepoix au Nord et le plateau Beauceron, au sud. Ce dernier dessine plusieurs petites vallées encaissées. Le coteau entre ces deux unités suit une ligne sensiblement parallèle à la RD 191. La topographie a fortement influé sur la forme de la ville, qui se compose de la « ville haute » et de la ville basse ».

La topographie du territoire communal n'est pas homogène et influe fortement sur l'appréhension des limites communales.

Les quartiers de Guinette et de Saint Michel Haut situés sur le plateau culminent par rapport au reste de la ville. Le centre-ville et les autres quartiers sont beaucoup plus vulnérables au risque d'inondation.

Le plateau de Guinette

Le plateau de Guinette est composé d'un ensemble calcaire recouvert d'une fine couche de loess propice à l'agriculture traditionnelle (betterave sucrière, céréales, maïs...) et aux prairies calcaires.

Par sa nature de sol appropriée, le plateau de guinette a longtemps été destiné à l'activité agricole. En 2008, cet espace occupait près de 3 000 ha. Ils offrent ainsi des vues lointaines typiques du plateau beauceron.

Explicité précédemment, au vu des problématiques liées à l'eau dans le bas de la ville, il a été décidé de développer le nord d'où le quartier de Guinette. Il est en effet le plus récent d'Étampes.

Il est caractérisé par la juxtaposition, de petits ensembles de logements collectifs, de zone d'habitat de logement type individuel et d'équipement publics.

Le développement récent du quartier a permis d'accueillir un programme de maisons individuelles en accession à la propriété, permettant d'atténuer la forte proportion de logements sociaux dans le secteur, des nouvelles constructions pour satisfaire les normes de fonctionnement et de sécurité du lycée Nelson Mandela et un centre commercial.

PAYSAGE URBAIN :

Les objectifs sont :

- Identifier les caractéristiques du paysage urbain,
- Analyser et diagnostiquer les espaces publics en déclinant le vocabulaire existant traditionnel
- Intervenir sur les préconisations des clôtures privées qui fabriquent les limites visuelles de l'espace public
- Inscrire les extensions périphériques dans la morphologie identitaire communale
- Assurer les continuités paysagères entre le quartier de Guinette et la ZAC au travers de circulations douces et des corridors vers la vallée, des alignements de rue, des aménagements de cœur d'îlots du très vaste parc.*
- Proposer une meilleure intégration des bâtiments dans leur environnement par des aménagements paysagers.
- Valoriser et proposer différents espaces de loisirs qui correspondent aux habitants des lieux (enfants, jeunes, adultes, personnes à mobilité réduite).
- Établir un cahier des prescriptions architecturales et paysagères à destination des maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre qui servira de références aux futurs projets.

❖ L'analyse du fonctionnement des équipements

La commune dispose d'une offre d'équipements relativement satisfaisante au vu de sa strate démographique. Toutefois, cette offre diversifiée est inégalement répartie au sein du territoire communal.

Les équipements se concentrent :

- **Dans le centre-ville** et plus particulièrement dans le centre historique où sont regroupés les équipements prestigieux tels que le théâtre, la bibliothèque ou encore l'hôtel de ville.
- **Dans le quartier de Guinette**, pôle d'équipements secondaires qui regroupe notamment des équipements sportifs, des établissements scolaires, deux lycées et un collège. Afin de renforcer son rôle de

pôle secondaire sur Étampes et d'adapter l'offre d'équipements à l'accueil de nouveaux ménages, de nouveaux équipements (maison de la petite enfance) y ont été réalisés ces dernières années ainsi que des rénovations (mise en valeur de la Ferme des Guinettes, restructuration du COSEC Poirier et de la poste La Loyeau, agrandissement et restructuration du centre social (Espace Jean Carmet) ou des délocalisations (déménagement du lycée d'enseignement professionnel).

Objectifs :

- Dresser un diagnostic du fonctionnement des équipements,
- Point de vue de l'usage (fréquentation place dans le quartier, empreinte foncière),
- Relevés des dysfonctionnements et des besoins et impact sur la vie du quartier
- Mise en évidence des besoins

❖ La réactualisation du volet commercial (étude EPARECA, 2010)

Réactualisation de l'étude commerciale

En 2010, la ville avait missionné EPARECA pour l'étude de restructuration du centre commercial des Fleurettes. Compte tenu de l'ancienneté de l'étude et de l'évolution du quartier et notamment la création de la ZAC des Hauts Vallons et de son centre commercial, il convient de réactualiser l'étude.

Leur commande était de réaliser pour la ville d'Étampes un diagnostic commercial et présenter des premières préconisations.

Synthèse de l'étude :

Il en ressort clairement que les habitants fréquentent très peu cet ensemble de magasins du fait :

- d'un positionnement excentré à l'échelle de la commune,
- d'une visibilité à améliorer depuis l'avenue des Meuniers,

- de locaux vacants donnant un aspect vieillissant à l'ensemble des commerces,
- d'une offre de pure proximité fortement limitée complétée par de la restauration (impact des équipements scolaires ?),
- d'un manque de coordination des horaires d'ouverture et d'entretien des vitrines.

La finalité de la réactualisation de l'étude

Ce renouvellement d'étude sera l'opportunité de connaître le point de vue des habitants sur leur quartier et sur ces commerces.

Est-ce que ces magasins véhiculent toujours une image négative ? Est-ce que les usages ont changé ?

- Cette étude sera l'occasion d'analyser la convergence des regards des habitants et l'étude de marché (concurrence de la zone commerciale des Hauts Vallons à 500 mètres des lieux d'habitations).

L'objectif est de définir l'opportunité ou non du maintien de ces commerces et, le cas échéant quelle offre de services devra être développée pour qu'il y ait une réelle offre de service de proximité.

À ce titre, une réactualisation de l'étude EPARECA devra être réalisée. Le prestataire proposera des fiches actions d'interventions opérationnelles.

❖ La réalisation d'un diagnostic habitat dans la perspective d'un nouveau PLH

La ville s'est dotée d'un Plan Local de l'Habitat en 2005.

Le PLH entend privilégier l'adaptation de l'offre de logements aux besoins de chaque étampoï, favoriser l'accueil dans de bonnes conditions de nouvelles populations et contribuer au logement des jeunes et des jeunes couples.

Le PLH avait également pour objectif d'éviter le risque de dégradation sociale de personnes fragilisées par la santé, l'âge ou des raisons économiques et sociales.

En outre les besoins en logements, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre.

Il est aujourd'hui obsolète et doit être réactualisé.

Dans l'attente que la ville se dote d'un nouveau plan stratégique de programmation de la politique locale de l'habitat (parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions, populations spécifiques), Étampes souhaite lancer une étude des besoins à l'échelle du quartier.

1. Diagnostic habitat à l'échelle du périmètre du quartier

Le prestataire pourra s'inspirer du PLH existant et aura pour mission, de définir les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant la répartition équilibrée à l'échelle du quartier. Il précise notamment :

Objectifs :

- Analyse territorialisée du parc du logement privé (caractéristiques du parc, qualité énergétique, vacance),
- Analyse territorialisée du parc de logement social (localisation, état, caractéristique du parc,...),
- Analyse territorialisée des besoins en logements publics et privés (par commune, prise en compte des projections démographiques du territoire),
- Analyse du fonctionnement du marché du logement et de ses évolutions (adéquation entre offre et demande, accession sociale, construction neuve, hébergement, coût, rythme des transactions....),
- Analyse de la demande en logement et ses évolutions (caractéristiques des demandeurs d'emplois (âge, revenus), et de la demande en logement (nombre, motifs, types recherchés) temps d'attente, adéquation offre/demande, dysfonctionnement.

2. Proposition de leviers d'actions

- a. Proposition en faveur de la mixité urbaine et architecturale
- b. Proposition en faveur de la mixité sociale

Les principes et les objectifs posés seront déclinés en un programme d'actions qui portera sur :

- La définition des objectifs quantitatifs et qualitatifs et territorialisés de l'offre nouvelle de logements à l'échelle du projet
- La définition des actions pour l'amélioration et la réhabilitation du parc existant pour la lutte contre l'insalubrité.
- ❖ - **Diagnostic et programmations technique et financière du patrimoine du bailleur**
- ❖ - **La programmation habitat**
- ❖ - **Étude de faisabilité socioéconomique et financière de démolition et reconstruction de l'offre**
- ❖ - **Identifier les actions à mener**
- ❖ - **D'évaluer les financements nécessaires à leur réalisation**
- ❖ - **Justifié de leur faisabilité dans le calendrier d'intervention (phasage) et de financements**

Synthèse des études

Le prestataire devra élaborer les deux scénarios :

- Démolition et reconstruction des barres A, B, C et D en une seule opération et résidentialisation des autres logements
- Démolition et reconstruction de deux barres en deux opérations phasées et résidentialisation des autres logements

A la validation du scénario, le prestataire devra suivre le périmètre opérationnel sous forme de ZAC et établir un programme d'équipement, de construction, et d'éléments financiers prévisionnels.

Dans le cadre de cette mission, il s'agit de prendre la mesure du site et de ses capacités d'évolution de manière tangible.

Pour se faire il s'agira :

---d'aboutir à un arbitrage sur le nombre et la localisation des démolitions

- de préciser les lieux de reconstitution de l'offre
- D'identifier les capacités de relogement des ménages concernés
- De définir un scénario de diversification de l'offre

Études techniques en lien avec l'étude urbaine : diagnostics techniques sur le patrimoine OPIEVOY (thermique, amiante, sécurité, accessibilité)

L'étude devra être rendue en respectant les phases suivantes :

- (1) phase diagnostic urbain et social et orientations ; diagnostic technique du patrimoine OPIEVOY
- (2) élaboration des scénarios d'évolution du quartier ;
- (3) élaboration du projet de renouvellement urbain et social de Guinette ;
- (4) programmation des espaces publics
- (5) programmation habitat
- (6) évaluation financière, montage opérationnel et phasage

Budget estimé = 165 000€ HT

MO = Ville-CAESE/Bailleurs

Délai de réalisation = 12/16 mois

Une mission d'Ordonnancement Pilotage et Coordination Urbaine pourra être mise en place à l'issue de la signature de la convention. Cette mission pourra être inscrite à l'étude urbaine globale comme tranche conditionnelle au marché.

Relevé de géomètre (voies, réseaux)

Le lever de géomètre permettra de calculer les besoins de terrassements nécessaires à l'assise des aménagements et leur interface avec les espaces existants. Le périmètre concerné est celui du périmètre QPV et ses abords.

Budget estimé = 30 000 € HT

MO = Ville

Délai de réalisation = 3 mois

Mission d'AMO permettant d'accompagner la ville dans le suivi du projet et du programme urbain

La mission d'AMO est entendue comme une mission d'accompagnement des services de la collectivité d'Étampes sur la durée du Protocole ; elle s'organise de la signature du Protocole à la signature de la Convention ANRU.

Elle comprend différentes tâches :

- Conseil permanent auprès de la collectivité élus et chef de projet par téléphone, par mail et lors de réunions régulières avec la maîtrise d'ouvrage sur l'ensemble des questions d'expertise
- Accompagnement au suivi des études : sélection des équipes de maîtrise d'œuvre, suivi des prestations.
- Animation des différents groupes de travail : séminaires de travail, COTECH et COPIL (préparation des supports d'animation et de présentation, rédaction des comptes rendus)
- Élaboration et rédaction de la Convention de Renouvellement Urbain et de la maquette financière en lien avec le chef de projet

- Appui à la concertation

- Aide à la relation avec l'ensemble des partenaires impliqués (la DDT...).

Budget estimé = 50 000 € HT

MO = Porteur de projet – ville d'Étampes/CAESE

Délai de réalisation = 3/4 jours par mois pendant 12 à 16 mois

- **Durée de réalisation des études : 12 à 16 mois**
- **Élaboration des cahiers des charges : 1er semestre 2016**
- **Montant estimatif global : 245 000,00€HT**
- **Participation ANRU = 50% (122 500,00€)**
- **Autres financeurs : Ville -Bailleurs – CAESE-CDC**

2. Caractère opérationnel du projet et calendrier de réalisation

[illegible]

Chapitre 5 --- LA CONDUITE DE PROJET, LES MAÎTRISES D'OUVRAGE ET LES MODALITÉS DE PARTICIPATION DES HABITANTS ET DE CO-CONSTRUCTION DU PROJET

1. La gouvernance du contrat de ville

La gouvernance du contrat de ville de l'agglomération de l'Etampois Sud Essonne constitue en soi un enjeu stratégique pour garantir les meilleures conditions de sa mise en œuvre, de son suivi et de son évaluation régulière.

LE COMITE DE PILOTAGE DU CONTRAT DE VILLE

Le comité de pilotage est l'instance décisionnaire du contrat de ville. Il a pour mission d'impulser et de valider les orientations, de s'assurer de l'atteinte des objectifs et d'arbitrer les évolutions à apporter.

Il assure le pilotage, la validation, le suivi et l'évolution du contrat de ville.

Le comité de pilotage (COPIL) est co-présidé par l'État, le Président de la Communauté d'agglomération de l'Etampois Sud Essonne et le Maire de la commune d'Étampes.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les bailleurs, les chambres consulaires, la Caisse des Dépôts et Consignations, la Caisse d'Allocations Familiales, Pôle Emploi, les représentants des Conseils citoyens, pour les principaux, y siègent à leurs côtés.

Le comité de pilotage remplit un rôle stratégique de concertation entre les signataires et évalue le contrat de ville. Il a en charge la mise en cohérence des actions conduites dans le cadre de la politique de la ville sur l'ensemble du territoire communautaire.

Au vu de l'ensemble de ces missions, le comité de pilotage est appelé à se réunir au moins une fois par an. Il peut également se réunir en comité restreint ou séances supplémentaires chaque fois que cela est nécessaire.

L'ensemble des parties signataires identifiées dans le contrat de ville sont membres du comité de pilotage. L'extension du réseau de participation devra être actée en accord avec les pilotes du contrat.

Les équipes communautaire et municipale assurent la préparation et la co-animation du Comité de pilotage, en s'appuyant sur les travaux préparatoires en instance technique.

Les équipes assureront par ailleurs le lien avec l'ensemble des élus communautaires et municipaux, autant que de besoin, des réunions de présentation et de discussion relative à la mise en œuvre du Contrat de ville.

LE COMITE TECHNIQUE DU CONTRAT DE VILLE

Le comité technique (COTECH), pendant technique du comité de pilotage, est co-animé par l'État, le Président de la Communauté d'agglomération de l'Etampois Sud Essonne et le Maire de la commune d'Étampes.

Le comité est responsable de la bonne préparation des réunions du comité de pilotage et de la supervision générale des travaux liés à la mise en place des projets urbains et actions des 3 piliers du contrat de ville.

Préparé et animé par les équipes communautaire et municipale, en étroite collaboration avec les services de l'État, il se réunit autant que de besoin, sur impulsion des pilotes.

Le comité technique met en débat et travaille sur :

- Le partage et l'analyse des éléments d'observations et d'évaluation pouvant conduire à un ajustement de stratégie du contrat ;
- La préparation et la finalisation des programmes d'actions annuels ;
- Le partage des informations et des évolutions relatives à la réalisation du projet urbain ;

- La présentation des résultats des programmations annuelles et les modalités de préparation de l'appel à projets ;
- La conduite et le partage des travaux d'évaluation régulière du contrat, en œuvrant au suivi des engagements et du déploiement des actions ;
- La programmation des travaux complémentaires pouvant être engagés dans le cadre de comités thématiques ou groupe de travail ad hoc.

Il pourra organiser des groupes de travail thématiques autour des 3 piliers du contrat de ville :

- cadre de vie et renouvellement urbain,
- cohésion sociale,
- développement économique et de l'emploi.

2. Pilotage opérationnel du PrIR

LE COMITE DE PILOTAGE DES PROJETS URBAINS

Désirant affirmer l'objectif d'une plus forte intégration des quartiers dans les dynamiques d'agglomération et leur inscription dans les politiques communautaires liées à l'aménagement du territoire, au développement économique, aux transports, aux déplacements, à la politique de l'habitat, aux stratégies de peuplement et de mixités sociales, pilotées à terme par la Conférence intercommunale du logement, la Communauté d'agglomération et ses partenaires entendent instituer un comité de pilotage des projets urbains.

Ce changement important dans la gouvernance de la politique de la ville se traduit par l'installation d'une instance de supervision globale de la mise en oeuvre du PRIR de Guinette. Animées par la Communauté d'agglomération et le Ville d'Étampes, les réunions du comité de pilotage des projets urbains ont pour objectifs :

- Définir et ajuster la stratégie et le volet opérationnel du PRIR,

à travers la préparation, la validation et les ajustements des conventions et la définition des avenants ;

- Permettre le partage du suivi opérationnel et financier des différents programmes ;
- Assurer la convergence des stratégies définies dans les conventions avec les outils et politiques communautaires visant à assurer les objectifs de mixité sociale et de suivi des attributions (suivant la convention), la régulation de la production de logements (logements sociaux, accession sociale, offre privée), l'articulation avec les opérations de développement des transports collectifs, le déploiement et le suivi des dispositifs de clauses d'insertion ;
- Associer les représentations de citoyens (Conseils Citoyens) et convenir des modalités de concertation autour des projets dans le cadre des Maisons du Projet.

LE COMITE TECHNIQUE DES PROJETS URBAINS

Un Comité Technique de suivi constitué des élus et techniciens référents, des représentants de la DDT 91 et des représentants des institutions signataires et partenaires.

En phase d'exécution du protocole en vue de l'élaboration de la convention, ces comités techniques de suivi passeront en revue l'ensemble des études menées pour permettre d'affiner le programme en vue de la préparation de la maquette financière.

Ces comités de suivi permettront de faire un état d'avancement des études inscrites au présent protocole.

Afin de garantir l'articulation avec le contrat de ville, des points sur l'évolution du PRIR seront réalisés lors du comité de pilotage du contrat de ville.

LA CONDUITE DE PROJET

Pour la mise en oeuvre du projet et dans un souci d'efficience, les collectivités locales (CAESE et commune d'Étampes) prévoient, au sein de services d'ores et déjà mutualisés, d'organiser les équipes opérationnelles de la façon décrite ci-dessous.

Le pilotage stratégique et la direction du projet seront conduits par la Directrice générale adjointe en charge de l'aménagement du territoire qui supervise le projet et anime le dispositif partenarial du PRIR dans un double rôle de « chef d'orchestre » et « d'ensembliser » en étroite collaboration avec la directrice de la politique de la ville et avec le chef de projet du contrat de ville, à renforcer par un chargé de projet.

Cette équipe sera le pôle renouvellement urbain.

Ce pôle a pour missions principales :

- la définition des projets de renouvellement urbain et leur formalisation dans des documents contractuels,
- la conception et l'animation des dispositifs de pilotage stratégique (instances, partenariats, aide à la décision),
- la mise en œuvre des conventions de renouvellement urbain au plan opérationnel, administratif et financier, en lien avec les maîtres d'ouvrage,
- le suivi des engagements contractuels (réalisation opérationnelle et financière, calendriers) et des dispositifs d'accompagnement (insertion, relogement, qualité de service et gestion urbaine de proximité, mixité),
- la participation à l'évaluation des dispositifs et l'établissement de bilans réguliers et de reportings,
- la mise en œuvre de l'information et la communication relative au renouvellement urbain et les conditions de concertation et participation des habitants.

L'équipe du service Politique de la Ville est mobilisée et responsabilisée sur deux missions principales :

- Elle assure la préparation et l'animation de l'ensemble des instances de pilotage politique et technique du Contrat de Ville décrites précédemment. Elle engage pour ce faire, l'ensemble des travaux préparatoires, en association étroite avec les services l'État, nécessaires aux démarches d'actualisation du programme d'actions, de suivi et d'évaluation de l'avancée du Contrat et du déploiement des engagements partenariaux, de préparation de la programmation liée aux appels à projets et veille à la pleine association des services communaux et intercommunaux pour faciliter le pilotage des projets urbains et des démarches associées (CIL, etc.).
- Elle vise à assurer la mobilisation et la coordination des directions sectorielles de la communauté dans le cadre de la mise en œuvre du Contrat, en les associant à l'ensemble des travaux permettant la déclinaison des orientations du Contrat.

Les missions du service seront assurées dans le respect des compétences respectives de chaque collectivité et s'appuieront, autant que de besoin, sur la mobilisation du partenariat.

Enfin, d'autres services de la Ville et la Communauté d'agglomération seront mobilisés en tant que de besoin dans l'équipe du pôle renouvellement urbain autour du PRIR.

ARTICULATION AVEC LA CONVENTION RELATIVE À L'ARTICLE 8 DE LA LOI DU 21 FÉVRIER 2015

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR modifie en profondeur la gestion de la demande de logement social et la politique des attributions.

Au niveau national il s'agit notamment d'enregistrement en ligne de la demande de logement social, de dossier unique des pièces justificatives et de droit à l'information des demandeurs. Mais le niveau intercommunal est consacré avec **la création d'une conférence intercommunale du logement**, la mise en place d'un service d'information et d'accueil des demandeurs, l'élaboration d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et

d'information des demandeurs et la mise en place d'un dispositif de partage de la gestion de la demande.

La loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine confirme la pertinence de l'échelon intercommunal en renforçant le dispositif d'une convention de mixité sociale visant un équilibre entre les territoires et régissant le relogement dans le cadre des Programmes de Rénovation Urbaine (PRU) et la coopération entre les bailleurs et les réservataires.

Compétente en matière d'habitat, la Communauté d'agglomération de l'Étamais Sud Essonne va mettre en oeuvre ces outils avec les acteurs du logement de son territoire.

Toutefois avant d'évoquer les pistes d'amélioration du territoire, il convient de dresser un état des lieux de l'organisation et des politiques mises en place et d'étudier leurs résultats. Il conviendra ensuite d'évoquer les principes structurants de la convention de mixité sociale qui sera mise en place au niveau communautaire en partenariat avec les communes, les bailleurs et les services de l'État.

La convention de mixité sociale est prévue à l'article 8 de la loi de Programmation pour la ville et la cohésion sociale du 21 février 2014.

Elle fixe :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville et dans le respect des articles L. 300+1 et L. 441+2+3 du code de la construction et de l'habitation ; ces objectifs sont fixés en fonction du critère de revenu mentionné au 2° du I de l'article 5 de la présente loi et des engagements pris en matière de relogement des personnes relevant des accords collectifs prévus aux articles L. 441+1+1 et L. 441+1+2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans

le cadre des projets de renouvellement urbain ;

- Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.

Conformément à l'article 8 de la loi du 21 février 2014, une convention de mixité sociale sera définie à l'échelle intercommunale dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, cette convention porte sur l'ensemble du patrimoine de l'agglomération avec un objectif de rééquilibrage dans les quartiers.

3. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain

La construction de processus participatifs ne peut se faire que progressivement et dans une logique d'intervention en continu. Elle s'appuie sur une démarche qui, de l'information à la concertation puis à la co-production d'initiatives et de projets, permet de faire travailler ensemble services et populations dans des collaborations rapprochées pour fabriquer ensemble du « sens commun ».

L'action publique doit être constamment renouvelée et d'autant plus sur les quartiers prioritaires où les habitants en sont plus qu'ailleurs dépendants. Le processus de renouvellement urbain comporte une part de renouvellement de l'action publique. Si ce renouvellement est de la responsabilité des institutions, il ne peut se conduire qu'avec les habitants, les acteurs associatifs et économiques, les partenaires des territoires concernés.

Différentes instances participatives existent sur le territoire de la Ville d'Étampes :

Conseils consultatifs : Conseil municipal des jeunes

Conseils de quartiers : instance de mobilisation des habitants par quartier (7 quartiers), visant l'information des habitants, la discussion de problématiques et préoccupations dans le but d'améliorer la qualité de

vie des habitants.

Centres sociaux et culturels : La participation fait partie des valeurs de ce type de structure. Engage des processus de co-construction/concertation sur des projets avec les populations.

Maisons de quartier : Conseil de maison.

Au-delà de ces instances, l'association des habitants et des usagers au projet s'appuiera sur la mise en place des conseils citoyens et de la maison de projet.

Les conseils citoyens

La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, impose la création de conseils citoyens sur les quartiers prioritaires.

Dans ce contexte, la ville accompagne pleinement les objectifs fixés par la loi et a souhaité mettre en œuvre deux conseils citoyens sur le territoire communal, un par quartier prioritaire, Guinette et la Croix de Vernailles.

Chaque conseil citoyen est constitué de deux collèges :

- un collège « **habitants** », (*habitants résidents du quartier prioritaire*) composé de façon paritaire hommes femmes,
- un collège « **représentants des associations et acteurs locaux** » (*implantés dans le quartier prioritaire ou ayant une activité au sein du quartier*)

Les conseils citoyens seront mis en place au premier trimestre 2016 et respecteront les principes du cadre de référence :

- l'autonomie de réunion et de formulation d'avis vis-à-vis des autres acteurs, notamment institutionnels ;
- la parité entre des représentants d'acteurs locaux et des habitants ;
- la représentation de ces Conseils dans l'instance de pilotage du

Contrat de Ville, afin qu'ils soient parties prenantes du processus contractuel et de son évaluation.

Les conseils citoyens comportent 11 membres dont 8 membres du collège « habitants » et 3 membres du collège « représentants des associations et acteurs locaux », sur la base du volontariat.

Dès le mois de novembre 2015, la Communauté d'Agglomération et la Ville d'Étampes se sont engagées dans la création des conseils citoyens sur les deux quartiers prioritaires.

La Ville d'Étampes est l'instigatrice de la démarche, le service politique de la ville a été chargé de sa mise en œuvre. Le service s'est appuyé sur le service communication pour informer la population.

Différentes opérations ont été conduites afin de susciter des candidatures d'habitants volontaires :

- Des articles dans le journal municipal : édition du 13/11/2015, du 11/12/2015 et du 08/01/2016
- Des articles mis en ligne sur le site Internet de la ville d'Étampes.
- La mise en place d'une plaquette incluant un coupon réponse en mairie principale, mairie annexe et dans les maisons de quartiers présentes dans les 2 quartiers prioritaires.
- La mise en place d'affiche en mairie principale, mairie annexe, dans les maisons de quartiers présentes dans les 2 quartiers prioritaires et dans les halls d'immeubles des quartiers prioritaires.
- La mise en place dans les maisons de quartiers d'une urne pour déposer les coupons candidatures.
- La mobilisation des agents publics des maisons de quartiers dans la démarche.
- La mise en place d'un numéro de téléphone pour renseigner les candidats.
- Un point d'information en séance du Conseil municipal du 25 novembre 2015.

À ce jour, les candidatures au conseil citoyen se divisent comme suit :

- Pour le collège « habitants » a été de 7 et le collège « acteurs locaux » 3 associations sur le **quartier de Guinette**.
- Pour le collège « habitants » a été de 6 et le collège « acteurs locaux » 3 associations sur celui de la **Croix de Vernailles**.

Une fois les conseils citoyens constitués et leurs représentants désignés ceux-ci seront associés aux instances de pilotage du projet de renouvellement urbain à toutes les étapes.

La mise en place d'une Maison de Projet se fera au travers de la définition d'un espace d'information et de communication dédié qui sera localisé au niveau de la maison de quartier de l'espace Jean Carmet.

La maison de projet

La maison de projet sera un lieu de rencontres, d'informations et d'échanges sur le projet du PRIR. Elle sera au cœur des dispositifs de dialogue avec les habitants dans l'élaboration et la mise en œuvre du nouveau projet de rénovation urbaine. Elle devra être accessible et visible.

Rendue obligatoire par la loi de programmation pour la ville de février 2014, sa conception devra être définie et construite avec la commune d'Étampes, suivant la spécificité du quartier et du projet. Suivant le cas, elle pourra être animée par des agents.

Cette maison de projet sera le point central de l'information sur le projet de rénovation urbaine pour les habitants, les professionnels de l'urbanisme, les associations.... On pourra y retrouver des panneaux d'information pédagogiques, des plans du quartier, des maquettes 3D qui permettront aux habitants de mieux se situer, de mieux réaliser les transformations à venir.

Il s'agit de partager le projet pour mettre les habitants en capacité de le comprendre et d'y travailler. Elle pourra également accueillir tout au long du PRIR des travaux réalisés dans le cadre du contrat de ville de valorisation du quartier : exposition sur la mémoire du quartier, mise en

valeur de créations artistiques...

C'est un lieu de rencontre pour établir un lien fort et concret entre les porteurs du projet et les habitants. Elle doit également permettre de faire remonter au quotidien les problématiques des habitants que l'élaboration du projet ou sa mise en œuvre se doivent de prendre en compte dans sa mesure du possible. Les conseils citoyens s'appuieront sur cette maison de projet pour travailler avec les acteurs et les habitants sur les projets du quartier.

4. Les outils de gestion urbaine de proximité

La convention de gestion urbaine de proximité, portée par la Ville d'Étampes, a été signée le 26 octobre 2007, par l'État, la Ville d'Étampes, le conseil général et Emmaüs-habitat. Elle couvre le quartier Saint-Michel.

Elle a pris fin le 26 octobre 2012 mais les acteurs clés sont restés mobilisés et ont maintenu la GUP sur ce quartier.

Une organisation spécifique a été mise en place afin d'accompagner les mutations urbaines auprès des habitants. À titre d'exemple, durant l'année 2010, au moment de la phase opérationnelle de reconstruction, ce ne sont pas moins de 30 réunions techniques qui ont été organisées par la Ville d'Étampes.

La déclinaison opérationnelle de la GUP consiste actuellement :

- en un tour de quartier, « diagnostic en marchant » qui est notamment un outil de démocratie participative reconnu : une méthode d'observation de terrain régulière qui prend la forme d'une visite collective pendant laquelle sont repérés, recensés, discutés les dysfonctionnements et besoins du quartier. Elle concerne tous les aspects très concrets du quotidien des habitants. La GUP permet une réactivité importante pour réparer les dégradations et une capacité d'adaptation rapide par des petits aménagements. Cette démarche permet des échanges entre les partenaires et les habitants.

Tout au long du projet et à plus long terme, la gestion urbaine de proximité contribue à la requalification et au changement d'image des quartiers. En accompagnant le projet urbain de la phase de conception au chantier puis à la remise en marche et à la gestion du quartier dans son nouveau contexte, elle assure la longévité des investissements réalisés.

Outre l'enjeu général de pérennisation des investissements, il s'agit ainsi de veiller au maintien de la qualité du cadre de vie pendant les chantiers et à l'anticipation de la gestion et des usages dès la conception des opérations.

Dans le cadre du nouveau contrat de ville, il est inscrit d'étendre la GUSP à tous les territoires prioritaires, le quartier de Guinette et de la Croix de Vernailles.

Une nouvelle charte GUSP pour chacun des 2 quartiers prioritaires sera rédigée dans le courant de l'année 2016 et s'appuiera sur les expériences partagées.

Le développement des démarches de Gestion urbaine de proximité (GUP) et la poursuite des interventions urbaines sont vus comme des outils intéressants pour développer l'implication habitante, car les thématiques de cadre de vie sont propices à la participation. Mais au-delà de ce champ classique de l'association des habitants, une volonté forte sera nécessaire pour créer des marges de manœuvre et encourager la participation.

Une réflexion partenariale sera également engagée avec les bailleurs bénéficiaires d'une exonération partielle ou totale de la TFPB afin de faire correspondre au mieux les actions réalisées ou projetées avec les besoins en sur-entretien identifiés par les groupes de travail opérationnels de gestion urbaine de proximité.

5. Les modalités de relogement en cas de démolition

Stratégie de relogement : Ville d'Étampes

Lors du premier projet de renouvellement urbain sur le quartier Saint-Michel, la première phase de relogement a été gérée par un comité partenariale du relogement, composé d'élus de la Ville d'Étampes, du service logement, du CCAS, de la déléguée du Préfet, du bailleur Emmaüs-Habitat et de M.D.S.

Cette instance a fonctionné pendant plus d'une année avant le relogement effectif.

Si le projet retient des opérations de démolitions, il conviendra de procéder à des enquêtes sociales (les offres faites à chaque ménages devant être adaptées à leurs besoins et leurs ressources) et de définir précisément les engagements des partenaires sur la qualité des offres de relogement.

L'accompagnement au relogement sera organisé en étroite collaboration entre les bailleurs, le service communal du logement, la Communauté d'Agglomération et tout autre service communal ou intercommunal concerné.

L'objectif de mixité sociale déterminera les orientations de la politique d'attribution (mise en œuvre de l'article 8 de la loi du 21 février 2014).

Stratégie de relogement : Contribution du bailleur OPIEVOY

A. Les modalités de relogement en cas de démolition

Dans le cadre de la démarche qualité dans laquelle est impliquée le groupe OPIEVOY, une procédure concernant le relogement des ménages concernés par la démolition de leur logement est mise en place.

Cette procédure prévoit les étapes suivantes :

- 1- La rédaction d'une charte de relogement qui définit les modalités du relogement dans le respect de la loi SRU et en précisant l'engagement de chaque partenaire de l'opération

- 2- Organisation d'une réunion Publique
- 3- Réalisation d'un diagnostic avec des d'entretiens individuels afin d'identifier les souhaits de relogement des locataires
- 4- Établissement d'une synthèse des entretiens et présentation aux partenaires
- 5- L'élaboration d'un plan de relogement avec une analyse des besoins en logement par rapport à la disponibilité des logements vacants
- 6- Accompagnement des locataires :
 - De la négociation sur les propositions jusqu'à l'installation dans le nouveau logement.
- 7- Relogement accompagné de travaux en fonction de l'état des lieux du logement libéré, prise en charge du déménagement et des frais annexes.
- 8- Assurer la sécurité de la cage d'escalier en murant les portes des logements vacants
- 9- Maintien de bonnes conditions d'habitabilité dans les immeubles à démolir tant qu'il reste des locataires.
- 10- Assurer un suivi du relogement et mesurer la satisfaction des locataires

Les propositions de relogement se font en partenariat avec la Collectivité qui peut mobiliser le parc des autres bailleurs si nécessaires. L'ensemble des autres étapes peut être entièrement gérée par les services internes de l'OPIEVOY ou dans le cadre d'une MOUS si les partenaires le décident.

B. Les actions de l'OPIEVOY concernant la qualité de service

L'entretien des bâtiments et d'un périmètre d'un mètre au pourtour des bâtiments est réalisé par une entreprise ou les gardiens selon les bâtiments.

Le nettoyage des halls est réalisé quotidiennement et les parties communes en étage une fois par semaine (même fréquence gardiens et entreprise)

La résidence est dotée de Bornes enterrées, la gestion des ordures ménagères consiste pour les gardiens à assurer la propreté de la plate-

forme des bornes en ramassant les sacs poubelles, déchets, encombrants et en balayant.

Les encombrants sont récupérés par la ville chaque jour.

Les contrôles ménagés s'effectue comme suit :

- Le gardien effectue chaque mois un contrôle avec l'entreprise de nettoyage
- Le responsable de site effectue tous les 2 mois un contrôle avec le gardien
- Le responsable de site effectue tous les 3 mois un contrôle avec l'entreprise

Toutes les réclamations (techniques et administratives) des locataires sont enregistrées. Elles font l'objet d'un suivi régulier conformément à nos engagements de qualité de service rendu aux locataires.

La résidence a actuellement 3 loges gardiens qui seront regroupées dans une seule loge dans le courant en avril 2016 afin d'améliorer les conditions d'accueil avec une continuité et une qualité de service meilleures (présence, amplitude horaires plus importante...)

A. Les actions de l'OPIEVOY pour Actions de développement social urbain

Une chargée de DSU est affectée à l'agence, son travail consiste essentiellement à mobiliser les locataires autour de leur cadre de vie, à développer des partenariats, à favoriser et accompagner tous les projets améliorant le mieux vivre ensemble.

Des actions de sensibilisation au tri et à la maîtrise des consommations d'eau ont été organisées avec les locataires et la municipalité.

B. Les actions de l'OPIEVOY pour la prévention des impayés

Afin de traiter et de prévenir les impayés de loyers, un conseiller social assure une permanence hebdomadaire sur site (maison quartier). En partenariat avec les services sociaux, il mobilise les dispositifs de droit commun dans le traitement des impayés

C. Les ambitions de l'OPIEVOY au sujet de la reconstitution de l'offre.

L'OPIEVOY bénéficie d'une Direction du Développement et de la Construction qui a les capacités de reconstruire l'équivalent des logements qui seront démolis en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA.

Les résidences développées pourront s'intégrer dans le paysage urbain et respecteront à minima les exigences environnementales qui s'appliquent aux nouvelles constructions.

L'Opievoy a également la possibilité de construire des résidences spécifiques (intergénérationnelles, étudiantes..).

D'autre part, la COOPOPIEVOY peut également se positionner pour proposer des programmes d'accession sociale aux habitants de l'agglomération.

NOTES :

[illegible]



ETAMPES

