





Périmètre de l'opération

### ATOUTS DU SITE ET OBSTACLES A LEVER

- ▶ Un centre-ville bénéficiant d'une riche identité patrimoniale et historique.
- ▶ Son ouverture sur le grand paysage (la confluence de l'Yerres et de la Seine, la situation en balcon sur la Seine créée par le coteau).
- ▶ Sa très bonne accessibilité (gare du RER D, RN6).
- ▶ La proximité des infrastructures (RN6, voies ferrées, aéroport d'Orly) est source de nuisances sonores.
- ▶ Le site est soumis à des contraintes naturelles fortes (risque d'inondation).

## SITUATION

Le projet concerne le centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges. Il intègre le centre historique de la ville, actuellement protégé par une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) en cours de transformation en Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

## ENJEUX

Le centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges connaît un processus de dégradation de l'habitat ancien et de paupérisation de son occupation. Ce phénomène s'est accéléré ces dernières années dans un contexte de fortes pressions immobilières, favorisant des logiques spéculatives et spécialisant le parc de logements privés. En 2007, le quartier comptait 36 % de logements privés considérés comme potentiellement indignes, l'un des taux les plus élevés d'Île-de-France.

L'enjeu du projet est d'inverser la spirale de déqualification, que les procédures d'intervention classiques sur l'habitat ancien dégradé n'ont pas permis d'enrayer, en mobilisant des moyens importants, avec une approche innovante. Elle articule le renouvellement urbain avec la recomposition urbaine en profondeur d'îlots stratégiques, la requalification des espaces publics, les interventions ciblées sur l'habitat ancien dégradé et les actions d'accompagnement social et économique, pour créer des effets de levier et d'entraînement permettant d'engager une requalification urbaine et sociale du centre-ville.

## PROGRAMME

**Le centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges bénéficie de nombreux avantages, notamment une bonne desserte en transports et un patrimoine de qualité. Néanmoins, la dégradation de beaucoup de bâtiments et la paupérisation du quartier nécessitent une action forte de réhabilitation et de rénovation, accompagnée d'une assistance aux habitants. En plus d'une intervention sur le logement, des commerces et des équipements doivent de nouveau s'installer sur le site, et les espaces publics doivent être repensés.**

► Espaces et équipements publics : pour renforcer la présence des équipements publics dans le centre-ville, la poste sera relocalisée dans l'îlot Carnot. D'autres services municipaux seront réorganisés et redéployés au sein de l'îlot Carnot ou à proximité. Un nouvel équipement de proximité dédié aux activités associatives et municipales remplacera le foyer Cocteau et pourrait être situé sur l'îlot du pont de l'Yerres, au niveau de l'entrée sud du centre-ville et de la confluence de l'Yerres et de la Seine, dans le cadre de son réaménagement, créant un espace public attractif et de qualité.

► Pôle commerces-loisirs : une étude est conduite en partenariat avec la Caisse des dépôts et consignations, l'Epareca et la Ville pour définir une stratégie de redynamisation commerciale du quartier. Elle s'appuie sur la structuration d'une polarité commerciale sur l'îlot Carnot, organisée autour de la poste, d'une « locomotive » alimentaire, et sur un resserrement du linéaire commercial au nord de la rue de Paris (en lien avec le marché, avec des locaux commerciaux en pied d'immeuble pour l'îlot Dazeville).

► Pôle habitat : la création d'une offre de logements de qualité (500 logements construits pour 130 démolis), avec des typologies diversifiées, à proximité d'une gare RER bien desservie, doit améliorer les conditions de logements et attirer une population nouvelle dans le centre-ville. Elle vient en partie en substitution d'un parc de logements très dégradés, voire insalubres.

► Pôle activités-bureaux : une offre de bureaux et de locaux d'activités est créée dans l'îlot Carnot, à proximité immédiate de la gare RER.

► Autres éléments : la réorganisation des rabattements des bus et l'amélioration des cheminements piétons vers la gare RER sont un point important du projet, pour améliorer les déplacements dans le centre-ville et sécuriser les accès à la gare.

© Atelier Prantlas-Descours



Dazeville

Habiter la profondeur du tissu urbain, sur de longues cours végétalisées

### MONTAGE DE L'OPÉRATION

La Ville de Villeneuve-Saint-Georges, porteur du projet, et l'Etablissement public d'aménagement Orly Rungis-Seine Amont assurent la conduite stratégique et opérationnelle du projet. L'EPA Orly Rungis-Seine Amont mène les opérations d'aménagement et agit en tant qu'opérateur immobilier.

La Ville assure la maîtrise d'ouvrage des différents dispositifs de résorption de l'habitat insalubre et de réhabilitation du bâti. L'élaboration du projet urbain du centre-ville a été confiée à l'atelier d'architectes-urbanistes Prantlas Descours.

Pour conduire ce projet, la mobilisation des partenaires est indispensable et nécessite la mise en place de démarches de travail ad hoc. L'articulation de ces démarches partenariales avec la finalisation du projet urbain est un enjeu stratégique pour la conduite de l'opération.

### À QUEL COÛT ?

Le coût total du projet est estimé à 82 M€, tous dispositifs confondus. Dans le cadre de la convention PNRQAD, les financements publics s'élèvent à 59 M€ (dont 27 M€ de l'État via l'Anru et l'Anah, 13 M€ de la Ville, 12 M€ du Conseil général et 7 M€ du Conseil régional).



