

NPRU du quartier du Bois l'Abbé (ANRU 2)

DOSSIER DE PRESENTATION

Concertation réglementaire du 10 avril au 10 mai 2024

GLOSSAIRE

- **AFL** : Association Foncière Logement
- **ANAH** : Agence nationale de l'habitat
- **ANRU** : Agence nationale pour la rénovation urbaine
- **AMO** : Assistance ou assistant à maîtrise d'ouvrage
- **AVP** : Avant projet sommaire
- **CLSPD** : Conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance
- **CNE** : Comité nationale d'engagement de l'ANRU
- **CPAUPE** : Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales
- **CT** : Conseil de territoire
- **DUP** : Déclaration d'utilité publique
- **EE** : Evaluation environnementale
- **EPT** : Etablissement public territorial
- **ESS** : Economie sociale et solidaire
- **GPIS** : Groupement parisien inter-bailleurs de surveillance
- **GPSEA** : Grand Paris Sud Est Avenir
- **GPV** : Grand projet de ville
- **I3F** : Immobilière 3F
- **MGP** : Métropole du Grand Paris
- **MOA** : Maitrise d'ouvrage ou maitre d'ouvrage
- **MOE** : Maitrise d'œuvre ou maitre d'œuvre
- **NPNRU (dit ANRU 2)** : Nouveau programme national pour le renouvellement urbain
- **NPRU** : Nouveau projet de renouvellement urbain
- **OPAH** : Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat
- **PC** : Permis de construire
- **PDS** : Plan de sauvegarde
- **PEMB** : Paris Est Marne et Bois
- **PH** : Paris Habitat
- **PNRU (dit ANRU 1)** : Programme national pour la rénovation urbaine
- **PRU** : Projet de rénovation urbaine
- **QPV** : Quartier prioritaire Politique de la Ville
- **TFPB** : Taxe foncière sur les propriétés bâties

SOMMAIRE

1. CONCERTATION REGLEMENTAIRE

1.1 – Contexte et déroulé

2. CONTEXTE GENERAL

2.1 – Partenaires concernés

2.2 – Historique

2.2 – Quartier du Bois l'Abbé

3. PROJET URBAIN CAMPINOIS

3.1 – Missions des partenaires

3.2 – Espaces publics

3.3 – Equipements publics

3.4 – Offre de services

3.5 – Commerces

3.6 – Habitat

4. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

4.1 – Concertation

4.2 – GUSP

4.3 – Insertion par l'emploi

4.4 – Tranquillité publique

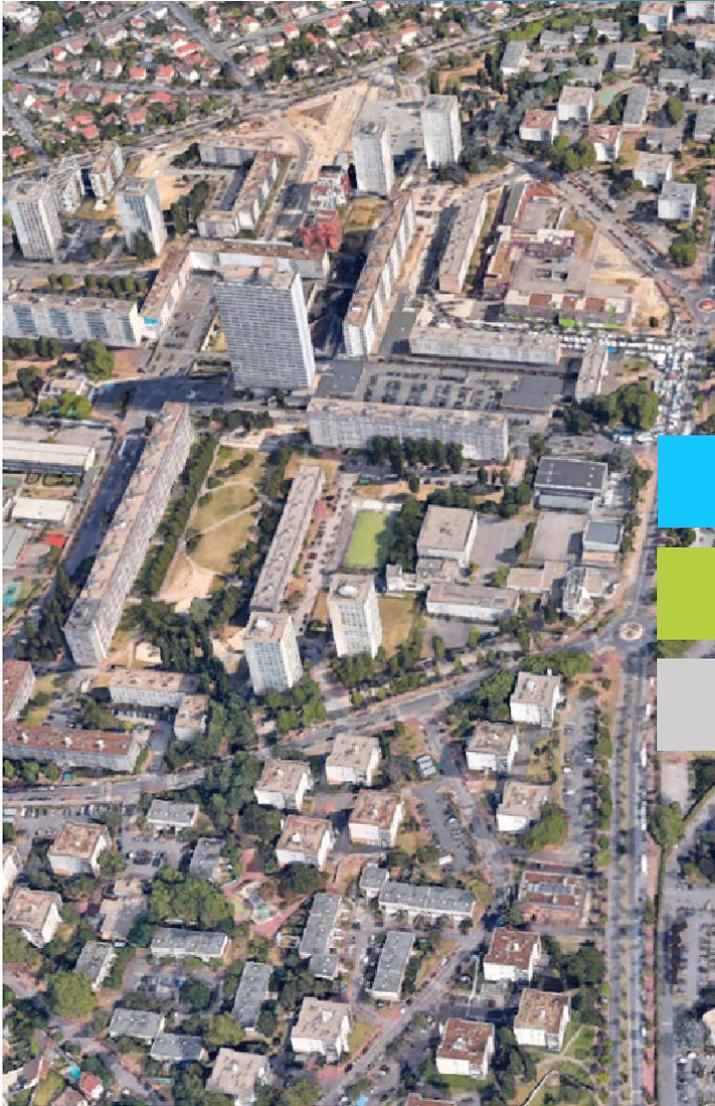
4.5 – Développement durable

5. NPRU EN BREF

5.1 – Phasage opérationnel

5.2 – Chiffres clefs

5.3 – Pour en savoir plus ...



1

CONCERTATION REGLEMENTAIRE





1.1 – Contexte et déroulé

1.1 – Contexte et déroulé

■ Qui porte la concertation ?

Le Territoire Paris Est Marne et Bois (PEMB) porte la concertation règlementaire, au titre de l'article L.103.2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que les projets de renouvellement urbain doivent faire l'objet d'une concertation préalable permettant, pendant toute la durée du projet, aux habitants, aux associations locales, aux acteurs du territoire, aux usagers, aux institutions publiques et aux autres personnes concernées, de s'informer, de formuler des observations et de faire des propositions.

Ainsi le Conseil de Territoire (CT), organe délibérant de PEMB, a délibéré le 6 février 2024 afin de préciser les objectifs et modalités de concertations adaptées au regard de l'importance et des caractéristiques du nouveau projet de renouvellement urbain (NPRU) du quartier du Bois l'Abbé.

La commune de Champigny-sur-Marne accompagne le Territoire PEMB durant cette période de concertation règlementaire et poursuivra la démarche d'information et de dialogue à travers différents évènements, notamment l'ouverture de la Maison du projet dans les prochains mois.

1.1 – Contexte et déroulé

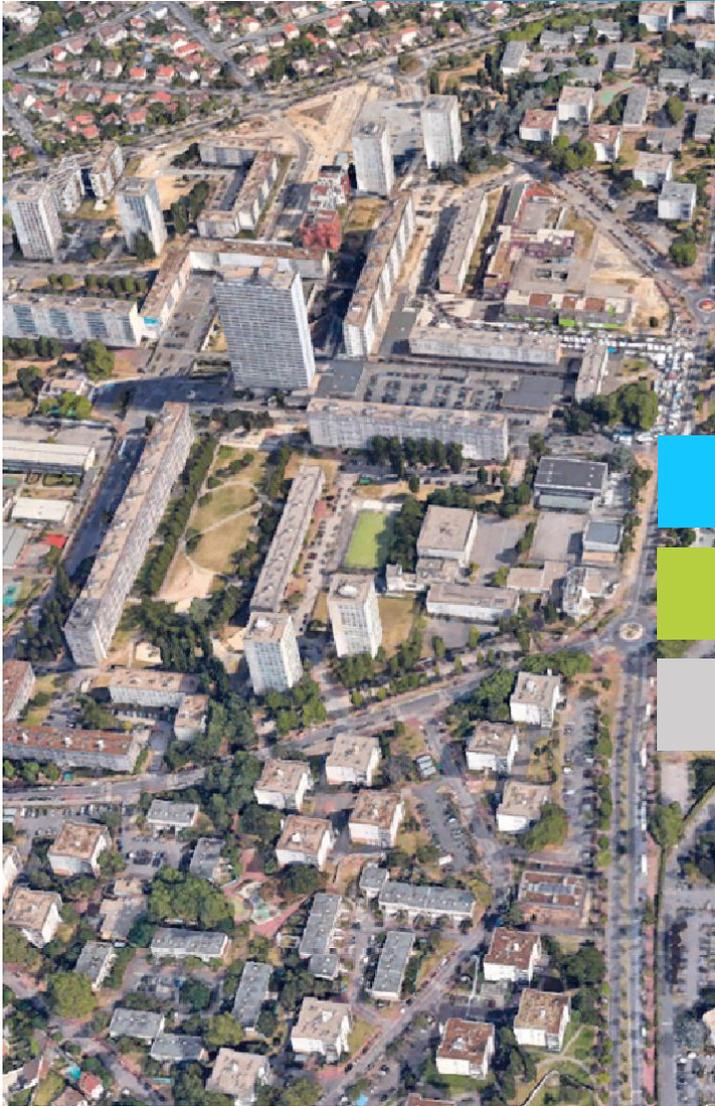
■ Comment la concertation va-t-elle se dérouler ?

- ▶ **Période retenue par la commune de Champigny-sur-Marne** : du 10 avril au 10 mai 2024

- ▶ **Modalités retenues par délibération** :
 - **Annonces** :
 - ✓ PEMB : dans le journal « Le Parisien »,
 - ✓ Commune : dans le magazine municipal et sur le site internet www.champignysurmarne.fr.
 - **Dossier de présentation et registre de concertation** :

Mise à disposition du dossier de présentation du NPRU et d'un registre de concertation en Mairie, à la Maison pour Tous Joséphine Baker et en version dématérialisée sur le site de la Ville.
 - **Atelier de concertation** :
 - ✓ **Objet de la concertation** : espaces et équipements publics.
 - ✓ **Date** : le vendredi 26 avril 2024 à 17h30, à l'école élémentaire Anatole France (92, avenue Boileau)
 - ✓ **Inscription** : envoi des nom/prénom/adresse à maisonduprojet2@mairie-champigny94.fr

- ▶ **Bilan** : à l'issue de la période de concertation, sur la base des éléments recueillis, sera établi un bilan qui sera présenté au CT de PEMB en juillet 2024.



2

CONTEXTE GENERAL





2.1 – Partenaires concernés

2.1 – Partenaires concernés

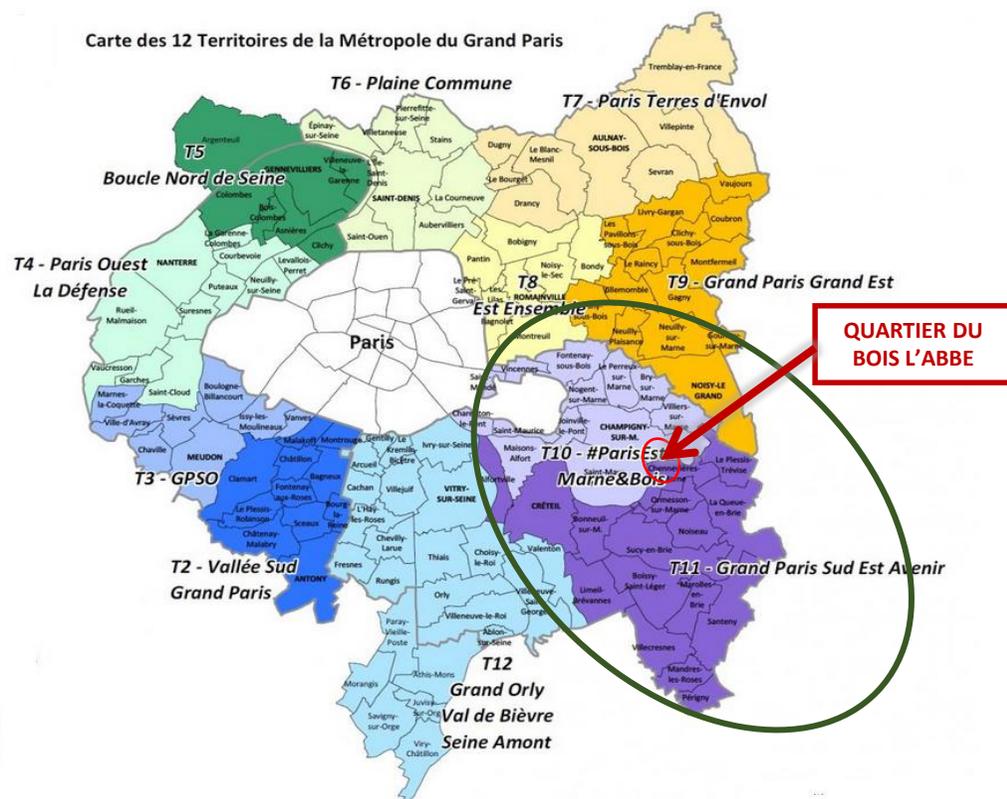
■ Paris Est Marne et Bois, quelles fonctions ?

La loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (loi MAPTAM), renforcée par la loi du 7 août 2015, portant sur la Nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe), a instauré au 1^{er} janvier 2016 un double niveau d'intercommunalité avec la création de la Métropole du Grand Paris (MGP) et des 12 Territoires qui la composent (Paris et 11 regroupements de communes de la MGP).

Situés à l'Est de Paris, dans le département du Val-de-Marne, les Etablissements publics territoriaux Paris Est Marne et Bois (PEMB) et Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) sont 2 des 12 Territoires de la MGP. Il regroupe respectivement 13 et 16 communes.

Par application des dites lois, les 2 établissements PEMB et GPSEA, sont notamment devenus les autorités compétentes en matière d'Aménagement (compétence partagée avec la MGP), d'Habitat/logements, de Cohésion sociale et d'Assainissement.

Le quartier du Bois l'Abbé est un Quartier prioritaire de la Politique de la ville (QPV) du sud-est parisien, situé à la limite de la zone dense de la Métropole du Grand Paris et de Marne-la-Vallée, dans le Val-de-Marne, sur les communes de Champigny-sur-Marne et de Chennevières-sur-Marne.

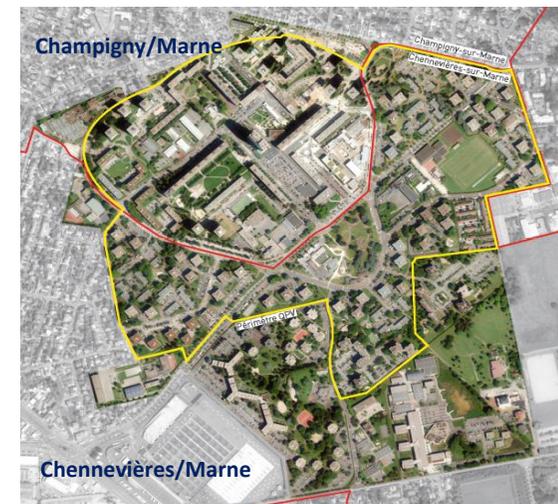


2.1 – Partenaires concernés

■ Principaux acteurs

▶ Porteurs de projets :

- Territoires : Paris Est Marne et Bois, Grand Paris Sud Est Avenir
 - Communes : Champigny-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne
- ▶ Habitants : **11 914 habitants en 2018 (sur 59 ha) dont**
- 60% de Campinois,
 - 40 % de Canavérois.



PEMB (T10)

- 520 000 habitants
- 13 communes (4 en Politique de la Ville) : Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, Le Perreux-sur-Marne, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Saint Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Villiers-sur-Marne et Vincennes.
- 9 QPV répartis sur 4 communes dont Champigny-sur-Marne
- 1 NPRU d'intérêt national à Champigny-sur-Marne (le NPNRU en compte 200 en tout)

CHAMPIGNY-SUR-MARNE, inclus dans le Territoire PEMB

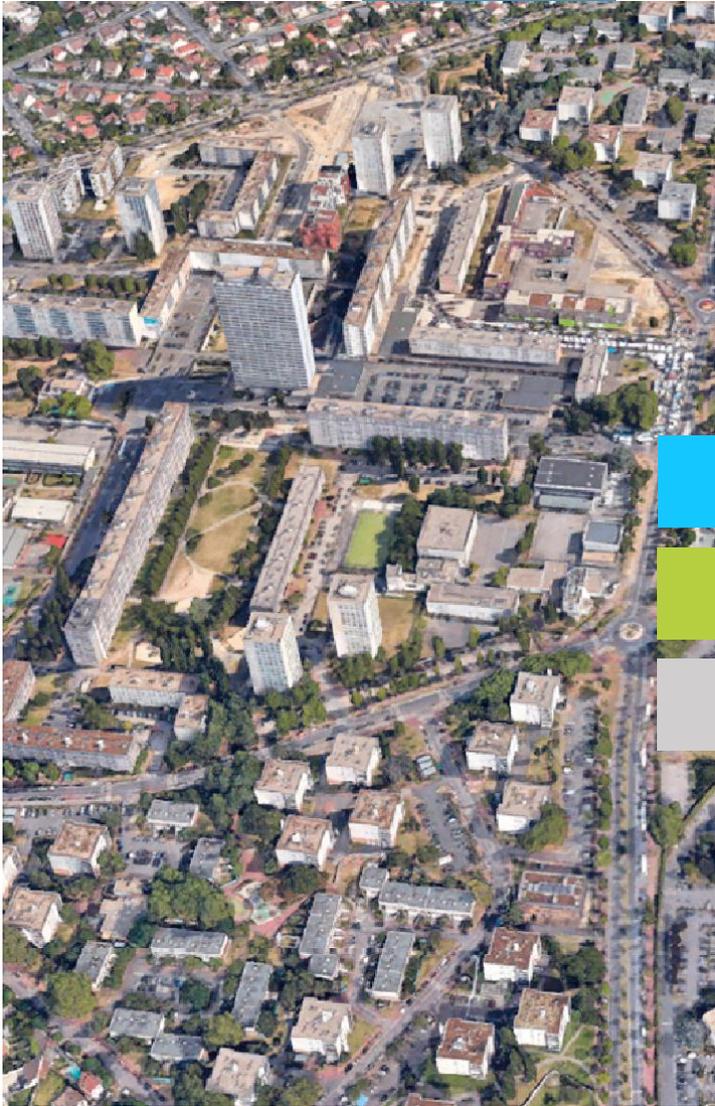
- 77 724 habitants (2021)
- 8 quartiers
- 5 QPV dont celui du Bois l'Abbé

GPSEA (T11)

- 323 676 habitants (2021)
- 16 communes (6 en Politique de la Ville) : Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, La Queue-en-Brie, Le Plessis-Trévis, Limeil-Brévannes, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noisieu, Ormesson-sur-Marne, Périgny-sur-Yerres, Santeny, Sucy-en-Brie Villecresnes.
- 9 QPV répartis sur 6 communes
- 5 NPRU : 4 d'intérêts national dont celui de Chennevières-sur-Marne + 1 d'intérêt régional.

CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE, inclus dans le Territoire GPSEA

- 18 367 habitants (2021)
- 6 quartiers
- 1 QPV, celui du Bois l'Abbé



2.2 – Historique

2.2 – Historique

■ Naissance du quartier

- ▶ Dans les années 60, face à l'afflux de nouvelles populations (notamment de personnes venant du monde rural ou de travailleurs immigrés), une vaste politique nationale de construction et d'aménagement est lancée en France.
- ▶ Dans ce contexte, et à l'initiative de la ville de Paris, plus de 4 000 logements appartenant à l'Office d'HLM de la ville de Paris (Paris-Habitat) et l'Office du Foyer des Fonctionnaires et de la Famille (Immobilière 3F) seront construits de 1965 (date du PC) à 1969 en lieu et place d'une zone occupée par une population vivant dans des baraquements de fortune.
- ▶ Le quartier porte un nom historique en lien avec les anciennes propriétés de l'Abbaye de Saint-Maur, déboisées à la veille de la seconde guerre mondiale pour faire face à la pénurie de bois.

QUARTIER
DU BOIS
L'ABBE



Vue aérienne du quartier du Bois l'Abbé campinois – Année 70

2.2 – Historique

■ PRU, dans le cadre du PNRU dit ANRU 1

A partir de 2004, le quartier du Bois l'Abbé a bénéficié d'un premier Projet de rénovation urbaine (PRU) à l'est du quartier dans la partie campinoise (cf. Convention n°864 signée le 07/12/2009 et clôturée en 2022).

Ses objectifs étaient les suivants :

- ▶ Désenclaver le quartier pour mieux le relier à la ville,
- ▶ Diversifier l'habitat et promouvoir les parcours résidentiels,
- ▶ Réhabiliter et résidentialiser les logements pour améliorer la qualité de vie au quotidien,
- ▶ Reconstruire les écoles et créer la mixité.



Mail Carpeaux, réalisé dans le cadre du PRU



2.2 – Historique

■ NPRU, dans le cadre du NPNRU dit ANRU 2

A partir de 2013, les 2 communes (Champigny-sur-Marne et Chennevières-sur-Marne) et les 3 bailleurs (Paris-Habitat, Immobilière 3F et 1001 Vies Habitat) présents sur le quartier du Bois l'Abbé, ont travaillé ensemble à un projet commun portant sur tout le quartier du Bois l'Abbé, y compris la partie canavéroise. Avec des objectifs partagés pour une cohérence globale et dans le but de bénéficier de la dynamique de renouvellement urbain, les communes de Champigny-sur-Marne et de Chennevières-sur-Marne, ont ensuite présenté leurs dossiers. Dans ce cadre, le quartier a été retenu parmi les 200 puis 450 quartiers éligibles au Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU dit ANRU 2) lancé en 2014 par l'ANRU.

Le 5 février 2019, la signature du Protocole de préfiguration a lancé une nouvelle étape avec l'arrivée de 2 nouveaux acteurs, les Etablissement publics territoriaux (cf. lois MAPTAM et loi NOTRe) : Paris Est Marne et Bois (PEMB) pour la partie campinoise, et Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) pour la partie canavéroise.

Entre 2019 et 2021, au cours de la phase protocole, les nombreuses études ont abouti à un projet urbain global cohérent et respectueux de l'ensemble des orientations souhaitées par les communes et les établissements publics territoriaux concernés.

Le 16 février 2022, le Comité national d'engagement (CNE) de l'ANRU a validé un projet global s'élevant à près de 450 millions d'euros dont environ 293 millions d'euros pour les opérations à réaliser à Champigny-sur-Marne (données avant Convention).

Ensuite 2 Conventions distinctes pour chaque commune ont été signées, liant les différents partenaires sur les objectifs, le programme et les financements du projet global :

- ▶ **le 25 mai 2023**, pour la Convention relative à la partie campinoise du projet,
- ▶ **le 27 mars 2024**, pour la Convention relative à la partie canavéroise du projet.

2.2 – Historique

■ Partenaires dans le cadre du NPNRU dit ANRU 2





2.3 – Quartier du Bois l'Abbé

2.3 – Quartier du Bois l'Abbé

■ Un quartier à cheval sur 2 communes



Le quartier du Bois l'Abbé se situe à cheval sur 2 communes qui elle-même se situent dans une boucle de la Marne.

Enclavé, le quartier est relativement excentré par rapport aux centres-villes des dites communes :

- ▶ à **1,5 km** de celui de Chennevières-sur-Marne,
- ▶ à **3 km** de celui de Champigny-sur-Marne.



2.3 – Quartier du Bois l'Abbé

■ Quartier politique de la Ville

Avec près de 12 000 habitants et 4 311 logements (en 2018), l'ensemble du quartier du Bois l'Abbé (périmètres campinois et canavérois) constitue le plus grand Quartier prioritaire de la Politique de la ville (QPV) du Val-de-Marne, et le troisième plus grand projet urbain du NPNRU d'Ile-de-France. Il compte près de 76% de logements sociaux avec une forte proportion de ménages à bas revenus.

■ Éléments socio-démographiques saillants (source OQHS)

- ▶ **Une structure de logement stable** : le quartier compte 11 914 habitants en 2018, soit une baisse de 3,2% par rapport à l'effectif de 2013, en partie dû à la légère baisse du nombre de logements (-1,2%). Le PRU version ANRU 1 avait pour objectif principal de réhabiliter les bâtis : le quartier n'a pas changé la structure du parc de logements. La majorité des logements sont des logements sociaux, bien au-dessus de la moyenne des QPV du Val-de-Marne ou des deux villes sur lesquelles s'étend le quartier.
- ▶ **Un vieillissement de la population du quartier entre 2013 et 2018** :
 - ✓ baisse de la taille moyenne des ménages et augmentation de la part de ménage d'une personne,
 - ✓ augmentation de la part de 60 ans tandis que la part de jeunes diminue légèrement,
 - ✓ augmentation du nombre de familles monoparentales.
- ▶ **Une situation économique des habitants qui s'améliore mais qui reste très précaire** : malgré une baisse du taux de pauvreté et une hausse du revenu médian, elle reste dans la moyenne des QPV.
- ▶ **Une faible présence de cadres et professions intellectuelles supérieures** : ils représentent 1,8% des habitants du quartier, le niveau de formation des habitants restant très bas.
- ▶ **Une densité de population largement supérieure aux densités moyennes communales** : elle est de près de 202 habitants/hectare avec 263 hab/ha côté campinois et 147 hab /ha, côté canavérois.

2.3 – Quartier du Bois l'Abbé

■ Un quartier encore marqué par de nombreux dysfonctionnements

- ▶ **L'éloignement relatif du quartier** du Bois l'Abbé est caractéristique des projets de grands ensembles de l'époque, qui cherchaient quasi systématiquement à s'éloigner des zones urbanisées existantes, en privilégiant des sites en hauteur.
- ▶ **Le quartier constitue une enclave** dans un tissu résidentiel pavillonnaire, et son image demeure profondément marquée par ses caractéristiques urbaines et architecturales, en particulier le dessin et le gabarit de l'avenue Boileau, qui vient ceinturer le périmètre campinois du quartier sur une grande partie de son pourtour.
- ▶ **Il souffre d'une offre obsolète d'équipements publics**, dégradés et peu adaptés aux enjeux d'éducation, de santé, de sport, de culture et d'emploi.
- ▶ **Les espaces extérieurs**, aux divisions foncières privées/publiques confuses, **y sont dégradés** dans certains secteurs.
- ▶ **Le parc de logements est à rénover** et à diversifier,
- ▶ **L'offre de stationnement, publique ou privée, est mal répartie** et ne correspond pas aux besoins des habitants.
- ▶ L'image du quartier du Bois l'Abbé, « **une ville dans la ville** », est renforcée par l'étendue spatiale du quartier, couvrant 59 hectares sur deux communes : 45 % côté campinois et 55 % côté canavérois.

2.3 – Quartier du Bois l'Abbé

■ Objectifs généraux du NPRU intercommunal

Face aux problèmes encore présents, les objectifs généraux du projet intercommunal sont les suivants :

- ▶ **Désenclaver le quartier en le raccordant aux quartiers environnants et au reste de la Ville, en créant de nouvelles voies et une offre de transports en commun réétudié (en lien avec la future arrivée du Grand Paris Express).**
- ▶ **Améliorer la qualité résidentielle et la tranquillité publique.**
- ▶ **Rénover l'ensemble du parc de logements sociaux et privés.**
- ▶ **Diversifier l'offre de logements dans un objectif de mixité sociale et de possibilité de parcours résidentiel des habitants.**
- ▶ **Améliorer l'offre de service public, en créant des équipements neufs et adaptés.**
- ▶ **Promouvoir une démarche d'excellence, notamment autour du sport, de l'éducation et de la culture.**
- ▶ **Créer une centralité intercommunale avec une offre de commerces et services complémentaires.**

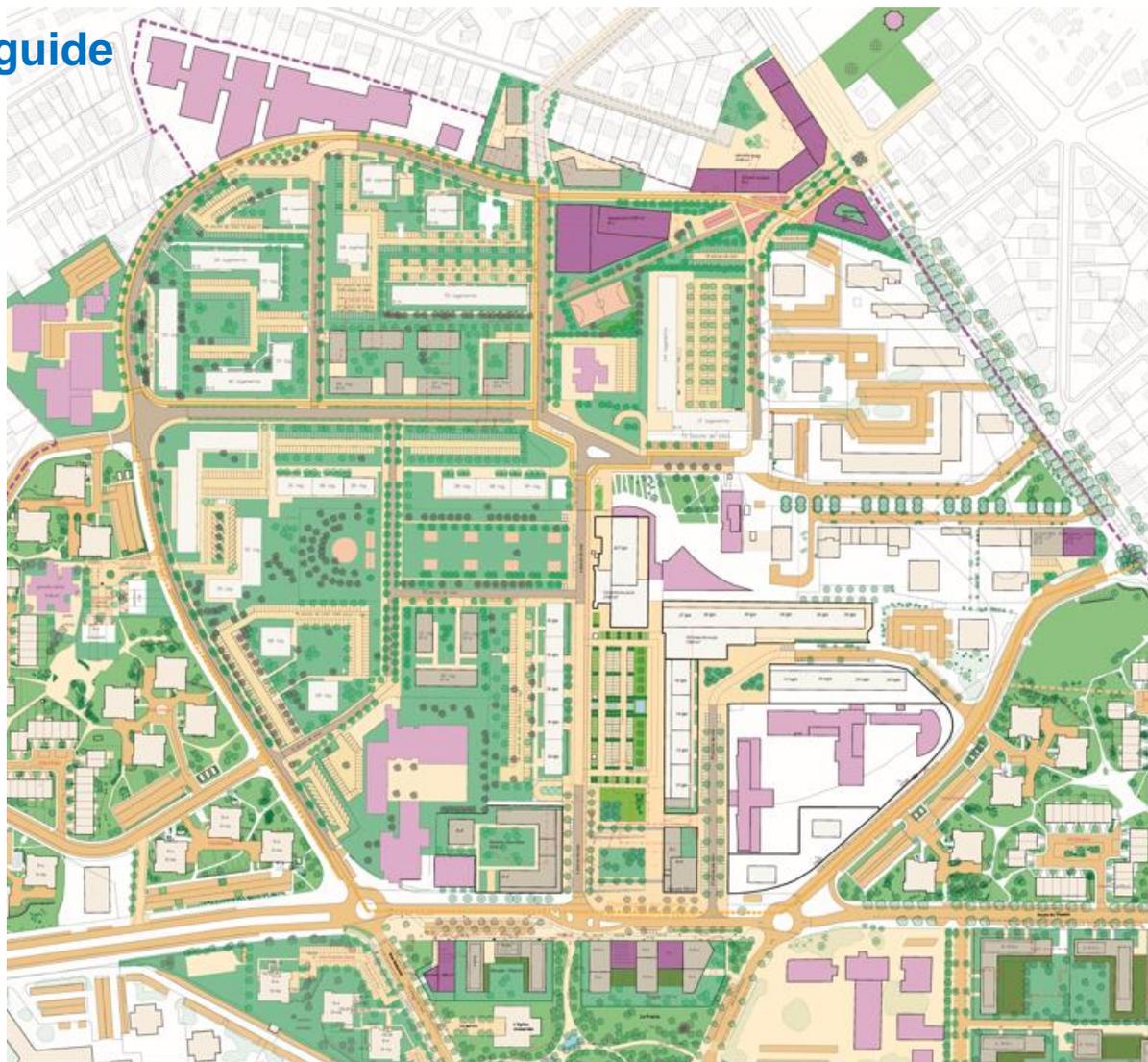
2

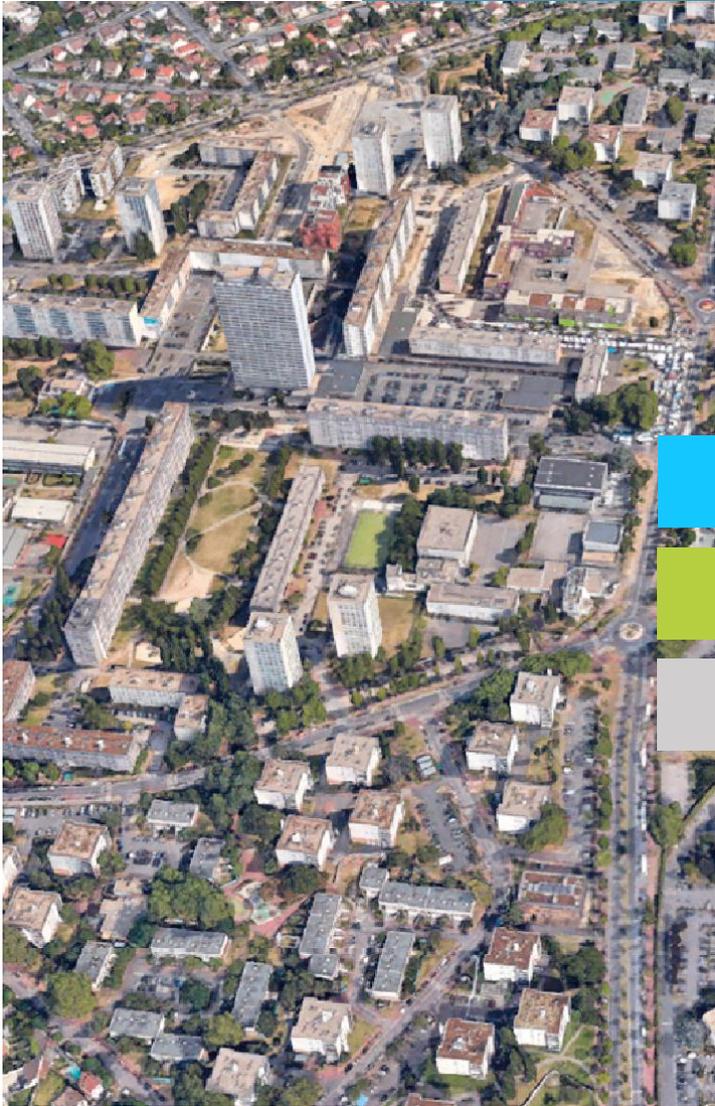
CONTEXTE GENERAL

2.3 – Quartier du Bois l'Abbé

■ NPRU campinois : plan guide

-  Logement créé
-  Logement existant
-  Equipement public existant
-  Équipement public créé
-  Espace vert





3

PROJET URBAIN CAMPINOIS





3.1 – Missions des partenaires

3 PROJET URBAIN CAMPINOIS

3.1 – Missions des partenaires

■ Les partenaires, maîtres d'ouvrage

Le programme du NPRU se décline selon les axes d'interventions suivants :

- ▶ **Aménagement des espaces publics avec ses réseaux** (voirie, trottoirs, stationnement, places publiques, espaces verts) par PEMB et son futur aménageur.
- ▶ **Réalisation des équipements publics** par la commune de Champigny-sur-Marne.
- ▶ **Programmation en matière d'habitat** (démolition, réhabilitation, constructions neuves) par différents opérateurs :
 - ✓ Paris-Habitat,
 - ✓ Immobilière 3F,
 - ✓ Copropriété Boileau,
 - ✓ Opérateurs privés.
- ▶ **Programmation économique, commerciale et de service** par différents opérateurs :
 - ✓ la commune de Champigny-sur-Marne,
 - ✓ le bailleur social Paris-Habitat,
 - ✓ des opérateurs privés.



3.2 – Espaces publics

3 PROJET URBAIN CAMPINOIS

3.2 – Espaces publics

■ PEMB : opération d'aménagement

L'Établissement public territorial Paris Est Marne et Bois s'est orienté vers un **montage hybride** pour son opération d'aménagement. Deux modes de réalisation seront mis en place en parallèle :

- ▶ Une concession d'aménagement dans le périmètre du NPRU campinois, qui aura en charge :
 - ✓ la Maîtrise d'œuvre urbaine (coordination urbaine sur l'ensemble du périmètre campinois du NPNRU,
 - ✓ la Maîtrise d'œuvre et la réalisation des travaux sur un espace public majeur, la centralité du quartier (comprenant la place Rodin, la rue Rodin, la route du Plessis) et ce, compte tenu de la complexité technique des aménagements sur ce secteur (parking souterrain, propriété Paris Habitat),
 - ✓ l'acquisition du foncier nécessaire aux terrains à viabiliser et aux aménagements à réaliser,
 - ✓ la cession des charges foncières,
 - ✓ les différentes missions propres à l'aménageur avec établissement de tous les documents nécessaires : CPAUPE, fiches de lots, déclarations préalables, permis d'aménager, etc.
- ▶ Une Maîtrise d'ouvrage directe pour la MOE et la réalisation de tous les autres travaux d'aménagement des espaces publics, voirie et réseaux, hors centralité, incluant toutes les études nécessaires.

Dans ce cadre, PEMB sera accompagné des prestataires suivants :

- ▶ des équipes de MOE qui viennent d'être missionnées et qui présenteront un projet en phase AVP en fin d'année 2024,
- ▶ un aménageur qui sera désigné à la fin de l'année de 2024 (consultation en cours),
- ▶ un AMO pour les études environnementales (consultation lancée prochainement).

3 PROJET URBAIN CAMPINOIS

3.2 – Espaces publics

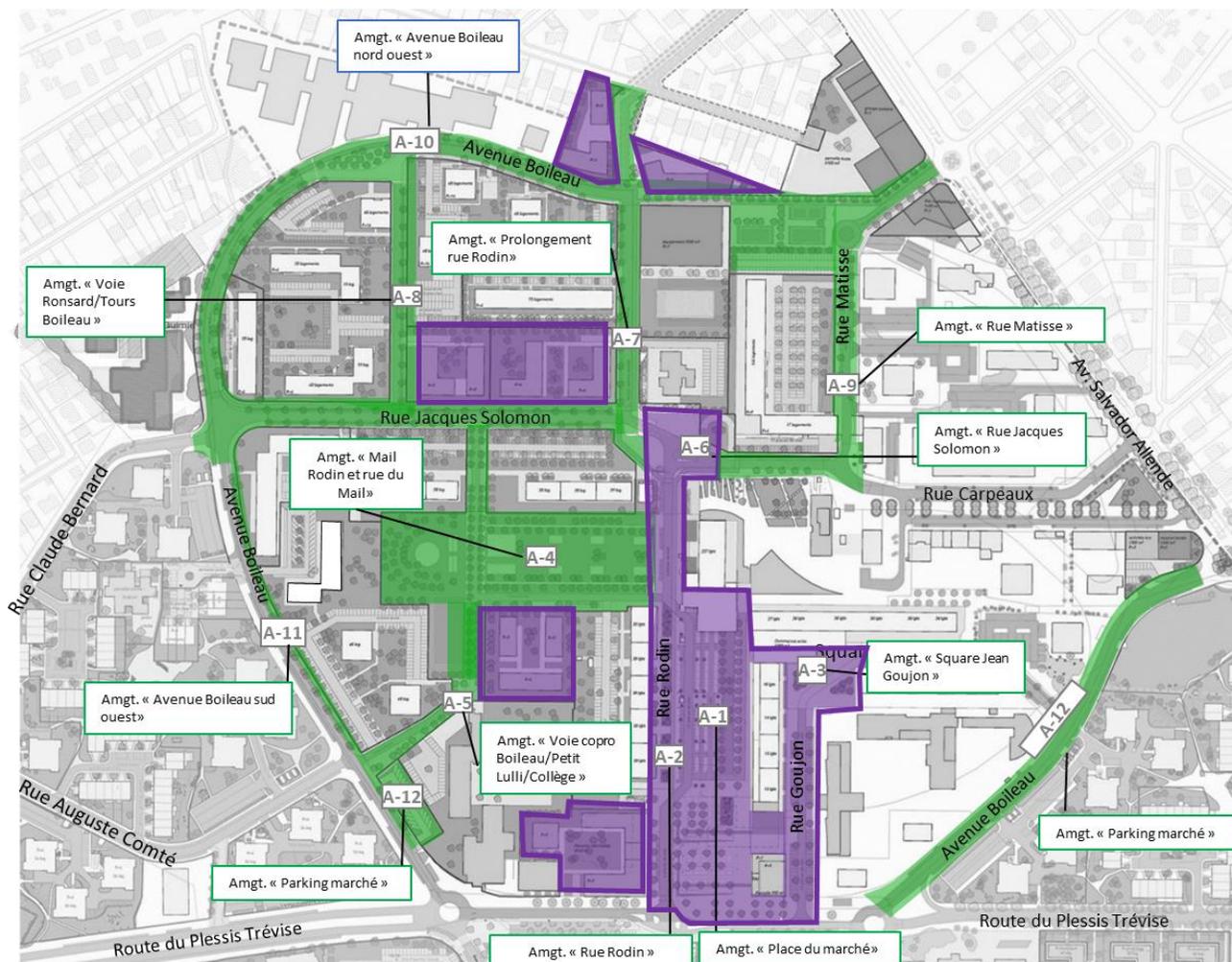
■ PEMB : synthèse du montage hybride d'aménagement

MOA directe PEMB

- Avenue Boileau
- Rue Jacques Solomon
- Prolongement de la rue Rodin
- Nouvelle voie Nord/Sud (comprenant le parvis du lycée)
- Rue du Mail Rodin
- Voie Nord/Sud entre Solomon et la copropriété Boileau
- Rue Matisse

Concession d'aménagement

- Rue Rodin existante
- Rue Goujon
- Place du marché projetée
- Terrains à viabiliser





3.3 – Equipements publics

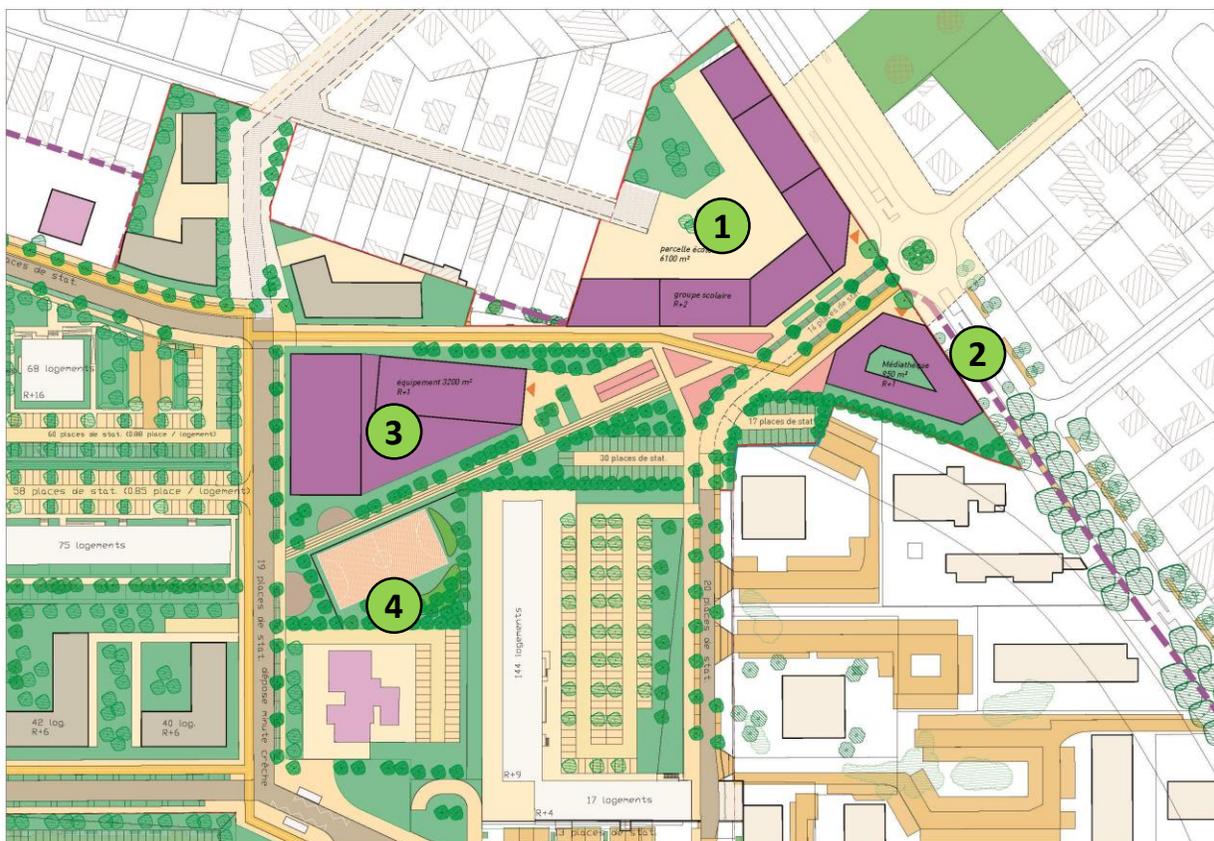
3 PROJET URBAIN CAMPINOIS

3.3 – Equipement publics

■ Réalisation par la commune de Champigny-sur-Marne

► Objectifs communs à tous les équipements

- ✓ Ambitions d'excellence notamment énergétique dans la construction elle-même,
- ✓ Environnements avec des espaces publics paysagers favorisant les continuités écologiques et les mobilités douces



► Nouveau groupe scolaire Solomon (livraison mi 2028)

1

Classe spécialisée Arts plastiques ou Musique

► Médiathèque (livraison mi 2028)

2

En remplacement de la bibliothèque André Malraux

► Gymnase d'excellence omnisports / Pôle jeunesse (livraison fin 2028)

3

En remplacement du gymnase Léo Lagrange et de l'Espace jeunesse du « Petit Lulli »

► City-stade

4

En remplacement du « Maracana »

3 PROJET URBAIN CAMPINOIS

3.3 – Equipements publics

■ Nouveau groupe scolaire Solomon ①

► Rappel :

- ✓ Commune de Champigny-sur-Marne déjà labellisée en 2019 « Cité éducative » par l'Etat

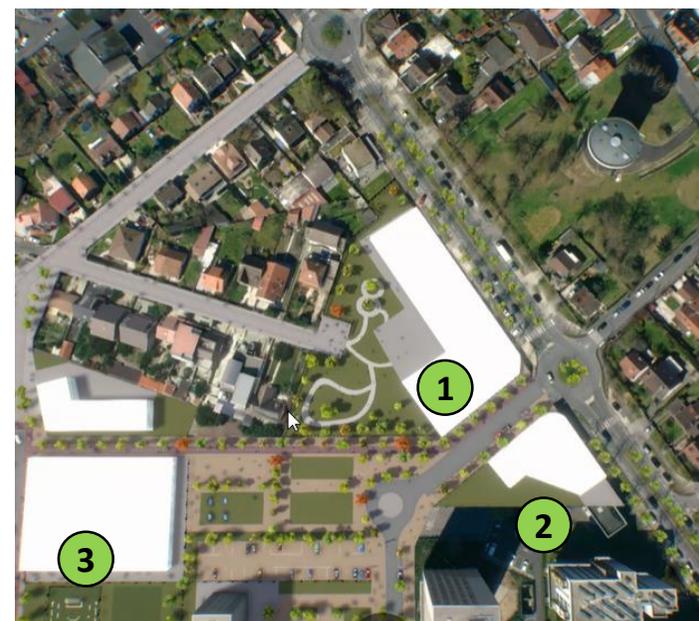
► Objectifs programmatiques

- ✓ Reconstruction prévue en entrée de quartier du Bois l'Abbé, côté Nord-Est, pour une meilleure ouverture vers le quartier de Coeuilly et une nouvelle mixité scolaire.
- ✓ Projet pédagogique innovant autour de la culture, avec une classe spécialisée en art ou musique (CHAM et CHAAP).
- ✓ Classes avec des effectifs réduits.
- ✓ Centre de loisirs avec une offre de proximité sur les temps périscolaires et extrascolaires.
- ✓ Mise en réseau avec la future médiathèque prévue juste en face.

Classe spécialisée

CHAM : classe à horaires aménagés, destinée aux élèves suivant un parcours artistique

CHAAP : classe à horaires aménagés en arts plastiques



3 PROJET URBAIN CAMPINOIS

3.3 – Equipements publics

■ Médiathèque ②

► Objectifs programmatiques

- ✓ Construction prévue en entrée de quartier face au nouveau groupe scolaire Solomon, pour une meilleure attractivité, à destination des trois quartiers limitrophes : le Bois l'Abbé, les Mordacs et Coeuilly (les 3 quartiers représentant une population d'environ 25 000 habitants).
- ✓ Pédagogie organisée autour de la réussite par l'accès pour tous, de services en ligne et de ressources numériques,
- ✓ Des espaces spécialisés « Collections », « Actualités/presse », « Numérique », etc.,
- ✓ Synergies prévues avec le groupe scolaire Solomon, reconstruit juste en face.



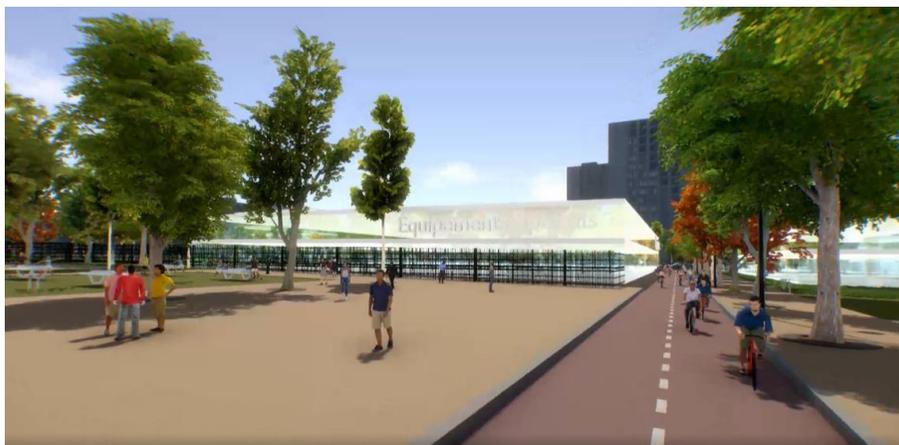
3 PROJET URBAIN CAMPINOIS

3.3 – Equipements publics

■ Equipement sportif / pôle jeunesse ③

► Objectifs programmatiques

- ✓ Création d'un complexe sportif favorisant le sport de haut niveau et de loisirs, pour tous, y compris scolaire et associations, adapté aux PMR.
- ✓ Salles prévues :
 - grande salle omnisports avec gradins et zone arbitre,
 - salle multisport, salle de danse, salle de gymnastique,
 - salle de musculation et deux dojos pour arts martiaux.
- ✓ Espace jeunesse et service des espaces verts.
- ✓ Relocalisation du citystade avec des équipements extérieurs en libre accès.





3.4 – Offre de services

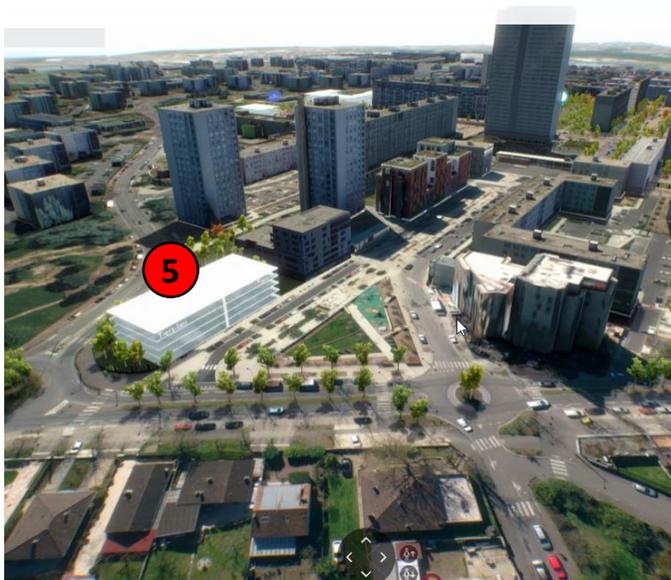
3 PROJET URBAIN CAMPINOIS

3.4 – Offres de services

En plus des équipements publics réalisés par la commune de Champigny-sur-Marne, le projet prévoit une amélioration conséquente de l'offre de services.

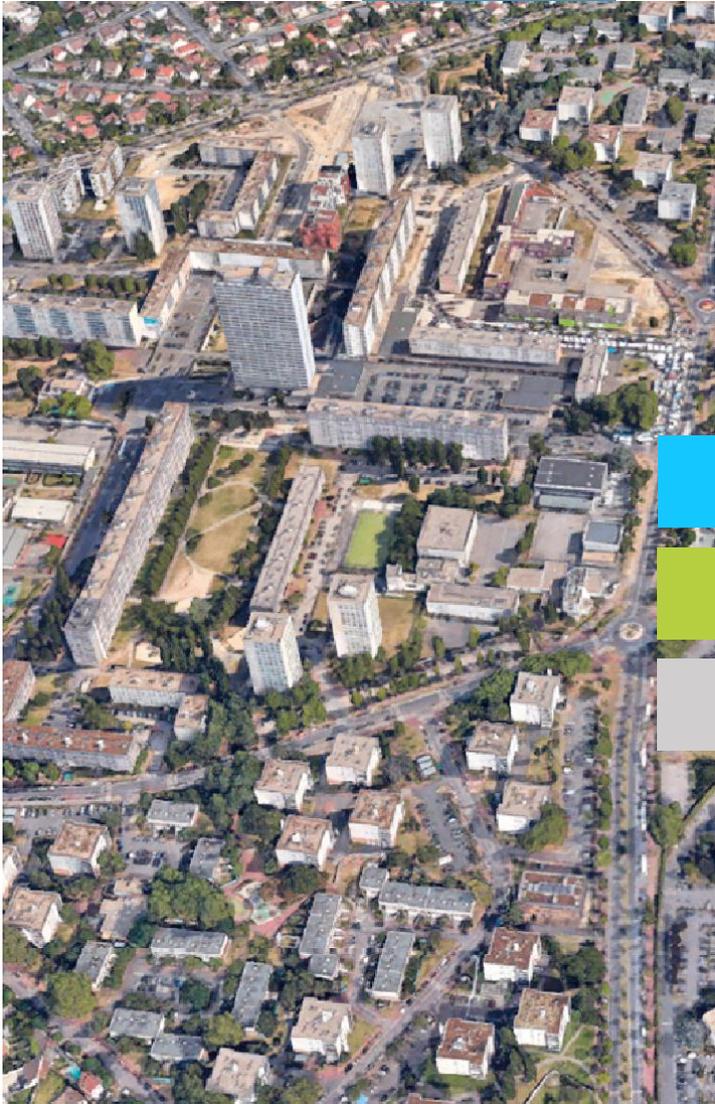
■ Nouveau pôle économique 5

- ✓ Construction prévue en entrée de quartier, sur le mail Carpeaux
- ✓ Relocalisation de la Mission locale
- ✓ Espace dédié à l'emploi et à l'activité
- ✓ Création d'un espace tiers-lieu tourné vers l'Economie sociale et solidaire (ESS).



■ Maison de santé 6

- ✓ Localisation prévue en RDC de l'immeuble qui prendra la place du gymnase Léo Lagrange
- ✓ Installation de nouveaux cabinets de médecins et de fonctions paramédicales



3.5 – Commerces

3 PROJET URBAIN CAMPINOIS

3.5 – Commerces

■ Nouvelle place du marché

- ▶ Objectif de créer une centralité commerciale avec :
 - ✓ Relocalisation du marché
 - ✓ Modification du grand parking actuel avec réorganisation de l'offre de stationnement,
 - ✓ Création de stationnement zone bleue pour les commerces,
 - ✓ Réaménagement de l'espace public avec piétonnisation et végétalisation de la place,
- ▶ Mise en valeur des RDC actifs de part et d'autre de la place comprenant commerces et services,
- ▶ Restructuration et ouverture vers la partie dite « La Colline » à Chennevières avec une continuité commerçante.





3.6 – Habitat

3 PROJET URBAIN CAMPINOIS

3.6 – Habitat

■ Stratégie générale

- ▶ **Démolition de logements sociaux ou transformations** en rez-de-chaussée dédiés au commerce/service,
- ▶ **Reconstruction de logements neufs** dans une logique de mixité sociale,
- ▶ **Construction de logements neufs pour une résidence pour personnes âgées,**
- ▶ **Relogements des habitants** en respectant du mieux possible leurs vœux de localisation
- ▶ **Reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis, au sein des 13 villes du Territoire PEMB** pour un rééquilibrage de la répartition du logement social
- ▶ **Réhabilitations de logements sociaux existants**, qui permettent d'améliorer les conditions de vie,
- ▶ **Résidentialisation (clôtures privées) de tout le parc social** pour une clarification des espaces publics / privés
- ▶ **Plan de sauvegarde d'une copropriété dégradée.**

3 PROJET URBAIN CAMPINOIS

3.6 – Habitat

■ Démolitions et constructions neuves

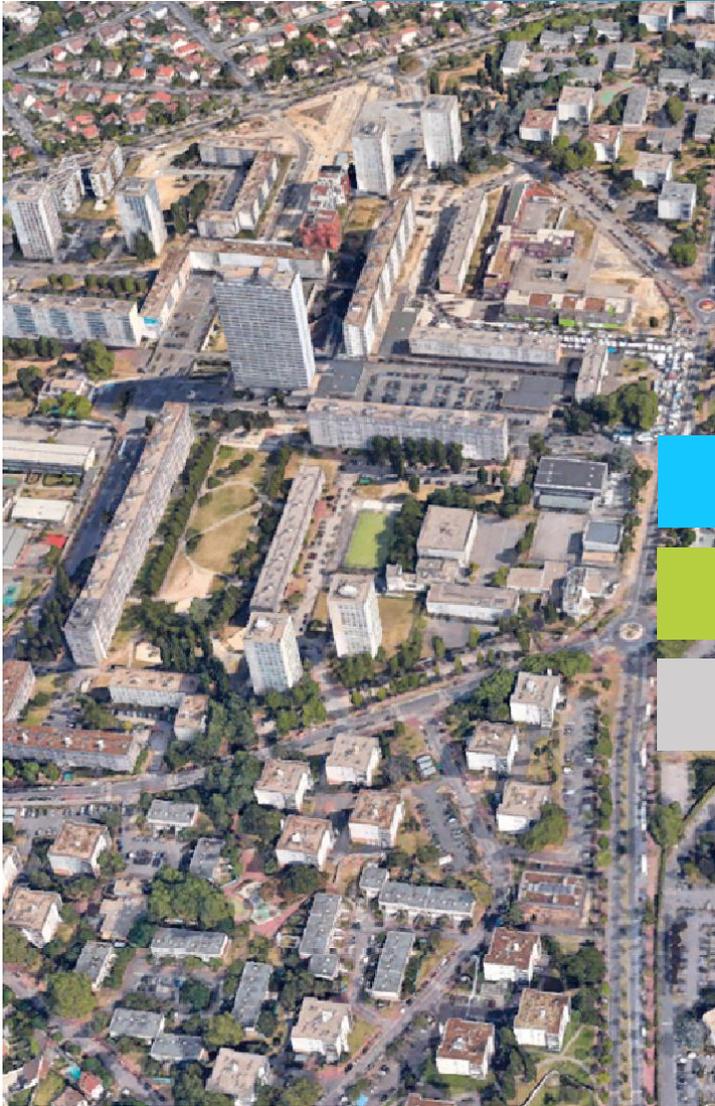
Logements démolis



Nouveaux logements



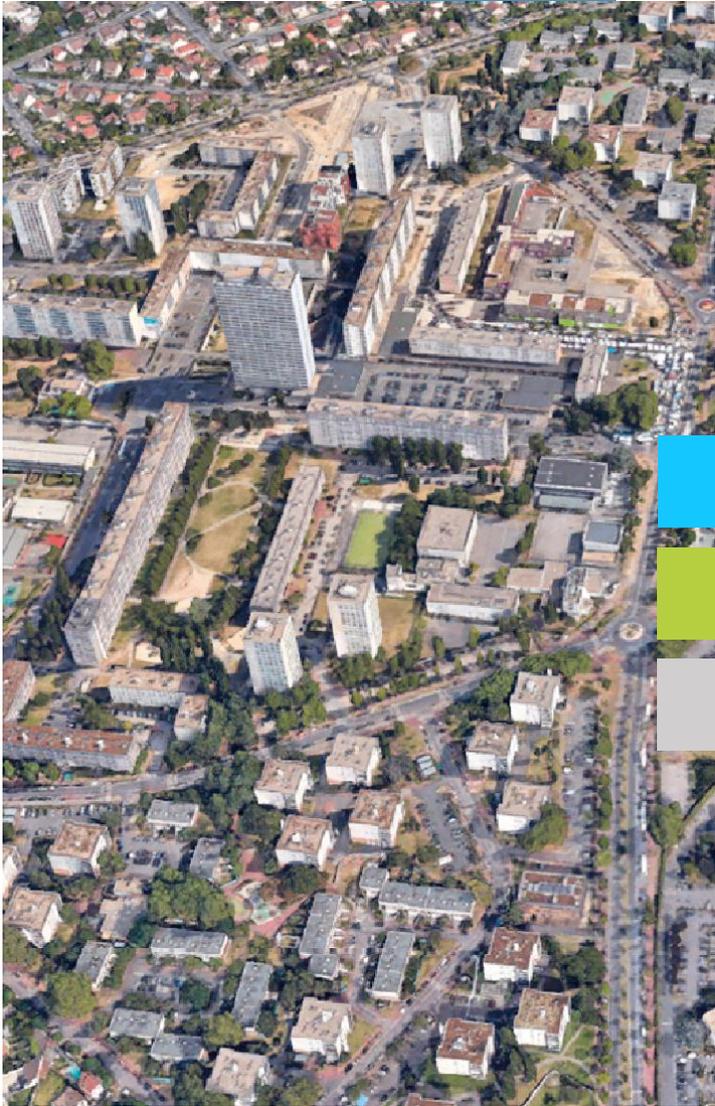
RESIDENCE POUR
PERSONNES AGEES



4

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT





4.1 – Concertation

4 MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

4.1 – Concertation

■ Temps de concertations déjà réalisés par la commune

- ▶ **Des réunions publiques** de présentation du projet dont la dernière a eu lieu le 09/09/2022, en présence des habitants, du maire de Champigny M. Laurent Jeanne, des élus, et des bailleurs sociaux (Paris Habitat et I3F).
- ▶ **Des ateliers spécifiques** (exemples : un pour l'école avec la communauté éducative et un autre pour les commerçants).
- ▶ **Des rencontres, des échanges réguliers, des entretiens entre les élus et les commerçants** (exemple : il y a eu trois rencontres/ateliers collectifs avec les commerçants le 17/11/2020, le 12/01/2021 et le 06/07/2021).
- ▶ **Des visites collectives ou des balades urbaines.**
- ▶ **Un conseil de quartier**, dont le fonctionnement et la composition ont été renouvelés fin 2021.
- ▶ **Une consultation sur l'aménagement de l'aire de jeux pour enfants du mail Rodin** à l'été 2022 (projet porté par le conseil de quartier),
- ▶ **Un questionnaire** a été réalisé et distribué dans les boîtes aux lettres des habitants (02/12/2020), à la sortie des écoles et lors des jours du marché au Bois l'Abbé,
- ▶ **Une campagne de concertation sur la thématique d'aménagements transitoires sportifs (mai 2023).**



4 MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

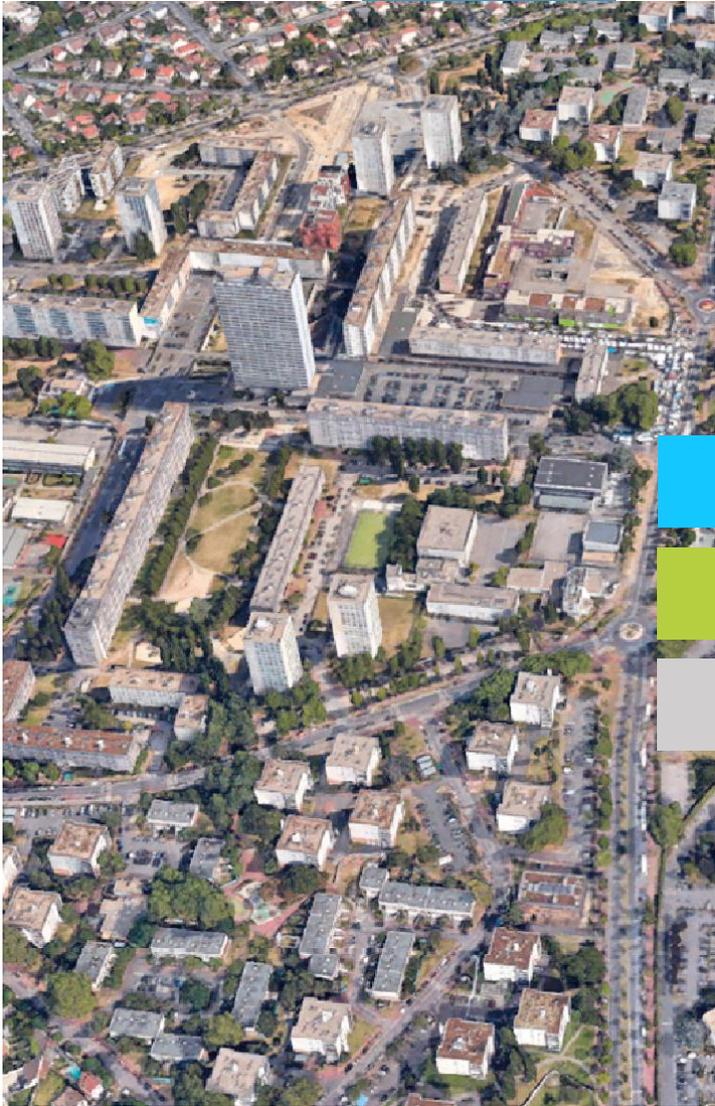
4.1 – Concertation

■ Temps de concertations à venir

- ▶ Des discussions secteur par secteur avec les habitants, les commerçants et les associations pour imaginer les futurs aménagements.
- ▶ Des réunions d'informations régulières au fil des avancées du projet et des travaux.
- ▶ Toutes les informations concernant le NPRU dans le cadre de l'ANRU 2, bientôt disponibles à la **Maison du projet** :
 - ✓ **Lieu retenu** : ancien local « Cyberbase » au pied de la tour Rodin
 - ✓ **Activités prévues par la ville de Champigny-sur-Marne et le bailleur Paris Habitat** :
 - permanences de la MOUS relogement,
 - concertation avec les locataires,
 - travail avec des associations,
 - mise à disposition de supports de communication, etc.
 - ✓ **Ouverture prévue fin juin 2024.**

ATTENDUS DES HABITANTS SUITE AUX CONCERTATIONS MENEES DEPUIS 2020 PAR LA VILLE

- La rénovation des logements
- L'amélioration de l'offre de santé
- L'amélioration de la sécurité du quartier
- La redynamisation et l'amélioration des commerces
- L'amélioration des espaces extérieurs (importance des espaces verts, du stationnement, des aires de jeux, etc.)
- Le maintien et le développement de l'offre sportive du quartier (city-stade, installations sportives en libre accès, etc.
- L'accès à l'emploi



4.2 – GUSP



4 MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

4.2 – GUSP

■ Chargé de mission de Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP)

Recrutement en cours d'un **référent de GUSP** qui, sous l'autorité du Directeur de la Cohésion sociale du Territoire et rattaché fonctionnellement au Directeur de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Economie de la commune, **sera un interlocuteur privilégié pour les habitants, les associations locales et les usagers du quartier, pendant toute la durée du projet.**

Ses principales missions consisteront à :

- ▶ Élaborer le projet de GUSP, en vue de la signature d'une Charte partenariale incluant un plan d'actions,
- ▶ Mettre en œuvre ladite Charte : piloter le dispositif, coordonner les actions et animer la GUSP.

■ Projet de gestion / Charte partenariale

Les objectifs sont en particulier de :

- ▶ Finaliser ladite Charte en 2024,
- ▶ La mettre en lien avec le Contrat de ville et le dispositif de l'abattement de la Taxe foncière sur le patrimoine bâti (TFPB),
- ▶ Inclure des projets participatifs de type :
 - ✓ Mémoire de quartier
 - ✓ Urbanisme transitoire
 - ✓ Fresques, etc.



4.3 – Insertion par l'emploi

4 MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

4.3 – Insertion par l'emploi

■ Objectifs quantitatifs

La charte partenariale d'insertion du NPRU campinois, mentionne un **total de 196 345 heures** à prévoir par les différents maitres d'ouvrage dans le cadre de leurs marchés respectifs.

Ce nombre total est calculé sur la base de 7% des heures travaillées dans les différentes opérations des dits partenaires maitres d'ouvrages.

Il est destiné à des publics des QPV respectant certains critères inscrit dans la Charte locale d'insertion.

■ Objectifs qualitatifs

- ▶ Favoriser l'accès à l'emploi des publics des QPV
- ▶ Permettre un emploi durable pour les bénéficiaires
- ▶ Accompagner la montée en qualification des bénéficiaires
- ▶ Veiller à l'accès de tous au dispositif d'insertion par l'emploi



4.4 – Tranquillité publique

4 DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT

4.4 – Tranquillité publique

■ Dispositifs existants pour améliorer la sureté et la tranquillité publique

- ▶ Quartier du Bois l'Abbé classé en :
 - ✓ **Zone de sécurité prioritaire (ZSP)** depuis 2012,
 - ✓ **Quartier de reconquête républicaine (QRR)** depuis 2018.
- ▶ Principaux dispositifs mis en place ou en cours dans le quartier : Conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance (CLSPD), exonération de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), médiation sociale, bataillons de la prévention, vidéoprotection, police municipale, groupement parisien inter-bailleurs de surveillance (GPIS), etc.

→ Voies modifiées
→ Voies créées



■ Mesures du NPRU

- ▶ Maillage de voiries plus fin pour résorber les situations d'enclavement.
- ▶ Installations de nouvelles caméras de vidéosurveillance.
- ▶ Renforcement de la présence policière avec l'appui de la nouvelle Police municipale.
- ▶ Réaménagement des espaces publics pour améliorer la gestion et la sécurité : vidéo-surveillance, éclairage, résorption des buttes de la partie « la Colline »,
- ▶ Résidentialisation du parc de logements pour :
 - ✓ Clarifier les usages et la gestion,
 - ✓ Réduite les risques de dégradations ou les mésusages.
- ▶ Rénovation et sécurisation des locaux situés en pieds d'immeuble, avec amélioration des devantures des commerces et services.



4.5 – Développement durable

4.5 – Développement durable

■ Ambitions d'excellence environnementale du NPRU

A Champigny-sur-Marne, le NPRU prévoit :

- ▶ **Des connexions plus fortes entre le quartier du Bois l'Abbé et l'avenue Salvador Allende**, qui constitue un des tronçons de la Trame verte reliant, à l'échelle interterritoriale, le Bois de Vincennes et le Bois Saint Martin. Le projet de l'aménagement de l'ancienne Voie de desserte orientale (VDO) appuie cette ambition, qui vise à assurer le maintien d'une continuité écologique, confortée grâce à un traitement du domaine public et privé, participant ainsi à la structure paysagère de la commune.
- ▶ **Un nouveau corridor écologique vers le Parc Départemental de la Plaine des Bordes** sera mis en œuvre en lien avec le NPRU de la commune de Chennevières-sur-Marne, par la création d'un mail paysager allant du nord de l'avenue Boileau à la Plaine des Bordes.
- ▶ **La promotion de l'éco construction** par une recherche de qualité environnementale et architecturale dans la rénovation des bâtiments existants et les constructions de nouveaux équipements. La commune ambitionne également de mettre en place des dispositifs permettant de lutter contre les phénomènes d'îlot de chaleur urbain (ICU) et de gérer les eaux pluviales (*cf. charte de développement durable réalisée par la commune et annexée à la Convention ANRU*).
- ▶ **Une nouvelle image du quartier via des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères, environnementales** (ex: limitation des hauteurs, espaces plantés, traitements des limites, etc.). pour participer à son désenclavement et l'inscrire dans le tissu urbain environnant grâce aux prescriptions particulières, l'objectif étant d'offrir des transitions douces entre les différents tissus urbains.
- ▶ **La plantation de plusieurs centaines d'arbres sur l'espace public et la création de noues paysagères** pour une meilleure gestion des eaux pluviales
- ▶ **La valorisation du réseau de géothermie qui dessert le Bois l'Abbé** est un axe d'étude du projet urbain global. Des interventions sur le réseau de géothermie du Bois l'Abbé seront nécessaires, soit pour adapter le réseau à la restructuration du quartier soit pour la desserte des nouvelles constructions.

4 DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT

4.5 – Développement durable

■ Etudes d'impact (PEMB)

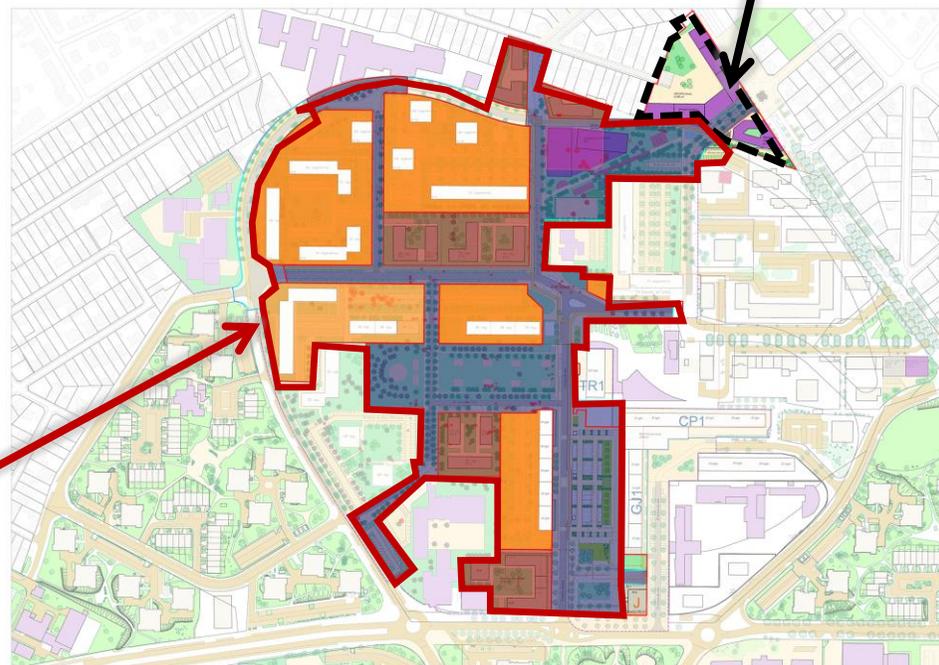
- ▶ Etude faune-flore en cours depuis septembre 2023 ; rendu final prévu vers octobre 2024 (après une année d'observation),
- ▶ Mission d'AMO pour l'étude environnementale :
 - ✓ Cahier des charges en cours de finalisation,
 - ✓ Lancement de la consultation : avril 2024,
 - ✓ Désignation du prestataire : juin 2024,
 - ✓ Finalisation de l'étude d'impact : en novembre 2024 (après réception de l'étude faune-flore).

Synthèse des assiettes foncières du projet d'aménagement

Type	Surface	
Espaces public	61957	m²
Création de nouvelles voiries / dévoiement de voirie existantes / places et parcs publics	61957	m ²
Equipements publics	5768	m²
Nouvel équipement nécessitant une viabilisation (gymnase)	5768	m ²
Espaces privés	62046	m²
Création de nouveaux logements	16508	m ²
Résidentialisation de logements existants hors emprise bâti	45538	m ²
TOTAL ASSIETTE FONCIERE	129771	m²
	soit 12,9771	Ha

PERIMETRE DE L'ETUDE IMPACT PREVUE PAR PEMB

PERIMETRE D'ETUDE AU CAS PAR CAS POUR LE GROUPE SCOLAIRE ET LA MEDIATHEQUE





5

NPRU EN BREF



5

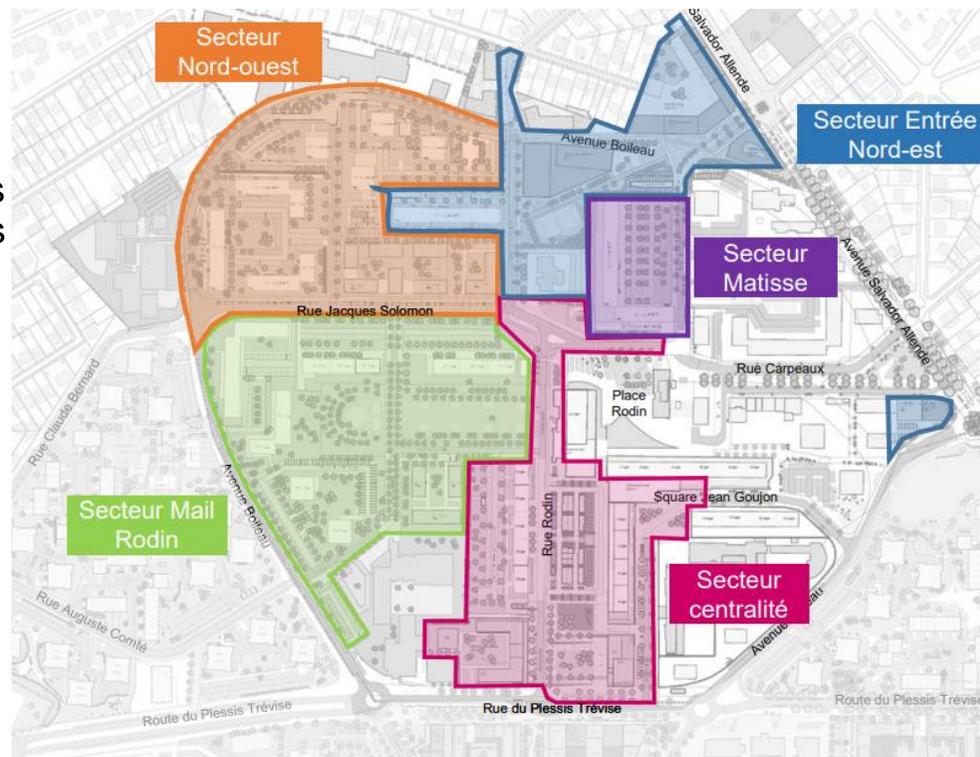
NPRU EN BREF

5.1 – Phasage opérationnel

■ Synthèse du phasage

Phasage par secteur tenant compte des interactions opérationnelles entre les différents MOA (cf. opérations dites tiroirs) :

- ▶ secteur Entrée Nord
- ▶ secteur Mail Rodin
- ▶ secteur centralité
- ▶ secteur Nord/Ouest
- ▶ secteur Matisse



PLAN DE PHASAGE SYNTHETIQUE – NPRU BOIS L'ABBE – VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	▶ Secteur entrée Nord-Est								
		▶ Secteur Mail Rodin							
			▶ Secteur Centralité						
			▶ Secteur Nord-Ouest						
								▶ Secteur Matisse	



5.2 – Chiffres clefs

5.2 – Chiffres clefs

■ Logements sociaux existants

Le quartier du Bois l'Abbé comprend 4 311 logements en tout (2018) dont 4165 logements sociaux, répartis sur les 2 communes.

Part des logements sociaux¹ (%)

	QP	Communes	EPCI 2015	EPCI 2021
Part des logements sociaux	>95	35,9	27,8	24,0

¹ Nb logements du parc locatif social, hors vacants ou vides / Nb résidences principales
Sources : SDES, Répertoire du parc locatif social 2018 ; Insee, Recensement de la Population 2018

Zone étudiée

QP Le Bois L'Abbé (QP094027)

Zones de comparaison

Communes 2021 : Champigny-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne

EPCI 2015 : CA Haut Val de Marne, commune de Champigny-sur-Marne

EPCI 2021 : EPT Paris Est Marne et Bois, EPT Grand Paris Sud Est Avenir

Logements sociaux

	QP	Communes	EPCI 2015	EPCI 2021
Nombre de logements sociaux	4 165	14 198	21 479	90 187
Nombre de logements sociaux mis en service dans l'année	s	s	448	1 017
Taux de vacance (%)	1,3	1,5	1,6	1,7
Taux de vacance de plus de 3 mois (%)	s	s	0,5	0,5
Taux de rotation (%)	5,1	5,4	5,6	6,1

Source : SDES, Répertoire du parc locatif social 2020

■ Projet urbain campinois

- ▶ 1 groupe scolaire démolé et reconstruit
- ▶ 1 médiathèque de proximité démolie et reconstruite
- ▶ 2 autres équipements publics construits (équipement sportif et équipement à vocation économique)
- ▶ 3 nouvelles voies créées, en sus de celles existantes réaménagées,
- ▶ 52 logements en changement d'usage,
- ▶ 259 logements sociaux LLS démolis et reconstitués hors site,
- ▶ 457 nouveaux logements (dont 82 pour une résidence séniors)
- ▶ 1 108 logements sociaux à résidentialiser.

5.2 – Chiffres clefs

■ Dates

- ▶ **Construction du quartier du Bois l'Abbé dans les années 60 (de 1965 à 1969)**
- ▶ **Février 2001** : le quartier devient l'un des 3 quartiers du dispositif Grand projet de ville (GPV)
- ▶ **07 décembre 2009** : signature de la Convention partenariale pluriannuelle pour le PRU (cf. ANRU 1)
- ▶ **5 février 2019** : signature du Protocole de préfiguration
- ▶ **16 février 2022** : Comité national d'engagement (CNE) de l'ANRU
- ▶ **25 mai 2023** : signature de la Convention partenariale pluriannuelle pour le NPRU campinois
- ▶ **27 mars 2024** : signature de la Convention partenariale pluriannuelle pour le NPRU canavérois

■ Coûts (cf. Conventions partenariales)

- ▶ **NPRU du quartier du Bois l'Abbé, partie campinoise** : 287 millions d'euros
- ▶ **NPRU du quartier du Bois l'Abbé, partie canavéroise** : 130 millions d'euros



5.3 – Pour aller plus loin ...

5.3 – Pour aller plus loin ...

■ Documents utiles consultables sur demande

- ▶ Vidéo de présentation numérique du NPRU campinois, présentée en réunion publique le 29/09/2022 (disponible sur la chaîne Youtube de la commune de Champigny-sur-Marne),
- ▶ Conventions partenariales pluriannuelles signées avec l'ANRU,
- ▶ Délibération relative à la présente démarche réglementaire de concertation préalable,
- ▶ Charte de développement durable,
- ▶ Charte d'insertion relative au NPRU du quartier du Bois l'Abbé,
- ▶ Protocole de relogement.

■ Contacts

- ▶ PEMB : Direction de l'Aménagement à l'adresse mail amenagement@pemb.fr
- ▶ Champigny-sur-Marne : Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Economie de la commune,
- ▶ Future Maison du projet avec l'adresse mail maisonduprojet2@mairie-champigny94.fr



3 anciennes cartes postales



NPRU du quartier du Bois l'Abbé (ANRU 2)

DOSSIER DE PRESENTATION

Concertation réglementaire du 10 avril au 10 mai 2024