

Orly

Bilan du Projet de Rénovation Urbaine



Bilan du Projet de Rénovation Urbaine

Première partie : bilan du premier Projet de Rénovation Urbaine

- 1/Contexte national et local
- 2/Objectifs du PRU
- 3/Sites concernés à Orly
- 4/Le bilan en chiffres
- 5/Evaluation
- 6/Mixité sociale

Deuxième partie : perspectives du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain

- 1/ Le projet de renouvellement urbain à l'échelle de la ville
- 2/Les étapes du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain
- 3/Nouveaux objectifs issus du bilan national et local

Un tournant dans la politique de la ville à l'échelle nationale

Loi du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine

▪ **Signature de la convention de rénovation urbaine en février 2005**, transformation en profondeur des quartiers sur trois volets :

- Intégration des quartiers au reste de la ville
- Développement de la mixité sociale
- Diversification des fonctions (activités économiques, commerce, équipements)

Pour Orly, des moyens de l'Etat pour prolonger le projet d'intégration urbaine de ces quartiers :

« Créer la ville »

- Ressouder la ville via l'axe Est-Ouest : le boulevard urbain (voie des Saules)
- Début des années 90 : opérations de restructuration sur le quartier Calmette

➤ **Le Programme de Rénovation Urbaine : une opportunité pour poursuivre le désenclavement du grand ensemble et la diversification de l'habitat.**

Bilan

1/ Contexte national et local : des quartiers concentrant des difficultés sociales, économiques et urbaines

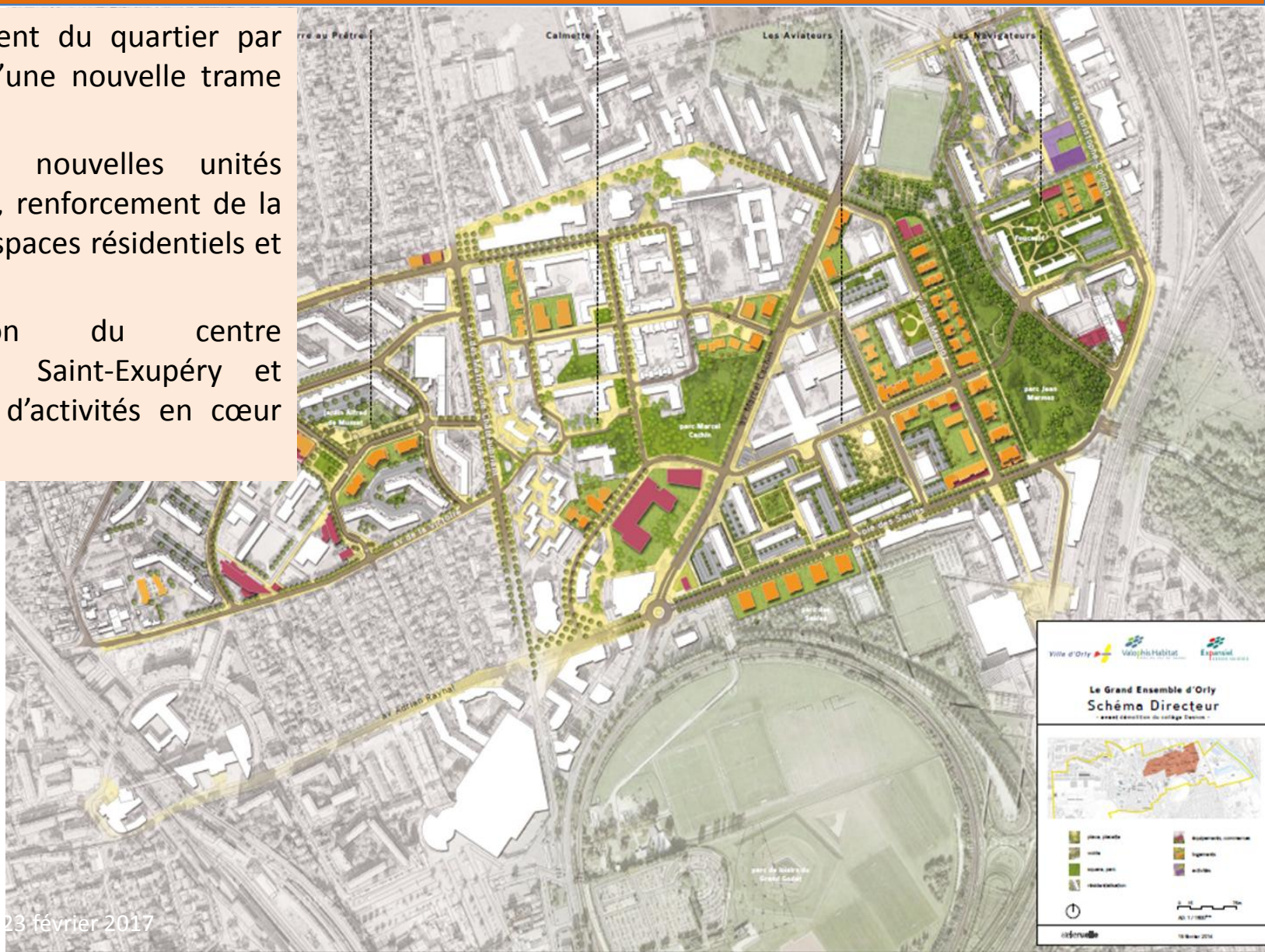


Bilan

2/ Objectifs du PRU

Volet urbain

- Désenclavement du quartier par la création d'une nouvelle trame viaire.
- Création de nouvelles unités résidentielles, renforcement de la qualité des espaces résidentiels et publics.
- Reconstruction du centre commercial Saint-Exupéry et implantation d'activités en cœur de quartier.



- Diversification de l'offre d'habitat.



Bilan

2/ Objectifs du PRU

Volet équipements

- Renforcement de l'offre d'équipements publics de proximité à destination de la petite enfance, de l'enfance et de la jeunesse.



Des stratégies de rénovation urbaine différenciées

Pierre au Prêtre 1038 logements 18 ha



Photo aérienne 1974 –source : IGN



Plan masse PRU PAP–source : Atelier Ruelle 2010

- Une requalification appuyée sur la résidentialisation et la création d'équipements publics
- Une démolition plus ciblée (150 log.) sur le cœur de quartier

Des stratégies de rénovation urbaine différenciées

Aviateurs 1464 logements 17ha



Photo aérienne 1974 –source : IGN



Plan masse PRU Aviateurs – source : Atelier Ruelle 2010

- Une restructuration lourde passant par un projet de démolition-reconstruction conséquent : 641 log. démolis, 682 reconstruits
- Une réintroduction forte de l'espace public

Calmette – un quartier central au cœur des enjeux du PRU

Calmette-Tilleuls 740 logements 18 ha

- Une ancienne ZAC sans l'ANRU

2009

- Etude urbaine réinterroge le projet initial de la ZAC pour intégrer les enjeux et réflexions du PRU et la construction du nouveau collège Desnos

> le plan directeur (S. Dollander, arch.) de la ZAC Calmette est modifié



Navigateurs- un avenant en 2012

Navigateurs 757 logements 7 ha



2009 :

393 logements réhabilités

2012-2019 :

Opérations réalisées

Démolition 241 logements Colomb et Caillé

Réaménagement du square Foucauld

Requalification des voiries (Amundsen-Marco Polo-C. Colomb avec le T9)

Résidentialisation parking Amundsen

Opérations en cours et à venir

Création voie nouvelle

Constructions :

- 1^{er} programme accession sociale à la propriété

- Siège social Bâti-Renov et une résidence étudiante

- Centre de Protection Maternelle et Infantile

Bilan

4/ Bilan en chiffres

Un projet à **270 millions d'euros HT** dont :

127 millions d'euros pour le bailleur Valophis (47%)

19 millions d'euros de la Région (7%)

53 millions d'euros de subventions de l'ANRU (19%)

12 millions d'euros du département (4,4%)

21 millions d'euros pour la Ville (8%)

780 logements sociaux démolis
555 ménages relogés
97% relogements effectués à Orly

682 logements reconstruits sur PAP et Aviateurs
Dont 397 logements sociaux
Et 285 logements en accession sociale à la propriété et en locatif libre

	Avant	Après
Aviateurs et Saules	100% logements sociaux	83.5% logements sociaux
Pierre-au-Prêtre	100% logements sociaux	91% logements sociaux

1725 logements réhabilités
1571 logements résidentialisés

89 036 heures d'insertion réalisées

6 équipements publics créés

Extension école maternelle R. Rolland,
Restaurants scolaires Primaire et Maternelle R. Rolland,
Espace Andrée Chedid (Forum Jeunesse/ Accueil de Loisirs maternel et élémentaire)
Pôle petite enfance PAP « Les p'tis loup'ings »
Centre Loisirs Élémentaire Aviateurs « Adrienne Bolland »

2 équipements publics réhabilités

Aménagement accueil du groupe scolaire M. Cachin,
Réhabilitation Forum St Exupéry (Plan de relance)

3 kms de voiries nouvelles ou réaménagées

4.5 ha d'espaces publics réaménagés dont le parc Mermoz (3.8ha)

185 tribornes installées

• Par l'ANRU (Point d'étape final 20 juin 2012):

- **Les Aviateurs** : « Une transformation urbaine du quartier aboutie et de qualité, en rupture avec l'urbanisme d'origine: un nouveau visage urbain, un urbanisme d'îlots et une densité urbaine marquée. Le parc Mermoz : un nouvel espace public de qualité à l'interface entre les Aviateurs et les Navigateurs »
- **La Pierre au Prêtre** : « Un quartier aux qualités résidentielles affirmées »

• Par enquête : Évaluation de la qualité urbaine et de la résidentialisation (enquête téléphonique CSTB 2011) réalisée pour le CES de l'ANRU, le SG CIV et le PUCA

Une perception du projet qui indique un quartier :

- plus agréable (78%), plus attachant (62%), plus sûr (68%), plus animé et vivant (45%),
- moins vide (59%), moins froid ou triste (63%), moins monotone (55%)

Une évolution très favorable des perceptions

- Plus agréable, plus sûr
- Moins monotone, vide-triste,

Un rôle déterminant des nouvelles constructions

- « transforment le quartier »
- changent « l'ambiance »

Une différenciation appréciée (nouvelles constructions, réhabilitation, résidentialisations)

- Mais qui reste relative dans les résidentialisations (un certain niveau de standardisation)
- Problématique si assortie d'un différentiel de qualité

CSTB : Centre scientifique et technique du bâtiment

CES : Comité d'Évaluation et de Suivi

SG CIV : Secrétariat Général du Comité Interministériel des Villes

PUCA : Plan urbanisme Construction Architecture

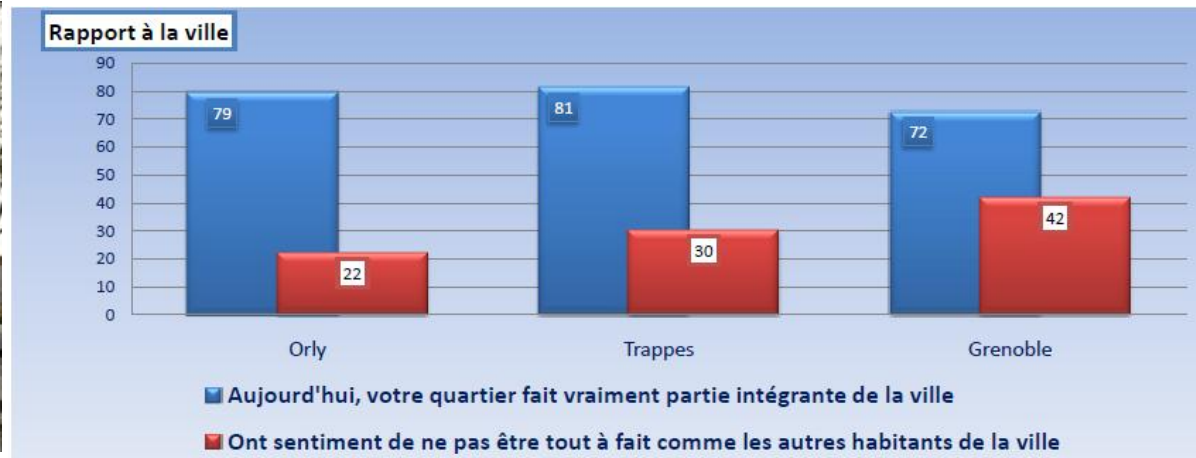
Conseil municipal du 23 février 2017

Bilan

5/ Evaluation : une qualité urbaine reconnue



Est-on passé d'une logique de grand ensemble à une logique de quartiers intégrés dans la ville ?



Bilan

6/ Le projet urbain comme condition préalable de la mixité sociale



Bilan

6/ Mixité sociale : une nouvelle image de la densité



VUD²
Villa Urbaine Durable (PUCA)



Villas d'Icare et La Croix du Sud
Programme d'accès à la propriété et locatif social: un seul architecte

Bilan

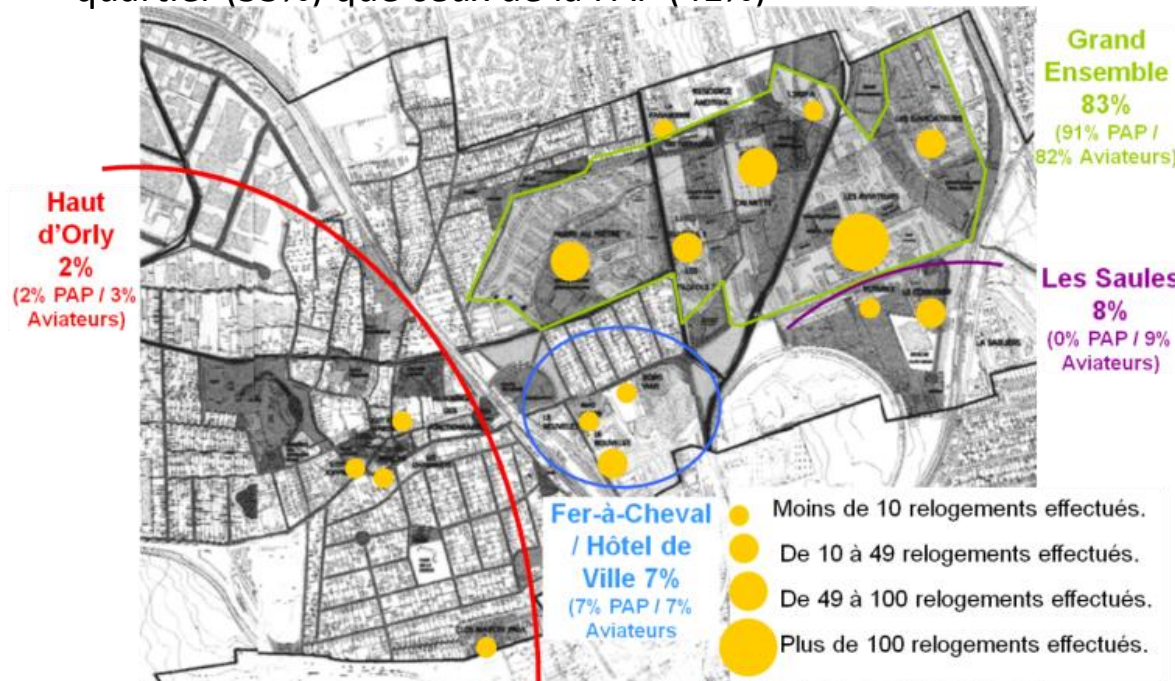
6/ Mixité sociale : le relogement-une mobilité de proximité

■ Pas de «déplacement», «d'exil» des populations, mais une mobilité de proximité :

- **97 % des relogements à Orly**; 82 % en Zone Urbaine Sensible (ZUS) mais dans un grand ensemble déjà morcelé en sous quartiers.
- Des ménages des Aviateurs qui ont davantage quitté leur quartier (53%) que ceux de la PAP (41%)

780 log. démolis, 567 occupés (27%vacance)
159 relogements effectués avant la signature de la Convention ANRU (Gd Blériot et Musset tranche 1)

Soit au départ, 408 ménages à reloger (+34 décohabitations-65 départs spontanés = **377 ménages (près de 1000 personnes) relogés effectivement sous Convention ANRU**)



■ Une nette réduction des situations anormales d'occupation :

- Mise en place d'une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) pour l'accompagnement social des familles (63 bénéficiaires)

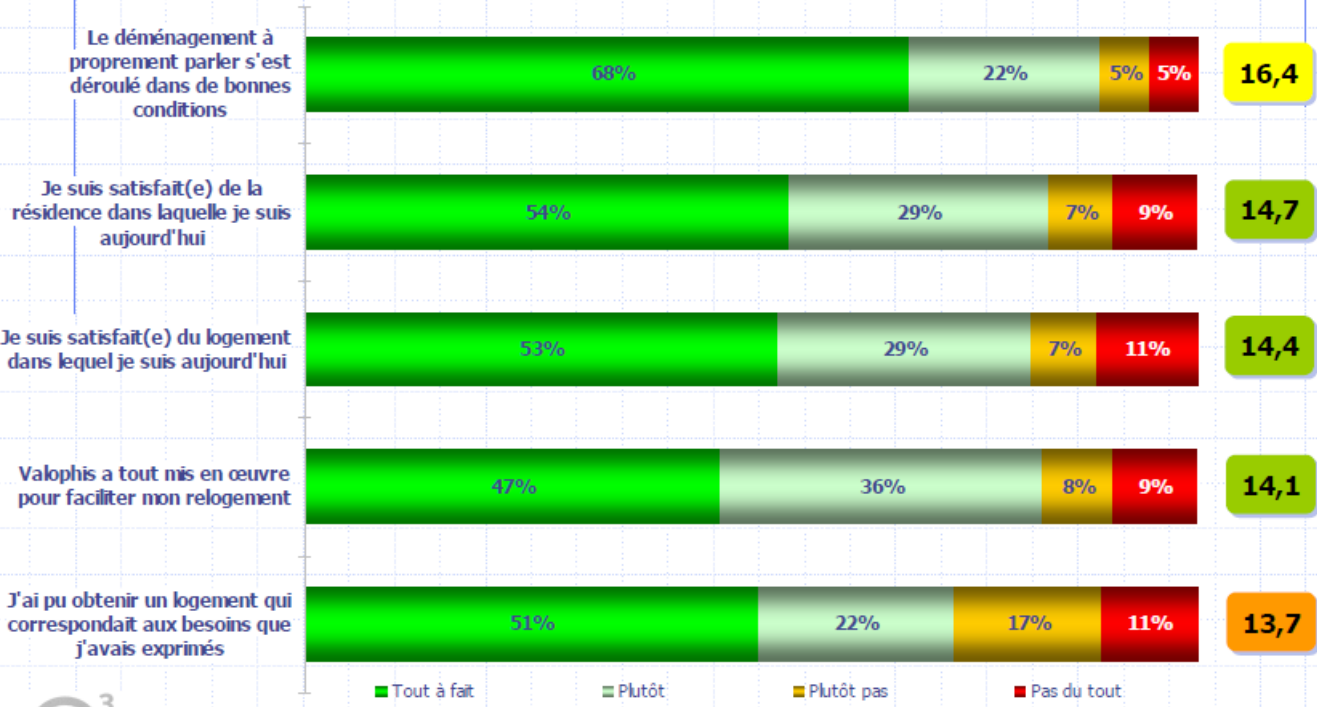
- 7 cas de sur-occupation contre 17 à l'origine

- Baisse des ménages ayant un taux d'effort >30% (14% soit -7 points) dont la moitié d'entre eux ont vu leur RAC global ou au m² diminué. (avec une mise en place des règles de RAC/m² constant, et des minorations de loyers éventuelles)

La perception globale du relogement



Q2 à 6. Etes-vous d'accord avec chacune des affirmations suivantes ?



✓ Q 62 : Pour terminer, êtes vous satisfait de la manière dont s'est déroulé votre relogement et du logement que vous occupez actuellement ?

✓ 56% Très S.
✓ 29% satisfaits } 85% satisfaits
✓ 6% Plutôt pas
✓ 9% Pas du tout



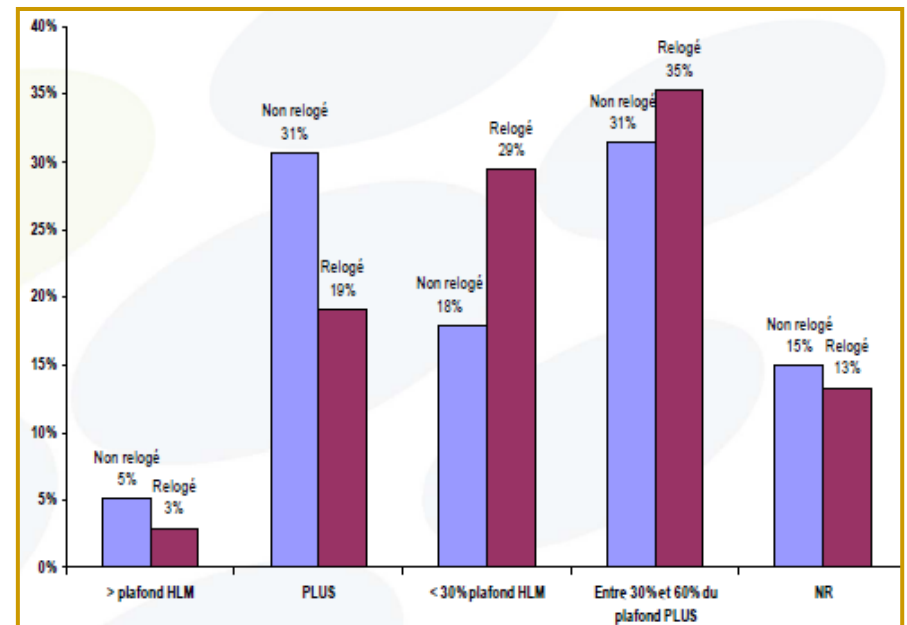
Base : 151 locataires.

▪ Le locatif social neuf : Qui y habite ?

- 25% des relogements se sont effectués globalement dans des groupes neufs
- Les ménages relogés disposent d'un niveau de vie inférieur à celui du reste des occupants du parc social neuf :

- Pas de nette distinction quant à la composition familiale, mais des ménages plus âgés (48% > 60 ans contre 17% des autres ménages) et seulement 4% ayant moins de 30 ans contre 14% des ménages non relogés.

- Des situations inégales face à l'emploi : 49% seulement des ménages relogés sont actifs occupés contre 75% des autres ménages. Une différenciation qui se traduit par un niveau de vie plus bas pour les ménages relogés.



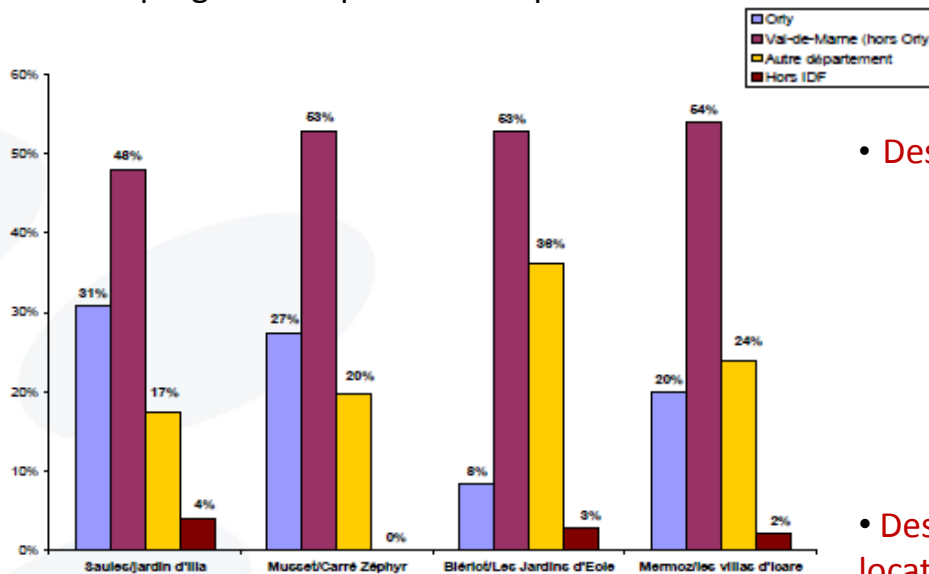
Niveau de revenus en fonction des plafonds HLM des ménages entrants dans les groupes neufs (source Valophis-2011)

▪ L'accession à la propriété:

- Des ménages provenant majoritairement des communes limitrophes du Val de Marne (75%) mais une proportion non négligeable d'Orlysiens (23%):

- Des disparités selon les programmes : des orlysiens qui semblent avoir une représentation fine de la «géographie de la valeur» en privilégiant certains programmes pour leur acquisition.

Prix de vente moyen : 2900€/m²



Des disparités selon les programmes quant à la provenance et le niveau de revenu des acquéreurs

- Des ménages jeunes en début de trajectoire résidentielle :

- 34% d'acquéreurs de moins de 30 ans
- 19% de ménages anciennement hébergés
- **39% étaient locataires du parc HLM**
- 80% sont des ménages de 3 personnes maximum
- Seulement 2% d'investisseurs

- Des accédants plus « actifs et plus « riches » que les locataires du parc social :

- 93 de couples bi-actifs, majoritairement employés mais aussi 12% de cadres et 9% de fonctionnaires
- 30% ont des revenus supérieurs aux plafonds HLM

	Les Jardins d'Illia	Carré Zéphyr	Les Jardins d'Eole	Les Villas d'Icare
Revenus mensuels médian des ménages en euros	3155	2437	2200	3000

■ Des enquêtes qualitatives qui complètent les données chiffrées

(étude Ch. Lelévrier, chercheuse au Lab'Urba de l'IUP/UPEC , octobre 2010)

- Pour tous ces ménages [interrogés], le « neuf » construit dans le cadre de la rénovation urbaine a représenté une « **opportunité** » : rester dans son coin ou/et dans sa commune d'attachement tout en accédant à une autre qualité de logement, et à un voisinage plus sélectif. (p. 122).
- Le **neuf est utilisé comme un signe de distinction** permettant de donner une autre adresse (p.122)
- Cet accès au neuf représente une opportunité, celle d'un logement de qualité et celle d'une **possibilité de mise à distance de la cité spatialement et symboliquement par une différence de statut et de forme architecturale et urbaine** tout en restant dans leur coin. (p.123)


« A une époque, j'ai eu envie de partir, j'en avais marre d'Orly mais mes parents étaient là, mes potes, et du coup, si je trouve dans le coin, je trouve dans le coin quoi...J'en avais marre de la ville et des gens. Parce qu'on se connaît tous, c'est lourd à la fin, j'avais envie de voir autre chose et puis Orly, c'est pas super beau, donc je voulais aller ailleurs, mais bon, c'est pas pour ça qu'on est mal ici, c'est juste que je voulais changer un peu...Franchement, je pensais pas acheter tout de suite, d'abord bosser, mettre de l'argent de côté et puis acheter. Et puis j'ai eu une opportunité et j'ai sauté sur l'occasion tout simplement » (H.,39 ans, seul, enfant de la cité, parents algériens, accédant, Orly)

« Je savais qu'ici, c'était refait, ils avaient refait, je connaissais le quartier, ça avait l'air calme, du coup, c'est là que j'ai demandé. Je ne travaillais pas loin non plus. Je m'étais dit que là c'était bien. J'ai été nette et claire, si c'est pas ce que je voulais, c'était pas la peine » (H.,42 ans, couple 3 enfants, actifs, relogés dans le neuf , Orly)

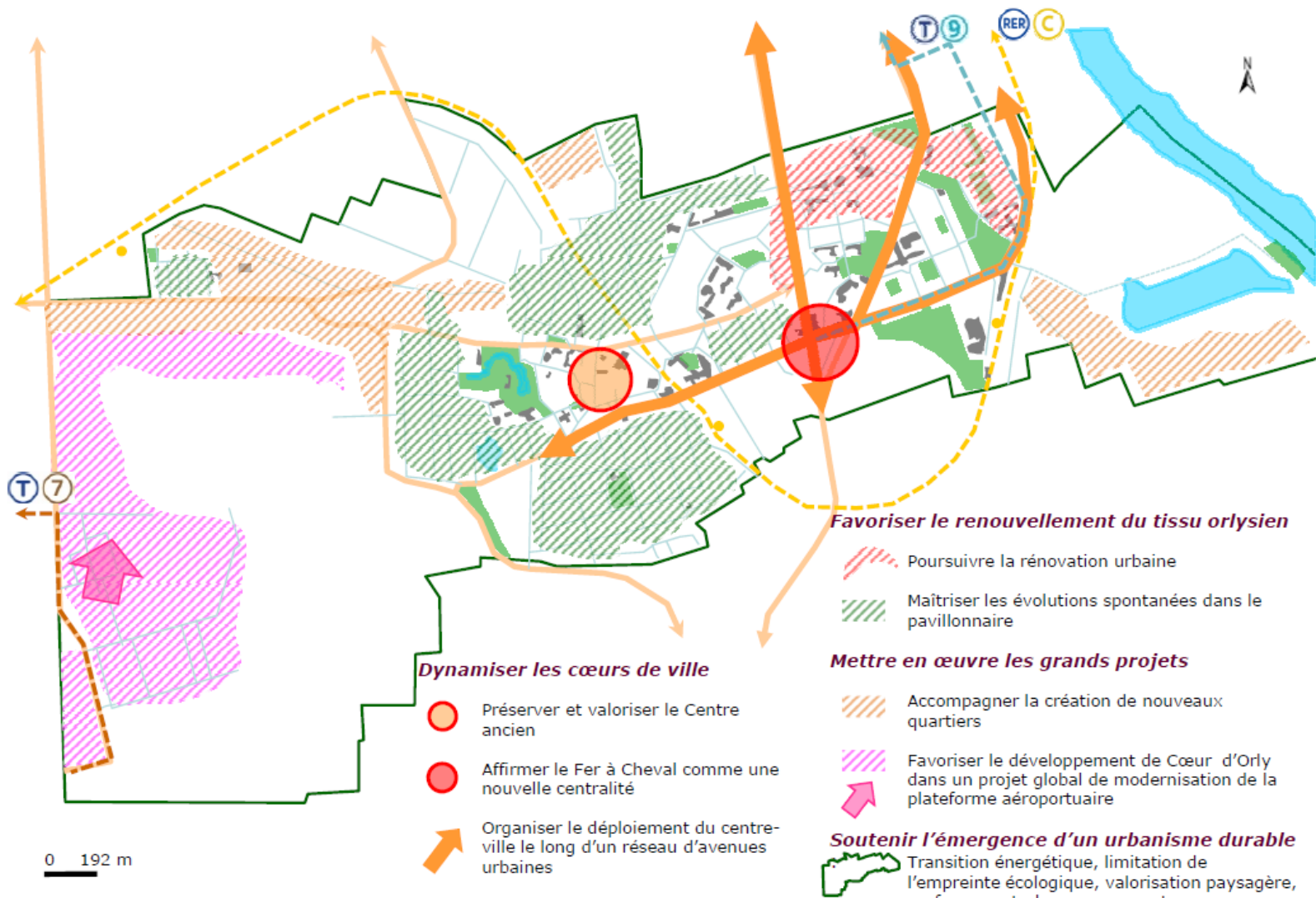
La programmation du logement neuf fait bien ressortir une volonté de mixité par la diversification de l'habitat, que cette mixité soit produite par le maintien dans le quartier de ménages qui seraient partis ou par l'attraction de populations venues d'ailleurs. A Orly, cette stratégie semble atteindre ses objectifs. (p.81)

Deuxième partie : perspectives du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain

1/Le projet de renouvellement urbain à l'échelle de la ville

Ville d'Orly 

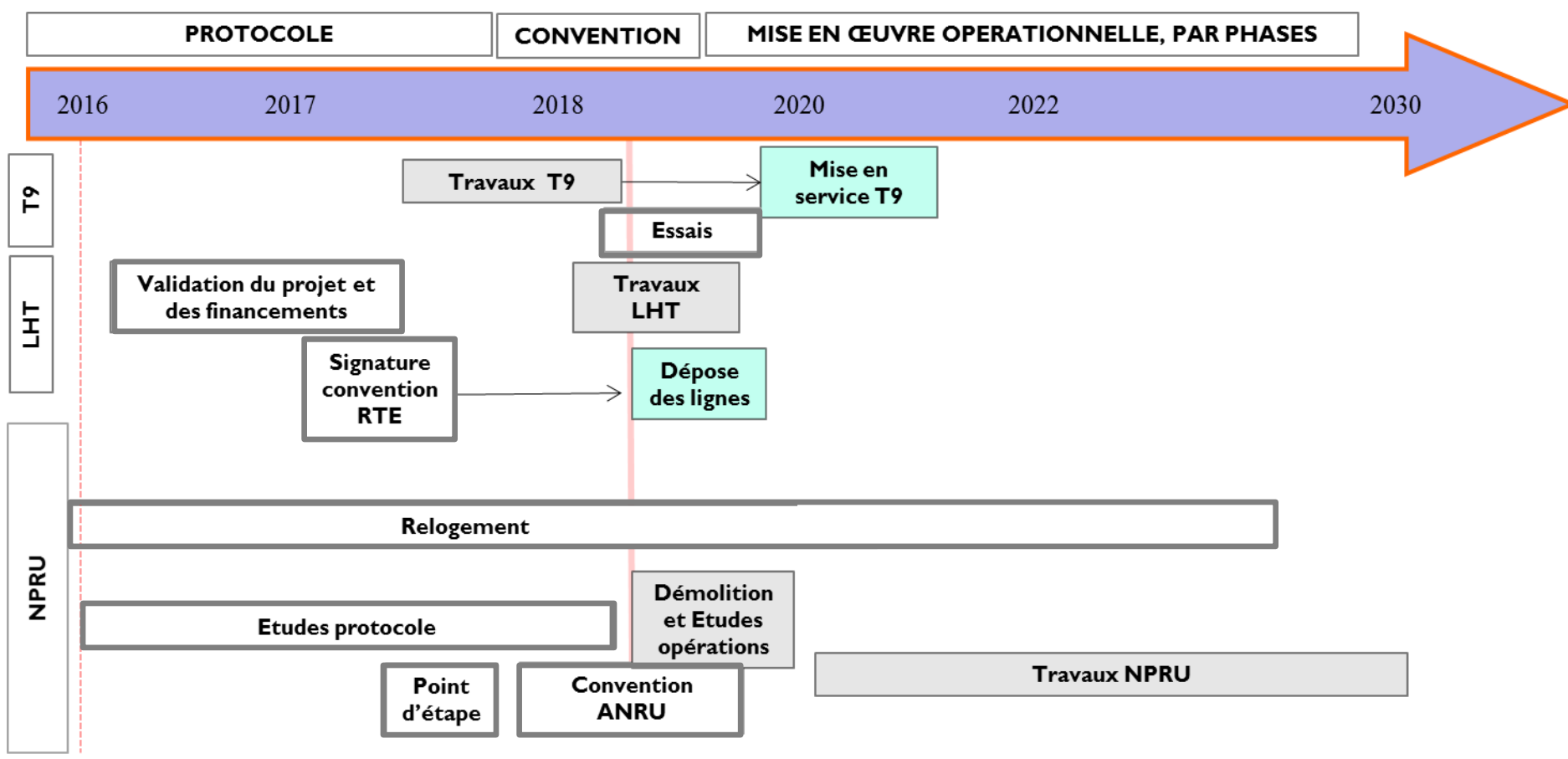
Dynamiser Orly pour lui donner un nouvel attrait



Deuxième partie : perspectives du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain

2/Les étapes du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain

Planning prévisionnel du NPRU



Deuxième partie : perspectives du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain

3/Nouveaux objectifs issus du bilan national et local

- Continuer la rénovation urbaine des quartiers Navigateurs-Lopofa-Pierre-au-Prêtre-Chandigarh
- Développer la diversification sociale à l'échelle de la ville
- Favoriser le développement d'activités économiques au sein des quartiers
- Rénover et créer des équipements scolaires, jeunesse, sportifs, culturels et de santé.
- Amplifier la participation des habitants



MERCI DE VOTRE ATTENTION.