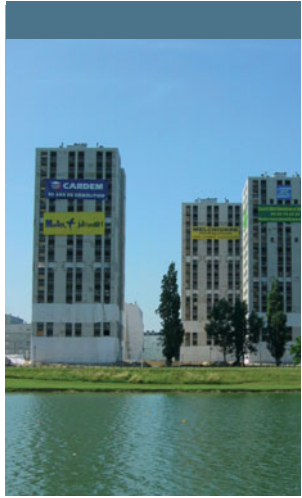




PRU DU
MANTOIS

LE RENOUVELLEMENT URBAIN À L'ÉCHELLE D'UN TERRITOIRE

EPAMSA
Etablissement Public d'Aménagement
du Mantois Seine Aval



**PRU DU
MANTOIS**

LE RENOUVELLEMENT URBAIN À L'ÉCHELLE D'UN TERRITOIRE



Le Val Fourré, 1996-2014 : de la rénovation au développement

-  Requalification de l'espace public :
Création de voirie
-  Espaces résidentialisés
-  Restructuration
ou création d'équipements
-  Bâtiments démolis
-  Bâtiments réhabilités
-  Construction neuve
-  Foncier disponible

CHIFFRES CLÉS

Le taux de logement sociaux de l'agglomération est passé de

41% EN 2001 À 34% EN 2012

2 348

logements sociaux démolis

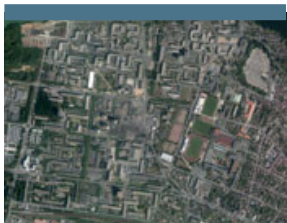
272

logements reconstruits dans les quartiers
d'habitat social dont 83% en accession sociale

SOMMAIRE

6 > 9

**LA RÉNOVATION INTÉGRÉE
DANS UNE DYNAMIQUE
DE TERRITOIRE**

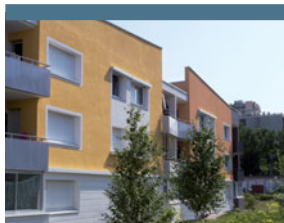


15 ans de partenariat
pour le développement
du territoire

L'intégration des
quartiers d'habitat
social

10 > 13

CHANGER L'IMAGE



Rompre avec
l'urbanisme de tours

Aménager l'espace
public

14 > 17

**RENFORCER LE LIEN AVEC
L'AGGLOMÉRATION**



Ouvrir les quartiers sur
leur environnement

Construire des
équipements attractifs

18 > 19

**VALORISER LE POTENTIEL
ÉCONOMIQUE ET
COMMERCIAL**



Favoriser la création
d'emploi

Renforcer l'attractivité
commerciale du Val
Fourré

20 > 21

**AMÉLIORER LA VIE
QUOTIDIENNE**



Réhabiliter les
logements

Construire des
équipements de
proximité

22

DONNÉES CLÉS

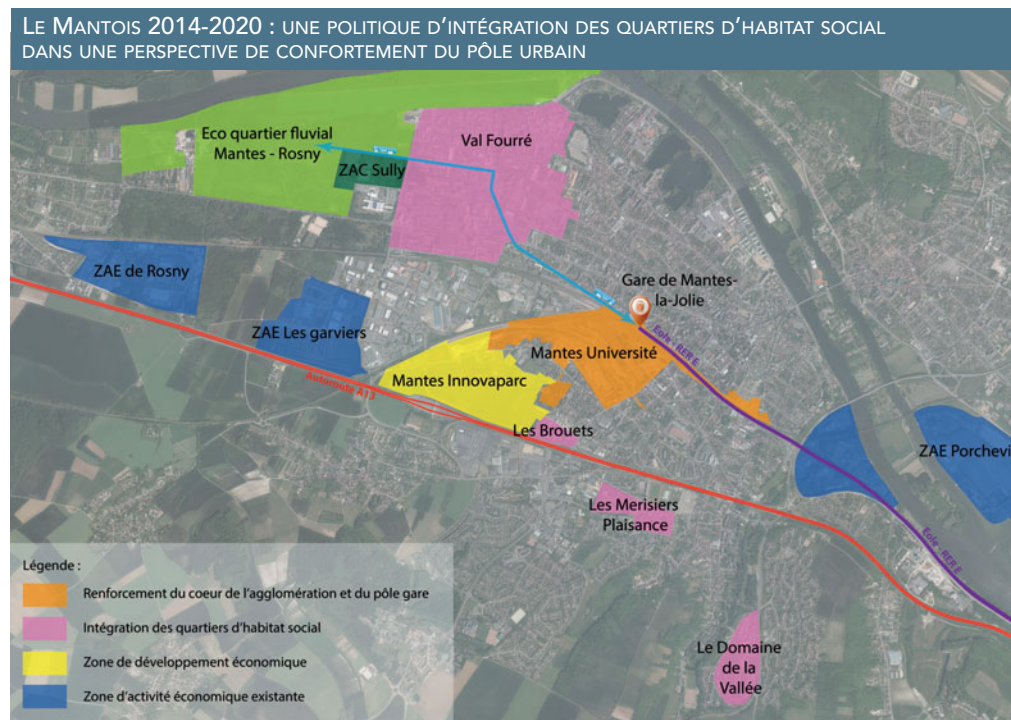
LA RÉNOVATION INTÉGRÉE DANS UNE DYNAMIQUE DE TERRITOIRE

L'agglomération de Mantes a été confrontée dans les années 1990 à de graves dysfonctionnements urbains, économiques et sociaux liés à la crise de l'industrie automobile de la Vallée de la Seine.

Pour y remédier, un programme d'investissement public sans précédent est engagé en 1995 : le Projet Mantes en Yvelines. Cette démarche repose sur une organisation exceptionnelle, une gouvernance partenariale, d'importants moyens financiers et des opérations de renouvellement urbain d'envergure. Ce projet ne se résume pas à une simple juxtaposition d'interventions dans les quartiers en difficulté, mais porte, pour la première fois, une stratégie de développement du territoire à long terme.

Les objectifs sont clairs et ambitieux :

- permettre le redressement et l'essor du Mantois à l'horizon 2015,
- réduire les écarts entre les quartiers d'habitat social et l'ensemble de l'agglomération,
- et redonner une attractivité pérenne.



15 ans de partenariat public pour le développement du territoire

L'Etat, la Région Ile-de-France, le Département des Yvelines, les communes de Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Buchelay et l'agglomération ont mis en commun leurs outils d'intervention contractuelle au service du projet.

L'idée est simple : faciliter les procédures, gagner du temps dans les décisions et faire converger les ressources financières pour accélérer

la mise en œuvre des actions. Ainsi, tous les dispositifs sont associés : GPU, GPV, contrat de ville, CUCS, programme européen PIC Urban, zone franche urbaine. La convention ANRU en 2005, puis la création de l'Opération d'Intérêt National Seine Aval en 2007, ont permis de conforter cette dynamique et la culture de projet.

Grâce à ce partenariat, le projet de territoire a été mis en œuvre avec efficacité en créant les conditions pour engager rapidement les opérations. Ce travail a été facilité par la création d'un établissement public d'Etat, l'Etablissement Public d'Aménagement du Mantois Seine Aval (EPAMSA), assurant à la fois la direction de projet et la mise en œuvre des principales opérations. ■

50 ANS D'HISTOIRE DU VAL FOURRÉ

1959

Création de la ZUP

1963

Début de la construction

1977

Arrêt de la construction

1991

Emeutes urbaines
Lancement du Grand Projet Urbain

L'intégration des quartiers d'habitat social

Le projet de territoire du Mantois vise à renforcer son rôle de pôle régional de premier rang et se fixe trois objectifs majeurs :

- conforter le pôle urbain,
- dynamiser le développement économique,
- recomposer l'offre d'habitat du territoire.

Les quartiers d'habitat social du Mantois doivent participer au même élan de développement de l'agglomération tout en profitant d'une politique spécifique de réduction des inégalités urbaines et sociales. C'est le sens de l'action publique menée dans ces quartiers et des conventions signées avec l'ANRU et l'ACsé. Leur complémentarité favorise le développement social et local des quartiers prioritaires. ■



L'EPAMSA : UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC AU SERVICE DU TERRITOIRE

L'EPAMSA a été créé par décret en Conseil d'État en 1996 pour assurer la coordination opérationnelle du projet « Mantes en Yvelines » et la mise en œuvre des principales opérations en matière d'aménagement, de restructuration urbaine et de développement économique. En 2007, il élargit son champ d'intervention en assurant le pilotage et l'animation de l'Opération d'Intérêt National Seine Aval.

Le conseil d'administration est constitué de représentants de l'Etat et des élus des collectivités territoriales.

L'EPAMSA assure la mission de direction de projet et intervient dans le cadre de mandats qui lui sont confiés par Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville pour réaliser des travaux dont l'ingénierie est complexe.

Avec le lancement du plan stratégique local approuvé en 2013, l'EPAMSA accompagne la définition de nouvelles perspectives pour la transformation des quartiers d'habitat social du Mantois : développer l'offre de transport en commun, valoriser le foncier disponible et favoriser les investissements privés.

50 ANS D'HISTOIRE DU VAL FOURRÉ

1992

Premières démolitions de tours

1996

Création de l'EPAMSA
Lancement du Projet Mantes en Yvelines

1997

Création de la Zone Franche Urbaine



LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE, UNE OPÉRATION INNOVANTE EXEMPLAIRE MISE EN ŒUVRE PAR L'EPAMSA

L'EPAMSA accompagne les copropriétés en difficulté du Val Fourré depuis plus d'une dizaine d'années notamment à travers les plans de sauvegarde. Prenant appui sur la loi dite « Grenelle 1 » en 2009, l'EPAMSA accompagne 3 copropriétés dans la mise en œuvre d'un Contrat de Performance Energétique (CPE), avec le soutien de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie. Après un diagnostic thermique poussé, l'objectif est d'entreprendre des travaux conséquents afin d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments en diminuant la consommation d'énergie. Ce dispositif innovant est un outil complémentaire de l'OPAH piloté par la Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY).

LA CONVENTION ANRU

La convention concerne le quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie et 3 quartiers de Mantes-la-Ville : les Merisiers-Plaisances, le Domaine de la Vallée et les Brouets.

Elle porte sur un engagement financier de 411 M€ dont 104 M€ de subvention de l'ANRU. Signée le 10 juin 2005, elle a fait l'objet de plusieurs avenants qui tiennent compte de l'évolution du projet. Elle arrivera à son terme le 31 décembre 2016, date de la clôture administrative et financière.

CHANGER L'IMAGE

A la fin des années cinquante, avec la croissance démographique que connaît la région parisienne et l'essor industriel de la Vallée de la Seine, les besoins en logements restent considérables.

Pour y répondre, l'Etat organise l'urbanisation à travers une nouvelle procédure administrative, les « Zones à Urbaniser en Priorité » (ZUP). En 1959, l'arrêté de ZUP du Val Fourré est signé. La conception en est confiée à Raymond Lopez.

Les premiers logements, dotés de tous les éléments de confort modernes, voient le jour en 1963. Le quartier qui se dessine, bénéficie d'un environnement remarquable en bord de Seine et dispose de nombreux équipements. Cependant, le nombre de logements limité au départ à 5 780 logements passe à 8 230. Le Val Fourré devient alors la plus grande ZUP de France.

La fragilisation sociale commence dès les années 80 avec la mutation de l'activité de l'industrie automobile dans la Vallée de la Seine qui engendre 32 000 suppressions d'emplois. Parallèlement, le succès de l'accession à la propriété et plus particulièrement l'attrait suscité par la maison individuelle en lotissement, incitent les classes moyennes à quitter le Val Fourré. Dans les années 90, le Val Fourré devient alors une figure emblématique de la crise des banlieues avec une vacance locative importante (10% du parc) et une concentration de ménages précaires qui stigmatisent le quartier.





Rompre avec l'urbanisme de tours

Avec ces 25 tours visibles de toute l'agglomération, le Val Fourré et le quartier des Brouets à Mantes-la-Ville stigmatisent le Mantois. Elles renvoient une image de densité, d'insécurité, de pauvreté et de déqualification urbaine.

En 1995, les partenaires publics interviennent pour rompre avec l'aménagement des années 70, avec le sentiment d'insécurité et la lente dépréciation des quartiers. Il s'agit alors de remplacer une offre de logements déqualifiés qui ne répond plus à la demande des ménages et de redessiner la trame urbaine en requalifiant l'espace public. Pour y parvenir, 2 348 logements ont été démolis en 20 ans. Un important programme d'accompagnement social favorisant le relogement sur site a été engagé.

Ces démolitions laissent ainsi la place à des opérations de reconstruction de trame viaire, d'équipements et de logements qui mettent en valeur les qualités environnementales de ces quartiers.

Seuls 170 logements sociaux sont reconstruits à l'intérieur des quartiers d'habitat social, le programme prévoyant des logements dans les autres communes de l'agglomération et du département. L'objectif : diminuer la densité des quartiers et le taux de logements sociaux et encourager l'accession à la propriété. ■

Aménager l'espace public

Les quartiers d'habitat social souffrent d'une absence de qualité urbaine et de dysfonctionnements. Manque de repères, rues en impasse, stationnement anarchique, absence d'espaces publics pour les jeux d'enfants, ces principaux constats motivent une intervention en profondeur.

Le programme de rénovation s'attache à recréer la ville, avec toutes ses composantes : rues, places, parkings, aires de jeux. Outre la réflexion urbaine guidée par une amélioration des usages un important travail de conception a été entrepris afin d'intégrer des éléments qualitatifs dans le choix des matériaux et mobiliers urbains.

Ainsi, dans le quartier des Inventeurs, l'aménagement de l'espace public a permis de créer un véritable parvis devant la mosquée, équipement culturel majeur du Val Fourré.

Aux Brouets, la démolition de 3 tours d'habitation a permis la reconstitution du quartier en petits îlots résidentiels organisés autour d'une placette, ouverts sur un parc public.



Dans le quartier des Ecrivains où les espaces publics étaient globalement dégradés, une esplanade a été aménagée et met en valeur le centre de vie sociale créé au cœur du quartier. ■



2014 : LE VAL FOURRÉ, UN TERRITOIRE ATTRACTIF AU SEIN D'UNE NOUVELLE CENTRALITÉ D'AGGLOMÉRATION

Après 15 années d'intense réinvestissement et la réalisation de plus d'une centaine d'opérations de démolition, construction, aménagement d'espace public, création d'équipement, le Val Fourré entre dans un cadre de fonctionnement apaisé.

À la fin de la convention ANRU, 6 quartiers sur les 12 que compte le Val Fourré auront été réaménagés, soit 81 hectares sur 135 et 2 800 logements sociaux sur 5 000, ont été réhabilités.

50 ANS D'HISTOIRE DU VAL FOURRÉ

1998

Ouverture du centre d'affaires Clemenceau
Restructuration du centre commercial Mantes 2
Inauguration du nouvel hôpital
François Quesnay

2000

Aménagement de la ZAC Economique Sully
Premières interventions urbaines aux Peintres
Inauguration de la mairie de quartier
du Val Fourré

2002

Aménagement des bords de Seine
Programme Ceinture Verte

2004

Inauguration de l'école d'infirmières

RENFORCER LE LIEN AVEC L'AGGLOMÉRATION

Le désenclavement a constitué l'une des priorités d'intervention du fait d'une rupture d'urbanisation forte de ces quartiers avec le reste de la ville. On passe sans aucune transition d'un urbanisme de faubourg aux grandes parcelles faiblement hiérarchisées. Les îlots eux-mêmes souffrent également d'un fort enclavement. Le système viaire n'est pas hiérarchisé, les rues sont traitées de façon identique. Les accès aux immeubles se finissent en impasse et les repères entre espaces privés et publics sont difficiles voire parfois inexistants. C'est pourquoi un plan-guide a été formalisé dès 2001 pour servir de cadre à l'évolution à long terme des quartiers.



Ouvrir les quartiers sur leur environnement

Au Val Fourré, trois interventions majeures ont déjà permis d'améliorer sa connexion avec le reste du territoire :

- la création du rond-point du Maréchal de Lattre de Tassigny à l'entrée est du Val Fourré,
- l'aménagement de la rue des Garennes pour une meilleure liaison avec le quartier de Gassicourt,
- et l'aménagement du boulevard Sully et des bords de Seine.

Au Domaine de la Vallée à Mantes-la-Ville, le quartier connaissait un fort isolement. Eloigné du centre, sa conception d'origine rejette les flux et confine le quartier. La rue piétonne centrale est très vite devenue un frein à l'activité des commerces qui peinent à se maintenir. La démolition de 29 logements a permis d'ouvrir la rue Georges Brassens à la circulation automobile, favorisant ainsi son changement d'image et la réouverture de commerces et services publics. ■



50 ANS D'HISTOIRE DU VAL FOURRÉ

2005

Convention avec l'ANRU
Première opération de logements en accession

2006

Ouverture du centre de vie sociale Aimé-Césaire

2007

Signature du Contrat Urbain
de Cohésion Sociale

2008

Aménagement du quartier des Médecins Sud
Ouverture du centre de vie sociale
des Garennes

Construire des équipements attractifs

L'implantation de grands équipements attractifs pour l'ensemble de la population mantaise vise à renforcer le lien entre l'agglomération et les quartiers d'habitat social.

L'hôpital François Quesnay, autrefois implanté dans le centre-ville de Mantes-la-Jolie, a été le précurseur de cette politique en 1998. Transféré à l'entrée ouest du Val Fourré, il est aujourd'hui complété par :

- l'école d'infirmières ouverte en 2004,
- un centre de long séjour en 2005,
- et une unité de psychiatrie en 2008.

L'AQUALUDE

Construit sur les anciennes friches des tours Degas dans le quartier des Peintres en bordure du bassin d'aviron, l'Aqualude est un équipement de loisir nautique d'envergure. Conçu par l'Agence Search, il met en valeur le potentiel naturel du quartier et complète l'offre sportive de la ceinture verte. Il permet également de faire la future transition avec l'éco-quartier fluvial Mantes-Rosny. Réalisé par la CAMY en 2011, l'Aqualude attire aujourd'hui les habitants de toute l'agglomération mantaise.





Depuis, d'autres équipements sont venus compléter l'offre de services :

- la CPAM et le centre des finances publiques ont remplacé deux tours d'habitation démolies en 2001, à l'angle du boulevard Sully et de l'avenue du Général de Gaulle,
- en complément d'une opération de logements en accession à la propriété,
- et d'un hôtel de 80 chambres. ■

LA CEINTURE VERTE DU MANTOIS

Les différents quartiers d'habitat social du Mantois et leurs habitants bénéficient d'un environnement naturel exceptionnel : le Val Fourré longe le bassin d'aviron et les bords de Seine et le Domaine de la Vallée s'ouvrent sur la vallée de la Vaucouleurs. Les travaux de la ceinture verte, menés à l'échelle de l'agglomération dès 2002, ont valorisé les sites naturels et les berges de la Seine. La ceinture verte relie maintenant le Val Fourré au Domaine de la Vallée en passant par le centre-historique de Mantes-la-Jolie et le Parc central de Mantes-la-Ville unifiant ainsi les quartiers et les habitants.



50 ANS D'HISTOIRE DU VAL FOURRÉ

2010

Ouverture de la crèche des P'tits Lapins
Inauguration de l'hôtel IBIS

2011

Inauguration de l'Aqualude

2012

Inauguration du quartier des Ecrivains
Elaboration du Plan Stratégique Local

2013

Fin des travaux aux Garennes et Inventeurs

VALORISER LE POTENTIEL ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL

Dans un contexte économique local qui reste difficile avec un taux d'emploi de 0,67 et un taux de chômage en moyenne de 25% dans les quartiers d'habitat social, la valorisation du potentiel économique du territoire constitue une priorité. Elle conditionne à la fois l'accès à l'emploi pour les habitants et la création de richesse pour le territoire. La maîtrise des déplacements et l'optimisation des infrastructures accompagnent la stratégie du développement économique menée à l'échelle de l'agglomération : l'arrivée du RER Eole en 2020, une nouvelle offre de transport en commun avec la création d'une ligne de bus à haut niveau de service (le TZen).

Favoriser la création d'emploi

Déclaré zone franche urbaine en 2007, le Val Fourré a bénéficié des dispositifs d'exonérations pour les entreprises embauchant des salariés issus des quartiers. La zone d'activité Sully, aménagée en 2000 par l'EPAMSA, a permis d'accueillir 27 établissements et regroupe actuellement 622 salariés sur 8,5 hectares. Au total, la ZFU représente aujourd'hui plus de 3 000 emplois, dont 1 377 emplois privés. ■



Renforcer

l'attractivité commerciale du Val Fourré

L'intervention de l'EPAMSA a également porté sur le renforcement de la centralité commerciale du Val Fourré. Suite au départ des grandes enseignes dans les années 1990, le centre commercial Mantes 2 s'est retrouvé en faillite. Grâce à l'intervention publique portée par la ville et l'EPAMSA, des friches commerciales ont été rachetées et restructurées pour permettre

l'ouverture de services publics comme la mairie de quartier, le poste de police, la mission locale, une salle de sport ... La dalle centrale, réaménagée, constitue maintenant l'espace commercial le plus important et le plus attractif du Val Fourré avec une centaine de boutiques et le marché forain qui s'y tient désormais 3 fois par semaine. ■

LA CHARTE D'INSERTION DU MANTOIS

Le développement économique du territoire s'inscrit également dans une politique volontariste d'accès à l'emploi des populations les plus éloignées. Ainsi, la charte d'insertion du Mantois a été une des premières signées au niveau national en 2007. Elle vise à renforcer une politique d'intervention de proximité en matière d'insertion et d'emploi en direction des publics prioritaires des quartiers tout en consolidant le champ de l'insertion par l'activité économique.

UN HÔTEL AU VAL FOURRÉ

Il y a 15 ans, 2 tours d'habitation de 23 étages marquaient l'entrée ouest du Val Fourré. Depuis leur démolition en 2001, le groupe Accord a ouvert un hôtel de 80 chambres sous le label Ibis Budget dans un ensemble immobilier porté par un promoteur privé Constructa qui a réalisé 58 logements en accession à la propriété. Les conditions de cette réussite sont intimement liées à une intervention publique majeure qui a accompagné le renouveau de ce secteur en travaillant à l'implantation d'équipements publics comme la CPAM ou le centre des finances publiques.



AMÉLIORER LA VIE QUOTIDIENNE

Réhabiliter les logements

Construits entre 1960 et 1970, le parc social a fait l'objet de premières interventions dans les années 80 et 90. Cependant il nécessitait une importante modernisation pour améliorer la qualité de vie des habitants. C'est pourquoi la réhabilitation massive de 2 800 logements a été réalisée par les bailleurs sociaux. Les travaux ont permis une remise à neuf des appartements et des parties communes, une sécurisation des

équipements et une réfection des façades permettant d'améliorer considérablement le confort thermique et de bénéficier ainsi d'une étiquette énergétique A ou B.

La plupart des opérations de réhabilitation a été accompagnée par des aménagements extérieurs qui valorisent le caractère résidentiel, clarifient le statut des espaces privés et embellissent le cadre de vie. ■



Construire des équipements de proximité

Afin de renforcer la mixité fonctionnelle, favoriser l'insertion des populations et l'animation des quartiers, de nombreux équipements de proximité ont été construits ou réhabilités. 8 écoles ont été restructurées, 9 aires de jeux créées et des équipements publics sécurisés, améliorant ainsi l'accueil des enfants.

Au Domaine de la Vallée, à Mantes-la-Ville, ce sont toutes les cellules commerciales désaffectées situées au pied des immeubles de la rue Georges Brassens qui ont été réaménagées par l'EPAMSA pour accueillir des services municipaux et de nouveaux commerçants. ■



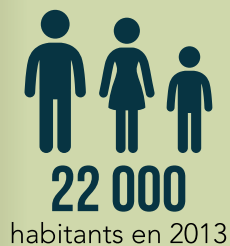
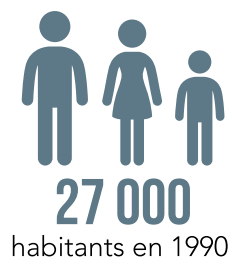
LA GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ : UNE POLITIQUE RÉACTIVE ET EFFICACE AU SERVICE DES QUARTIERS

La gestion urbaine de proximité (GUP) vise à organiser une gestion différenciée des secteurs en fonction des besoins en matière de propreté, de tranquillité en collaboration avec les services des villes, de l'agglomération et des bailleurs sociaux tout en associant les habitants. Les objectifs et les missions des parties prenantes sont précisés dans une convention signée en 2006. Les équipes des communes de Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville ont permis la mise en œuvre d'une véritable politique réactive et efficace avec l'ensemble des partenaires, et plus particulièrement les bailleurs. Par exemple, la GUP permet aux habitants de s'approprier les bornes enterrées dans le cadre des résidentialisations.

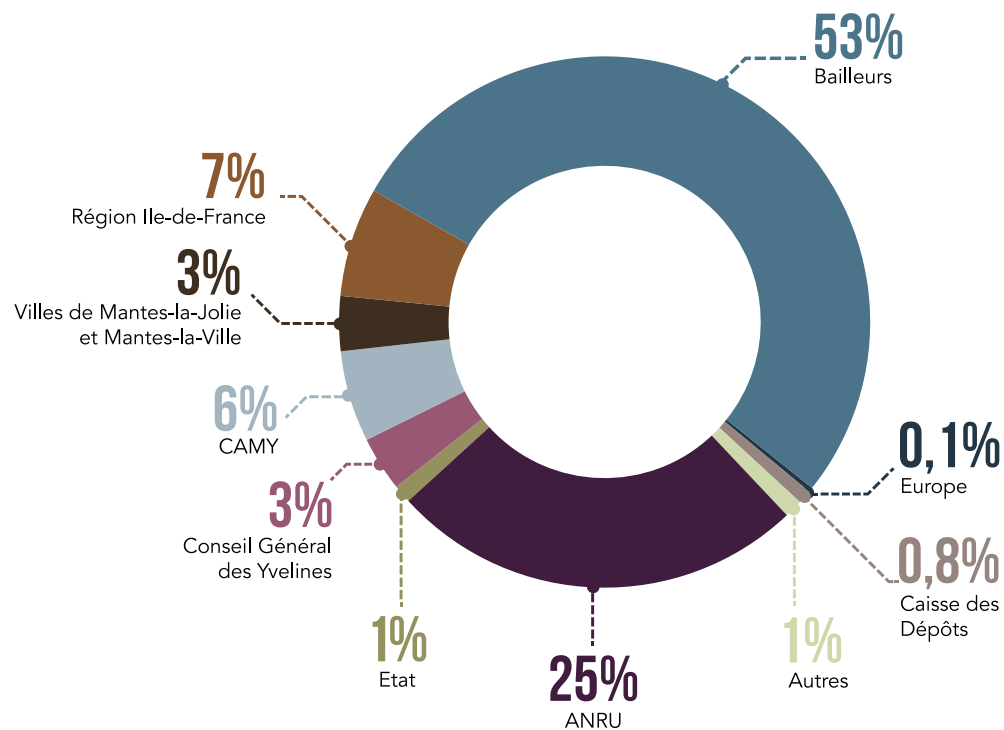
LA CRÈCHE DES P'TITS LAPINS : UN PROJET D'INSERTION AUX HORAIRES DE GARDE ÉLARGIE

En 2009, la construction d'un local d'insertion professionnelle dans le quartier des Garennes au Val Fourré a permis l'accueil d'une crèche et d'une halte-garderie fondées sur un projet d'insertion. Elles proposent aux femmes un programme de formation et d'insertion dans les métiers de la petite enfance et des horaires de garde élargies. Cette crèche est l'une des premières en France labellisée « Espoir Banlieue ».

DONNÉES CLÉS



Engagement financier de la convention ANRU : 411 M€



EPAMSA - Direction du développement et du renouvellement urbain / Téléphone : 01 39 29 21 21
1, rue de Champagne - 78200 Mantes-la-Jolie