

ANNEXES

Louis Bertrand – Sémard - Mirabeau (quartier de veille)

Ivry-sur-Seine

IRIS Insee	207/208/211
Nombre d'habitants	7374
Nombre de logements	3834
<i>Classes PLHI « habitants-habitat »</i>	
<i>Bailleurs présents sur le quartier</i>	Oph Ivry, Valophis, Effdis, Foncière Logement, Domaxis
Candidature PRU 2	
Indicateurs clés du CGET (4-5)	



Le quartier L. Bertrand – Mirabeau – Semard est situé au nord d'Ivry. Il se situe entre les quartiers Petit-Ivry (à l'ouest), Ivry-Port (à l'est) et Ivry Centre (au sud). Au nord, le quartier est frontalier du 13ème arrondissement de Paris. Situé en entrée de ville, le quartier est en lien avec le centre d'Ivry et Paris.

1. Les principales problématiques urbaines et sociales

- **Un secteur qui connaît un taux de chômage stabilisé à un niveau élevé**

En 2010, le taux de chômage est un peu plus élevé dans le quartier L. Bertrand – Mirabeau – Semard (16%) qu'à l'échelle de la CASA (14,7%). Par ailleurs, le taux de chômage a très peu augmenté (+0,1%) entre 1999 et 2010.

2. Les points d'appui pour le quartier

- **Une croissance démographique soutenue**

En 2010, le quartier comptait 7 276 habitants soit 4% de la population totale de la CASA. Entre 1999 et 2010, la population a augmenté plus fortement (+15,3%) qu'à l'échelle de la CASA (+12%). Ce dynamisme démographique traduit l'attractivité dont bénéficie le quartier.

- **Un quartier en recomposition sociale mais une population aux revenus plutôt homogènes**

La population active de ce quartier s'est fortement recomposée. En 1999, il comptait 56% d'employés et d'ouvriers dans sa population active. Il n'en compte plus que 42% aujourd'hui soit le taux le plus bas de la CASA. Dans le même temps, la part des cadres a fortement progressé (+ 9,1 points).

Toutefois, le quartier se caractérise par une faible amplitude des revenus, traduisant une homogénéité des revenus des habitants du quartier.

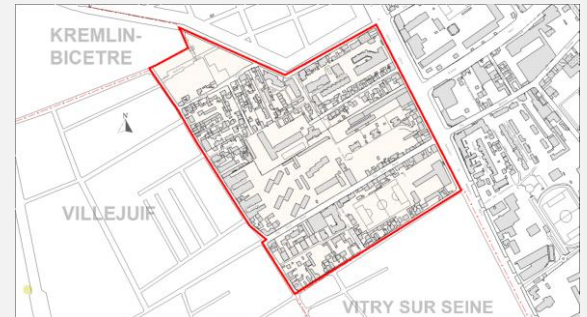
- **Une localisation stratégique**

Bien desservi par les transports en commun, ce quartier bénéficie de sa proximité avec Paris et le Parc Départemental des Cormailles.

Vérolot – quartier parisien (quartier de veille)

Ivry-sur-Seine

IRIS Insee	201
Nombre d'habitants	3729
Nombre de logements	1625
Classes PLHI « habitants-habitat »	
Bailleurs présents sur le quartier	Oph Ivry, Valophis, Effidis, SNI (groupe Caisse des Dépôts)
Candidature PRU 2	
Indicateurs clés du CGET (4-5)	



Le quartier Vérolot – quartier Parisien est situé à l'ouest d'Ivry. Il se situe entre les quartiers Petit-Ivry (au nord), et Monmousseau (à l'est). Il est frontalier des communes de Vitry-sur-Seine, Villejuif, le Kremlin Bicêtre et du cimetière Parisien

1. Les principales problématiques urbaines et sociales

- **Un secteur qui connaît un taux de chômage élevé mais stabilisé**

En 2011, le taux de chômage est un peu moins élevé dans le quartier Vérolot – quartier Parisien (11%) qu'à l'échelle de la CASA (14,7%).

- **Un secteur isolé du reste de la ville**

Bordé par le cimetière parisien au nord et la Route Départementale 5 à l'est, qui constitue une véritable coupure urbaine, ce secteur apparaît isolé du reste de la commune, avec un niveau d'équipements publics relativement faible malgré les efforts de la ville (création d'un nouveau groupe scolaire). Les commerces sont aussi quasi absents du quartier.

- **Un secteur qui comporte un habitat dégradé important**

43 immeubles ont été repérés en côtes d'insalubrité, représentant 257 logements (16% du parc du quartier) sur un total de 5000 logements concernés sur le territoire de CASA. La ville d'Ivry a ainsi répondu et reçu une réponse positive à un appel à projet régional « pour une stratégie urbaine de lutte contre l'habitat Indigne » et une première étude d'analyse urbaine et de préconisations a été menée par l'AFTRP.

2. Les points d'appui pour le quartier

- **Une croissance démographique soutenue**

En 2011, le quartier comptait 3729 habitants soit 2% de la population totale de la CASA. Entre 1999 et 2011, la population a augmenté très fortement (+50%) qu'à l'échelle de la CASA (+12%). Ce dynamisme

démographique traduit l'attractivité dont bénéficie le quartier. Corollairement, le nombre de logements s'est fortement accru, à savoir 425 logements supplémentaires entre 1999 (1200) et 2011 (1625).

- **Un quartier en recomposition sociale mais une population aux revenus plutôt homogènes**

- **Un quartier dans une dynamique de constructions de logements**

Plusieurs programmes de logements qualitatifs ont vu le jour très récemment, associant la réalisation de logements diversifiés tant en terme de mixité sociale (logement social, accession, PSLA) que de produits (familiaux, résidence sociale et étudiante), à des programmes d'équipements publics et d'espaces publics (éco quartier Carnot/Vérolot/Lefèvre).

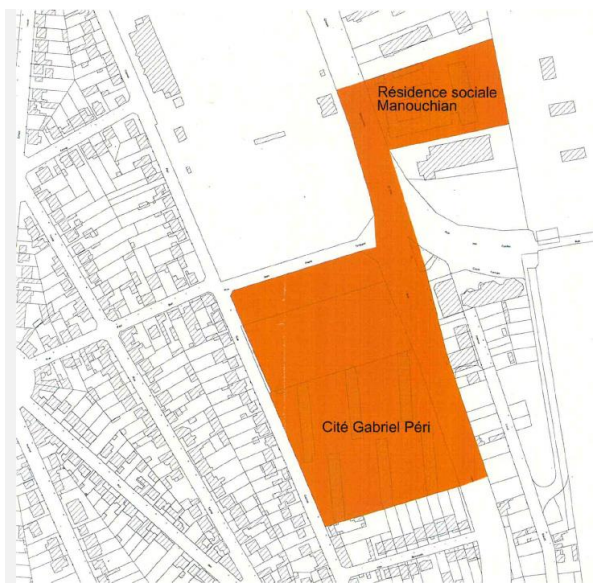
- **Une localisation stratégique**

Ce secteur se trouve coincé entre deux systèmes de transports en commun importants : la ligne 7 du métro branche Villejuif et la ligne de bus en site propre 183, prochainement transformé en tramway T9

Péri-Manouchian (quartier de veille)

Vitry-sur-Seine

IRIS Insee	Ferme Sud Zone industrielle
Nombre d'habitants	650 (au sein périmètre du CUCS : Groult/Ferme Sud, 2009)
Nombre de logements	
<i>Classes PLH « habitants-habitat »</i>	Habitat mixte avec secteurs privés anciens à dominante populaires
PRU 1	Non
Candidature PRU 2	Oui
Indicateurs clés du CGET (4-5)	



Ce secteur comprend la cité Gabriel Péri et la résidence Manouchian. Il se situe au sud-est de Vitry-sur-Seine à proximité de la gare RER des Ardoines. La cité Gabriel Péri et la résidence Manouchian faisaient partie des territoires d'intervention prioritaire dans le cadre du CUCS (650 habitants en 2009).

1. Les principales problématiques urbaines et sociales

- **Des ménages fragiles dans la cité G. Péri et un foyer de travailleurs en sur occupation**

La population de la cité Gabriel Péri comprend plus de 80% de familles dont les revenus se situent sous le plafond PLAI. Seulement 1% des familles du groupe ont des revenus dépassant les plafonds PLUS. On compte également 25% de personnes isolées et 20% de familles monoparentales. Parmi les locataires, 45% des majeurs sont sans emploi (dont de nombreux retraités)¹.

Le foyer de travailleurs migrants Manouchian comprend 516 places. La sur occupation y est importante et peut être estimée à 400 à 500 personnes. La population du foyer est essentiellement d'origine subsaharienne dont la moyenne d'âge est de 40-50 ans.

- **Des ensembles vieillissants nécessitant une intervention lourde**

La cité Gabriel Péri (216 logements) date des années 1950. Elle est composée de 6 bâtiments identiques. La cité a déjà fait l'objet de plusieurs campagnes de travaux ainsi que d'une réhabilitation (1995). Aujourd'hui, des travaux d'insonorisation phonique sont nécessaires mais représentent un coût important que l'OPH n'est pas en mesure d'assumer seul. Par ailleurs, le bâti est dégradé et les logements sont composés de pièces parfois très exiguës.

¹ Données issues du document « *Les enjeux de renouvellement urbain* », Ville de Vitry-sur-Seine, Octobre 2013

Le foyer de travailleurs migrants, construit en 1968, est très dégradé. En 2004, un comité de pilotage (ville de Vitry-sur-Seine, services de l'Etat, le comité de résidents, Conseil général du Val-de-Marne, OPH et l'ADEF) s'est constitué et s'est réuni régulièrement pendant plus de deux ans afin d'initier des réflexions sur la transformation du foyer, toutefois sans parvenir à trouver un mode d'intervention.

- **Une cité isolée et un environnement peu attractif**

En 2012-2013, 60 demandes de mutation ont été recensées dans la cité G.Péri. Parmi ces demandes, une cinquantaine de locataires ne souhaitent pas de relogement dans la cité. La majorité des demandes sont liées à l'insécurité ressentie parmi les locataires (dégradations, conflits de voisinage, agressions, cambriolages...) ainsi qu'à la dégradation du bâti (insalubrité, bruits, infiltrations d'eau...).

Les locataires de la cité Gabriel Péri souffrent également d'un éloignement des commerces et des équipements situés en centre ville de Vitry-sur-Seine.

2. Les points d'appui pour le quartier

- **La ZAC Gare Ardoines et son pôle intermodal**

La cité Gabriel Péri et la résidence Manouchian sont situées au cœur du périmètre de la **ZAC Gare Ardoines**. Le secteur porte donc l'espoir d'un renouveau urbain et d'une nouvelle attractivité du site par l'intermédiaire du projet de la ZAC Gare Ardoines et de l'arrivée du Grand Paris Express. La ZAC Gare Ardoines au sein de l'Opération d'Intérêt National s'étend sur 49 hectares et prévoit la réalisation de nombreux logements et équipements et d'un pôle multimodal qui assurera l'interconnexion de 4 lignes : le RER C, le réseau de transports publics du Grand Paris, le TZEN 5 et le TCSP (Transport en Commun en Site Propre) Val Pommador. Le projet prévoit également l'installation d'activités économiques sur 400 000 m². A terme, la ZAC des Ardoines a pour ambition de devenir un grand pôle économique.

Dans le cadre du projet de l'OIN et à la demande de la ville de Vitry-sur-Seine et de l'OPH, l'Etat a réenclenché les réflexions sur la transformation du foyer de travailleurs migrants. Le foyer devrait être reconstruit sur 2 ou 3 sites d'intervention. La capacité du foyer resterait la même mais des logements T1 remplaceraient les chambres avec sanitaires et cuisine collectifs. Un restaurant social devait également être mise en place.

3. Les enjeux pour le contrat de ville

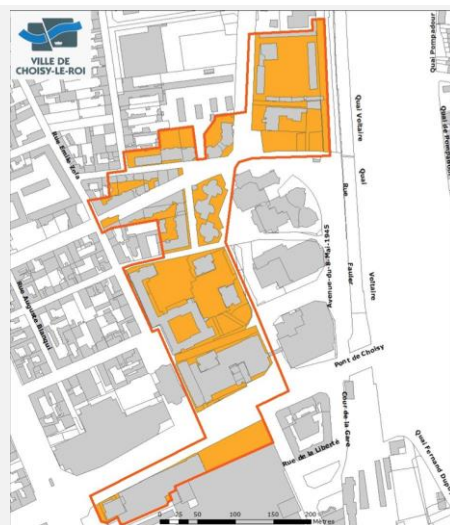
Les principaux enjeux identifiés dans ce secteur sont :

- L'amélioration du cadre de vie ;
- La démolition-reconstruction de la résidence Gabriel Péri dans un quartier en mutation (périmètre OIN et proximité de la ZAC Gare Ardoines).

Centre ville (quartier de veille)

Choisy-le-Roi

IRIS Insee	Choisy Nord Centre I Centre II Centre Sud
Nombre d'habitants	
Nombre de logements	
<i>Classes PLHI « habitants-habitat »</i>	Habitat mixte avec secteurs privés anciens populaires / HLM populaires
<i>Bailleurs présents sur le quartier</i>	Valophis Habitat (989 logements) Immobilière 3F (181 logements) ICF Habitat La Sablière (122 logements)
PRU 1	Oui
Candidature PRU 2	Oui
Indicateurs clés du CGET (4-5)	



Le périmètre est composé de deux quartiers :

Séparé du reste du centre-ville (Dalle, Mairie, RER...) par l'avenue Jean Jaurès, ce quartier se situe dans un tissu d'habitat mixte mêlant secteurs privés et habitat social. Il se compose notamment de la galerie commerciale Rouget de Lisle et la résidence HLM Le Lugo (122 logements, ICF Habitat La Sablière). Il compte près de 2600 habitants.

Situé au nord-ouest de la ville, à la limite communale avec Thiais, le quartier Gabriel-Gambetta se compose lui uniquement de logements sociaux appartenant au patrimoine de Valophis Habitat: résidence Gambetta (172 logements), Gabriel (221 logements) et Les Jardins de Gabriel (49 logements). Le quartier compte près de 1100 habitants.

1. Les principales problématiques urbaines et sociales

- **Une galerie commerciale peu attractive, un manque d'appropriation des espaces publics et des commerces fragilisés**

Située sur la dalle, la galerie commerciale est peu attractive et vieillissante.

Malgré l'opération de réaménagement dont il a fait l'objet, le square Saint-Louis apparaît peu fréquenté par les habitants. Les acteurs locaux notent également un manque d'appropriation des espaces publics.

Le réseau de commerces autour de l'église a été fragilisé par l'implantation de grands centres commerciaux, engendrant une paupérisation des commerçants.

- **Des dysfonctionnements persistants**

Enfin, malgré une première phase de rénovation qui a permis une amélioration du cadre bâti, des problématiques de fonctionnement, d'équilibre social des résidences et de tranquillité persistent (troubles de voisinage, trafics de stupéfiants, etc.).

Un risque de dispersion progressive de ces problématiques à l'ensemble du quartier et à ses franges (notamment les petites résidences adjacentes) est soulevé par les acteurs locaux.

La résidence Gabriel est particulièrement touché par une problématique de trafic de stupéfiants et connaît un fort sentiment d'insécurité.

- **Des difficultés en matière d'accès à la santé**

Les acteurs de la santé notent un faible recours à la prévention des habitants du quartier. De plus, malgré la présence d'une offre de soins relativement importante sur le quartier et l'existence de nombreux relais (associations, club de prévention, etc.), les acteurs locaux notent une forte problématique d'accès aux soins (absence de couverture sociale, etc.).

- **Une intervention auprès du public jeune à renforcer**

Les acteurs locaux relèvent à la fois un manque et une inadéquation des activités proposées au public jeune (en particulier, sur le sous-secteur Barbusse et la résidence Gambetta). Le manque d'actions socio-éducatives se traduit par des phénomènes d'inoccupation des jeunes pouvant générer des regroupements en pieds d'immeubles et/ou des incivilités dans les espaces publics.

Par ailleurs, des tensions quant au souhait d'utilisation d'un local par certains jeunes sont notées. Globalement, les acteurs locaux soulignent la nécessité de renforcer l'intervention auprès du public jeune.

- **Le parc Maurice Thorez, un espace à requalifier ?**

Le parc Maurice Thorez constitue un vaste espace de détente et de loisirs. Toutefois, il fait régulièrement l'objet de conflits d'usages et présente des aires de jeux et un mobilier urbain dégradés.

2. Les points d'appui pour le quartier

- **Une localisation favorable**

Au sud, le quartier bénéficie de la proximité de nombreux services et commerces (Franprix, Casino, Intermarché...). Il se caractérise par la présence de nombreux transports en commun: bus 183, RER C et D.

De plus, plusieurs parcs et squares sont localisés à proximité du quartier (square Salvador Allende, parc de la Mairie et parc Maurice Thorez).

- **Une qualité d'animation certaine**

Le quartier bénéficie de la présence d'équipements (Conservatoire des arts) et structures proposant des activités socio-culturelles: Maison de la jeunesse, Maison des enfants et des parents, salle Clémenceau...

Le quartier compte plusieurs amicales de locataires, un club de prévention, plusieurs associations de femmes (ex: Vivre mieux ensemble) et de jeunes ainsi que de nombreux locaux associatifs.

- **Des projets urbains d'envergure**

Le PRU (renouvellement urbain du secteur Barbusse-Clémenceau avec en particulier la réhabilitation des tours Barbusse, Clémenceau, Jaurès et Carnot ; réaménagement du square Saint-Louis ; requalification commerciale Place Jaurès et retournement du marché) a permis de désenclaver le quartier et d'améliorer significativement le cadre de vie et par conséquent, l'image du quartier. L'aménagement de l'esplanade Jean Jaurès a permis de la création d'un véritable cœur de ville, animé et attractif. Les acteurs locaux soulignent le fort potentiel de ce type d'espace (organisation de manifestations culturelles, etc.).

Par ailleurs, l'aménagement du pôle intermodal de transport a permis de créer des liaisons entre la cathédrale, l'Hôtel de ville et l'avenue Jean Jaurès, améliorer le parcours des voyageurs et sécuriser les déplacements piétons mais aussi de développer les déplacements intermodaux (en particulier en facilitant les échanges entre la gare RER et les bus).

3. Enjeux spécifiques identifiés lors de l'atelier territorial

A la suite de l'atelier territorial, 3 enjeux thématiques prioritaires ont été identifiés sur le quartier :

En matière **d'accès à la santé**, l'enjeu est de poursuivre la dynamique d'accompagnement des populations les plus précaires.

En matière **d'animation**, l'enjeu est de renforcer la dynamique associative ainsi que l'offre d'activités socio-éducatives en direction du public jeune.

Enfin, sur le plan **urbain**, l'enjeu est de pérenniser les investissements réalisés dans le cadre du projet de rénovation urbaine.

Brossolette

Choisy-le-Roi

D'après les données Valophis communiquées l'année dernière, ce sont 82 ménages sur 192 qui ont un revenu inférieur à 12 500 € par an et par UC, soit 44%. A l'échelle de Choisy-le-Roi en 2011, ce sont environ 30-35% des ménages qui vivent sous ce seuil. D'après l'enquête d'occupation sociale de 2012, voici quelques chiffres :

- 37 familles monoparentales sur 182 ménages répondants soit 20% contre 11% à l'échelle de la ville (source : Recensement 2011) ;
- 54 ménages sur 182 bénéficient de l'aide au logement soit 30% contre environ 24% à l'échelle de la ville (sources : CNAF 2012 et en considérant 18 300 ménages équivalent CAF) ;
- 12 ménages sur 182 bénéficient du RSA soit 7% contre environ 9% à l'échelle de la ville (sources : CNAF 2012 et en considérant 18 300 ménages équivalent CAF).

Les indicateurs de Brossolette montrent une fragilité plus grande qu'à l'échelle de la ville, sauf pour le RSA.

