

Département des Hauts-de-Seine
VILLE DE FONTENAY-AUX-ROSES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 12 FÉVRIER 2026

NOMBRE DE MEMBRES

Composant le Conseil : 35

En exercice : 35

Présents : 26

Représentés : 7

Pour : 23

Contre : 0

Abstentions : 10

OBJET : Approbation du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) de Vallée Sud-Grand Paris

L'An deux mille vingt-six, le douze février à vingt heures, le Conseil municipal de la commune de Fontenay-aux-Roses, légalement convoqué le six février, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Laurent VASTEL, Maire.

Etaient présents : VASTEL Laurent, REIGADA Gabriela, GALANTE-GUILLEMINOT Muriel, RENAUX Michel, DELERIN Jean-Luc, BEKIARI Despina, CHAMBON Emmanuel, ANTONUCCI Claudine, CONSTANT Pierre-Henri, ROUSSEL Philippe, MERCADIER Anne-Marie, BOUCLIER Arnaud, RADOARISOA Véronique, PORTALIER-JEUSSE Constance, GABRIEL Jacky, BERTHIER Etienne, COLLET Cécile, KEFIFA Zahira, KARAJANI Claire, SAUCY Nathalie, GAGNARD Françoise, SOMMIER Jean-Yves, MERGY Gilles, BROBECKER Astrid, POGGI Léa-Iris, LE FUR Pauline, Conseillers municipaux,

lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Absents représentés :

M. LAFON Dominique	pouvoir à	M. ROUSSEL Philippe
Mme BULLETT Anne	pouvoir à	Mme GALANTE-GUILLEMINOT Muriel
Mme LECUYER Sophie	pouvoir à	M. CONSTANT Pierre-Henri
Mme MERLIER Thérèse	pouvoir à	M. MERCADIER Anne-Marie
M. KATHOLA Pierre	pouvoir à	M. SOMMIER Jean-Yves
M. GOUJA Sonia	pouvoir à	Mme LE FUR Pauline
M. MESSIER Maxime	pouvoir à	Mme BROBECKER Astrid

Absents : LE ROUZES Estéban, HOUCINI Mohamed

Le Président ayant ouvert la séance, il est procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire : M. GABRIEL Jacky est désigné pour remplir ces fonctions.

Le Conseil,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

Vu le décret n°2015-1655 en date du 11 décembre 2015, relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège social est à Antony,

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite ELAN créant le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA),

Vu le projet de PPA de Vallée Sud-Grand Paris, approuvé par délibération n° CT2025/098 de l'établissement public territorial Vallée Sud-Grand Paris en date du 10 décembre 2025,

Considérant que le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) est un outil contractuel créé par la loi Elan du 23 novembre 2018 qui vise à soutenir, mettre en cohérence et coordonner des opérations d'aménagement structurantes d'un territoire et qui contribue à la production de logements et aux objectifs de sobriété foncière,

Considérant que le Préfet des Hauts-de-Seine s'est rapproché de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris afin de proposer la signature d'un PPA dans l'objectif de préciser les engagements de l'EPT et de ses partenaires dans la mise en œuvre de certains objectifs et projets figurant dans le PLUi et contribuant notamment au rééquilibrage et à la rénovation de l'offre de logements sociaux, à l'amélioration de la mixité fonctionnelle par la recherche d'un équilibre entre habitat et emploi et aux objectifs de transition énergétique et de biodiversité.

Considérant que le projet de PPA proposé comporte les actions transversales suivantes :

- Définir une stratégie de développement économique pour le territoire,
- Bâtir une stratégie d'évolution de l'immobilier tertiaire,
- Développer la production solaire photovoltaïque et la géothermie sur le territoire.
- Mettre en place le nouveau Service Public de la Rénovation de l'Habitat dans la continuité et en soutien des actions déjà engagées par l'EPT dans ce domaine,
- Améliorer la desserte en transports en commun du territoire et le rabattement vers les gares.

Considérant que le projet de PPA proposé comporte les actions sectorielles suivantes :

- Antony : ZAC Antonympole, projet du Parvis de la Bièvre.
- Bagneux : mobilisation du foncier de l'Etat sur le site d'ADOMA, ZAC Victor Hugo, ZAC des Musiciens, PUP des Mathurins, Zone Industrielle,
- Chatenay-Malabry : rénovation/reconstruction de la Cité Jardin.
- Châtillon : réaménagement du site de l'ONERA, ZAC des Arues, projet Arc-en-Ciel,
- Clamart : projet du quartier de la gare, réhabilitation de la Petite Bibliothèque Ronde, poursuite du CIN du Panorama.
- Fontenay-aux-Roses : projets du secteur du Panorama, ZAC des Paradis, poursuite du CIN du Panorama,
- Malakoff : site SONEPAR et projets structurants de végétalisation de l'espace public, réaménagement de l'entrée nord de la ville et coordination des projets autour du nouveau siège des ministères sociaux, transformation de bureau en logements, projet 100% Barbusse, périmètres d'interventions de l'EPFIF, réhabilitation des équipements sportifs du Fort de Vanves,
- Montrouge : projet de la faculté dentaire, projet de la gare de Chatillon-Montrouge,
- Le Plessis-Robinson : projet de réhabilitation du quartier du Pierrier

Considérant qu'un PPA est signé au minimum par l'Etat et une intercommunalité et qu'il permet d'associer d'autres collectivités et des acteurs publics et privés impliqués dans les projets, et qu'il est par conséquent proposé que soient signataires du PPA, outre l'Etat et l'EPT Vallée Sud-Grand Paris, les communes sur lesquelles des projets d'aménagement susceptibles de mobiliser une intervention de l'Etat ont été identifiés à savoir Antony, Bagneux, Chatenay-Malabry, Châtillon, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Malakoff, Montrouge et le Plessis-Robinson,

Considérant que les engagements des signataires en termes de pilotage, de participation technique et de contributions financières pourront être précisés par avenants au PPA,

Le Rapporteur entendu,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

Article 1 : approuver le Projet Partenarial d'Aménagement de Vallée Sud - Grand Paris tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 2 : autoriser le Maire à signer le Projet Partenarial d'Aménagement de Vallée Sud - Grand Paris tel qu'annexé à la présente délibération.

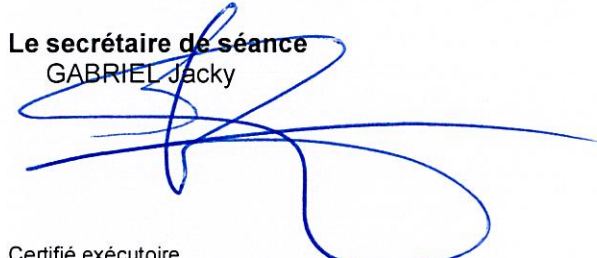
Article 3 : dit que la présente délibération sera publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-aux-Roses et qu'elle pourra être contestée par la voie d'un recours gracieux ou par la voie d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise (2-4 bd de l'Hautil BP 30322, 95027 CERGY PONTOISE CEDEX) dans un délai de 2 mois suivant sa publicité.

Article 4 : ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Monsieur le Président de la Métropole du Grand Paris,
- Monsieur le Président de l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris,
- Madame la Comptable publique du Service de gestion comptable de Fontenay-aux-Roses.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits,
Et ont signé le Maire et le secrétaire de séance

Le secrétaire de séance
GABRIEL Jacky



Certifié exécutoire
Compte tenu de la réception en préfecture le : 26/02/2026
Publication/Affichage le : 26/02/2026
Pour le Maire par délégation
Directrice du pôle administratif et affaires générales

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire



Laurent VASTEL





Vallée Sud - Grand Paris

Projet Partenarial d'Aménagement

SOMMAIRE

1.	Objet et les parties au contrat.....	4
1.1.	Objectifs poursuivis par le contrat.....	4
1.2.	Dénomination et localisation du projet.....	4
1.3.	Signataires du contrat.....	4
2.	Le contexte du projet partenarial d'aménagement.....	5
2.1.	Contexte territorial	5
2.2.	Cadre réglementaire, contractuel et diagnostics existants.....	6
2.3.	Secteurs de projets déjà engagés sur le territoire	6
2.4.	Modalités de financement des projets	6
3.	Modalités opérationnelles de mise en œuvre du projet partenarial d'aménagement	7
3.1.	Actions à mener.....	7
3.1.1.	Actions transversales	7
3.1.2.	Actions sectorielles.....	10
	Objectifs du projet :.....	18
3.2.	Gouvernance du contrat	23
3.3.	Éléments de calendrier, durée et actualisation du contrat.....	24
4.	Les engagements des parties	24
5.	Liste des annexes.....	25
6.	Signatures.....	26

Préambule

Territoire à dominante résidentielle accueillant 410 000 habitants, Vallée Sud - Grand Paris présente une diversité de situations territoriales au sein des 11 communes qui le composent. Dense et connecté au Nord, il s'aère et se verdit au Sud. S'appuyant sur une structure urbaine composée d'un maillage de polarités de proximité, il est un territoire pluriel, dont chaque secteur présente des enjeux spécifiques avec une diversité de paysages, de formes urbaines, de sociologies et d'activités.

Territoire en mouvement, il est le lieu de nombreux projets urbains d'envergure, portés notamment par le déploiement d'une nouvelle offre en transports en commun à compter de 2027 autour des axes structurants du Grand Paris Express (lignes 15 et 18), par la nécessité de requalification de certains quartiers dans une démarche de renouvellement urbain, ou encore par la libération de grandes emprises foncières.

Les projets engagés ou à venir sur le territoire sont le socle d'ambitions transversales et structurantes, retranscrites dans le PLUi approuvé le 11 décembre 2024. Ils constituent l'opportunité d'une intensification du parc résidentiel et d'un renforcement de la mixité fonctionnelle, tout en renforçant la qualité du cadre de vie de ses habitants et en préservant ce qui fait l'identité et la diversité du territoire.

Ces projets urbains représentent par ailleurs un levier déterminant pour engager le territoire dans une stratégie de transition écologique et énergétique et d'adaptation au changement climatique. Les ambitions portées par ces projets, telles qu'elles apparaissent dans le PLUi de Vallée Sud-Grand Paris, peuvent ainsi se décliner plus particulièrement selon les dimensions suivantes :

- **Accueillir et maintenir la population dans sa diversité** afin de conforter la possibilité de parcours résidentiels complets sur le territoire, à travers le développement de l'offre de logement, le rééquilibrage social du territoire et la rénovation du parc de logement, notamment en maintenant les dynamiques de production de logement social de l'EPT (construction, acquisition-amélioration...).
- **Rééquilibrer le territoire en améliorant la mixité sociale** : Des opérations d'aménagement localisées dans les communes soumises aux exigences de rattrapage de la loi SRU constituent une opportunité pour améliorer la mixité sociale du territoire, au travers de l'équilibre social de l'habitat. Dans ce cadre, l'EPT s'est engagé à tendre vers un objectif de 30% de logements sociaux au sein de ces opérations. La mise en œuvre de cet objectif nécessite d'identifier les leviers financiers complémentaires qui permettront d'atteindre l'équilibre financier des opérations ciblées avec cette programmation, en accord avec les communes concernées, notamment : « Antonypole » à Antony, les « Arues » et « l'Onera » à Châtillon.
- **Sanctuariser certains espaces d'activités** économiques, en accord avec les communes concernées, avec la préservation et le développement, dans certaines zones, des activités industrielles et artisanales, de production et de logistique urbaine. Les locaux vacants ou les opportunités de réaménagement des zones industrielles présentent un potentiel à exploiter pour maintenir l'activité productive, permettant de limiter les déplacements et de maintenir une diversité d'emplois.
- **Adapter, améliorer et diversifier les équipements publics** en adaptant l'offre à l'évolution démographique, aux usages et aux besoins. La mise en réseau de grands équipements permet d'organiser la complémentarité, en développant les potentiels de mutualisation.
- **Favoriser le développement des mobilités douces tout en poursuivant l'amélioration de l'offre de transport structurante ferrée et bus**, notamment dans les quartiers de gare, pour assurer le développement d'un maillage de circulations douces sécurisées et continues, ainsi que sa complémentarité avec le réseau de transports en commun de demain. Ce développement doit se faire en articulation avec l'amélioration de l'offre de transport structurante ferrée et bus sur l'ensemble du territoire. Dans ce cadre il est nécessaire de poursuivre les études relatives au prolongement des lignes de transport en commun structurantes.
- **Limiter les impacts environnementaux liés à la démolition et favoriser, le cas échéant, la reconversion de certains bâtiments**, avec notamment la transformation de bureaux vacants en logements, lorsqu'elle permet de limiter les impacts environnementaux. La transformation de bureau en logements doit se faire en veillant à l'équilibre habitat/emploi et en tenant compte du rythme de construction de logements des communes.

- **Porter des actions ambitieuses en matière de transition énergétique** avec une réflexion sur le développement des énergies renouvelables : filière hydrogène, extension des réseaux de chaleur existants, valorisation de la géothermie, récupération de la chaleur fatale, développement du solaire photovoltaïque, biogaz issu de la valorisation des déchets ménagers.
- **Inscrire les projets urbains dans une démarche favorable à la biodiversité et adaptée au changement climatique** : notamment en identifiant des potentiels de renaturation et développer des projets de reconquête d'espaces perméables, en accord avec les communes concernées.

Afin de porter au plus haut ces ambitions communes aux différents partenaires, d'accompagner la mise en œuvre du PLUi et de veiller à la bonne articulation des projets urbains en cours et à venir, l'EPT, les communes, l'État et leurs partenaires ont souhaité la mise en place d'un projet partenarial d'aménagement (PPA) garantissant le respect des attentes de chacun des signataires en permettant de les concilier.

Cet outil doit permettre de coordonner, quand cela est nécessaire, les initiatives de l'ensemble des acteurs de l'aménagement sur le territoire et de faciliter la mise en œuvre des projets urbains, à travers le partage des objectifs ou des actions entre les partenaires du territoire, l'organisation, en accord avec les communes concernées, de la gouvernance, la simplification et l'accélération des procédures administratives et la mutualisation des moyens.

Enfin, la contractualisation établie entre les collectivités et l'Etat par le biais du CIN du Panorama peut être prolongée dans le cadre renouvelé du projet partenarial d'aménagement.

1. Objet et les parties au contrat

1.1. Objectifs poursuivis par le contrat

La mobilisation des acteurs publics de l'aménagement sur le territoire doit s'accompagner d'une articulation de leurs interventions dans le temps et dans l'espace et leur donner un sens commun. Le PLUi de Vallée Sud-Grand Paris fixe un cap et des ambitions, dont le présent projet partenarial d'aménagement vise à accompagner la mise en œuvre en permettant aux signataires de :

- **S'engager dans une démarche de gouvernance globale et partagée** avec les communes pour les différentes démarches d'aménagement comprises dans le périmètre du PPA dans les secteurs identifiés en partie 3 ;
- **Partager les mêmes ambitions stratégiques** et s'engager dans une réflexion commune sur le devenir du territoire ;
- **Permettre la bonne coordination des acteurs** concernant les projets en cours et à venir en veillant au partage des informations sur l'avancement des projets et à la concertation des signataires préalablement aux décisions déterminantes ;
- **Coordonner les outils opérationnels**, réglementaires, fonciers et fiscaux, et les moyens financiers dont les signataires disposent dans le cadre de leurs compétences pour accompagner la réalisation de chacune des actions du projet partenarial d'aménagement.

1.2. Dénomination et localisation du projet

Le PPA porte sur 9 communes sur lesquelles se situent de nombreux secteurs de projets d'aménagement : Antony, Bagneux, Châtenay-Malabry, Châtillon, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Malakoff, Montrouge et Le Plessis-Robinson.

1.3. Signataires du contrat

Le présent contrat de PPA rassemble les partenaires institutionnels initiateurs du projet, déjà engagés dans les instances de travail sur les enjeux d'aménagement du secteur :

- l'État, représenté par le préfet du département des Hauts-de-Seine,

- l'Établissement territorial Vallée Sud - Grand Paris, représenté par son président,
- la commune d'Antony, représentée par son maire,
- la commune de Bagneux, représentée par sa maire,
- la commune de Châtenay-Malabry, représentée par son maire,
- la commune de Châtillon, représentée par sa maire,
- la commune de Clamart, représentée par son maire,
- la commune de Fontenay-aux-Roses, représentée par son maire,
- la commune de Malakoff, représentée par sa maire,
- la commune de Montrouge, représentée par son maire,
- la commune du Plessis-Robinson, représentée par son maire,
- la Métropole du Grand Paris, représentée par son président.

Le cercle des cosignataires pourra être élargi par voie d'avenant, pour associer toutes les parties prenantes du projet en fonction de ses évolutions, et notamment en fonction des opérations ou études contractualisées.

Chacun des signataires pourra également choisir de mettre fin à son engagement, par décision unilatérale. Son retrait du cercle des cosignataires sera alors acté par voie d'avenant.

Plusieurs partenaires sont par ailleurs déjà fortement engagés auprès des signataires pour accompagner les différentes actions visées par le PPA, au premier rang desquels la Région Ile-de-France, le Département des Hauts-de-Seine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF).

2. Le contexte du projet partenarial d'aménagement

2.1. Contexte territorial

Le territoire de Vallée Sud-Grand Paris, qui regroupait 410 000 habitants en 2022, présente une densité de population légèrement inférieure à la majorité des territoires de première couronne de la Métropole du Grand Paris, du fait d'une importante couverture en habitat de type pavillonnaire. Cela étant, le territoire s'inscrit dans une trajectoire de densification, ayant notamment gagné près de 17 000 habitants entre 2010 et 2020.

Pour la période 2024-2030, le SRHH a fixé au département des Hauts-de-Seine un objectif de production de 12 065 logements par an qui est décliné en environ 2 800 logements par an pour le territoire de Vallée Sud-Grand Paris. Le SDRIF impose également des objectifs d'intensification, notamment autour des quartiers de gare (15% à l'horizon 2040), qui sont au nombre de quatre sur le territoire de Vallée Sud-Grand Paris (lignes 15 Sud et 18). En effet, l'arrivée d'un transport en commun lourd nécessite d'anticiper les équipements en surface de ces futurs quartiers et de développer une offre urbaine à la hauteur de cette nouvelle offre de mobilité. La qualité de leur future accessibilité doit également conduire à intensifier et polariser l'aménagement pour tirer le meilleur profit de la desserte offerte par le Grand Paris Express.

L'arrivée du Grand Paris Express constitue également une opportunité pour le développement de l'emploi sur le territoire. Vallée Sud-Grand Paris constitue en effet le territoire de la petite couronne présentant la plus faible concentration d'emplois, relativement à sa population. On compte ainsi 8 emplois pour 10 actifs sur le territoire, contre 12 emplois pour 10 actifs à l'échelle de l'ensemble de la métropole (hors Paris et EPT Paris Ouest La Défense). Cela engendre d'importants flux domicile-travail sortants du territoire (celui-ci se caractérisant par un faible taux d'utilisation des transports en commun à l'échelle de la métropole, et par un important taux de motorisation). Vallée Sud-Grand Paris présente ainsi, à cet égard, un potentiel de création d'emplois non-négligeable, en dépit de la proximité des grands pôles d'emplois (Paris, Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt).

Le développement d'une offre économique pourra participer au rééquilibrage des dynamiques de développement de l'offre économique entre le nord et le sud, qui présentent des situations hétérogènes en termes d'équilibre habitat/emploi. Dans ce cadre, les secteurs permettant de conserver ou de développer une offre économique industrielle et artisanale, ou d'offrir des opportunités pour développer la logistique du dernier kilomètre, devront être soutenus dans cette vocation en accord avec les communes concernées. L'évolution de l'offre économique tertiaire fera cependant l'objet d'une attention particulière dans les années à venir, le développement du télétravail ayant conduit à

s'interroger sur les usages à venir des locaux d'entreprises et les besoins futurs en bureaux. Après avoir atteint un niveau particulièrement bas en 2020, la vacance des bureaux sur le territoire est ainsi repartie à la hausse.

Par ailleurs, l'enjeu de mixité sociale est important à l'échelle du territoire et se décline de différentes manières en fonction des villes et des contextes urbains. De façon générale, les cadres et professions intellectuelles supérieures sont fortement représentés sur le territoire. Vallée Sud-Grand Paris est le troisième territoire de la métropole hors Paris au sein duquel le revenu médian est le plus élevé. Cela masque toutefois des disparités entre et au sein des communes. Certaines présentent des profils assez homogènes, avec une population globalement favorisée (Sceaux) ou inversement, à faibles revenus (Bagneux). D'autres voient cohabiter des quartiers beaucoup plus contrastés en termes de revenus (Clamart, Bourg-la-Reine notamment). Une paupérisation des quartiers de logements sociaux a par ailleurs été constatée sur le territoire.

Pour lisser ces déséquilibres, les communes portent avec l'EPT Vallée Sud-Grand Paris des projets de renouvellement urbain, dont certains sont financés par l'ANRU, qui visent, pour la majorité, à densifier des quartiers à dominante sociale en y accroissant la part de logements en accession. A ces projets, qui permettront à terme une répartition plus homogène des logements sociaux sur les communes les plus dotées, s'ajoute une dynamique de vente de logements sociaux. Il conviendra par conséquent, dans les années à venir, de poursuivre la production de logements sociaux et d'en assurer une répartition équilibrée à l'échelle du territoire, tout particulièrement dans les communes soumises aux exigences de la loi SRU.

2.2. Cadre réglementaire, contractuel et diagnostics existants

Le présent PPA s'inscrit dans le cadre réglementaire et de planification suivant :

- Pour la production de logements et notamment de logements sociaux : la loi SRU, le SRHH 2024-2030 qui fixe à 2800 environ le nombre de logements à produire sur le territoire de Vallée Sud-Grand Paris chaque année.
- Pour la planification : le PLUi, compatible avec le SCoT, qui s'articule avec le SDRIF-e qui définit notamment les objectifs d'aménagement et de densification dans les quartiers de gare.

Par ailleurs, certaines opérations objet du présent PPA font déjà l'objet de contractualisation entre l'Etat et les collectivités :

- Le CIN du Panorama sur les communes de Clamart et Fontenay-aux-Roses,
- Le protocole d'accord pour la mise en œuvre du projet de reconversion du site de l'ONERA à Châtillon,
- Le protocole d'accord dans le cadre de la prise d'initiative de Grand Paris Aménagement sur le Campus Urbain des Portes de Montrouge,
- Le protocole d'accord pour la mise en œuvre du projet du second grand site de l'administration centrale des Ministères chargés des affaires sociales à Malakoff.

2.3. Secteurs de projets déjà engagés sur le territoire

Plusieurs projets ressortent en tant que secteurs d'intervention stratégiques pour les collectivités concernées :

- Les quartiers de gare du Grand Paris Express : 3 sur la ligne 15 sud, Antonypole sur la ligne 18 ;
- Les emprises foncières de l'Etat, notamment l'ONERA à Châtillon, la faculté dentaire à Montrouge et le site d'implantation des Ministères sociaux à Malakoff.

Le PPA vise notamment à appuyer la mise en œuvre du PLUi et accompagner les projets d'envergure, en accord avec les communes concernées, qui contribuent à l'atteinte de l'objectif de production de logements et de rééquilibrage à l'échelle du territoire en termes de logement social et au titre de sa spatialisation dans les communes du territoire et en leur sein, ou de rééquilibrage en termes d'activité économique et d'offre d'emplois, et qui nécessitent un appui renforcé pour sécuriser leur réalisation.

2.4. Modalités de financement des projets

Les collectivités locales et leurs opérateurs contribuent aux opérations citées, ainsi que l'Etat et ses opérateurs à travers les dispositifs suivants et dans la mesure des crédits disponibles :

- Fonds National d'Aides à la Pierre et subventions de l'ANAH ;
- Le Fonds vert et en particulier les axes relatifs aux opérations de requalification des friches, à la renaturation ou l'aide aux maires bâtisseurs ;

- Autres subventions de droit commun (DSIL, fonds de soutien à la vitalisation des quartiers de gare) ;
- Intervention financière de la Banque des Territoire en fonds propres dans la société de portage de projet et, si le porteur de projet est éligible ou si le projet est localisé en quartier prioritaire de la politique de la ville, intervention par des prêts de long terme indexés sur le taux du Livret A ;
- Intervention de l'EPFIF en ingénierie ou co-financement, dans le cadre conventionnel usuel de l'établissement ;
- Fonds chaleur de l'ADEME.

L'Etat et ses opérateurs donnent la priorité, dans le respect des orientations relatives à ces mesures et des règles relatives aux aides d'Etat, au financement des opérations inscrites dans le PPA.

3. Modalités opérationnelles de mise en œuvre du projet partenarial d'aménagement

3.1. Actions à mener

3.1.1. Actions transversales

Action 1 : Définition d'une stratégie de développement économique pour le territoire de Vallée Sud-Grand Paris

Le besoin d'une étude visant à définir une stratégie de développement économique pour le territoire de Vallée Sud-Grand Paris découle de différents constats, dont notamment :

- Le rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs sur le territoire est inférieur à 1 (0,80 environ) contre 1,2 en moyenne pour les autres territoires de première couronne.
- Les activités économiques et les emplois sont très inégalement répartis sur le territoire.
- Les activités productives et artisanales ont tendance à quitter le territoire pour la grande couronne.
- Pour autant il existe une demande d'implantation d'entreprises sur le territoire qui souhaitent pouvoir s'y développer (développement endogène) ou s'y relocaliser (développement exogène) mais qui est peu satisfaite du fait de l'insuffisance ou de l'inadaptation de l'offre foncière et immobilière aux besoins des TPE et des PME.
- Une partie de l'offre tertiaire du territoire est vieillissante, ce qui questionne sur son devenir.
- L'identité économique du territoire est globalement mal définie ou floue.

L'objectif est donc de réaliser une étude qui permettra de définir la stratégie à mettre en œuvre en matière de politique d'aménagement économique, d'immobilier d'entreprise et d'offre de services aux entreprises du territoire, en accord avec les communes, dans un contexte de restriction des finances publiques. Elle précisera les moyens à mettre en œuvre pour favoriser ce développement, organisés selon des scénarios.

La mission permettra de préciser le positionnement stratégique en matière de développement économique de Vallée Sud - Grand Paris au regard notamment des caractéristiques du territoire (notamment des perspectives d'évolution des pôles économiques, des zones industrielles encore existantes et du tissu économique en général), de ses potentialités et de ses atouts, des besoins d'implantation des entreprises en matière d'offre immobilière et de leurs critères de localisation.

La durée prévisionnelle de réalisation de l'étude est d'environ 9 mois en trois phases :

- Phase 1 : Réalisation d'un diagnostic économique
- Phase 2 : Proposition d'une stratégie de développement économique
- Phase 3 : Elaboration d'un programme d'actions ciblées et priorisées

Pilote : Vallée Sud - Grand Paris

Partenaires associés : Etat, Région, Communes

Calendrier : 2026-2027

Financements : 80 000 €, dont co-financements : à préciser

Action 2 : Bâtir une stratégie d'évolution de l'immobilier tertiaire

Depuis 2023, la vacance de bureau se généralise à l'ensemble des quartiers tertiaires dans les Hauts-de-Seine, y compris dans les secteurs jusqu'ici considérés comme préservés. Le territoire de Vallée Sud-Grand Paris est également impacté par ce phénomène, d'autant plus qu'une partie de l'offre tertiaire y est vieillissante, ce qui questionne sur son devenir. Malgré une crise du logement avérée, la production des logements par transformation des locaux tertiaires est stable depuis 10 ans. Au regard de ce contexte, il convient de conduire une étude stratégique sur l'évolution du parc tertiaire existant sur le territoire. Cette étude permettra d'identifier, en accord avec les communes concernées :

- l'offre tertiaire existante à préserver et/ou à conforter et éventuellement à faire évoluer sur le plan qualitatif, afin de mieux répondre à la demande des entreprises,
- l'offre présentant un potentiel de transformation vers d'autres fonctions telles que le logement,
- les leviers à mobiliser en termes de planification, de règles de constructibilité et de taxation notamment, et leurs impacts attendus pour permettre la mise en œuvre des orientations stratégiques définies dans ce cadre.

Pilote : Vallée Sud - Grand Paris

Partenaires associés : État, Communes

Calendrier : 2026-2027

Coût estimé : à préciser, dont co-financements : à préciser

Action 3 : Développement de la production solaire photovoltaïque et de la géothermie

Pour parvenir à l'atteinte des objectifs de la stratégie nationale bas carbone, de ceux du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (une production solaire photovoltaïque multipliée par 30, celle géothermique par 3 ou encore celle du biogaz par 10), la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables vise à faciliter le développement d'installations de production d'énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire.

Vallée Sud-Grand Paris dispose de plusieurs outils pour inciter au développement du photovoltaïque sur le territoire, en déclinaison de son PCAET.

Pour aller plus loin vers l'objectif d'accélération et de massification du développement du photovoltaïque, une étude sera menée sur le potentiel photovoltaïque du territoire de l'EPT et pour l'identification des territoires d'expérimentation sur lesquels sera mise en place la solution d'accompagnement des projets de photovoltaïque coconstruite avec la DRIEAT. Cette étude visera également l'accompagnement du projet de développement du photovoltaïque sur le site du démonstrateur écologique de Vallée Sud-Grand Paris situé à Châtenay-Malabry et pour l'alimentation de sa station de production d'hydrogène.

Cet accompagnement doit notamment permettre de mobiliser les acteurs de proximité et d'apporter un soutien financier.

S'agissant de la géothermie, l'objectif est de soutenir les projets en cours, d'étudier les possibilités de développement identifiées dans le cadre des réflexions en cours conduites par les acteurs du sujet en accord avec les communes du territoire, de développer le cas échéant l'interconnexion et la mutualisation des réseaux existants et de ceux à venir, d'accélérer le verdissement des réseaux existants, en lien avec l'étude stratégique du Département des Hauts-de-Seine.

Pilotes :

- Solaire : Vallée Sud-Grand Paris avec l'appui de Vallée Sud Renov'
- Géothermie : les personnes contractantes

Partenaires associés : État, Communes concernées, Département

Calendrier : à préciser

Coût estimé : à préciser, dont co-financements : à préciser

Action 4 : Mise en place du Service Public de la Rénovation de l'Habitat

Le 1^{er} janvier 2025, le Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH) a remplacé le SARE (service d'accompagnement pour la rénovation énergétique) créé pour mettre en œuvre des actions d'information et d'accompagnement en faveur de la rénovation énergétique des logements et des petits locaux tertiaires privés. Le SPRH est déployé opérationnellement dans le cadre d'un dispositif d'intervention programmée, le Pacte territorial France Renov, qui prend la forme d'une convention de programme d'intérêt général (PIG).

Dans le cadre de sa compétence en matière d'habitat, l'EPT Vallée Sud - Grand Paris mène une politique volontariste en matière d'amélioration de l'habitat. Cela s'est traduit par :

- La création d'un service constitué d'inspecteurs assermentés en charge d'instruire les dossiers liés à des problématiques d'hygiène, de salubrité et de mise en sécurité de logements et de bâtiments à usage principal d'habitation.
- La mise en place, le 1^{er} février 2022, du permis de louer, sur 9 communes et dont les dossiers sont instruits par les inspecteurs de l'EPT.
- La création de la SEM Vallée Sud Rénov' en 2021, outil opérationnel visant à accélérer la rénovation énergétique à l'échelle du territoire.
- La mise en place le 1^{er} janvier 2023, d'un « Espace Info Energie », porté financièrement par l'EPT et animé par Vallée Sud Rénov, qui dispense informations et conseils auprès des habitants de Vallée Sud - Grand Paris.

Afin de conserver cette dynamique et un service public de qualité et de proximité, l'EPT a souhaité que le PIG - Pacte territorial France Rénov soit mis en œuvre à l'échelle de son territoire, être la collectivité maître d'ouvrage de ce dispositif et en être le guichet unique.

Dans ce cadre une convention de PIG a été approuvée par le Conseil de Territoire de Vallée Sud-Grand Paris le 24 juin 2025 entre l'EPT, l'Etat et l'ANAH précisant les engagements et les financements apportés dans le cadre du nouveau SPRH. Cette convention est en cours de signature. Elle prévoit que la SEM Vallée Sud Rénov sera référencée comme « Espace conseil France Rénov » et qu'elle assurera les missions du SPRH sur tous les volets de la rénovation de l'habitat (rénovation énergétique, habitat indigne, adaptation et maintien à domicile) et les missions facultatives d'accompagnement pour lesquelles la SEM Vallée Sud Rénov sera agréée « Mon Accompagnateur Rénov' » :

- Missions de dynamiques territoriales (volet obligatoire) : mobilisation des ménages et des professionnels en amont des projets, réunions d'informations, ateliers, permanences dans les communes..., sur tous les volets du SPRH en tant que guichet unique,
- Missions d'information, conseil, orientation (volet obligatoire) : missions à destination des habitants du territoire, en lien avec les partenaires du SPRH (EPT, Département, MGP, etc.),
- Missions d'accompagnement (volet facultatif) : appui au montage des dossiers de travaux.

Pilote : Vallée Sud-Grand Paris - Vallée Sud Rénov

Partenaires associés : Etat (ANAH), MGP, Communes

Calendrier : 2025-2029

Financements : ANAH : 825 128 € (2026-2029) dont 206 282€/an sur les 2 volets obligatoires du pacte (103 141 € chacun), MGP : 42 700 €/an à compter de 2025, VSGP : 246 094 €/an (après déduction des subventions perçues par l'ANAH et la MGP)

Action 5 : Amélioration de la desserte en transports en commun du territoire et du rabattement vers les gares

En réponse aux orientations du Plan Climat Air Energie (PCAET) de Vallée Sud-Grand Paris qui vise une baisse de 70 % des émissions de gaz à effet de serre dans le secteur des déplacements d'ici 2050, le PLUi a pour ambition de favoriser le développement d'une mobilité plus durable.

Dans ce cadre le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) du PLUi prévoit d'intensifier la mobilité durable en favorisant le développement et l'amélioration des réseaux de transports en commun sur le territoire, tout en encourageant la pratique des mobilités douces.

Concrètement cela passe par :

- Un accompagnement de l'arrivée des futures lignes 15 et 18 du métro du Grand Paris Express en organisant le rabattement vers ces futurs pôles et en organisant une interconnexion optimisée entre les différents modes de déplacement au sein de ces pôles, en prévoyant et planifiant les aménagements nécessaires tels que des lignes de bus, notamment à haut niveau de service, des parcs stationnements vélos et des liaisons cyclables, etc. ;
- Les prolongements de lignes structurantes existantes, inscrits au SDRIF-e et dont les études sont financées dans le cadre du CPER : la ligne de métro 4 jusqu'à Châtenay-Malabry et le tramway T10 vers la gare de Clamart ;
- L'étude de la restructuration ou de compléments à la desserte à apporter à des lignes structurantes : la prolongation du tramway T6 vers Paris, la transformation de l'Orlyval pour en faire une ligne de desserte des quartiers traversés et la restructuration des réseaux de lignes de bus associés.

La mise en œuvre de ces objectifs nécessite la réalisation d'études visant à définir les solutions techniques et les moyens appropriés pour leur mise en œuvre, en articulation avec les acteurs de la mobilité et partenaires concernés, au premier

rang desquels Ile-de-France Mobilités, la Région Ile-de-France et l'Etat dans le cadre notamment du Contrat de Projet Etat-Région ou dans le cadre d'autres dispositifs.

- Pilote : à définir
- Partenaires associés : Ile-de-France Mobilités, Etat, Région, Département, Vallée Sud-Grand Paris, Communes,
- Calendrier : à préciser
- Financements : à préciser

3.1.2. Actions sectorielles

Action 6 : Ville de Malakoff

Végétalisation de la commune : acquisition de SONEPAR et projets structurants de végétalisation de l'espace public

Conformément aux objectifs du PLUi, la commune de Malakoff porte de nombreux projets de désimperméabilisation afin de lutter contre les îlots de chaleur urbain, favoriser l'infiltration des eaux de pluie et améliorer durablement le cadre de vie des habitants. A ce titre, la commune a décidé de l'acquisition de la parcelle H180 « SONEPAR », sise 5 avenue Jules Ferry, située en plein centre-ville, d'une emprise de 4100 m². Ce projet, en lien avec la cour d'école attenante qui sera végétalisée, permettra d'aménager un grand parc de centre-ville, d'élargir la ferme urbaine, lieux de pédagogie active au contact de la nature et de construire une salle des fêtes polyvalente. La désimperméabilisation d'un hectare au sein du projet 100% Barbusse, le réaménagement de la parcelle Wallon permettant l'agrandissement du parc Léon Salagnac, la végétalisation des cours d'écoles, la mobilisation d'emprises au sein des secteurs « EPFIF » pour la réalisation d'espaces verts ouverts au public ou encore le regroupement des squares Soweto, Romain Rolland et Marlet Joinville en lien avec la rue aux Enfants sont autant de projets structurants répondant également à cet objectif.

Pilote : Ville de Malakoff
Partenaires associés : Etat/Département/Vallée Sud-Grand Paris
Calendrier : 2026-2030
Cout estimé : Acquisition SONEPAR 8 M€ (dont 4 M€ de co-financement du Département), travaux d'aménagement : environ 10 M€. Autres coûts à affiner
Financements : à préciser

Réaménagement de l'entrée Nord de la ville et coordination des projets autour du nouveau siège des ministères sociaux à Malakoff

Dans le cadre de l'implantation du futur siège des ministères sociaux sur l'ancien site de la tour INSEE, l'Etat, l'EPT et la commune de Malakoff ont signé un protocole d'accord pour officialiser les engagements de chacune des parties. L'Etat s'engage notamment à aménager, mettre à disposition et transférer la gestion du jardin Sud des ministères. Afin de permettre l'insertion de ce nouvel espace public, une réflexion globale est menée à l'échelle du quartier dans le cadre d'une ZAC, selon un calendrier coordonné puisque le secteur accueillera d'autres projets portés par la Ville et l'EPT : ZAC de la Porte de Malakoff, requalification du mail, réaménagement du boulevard Adolphe Pinard en lien avec la Ville de Paris.

A proximité immédiate, le projet de création d'une résidence sociale du CROUS a été validé en janvier 2023 par le président de l'université et inscrit dans le Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière 2022-2027.

Il mobilise un terrain appartenant à l'Université (569 m²), un délaissé routier du Département (66 m²) et une parcelle privée (647 m²).

Le projet s'inscrit dans le cadre d'un campus ouvert permettant une meilleure desserte depuis le métro Malakoff Plateau de Vanves dont les modalités ont été présentées et validées par l'Université.

La commune proposera dans le cadre de la modification numéro 1 de droit commun du PLUi la création d'un secteur de projet permettant la réalisation de cette opération.

L'Etat facilitera la mobilisation des outils à sa disposition (foncier, et subventions dans la mesure des crédits disponibles) pour permettre la réalisation de cette opération.

Vallée Sud-Grand Paris lancera le programme et la désignation d'un aménageur sur la Porte de Malakoff.

Le Département des Hauts-de-Seine et la Ville de Paris se sont rapprochés de la commune de Malakoff pour leurs projets de réaménagement de la voirie (boulevard Charles de Gaulle et Boulevard Pinard) qui devront être intégrés dans la dynamique de projet.

Pilote : Vallée Sud-Grand Paris, Ville de Malakoff, Etat
Partenaires associés : Ville de Paris, Département
Calendrier : 2027-2029
Cout estimé : à préciser, dont co-financements : à préciser
Financements : à préciser

Transformation de bureaux en logements

Le projet du 218-220 avenue Pierre Brossolette se situe au pied de la gare de Châtillon–Montrouge (ligne 13 et 15 du Grand Paris Express) et à proximité de la ZAC Dolet-Brossolette. En raison des difficultés du marché tertiaire, le projet initial (démolition puis reconstruction d'environ 30 000 m² de bureaux non divisibles), n'a pu être commercialisé et a été abandonné. Face à cette situation, la commune envisage un projet alternatif traduit dans l'OAP transcommunale de la future gare du Grand Paris Express.

Plusieurs axes programmatiques ont été définis dans cette OAP ainsi que dans un cahier des charges : tout projet développé sur cette parcelle devra privilégier la conservation et la réhabilitation du bâti existant. Les seules démolitions envisagées permettront la création d'une ou plusieurs percées physiques/visuelles sur le cœur d'îlot ainsi que l'augmentation des surfaces d'espaces verts. Les qualités paysagères du cœur d'îlot seront maintenues et il sera requalifié pour accueillir des usages ouverts aux habitants. Des surélévations ponctuelles ou restructurations pourront être envisagées, à condition qu'elles restent limitées et adaptées au contexte local. Les bâtiments devront intégrer une programmation mixte (résidence sociale, logements diversifiés, conservation d'une activité économique avec des bureaux, commerces, locaux d'ESS, associations, etc.). Au terme d'un long processus, la Foncière de Transformation Immobilière s'est portée acquéreur de l'ensemble, en partenariat avec Sirius, pour la partie bureaux et par l'intermédiaire d'un bail à construction avec I3F. Un secteur de projet a été créé afin d'accompagner ce projet.

Selon les principes de l'OAP, les parcelles adjacentes devront être requalifiées dans une logique coordonnée. Par exemple, la résidence de 96 logements intermédiaires appartenant à ICF Habitat devra être rénovée, et le secteur situé à l'angle de la rue Marc Seguin repensé. Enfin, la création d'une continuité le long du talus SNCF, permettant de relier le site à la gare Malakoff Étienne Dolet, devra être étudiée.

Pilote : Foncière de Transformation Immobilière, Immobilière 3F, Ville de Malakoff
Partenaires associés : Sirius, ALJT
Calendrier : T2 2029
Cout estimé : 20 500 000 € HT
Financements : à préciser

100 % Barbusse, un projet au service d'une ville innovante, solidaire et durable

Le quartier Henri Barbusse est situé au sud de Malakoff. Il s'agit d'un quartier d'urbanisation récente : en-dehors du fort de Vanves construit au milieu du XIX^e siècle, l'essentiel des constructions ont été achevées entre les années 1930 et 1960. Ce quartier est composé d'un tissu urbain hétérogène, comprenant des pavillons, des petits collectifs privés et des logements sociaux collectifs. Le tissu économique composé de commerce de proximité s'est fragilisé au cours des dernières décennies souffrant notamment d'un manque de visibilité. De même, l'offre de services, notamment de services à la personne, est insuffisante. Par ailleurs, peu de constructions récentes de logements ont vu le jour dans ce secteur. Sur la base de ces constats, la Ville a lancé en 2017 des études pré-opérationnelles et un important travail de concertation avec les habitants en vue de la requalification urbaine du quartier. « Ville amie des enfants », Malakoff poursuit l'ambition de penser les nouveaux espaces publics, les rues ou les parcs comme des lieux qui participent à l'éducation et à l'apprentissage. L'aménagement d'un quartier à hauteur d'enfant permet d'accorder une place plus importante au jeu dans l'espace public. Par ailleurs, partir des besoins des enfants comme les plus vulnérables au sein de l'espace public permet de développer des aménagements pour toutes les personnes en situation de vulnérabilité. Il s'agit de penser une ville apaisée, portant l'objectif principal de la qualité de vie offerte aux habitants.

Les objectifs du projet :

- Repenser les espaces publics : réaménagement des axes structurants du quartier en faveur d'un meilleur partage modal, restructuration du stationnement afin de favoriser la circulation piétonne et des vélos, création d'une grande place piétonne Léo Figuières, végétalisée et animée, seconde centralité de la commune.

- Améliorer et diversifier l'offre de logements : création d'une offre de logements diversifiés et réhabilitation de l'ensemble des logements sociaux existants.
- Revitaliser l'offre commerciale : création d'un pôle commercial à travers la relocalisation de certains commerces, développement de nouvelles cellules commerciales pour compléter l'offre et transformation de l'une des coques commerciales de la place en un café/brasserie.
- Développer l'offre de services publics : réhabilitation des équipements existants et travail sur leur accessibilité/visibilité (Maison de quartier Barbusse, Centre Municipal de Santé) création de nouvelles structures (Pôle Petite Enfance, équipement Enfance, Adolescence, Jeunesses) et construction d'un collège d'une capacité d'accueil de 600 élèves par le Département.

Pilote : Ville de Malakoff, SAIEM habitat, Vallée Sud-Grand Paris

Partenaires associés : Département

Calendrier : en cours - 2032

Cout estimé : 76 000 000 € HT, co-financement du Département (dispositif Quartier d'Avenir) : 11.000.430 €

Les périmètres d'intervention de l'EPFIF

Par convention, la Commune et l'EPFIF ont déterminé des périmètres dans lesquels l'EPFIF doit procéder à une maîtrise foncière afin de permettre le développement de projets d'aménagement.

Le secteur Péri-Brossolette, qui a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique et d'une expropriation au regard de la présence de marchands de sommeil, est composé de 2 îlots :

- îlot « Nord », situé sur l'avenue du Maréchal Leclerc, pour lequel il est prévu la construction de logements dont 30% en Bail Réel Solidaire,
- îlot « Sud », situé au croisement de l'avenue Pierre Brossolette et du boulevard Gabriel Péri, pour lequel il est prévu le réaménagement du passage du Petit Vanves ainsi que la réalisation d'un immeuble d'activité économique et d'immeubles de logements, avec 30% de logements sociaux, comprenant des commerces en rez-de-chaussée

Pilote : Ville, EPFIF, Vallée Sud-Grand Paris

Calendrier : 2026-2028

Coût estimé : CA de l'opérateur : 60 914 998 € HT - Coût : 55 330 475 € HT - Déficit pour la ville : - 2 258 635 € dont co-financements : à préciser

Le secteur Pierre Larousse, qui comprend 3 sous-secteurs le long de l'avenue Pierre Larousse, prévoyant chacun la réalisation de commerces en rez-de-chaussée et de logements dont 30% de logements sociaux :

- îlot « Jean Jaurès », encadré par l'avenue Jean Jaurès et la rue Raymond Fassin :

Pilotes : Ville, EPFIF

Calendrier : 2026-2028

Coût estimé : CA de l'opérateur : 22 343 000 € HT - Coût : 20 642 000 € HT - Déficit pour la ville : - 2 149 799 €, dont co-financements : à préciser

- îlot « Henri Martin », au croisement de l'avenue Pierre Larousse et de la rue Henri Martin :

Pilotes : Ville, EPFIF

Calendrier : 2027-2029

Coût estimé : CA de l'opérateur : 12 041 000 € HT - Coût : 10 972 000 € HT - Déficit pour la ville : - 1 092 850 €, dont co-financements : à préciser

- îlot « Victor Hugo », situé au croisement de l'avenue Pierre Larousse et de la rue Victor Hugo, à proximité immédiate du centre-ville :

Pilotes : Ville, EPFIF

Calendrier : 2027-2029

Coût estimé : CA de l'opérateur : 15 622 000 € - Coût : 14 487 000 € - Déficit pour la ville : - 2 079 231 € dont co-financements : à préciser

Le secteur Avaulée, qui comprend 2 sous-secteurs rue Avaulée, inclus dans le projet 100% Barbusse évoqué ci-dessus :

- îlot « Hoche », au croisement de la rue Hoche, pour lequel il est envisagé la réalisation de logements dont 30% sociaux,

- îlot « Paul Vaillant-Couturier », au croisement de la rue Paul Vaillant-Couturier, pour lequel il est envisagé notamment la réalisation de logements dont 30% sociaux.

Pilote : Ville, EPFIF

Calendrier : 2027-2029

Coût estimé : CA de l'opérateur : 70 515 000 € - Coût : 66 150 000 € HT - Déficit de la ville : environ - 15 265 645 €

Le secteur « Les Roissys », situé le long du boulevard du Colonel Fabien, au croisement de la rue des Roissys, et pour lequel il est envisagé la construction de commerces sur une partie du rez-de-chaussée et de logements dont 30% sociaux.

Pilote : Ville, EPFIF

Calendrier : 2028-2031

Coût estimé : CA de l'opérateur : 16 231 000 € HT - Coût : 15 042 000 € HT - Déficit pour la ville : - 2 149 000 € dont co-financements : à préciser

Le secteur « Gare », composé de 3 sous-secteurs à proximité de la Gare du Grand Paris Express « Clamart-Vanves-Malakoff » et du futur prolongement du tramway T10 comprenant :

- îlot « Place du Clos », en entrée de ville, au croisement du boulevard du Colonel Fabien et du boulevard des Frères Vigouroux, pour lequel il est envisagé l'édification de logements dont 30% sociaux et des commerces en rez-de-chaussée.

Pilote : Ville, EPFIF

Calendrier : 2028-2031

Coût estimé : CA de l'opérateur : 27 019 000 € HT - Coût : 25 047 000 € HT - Déficit pour la ville : - 826 597 € dont co-financements : à préciser

- îlot « Cerisiers », au croisement du boulevard des Frères Vigouroux et de la Villa Geneviève et situé en face de la Gare du Grand Paris Express, prévoyant le dévoiement du sentier des Cerisiers, l'édification d'une cellule commerciale en rez-de-chaussée et la réalisation de logements dont 30% de logements sociaux :

Pilote : Ville, EPFIF

Calendrier : 2028-2031

Coût estimé : CA de l'opérateur : 18 275 000 € HT - Coût : 17 065 000 € HT - Résultat pour la ville : 250 596 € dont co-financements : à préciser

- îlot « Vigouroux », situé le long du boulevard à proximité immédiate de la Gare du Grand Paris Express, prévoyant la réalisation de quelques commerces en rez-de-chaussée et de logements dont 30% sociaux.

Pilote : Ville, EPFIF

Calendrier : 2028-2031

Coût estimé : CA de l'opérateur : 16 431 000 € HT - Coût : 15 258 000 € HT - Déficit pour la ville : - 5 075 € dont co-financements : à préciser

Réhabilitation des équipements sportifs du fort de Vanves

La Ville de Malakoff souhaite instaurer un partenariat avec le Ministère de l'intérieur concernant la réhabilitation et l'utilisation des équipements sportifs, aujourd'hui particulièrement dégradés, situés au sein du Fort de Vanves. Ces équipements, terrains de tennis extérieurs et terrain multisport sont aujourd'hui hors d'usage et inutilisables par les habitants ou les agents du Fort.

La Ville de Malakoff participerait, pour toute ou partie, à la réhabilitation de ces équipements en contrepartie de la signature d'une convention permettant leur utilisation par le club omnisport de la ville pour des cours encadrés par des éducateurs-rices dans une logique de mutualisation des équipements.

Pilote : à préciser

Partenaires associés : Ville de Malakoff

Calendrier : à préciser

Coût estimé : à préciser

Financements : à préciser

Action 7 : Mobilisation du foncier de l'État sur le site d'ADOMA à Bagneux

L'État a mobilisé une partie de son foncier sur la commune de Bagneux afin d'atteindre l'objectif de réalisation d'une pension de famille dans le cadre de l'arrivée du Grand Paris Express. Il permet également la reconstruction d'une résidence sociale vétuste.

L'État facilite l'équilibre du bilan d'opération via une décote substantielle sur la cession du foncier.

Le devenir de la parcelle ouest reste à préciser, en concertation avec l'Etat (MRPIE et DRIEAT) en tant que propriétaire du foncier. Il constitue une opportunité pour y implanter un projet à vocation d'activité économique dans le cadre de l'objectif d'équilibre dans la répartition des activités et des emplois sur le territoire.

A proximité immédiate du site, des équipements publics sont à développer ou requalifier, notamment l'aménagement de la RD63 pour y intégrer, via l'intervention du Département, des espaces de mobilités douces conformément au schéma cyclable, et la requalification du stade Pierre Sépard par la commune de Bagneux dont le foncier appartient à l'Etat.

Pilote : Vallée Sud-Grand Paris, Ville, Etat, Département

Partenaires associés : ADOMA, EPFIF

Calendrier : 2025-2026

Coût estimé : à préciser €, dont 499 000 € d'acquisition foncière et co-financements :

- Ville : réhabilitation du stade Pierre Sépard, montant à préciser
- Etat : facilitation de la mobilisation du foncier Etat, notamment pour permettre l'implantation d'une activité économique.
- Département : requalification de la RD63 (intégration d'itinéraires cyclables), montant à préciser

Action 8 : Études relatives au projet de réaménagement du site de l'ONERA à Châtillon

Dans la perspective du départ de l'ONERA d'ici la fin 2028, le Ministère des Armées, propriétaire du foncier, envisage un déclassement et une cession du site. Il est convenu de définir un projet urbain dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

- Définition d'un projet d'aménagement destiné à prendre en compte la composante environnementale et le caractère patrimonial du site, l'enjeu de production de logements et de mixité sociale avec la réalisation d'un quartier mixte (comprenant des logements, dont 30 % de LLS, des commerces, des services, et des bureaux le cas échéant),
- Insertion du projet dans le tissu urbain existant et programmation d'un ou plusieurs équipements publics,
- Définition d'un projet exemplaire en matière de développement durable en envisageant la possibilité de son inscription dans la labellisation « EcoQuartier ».
- Prise en compte de la valeur patrimoniale de l'immeuble existant dans la définition des scénarios d'aménagement du site.

Un protocole lie l'État, l'EPT et la commune afin de préciser la préfiguration du projet en 3 phases sur 24 mois.

Pilote : Vallée Sud-Grand Paris - VSA, Ville, Etat

Partenaires associés : à préciser

Calendrier : 2031

Coût estimé : non connu à ce jour, dont co-financement à 50 % par l'État des études, dans le cas où elles n'aboutiront pas à un protocole foncier.

Action 9 : Rénovation / reconstruction de la Cité Jardin de Châtenay-Malabry

Le projet de rénovation de la Cité Jardin, quartier emblématique du 20^{ème} siècle, a l'ambition de concilier les enjeux de rénovation urbaine et de préservation du patrimoine. Aujourd'hui composée de 3 311 logements dont 98% de logements sociaux (de type PLAI), le projet prévoit à son terme environ 4 000 logements avec une répartition de 40% de LLS, 20% de logements intermédiaires, 40% de logements privés, conformément à la convention ANRU.

Cette dernière, signée le 18 décembre 2023 avec l'État, la Ville et l'EPT, encadre la réhabilitation, la démolition et la reconstruction de 887 logements sociaux. La reconstitution d'une partie des logements sociaux détruits dans le cadre de cette opération est également encadrée par la convention.

Les objectifs programmatiques pourront être ajustés lors de la déclinaison opérationnelle du projet et dans le cadre d'éventuelles évolutions de la convention ANRU.

Parmi les 887 logements, 350 logements sont cédés à des promoteurs pour produire du logement privé. Ces logements seront reconstitués, notamment sur le site La Vallée à Châtenay-Malabry.

En parallèle, la Ville et les services de l'État (DRIHL, DRAC, DRIEAT) travaillent depuis une dizaine d'années sur la préservation du patrimoine de la Cité Jardin. Après une présentation en CNPA (Commission Nationale de l'Architecture et du Patrimoine), le périmètre du SPR (Site Patrimonial Remarquable) a été arrêté par le Ministère de la Culture le 5 juillet 2024. Il couvre 50 % de la superficie de la Cité Jardin et permet d'encadrer les projets d'aménagement à l'intérieur du périmètre par un PVAP (Plan de Valorisation de l'Architecture et de Patrimoine). Chaque autorisation d'urbanisme nécessite également un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'Etat, la Ville et l'EPT s'engagent à participer à la réalisation du programme ANRU, à l'atteinte des objectifs de mixité sociale au sein de la Cité Jardin, notamment par la création de nouveaux logements et la mise en œuvre de parcours résidentiels au sein de la Cité Jardin, d'une rénovation permettant d'offrir des logements dignes du confort du XXI^e siècle, d'introduire une économie sociale et circulaire dans la réalisation des travaux, d'une rédaction collective du PVAP sur le périmètre du SPR en 2026 - 2027.

Pilote : Ville
Partenaires associés : Vallée Sud-Grand Paris, Etat, ANRU, Hauts-de-Bievre Habitat
Calendrier : 2024-2040
Coût estimé : 183 M€
Co-financements : à préciser

Action 10 : Accompagnement de la ZAC Antonypole

Dans le cadre de l'arrivée de la ligne 18, le projet, porté par la commune et l'EPT à travers son aménageur Vallée Sud Aménagement, prévoit la mutation d'une zone d'activité économique et industrielle de 49 hectares longeant sur 1 km l'autoroute A10, en quartier mixte à dominante résidentielle, avec la création d'environ 4 000 logements dont 30% sociaux, 40.000 m² de locaux dédiés aux commerces et services en rdc, 56.000 m² de locaux d'activité, 60.000 m² de locaux tertiaires et environ 23.000 m² d'équipements publics.

Les îlots urbains encadrant la future gare sont en cours de réalisation dans le cadre du concours « Inventons la Métropole du Grand Paris » en dehors du périmètre de la ZAC.

Le projet est conditionné à l'enfouissement préalable par RTE des lignes à très haute tension qui sillonnent le secteur d'Est en Ouest. Ces travaux, chiffrés à 51 M d'€, sont en cours de réalisation.

La ZAC, dont le plan guide a été élaboré par le groupement AUC/AMD, porte des ambitions élevées en matière de qualité paysagère, de développement des circulations douces, de lutte contre les îlots de chaleur, de prise en compte des contraintes liées à la proximité du faisceau autoroutier et de confort de l'habitat.

Les aménagements des espaces publics du quartier de la gare, dans les 300 mètres autour de celle-ci, sont réalisés en partenariat avec la SGP, IDFM et le Département.

L'Etat et l'EPT s'engagent à poursuivre l'accompagnement financier, dans la mesure des crédits disponibles et avec notamment un appui spécifique au financement de l'enfouissement des lignes à très haute tension, pour faciliter l'atteinte de l'objectif de 30% de logements sociaux, sous réserve de l'équilibre économique du projet.

Pilote : Etat, Vallée Sud-Grand Paris - VSA
Partenaires associés : RTE, Ville d'Antony, IDFM, SGP
Calendrier : création de la ZAC en décembre 2025, aménagement des voiries du pôle gare à compter de 2026.
Coût estimé : 300 M€ HT, dont co-financements Etat (subvention du fond de soutien aux quartiers de gare - 2024)

Action 11 : Accompagnement du projet du Parvis de la Bièvre à Antony

Le secteur PAJEAUD à Antony comprend un ensemble immobilier constitué d'un centre commercial ainsi qu'une station-service désaffectée, de parkings souterrain et aérien et de 8 immeubles de logements de grande hauteur. Cet ensemble, particulièrement imbriqué, date des années 70. Si des programmes de réhabilitation des logements ont été opérés, le centre commercial et les parkings sont dans un état de vétusté avancé.

La Ville, accompagnée de son bailleur Haut de Bièvres Habitat, a engagé depuis quelques années un important travail de reconquête de ce secteur et ont dans ce cadre acquis une grande partie des biens (commerces et logements).

Haut de Bièvres Habitat porte un projet d'acquisition amélioration de 5 immeubles appartenant à une SCI, pour créer 544 logements dont 287 logements sociaux et des logements intermédiaires. Ces démarches n'ont pas permis, à ce jour, d'assurer une maîtrise suffisante de l'ensemble pour assurer une restructuration en profondeur de ce secteur. La Ville souhaite donc entrer dans une nouvelle phase de cette reconquête avec la définition d'un projet d'aménagement structurant pour le secteur et des modalités de mise en œuvre de ce projet avec notamment l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique.

Ainsi, l'EPT a confié un mandat d'études urbaines à Vallée Sud Aménagement en vue de définir un projet urbain ainsi que les modalités juridiques, techniques et financières permettant la mise en œuvre opérationnel de ce projet. L'État, la Commune, l'EPT et le Département s'engagent à apporter un soutien, notamment financier à ce projet.

Pilote : Hauts de Bièvre Habitat, Vallée Sud-Grand Paris - VSA

Partenaires associés : DRIHL - EPFIF

Calendrier : Acquisition fin 2024 pour les logements, mandat d'études : 2025-2026. Etudes urbaines en cours

Coût estimé : 84 M€, dont co-financements : 9,9 M€ Etat (FNAP), Ville, Vallée Sud-Grand Paris, Département

Action 12 : Fac dentaire Montrouge

L'opération de réaménagement du site universitaire des Portes de Montrouge, visant à structurer un campus urbain, mixte et ouvert sur la Ville, répond aux ambitions suivantes :

- Renouveler la vocation universitaire du site, en l'ouvrant davantage sur la ville
- Valoriser, notamment pour contribuer au financement du projet, un foncier sous-optimisé, situé aux portes de Montrouge, en accueillant une mixité de fonctions urbaines
- S'appuyer sur le déjà-là selon ses potentialités,
- Inscrire le projet dans une démarche environnementale poussée (géothermie, ENR...)
- Réfléchir à un périmètre de projet élargi, ne se limitant pas au foncier de l'Etat.

Les études permettant de proposer différents scénarios de reconfiguration urbaine, éclairés d'éléments financiers et de phasage, pour aboutir à la proposition d'un plan guide puis la création d'une ZAC en 2026, ont été confiées à Grand Paris Aménagement et sont en cours depuis mi-2024.

L'opération permet également le développement d'un projet de géothermie par la Ville appuyé par Dalkia dans le cadre de la SAS Montrouge Energie Renouvelable.

L'EPT, la Ville et l'Etat s'engagent à faciliter la réalisation de l'opération dans son ensemble, y compris du projet de géothermie. L'Etat notamment facilitera la mobilisation de son foncier, apportera un appui technique et financier, dans la mesure des crédits disponibles, et accompagnera les procédures réglementaires.

Pilote : Grand Paris Aménagement

Partenaires associés : Etat, Ville, Vallée Sud-Grand Paris, SAS Montrouge Energie Renouvelable

Calendrier : scénarios, validation du plan guide et dépôt du dossier de création de ZAC en 2026

Coût estimé : à déterminer

Action 13 : Projet de la gare de Châtillon - Montrouge

Le pôle transport de Châtillon-Montrouge (terminus actuel du métro M13 – station Châtillon-Montrouge) qui accueillera la ligne 15, se situe en périphérie de 4 communes : Malakoff au nord-ouest, Montrouge au nord-est, Châtillon au sud-ouest et Bagneux au sud-est du périmètre.

Il est marqué par une séparation Nord/Sud formée par le sillon ferroviaire de la Ligne TGV-Atlantique ainsi que par les voies de la ligne de métro 13. Le tissu urbain est dense côté Châtillon et en cours de mutation côté Montrouge avec des disparités de part et d'autre des voies ferroviaires qui marquent une réelle séparation dans le tissu autour de la gare.

Des réflexions sur la mutation du quartier de gare sont en cours tant côté Montrouge (étude urbaine autour du quartier de gare lancée fin 2025) que côté Châtillon (étude urbaine sur la ZAC des Arues).

Plus précisément, sur certains fonciers spécifiques, des études sont en cours sur la programmation :

- bâtiment en surplomb de la gare,
- fonciers de la SGP sur lesquels la programmation reste à définir et devra contribuer à l'atteinte des objectifs de densification et de production de logements dans les quartiers de gare du GPE.

L'Etat s'engage à accompagner les projets au sein du quartier de gare, notamment pour faciliter l'atteinte des objectifs fixés par la loi SRU et par le CMS (Contrat de Mixité Sociale) établi avec Montrouge. L'Etat facilitera la libération du foncier Etat ou de ses établissements publics.

Pilote : à préciser
Partenaires associés : à préciser
Calendrier : à préciser
Coût estimé : à préciser

Action 14 : ZAC des Arues à Châtillon

La ZAC des Arues a pour ambition de transformer une zone d'activités en perte de vitesse en un quartier mixte et densifié à proximité de la future gare de Châtillon-Montrouge du Grand Paris Express (ligne 15). Située sur une emprise de 7,2 ha au nord-est de la commune, cette ancienne friche industrielle bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun : T6, M13 et prochainement M15.

L'enjeu de cette opération est de parvenir à rééquilibrer ce foncier, l'un des derniers mutables de la commune : il accueille aujourd'hui 85% d'activités, avec une part tertiaire grandissante, pour environ 15% de logements. Cet équilibre devra être trouvé tout en prenant en compte le risque lié aux carrières, la ZAC se trouvant en zone d'aléa moyen et fort.

La programmation de la ZAC est la suivante :

- 105 500 m² de logements (de 1 320 à 1 760 logements)
- 8 000 m² d'activités, services et commerces
- 12 000 m² d'équipements publics

L'EPT envisage la construction d'un groupe scolaire ainsi que la mise à disposition d'un foncier à la Région afin d'y construire un lycée.

Le projet urbain portera une ambition forte concernant le cadre de vie, notamment dans la lutte contre les îlots de chaleur. Le taux d'imperméabilisation dans la ZAC devrait à ce titre passer de 86 à 73%. La ZAC prévoit en ce sens l'aménagement de 2,3 ha d'espaces publics, l'élargissement de la coulée verte et la création d'un réseau d'allées piétonnes végétalisées.

L'Etat s'engage à accompagner les projets au sein de la ZAC des Arues, pour tendre vers l'objectif de 30% de logements sociaux, sous réserve de l'équilibre financier de l'opération. L'Etat facilitera la libération du foncier Etat ou de ses établissements publics.

Pilote : Vallée Sud-Grand Paris - VSA, Ville de Châtillon
Partenaires associés : à préciser
Calendrier : 2038
Coût estimé : environ 180 M€, dont co-financements à déterminer

Action 15 : Quartier de la gare de Clamart

Le développement du quartier de gare de Clamart s'articule autour de projets portés par chaque collectivité (projet du Fort d'Issy à Issy-les-Moulineaux, projet d'aménagement « Quartier Gare » côté Clamart, projets dans le diffus à Châtillon et Malakoff, ainsi qu'à Vanves où interviennent des promoteurs privés et l'EPFIF).

Le projet d'aménagement « Quartier Gare » à Clamart est en partie livré. Une prochaine phase nécessite la finalisation de la programmation et du montage financier et la libération des emprises de chantier appartenant à la SNCF.

La SGP dispose de foncier le long des voies ferrées sur lesquelles une programmation adaptée reste à définir.

Pilote : à définir
Partenaires associés : Etat, Ville, Vallée Sud-Grand Paris, SGP, SNCF
Calendrier : à préciser
Coût estimé : à préciser, dont co-financements : à préciser

Action 16 : Accompagnement du projet de réhabilitation de la Petite Bibliothèque Ronde à Clamart

Située au cœur de la Cité de la Plaine à Clamart, ensemble urbain de 37 hectares conçu par l'architecte-urbaniste Robert Auzelle dans les années 1950, la Petite Bibliothèque Ronde constitue un équipement culturel majeur du territoire. Construit en 1965 par les architectes de l'Atelier de Montrouge, le bâtiment, composé de neuf cylindres en béton brut, est

classé au titre des monuments historiques depuis 2009 et représente un patrimoine emblématique de l'architecture du XX^e siècle.

L'association La Petite Bibliothèque Ronde poursuit une mission d'expérimentation culturelle en direction des jeunes publics, fondée sur la médiation autour du livre, en complémentarité avec le réseau de lecture publique du Territoire. Dans la perspective d'améliorer les conditions d'accueil du public et de préserver ce patrimoine exceptionnel, une opération de réhabilitation a été engagée.

Le groupement conduit par l'agence Pierre-Antoine Gatier, Architecte en Chef des Monuments Historiques, a été retenu. Il réunit une équipe pluridisciplinaire chargée de conduire les études jusqu'à la phase travaux. Les études ont commencé début 2025.

Objectifs du projet :

- Préserver et restaurer un bâtiment classé, témoin majeur de l'architecture moderne.
- Adapter l'équipement aux besoins contemporains des jeunes publics et du réseau de lecture publique.
- Soutenir le développement du projet culturel, scientifique, éducatif et social (PCSES) en partenariat avec la DRAC, l'association et l'EPT.
- Assurer les meilleures conditions d'accueil, de sécurité et de fonctionnement pour un équipement à fort rayonnement.

Pilote : Vallée Sud - Grand Paris

Partenaires associés : Ville de Clamart, DRAC Île-de-France, association La Petite Bibliothèque Ronde

Calendrier : Diagnostic & études préalables : 2023-2024, études de conception : 2025-2027, travaux : 2,5 ans (à préciser)

Coût estimé : entre 5,5 M€ HT et 6 M€ HT

Co-financements (en cours de définition) : Etat : pour la partie patrimoine entre 0 et 40% au titre de la DGD pour la partie lecture publique, Région : 20 % des dépenses éligibles plafonnées à 1 M€

Action 17 : Poursuivre l'accompagnement du CIN du Panorama

Le contrat d'intérêt national (CIN) du Panorama a été signé entre le Préfet, les maires de Clamart et de Fontenay-aux-Roses et le président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris le 13 janvier 2017.

Le territoire du CIN du Panorama s'étend sur les deux communes le long du tramway T6 en service depuis 2015. Le potentiel de mutation de ce vaste secteur d'activités économiques, en lien avec l'arrivée de la nouvelle infrastructure de transports, le départ de certaines activités et l'enfouissement des lignes à haute tension, a justifié la mise en place d'une gouvernance particulière.

L'objectif premier du CIN est de faciliter la production de logements et l'évolution des activités économiques, dans un ensemble urbain mixte, fonctionnel et cohérent, à proximité du réseau de transports en commun.

Les opérations inscrites dans le CIN sont de deux types : le renouvellement urbain de cités sociales (hors ANRU) et la reconversion du tissu d'activités industrielles.

L'Etat et l'EPT poursuivront ainsi l'accompagnement des opérations du CIN Panorama en tendant vers un objectif global de 30% de logements sociaux, sous réserve de l'équilibre économique des opérations.

Pilote : Vallée Sud-Grand Paris - VSA

Partenaires associés : Villes de Clamart et de Fontenay-aux-Roses, Etat

Calendrier : en cours

Action 18 : Secteur du Panorama à Fontenay-aux-Roses

Située au sud-est de la commune de Fontenay-aux-Roses, la zone d'aménagement du Panorama constitue un secteur stratégique accueillant aujourd'hui plusieurs établissements d'importance nationale (le Commissariat à l'Énergie Atomique (CEA), l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (IRSN), le Laboratoire Central des Industries Électriques (LCIE) et EDF), ainsi que des équipements publics structurants tels que la cuisine centrale municipale et le stade du Panorama (terrains de football, piste d'athlétisme, terrains de tennis et gymnase).

La mutation programmée de l'ensemble de la zone du LCIE, d'une emprise d'environ 16 000 m², nécessite une démarche partenariale étroite entre le propriétaire, les collectivités locales et l'État, afin de garantir un aménagement maîtrisé et optimisé au bénéfice des habitants. Parallèlement, le stade du Panorama a fait l'objet de plusieurs études de programmation, intégrant des projets de requalification majeurs, notamment la création d'un terrain de football synthétique, la rénovation et l'extension du gymnase, le renforcement de la piste d'athlétisme, l'amélioration de

l'accessibilité du site... La poursuite des études est nécessaire pour affiner le programme et consolider le budget prévisionnel de l'opération.

Pilote : Ville de Fontenay-aux-Roses
Partenaires associés : Vallée Sud-Grand Paris
Calendrier : 2027 (stade), à déterminer pour la zone LCIE (Laboratoire central des industries électriques)
Coût estimé : à préciser

Action 19 : ZAC des Paradis à Fontenay-aux-Roses

Ce projet majeur pour la commune de Fontenay-aux-Roses répond pleinement aux objectifs métropolitains : développement d'un quartier mixte et durable, production de logements diversifiés favorisant la mixité sociale, implantation d'activités créatrices d'emplois, création d'espaces publics de qualité et renforcement de l'attractivité du secteur.

Les orientations programmatiques du projet d'aménagement du projet des Paradis sont les suivantes :

- démolition/reconstruction de 833 logements et construction de 600 logements supplémentaires destinés à de l'accession à la propriété,
- création de cellules commerciales, d'activités économiques en RDC d'immeubles,
- réhabilitation ou reconstruction de la maison de quartier,
- déplacement des terrains de sports, de la chaufferie, de la crèche, de la salle de prière,
- installation d'un pôle social de proximité,
- réalisation d'espaces publics.

Le montage opérationnel choisi pour mettre en œuvre le projet est la ZAC dont le dossier de création a été approuvé fin 2019. Son aménagement a été confié à Vallée Sud Aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement d'une durée de 16 ans, soit jusqu'au 12 janvier 2037. Le dossier de réalisation et le programme prévisionnel des équipements publics de la ZAC ont été approuvés en mars 2022.

Pilote : Vallée Sud-Grand Paris - VSA
Partenaires associés : Hauts-de-Seine Habitat, Ville, Etat, Département, Région
Calendrier : 2020-2037
Coût estimé : 30 957 563 € HT, dont co-financements : 10,3 M € du Département (dispositif Quartiers d'avenir) et 1,6M€ de la Région (dispositif 100 Quartiers innovants et écologiques)

Action 20 : Quartier de gare Bagneux

Le développement du quartier de la gare Lucie Aubrac à Bagneux s'articule autour de deux axes structurants de transport, le terminus actuel de la ligne de métro M4 et la ligne 15 de Grand Paris Express. Un comité de quartier de gare a été installé en 2021 et la charte a été signée par la commune de Bagneux. L'aménagement de ce quartier, sur plus de 30 hectares soit environ 7 % du territoire balnéolais, est axé sur le développement de deux ZAC, celle des Musiciens, qui inclut le PRUS de la Pierre Plate et la ZAC Victor-Hugo (EcoQuartier), au sein de laquelle est localisée la gare du Grand Paris Express.

Ecoquartier Victor-Hugo :

Au cœur de la dynamique de la transformation du quartier Nord autour de la station Lucie-Aubrac desservie par la ligne 4 depuis 2022 et par la ligne 15 à horizon 2026, l'Ecoquartier Victor-Hugo répond à une double ambition : garantir la mixité sociale en permettant aux habitants des cités populaires de rester dans leur ville tout en accueillant de nouveaux résidents, et structurer un aménagement cohérent et harmonieux.

Cette ZAC de 19,5 ha, créée le 6 juin 2012, sous concession avec SADEV94 et Citallios, intègre la construction de :

- environ 2 700 logements (140 000 m² de SDP) aux typologies, tailles, expositions... diversifiés afin d'assurer la mixité sociale du quartier, dont environ 17 % de logements sociaux ;
- 135 500 m² de SDP dédiée à l'activité économique (16 500 m² de commerces et 119 000 m² de bureaux) regroupées autour des gares et le long de la RD920 ;
- 1 crèche municipale de 90 berceaux ;
- 10 classes financées pour un nouveau groupe scolaire de 20 classes construit hors ZAC.

Il reste 3 permis de construire, dont celui du lot G1, à déposer, soit environ 784 logements.

L'aménagement y est repensé pour limiter l'étalement urbain, favoriser les mobilités douces et promouvoir une mixité fonctionnelle et sociale.

Les espaces publics ont été repensés pour une ville plus verte et conviviale. L'Écoquartier Victor-Hugo met ainsi l'accent sur la qualité des espaces publics et verts. La coulée verte reliant l'aqueduc de la Vanne au parc Robespierre, la préservation des jardins ouvriers et la création de nouvelles liaisons douces favorisent un cadre de vie agréable et durable. La requalification de l'avenue Aristide Briand et du pôle gare participe à la dynamisation économique, offrant de nouvelles opportunités d'emplois et de commerces.

Ce projet, inscrit dans une démarche de haute qualité environnementale et de développement durable, promeut un urbanisme respectueux utilisant des énergies renouvelables comme la géothermie, valorisant les espaces verts, encourageant de nouvelles circulations douces, favorisant l'accessibilité et facilitant la convivialité dans les espaces publics. Dans chaque espace public aménagé est appliqué un principe de désimperméabilisation avec le déploiement de noues et d'espaces de gestion alternatives des eaux pluviales. Les chantiers des opérations immobilières du secteur 4 permettent également le déploiement de techniques de constructions biosourcées ambitieuses avec un immeuble en maxibriques, un immeuble en terre crue et un immeuble en structure bois.

L'Écoquartier Les Musiciens :

Dans le prolongement de la transformation urbaine initiée par l'Ecoquartier Victor-Hugo, l'Écoquartier Les Musiciens poursuit la mue du quartier Nord, en articulation avec le nouveau programme national pour la rénovation urbaine (NPNRU) du **quartier de la Pierre plate**.

Sur 11 hectares, cette opération doit permettre de faire évoluer l'image du quartier sans le dénaturer avec :

- la construction de 600 logements mixtes, dont environ 20 % de sociaux, et un important travail de réhabilitation mené par les bailleurs Seqens et Toit et Joie, propriétaires de résidences sociales dans le quartier ;
- 1 500 m² de rez-de-chaussée actifs dédiés à l'ESS ;
- la réhabilitation-extension de la crèche à 60 berceaux (800 m²) ;
- la démolition et relocalisation du centre social et culturel au sein d'un nouvel équipement polyvalent ;
- la reconstruction du collège Joliot Curie et son gymnase par le Département prévu pour 2027-2028 ;
- la réalisation d'un nouveau théâtre de 2800 m² (400 places) par VSGP ;
- 6 ha d'espaces publics requalifiés ou étendus autour d'un parc, d'un mail et d'un parvis.

L'Écoquartier Les Musiciens constitue une opportunité de désenclaver le quartier et de l'intégrer à la dynamique de la ville, résolument durable et inclusive. Ce sont près de 3,3 hectares d'espaces publics qui seront remodelés pour faciliter les échanges et les mobilités douces.

Par ailleurs, un axe fort de ces aménagements est d'accompagner les habitants de la Pierre Plate dans les processus de mutation à l'œuvre et de les rendre acteurs du projet urbain dans le cadre d'une stratégie d'urbanisme tactique. Cette transition ira de pair avec le projet de labellisation Écoquartier en cours sur l'ensemble du quartier Nord.

Les résidences réhabilitées, les nouveaux logements viseront à être vertueux d'un point de vue écologique. Ils chercheront une haute performance énergétique et, tout comme les espaces publics, intégreront des usages et des pratiques relevant du modèle de l'écocitoyen. La poursuite de la démarche environnementale développée sur la ZAC Victor Hugo au sein de la ZAC des Musiciens est en cours, afin d'avancer dans le processus de labellisation (étape 2, 3 puis 4) pour le quartier de la Pierre Plate.

En matière de développement durable, la réalisation d'un bilan carbone à échelle de l'opération est prévue, ainsi qu'une démarche dans la réduction de l'impact carbone de l'opération en actant le maintien de la structure existante de la crèche dans le projet d'extension par exemple. Un objectif ambitieux de part de pleine terre a été fixé, y compris dans les lots immobiliers à hauteur de 40%. Une place importante de la concertation et des préfigurations d'usages dans la démarche de projet est également initiée.

La ZAC Victor Hugo est en voie de finalisation avec 3 permis restant à déposer. Cette ZAC a pleinement joué son rôle de mixité sociale et fonctionnelle, avec une forte densité, avec moins de 5 % de subventions publiques.

La ZAC des Musiciens s'inscrit dans un autre cadre puisqu'elle inclut le PRUS de la Pierre-Plate. Exemple à plusieurs titres, et répondant à plusieurs objectifs de politiques publiques, elle bénéficie d'une programmation partagée avec l'Etat, le Département et l'EPT VSGP.

Dans ce cadre, l'EPT, la Ville, le Département et l'Etat s'engagent à poursuivre les efforts déjà engagés pour faciliter la réalisation de l'opération de la ZAC des Musiciens, permettre la réalisation des équipements nécessaires aux besoins de

l'opération, dont en réhabilitation de bâti existant, et des aménagements exemplaires des espaces publics, résidents et de qualité, notamment en matière de nature en ville aux abords d'une gare du GPE - gare Lucie-Aubrac.

Pilote : Vallée Sud-Grand Paris, Ville de Bagneux

Partenaires associés : Etat, Département, SGP

Calendrier : 2012-2030

Coût estimé : 44,2 M€ (bilan ZAC CRACL 2024)

Cofinancement : besoin de co-financement à hauteur de 3 M€ aux fins de poursuivre l'aménagement de la ZAC, pour les besoins en équipements liés à la construction de logements et l'aménagement des espaces publics

Action 21 : Quartier des Mathurins à Bagneux

Sur un site de 16 hectares laissé vacant après le départ de la Direction générale de l'armement, le projet des Mathurins est un important projet comportant :

- environ 200 000 m² de logements diversifiés, soit environ 6 500 nouveaux habitants, répartis comme suit :
 - 25 % de logements sociaux dont 20 % de logements familiaux, y compris de l'habitat participatif ;
 - des logements en accession libre, dont 5 % en accession sécurisée ou PSLA ou à prix maîtrisés ;
 - des logements locatifs libres ;
 - des résidences services dédiées notamment aux besoins des jeunes.
- 100 000 m² de SDP d'activités, services et commerces, soit entre 25 % et 30 % des surfaces de plancher du programme global de construction, correspondant à 4 000 emplois ;
- nombreux d'équipements publics, dont 1 groupe scolaire (24 classes), 1 lycée d'enseignement général de 1 220 élèves (10 652 m², hors cour de récréation de 3 834 m²), 1 gymnase de 2 355 m², 2 crèches et des espaces verts dont 1 parc urbain de 2,5 hectares
- L'extension du réseau de géothermie, de réseaux primaires et de voirie et plus de 5,6 hectares d'espaces publics dont 8 nouvelles rues.

En matière de développement durable, le projet des espaces publics assure une gestion à ciel ouvert des eaux pluviales et une désimperméabilisation avec la création d'espaces plantés, de noues et d'un parc central où sera mise en œuvre une palette végétale adaptée aux changements climatiques et des aires de jeux pensées pour réduire les matériaux non organiques (jeux en bois, sols en copeaux de bois...). De plus, le quartier des Mathurins vise les labels Ecoquartier et Biodiversity Ready.

Ce projet complexe et éminemment partenarial associe d'ores et déjà l'EPT, en tant que maître d'ouvrage des infrastructures de réseaux et des voiries, la Région Ile-de-France en tant que maître d'ouvrage du futur lycée, la commune en tant que maître d'ouvrage des autres équipements publics, avec le soutien du Département des Hauts-de-Seine.

Il se développe dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP), avec pour l'essentiel des financements privés des promoteurs. La crise de l'immobilier conjuguée à une évolution du périmètre de TVA réduite d'une part, les difficultés pour implanter de l'activité économique pensée comme tertiaire aujourd'hui d'autre part, fragilisent le calendrier opérationnel d'aménagement du site.

Des mesures d'accompagnement renforcé de la puissance publique, et notamment de l'Etat, doivent être envisagées pour permettre au projet de se poursuivre, en recherchant notamment toutes les voies possibles pour faciliter la sortie des opérations immobilières, dans le respect des équilibres en termes d'habitat et de mixité fonctionnelle. L'Etat apportera en conséquence un appui technique et financier, dans la mesure des crédits disponibles, et accompagnera les procédures réglementaires.

Pilote : Ville de Bagneux

Partenaires associés : Etat, Vallée Sud-Grand Paris, Département, Région Ile-de-France

Calendrier : 2017 à 2032

Coût estimé : plusieurs millions d'euros

Co-financements :

- Ville : 51 M€ au titre du groupe scolaire, du gymnase et du parc urbain
- Etat : à déterminer,
- Région : construction du lycée pour un coût estimé à 46 M€ HT (valeur août 2023)
- Département : participation au titre du CDDV 2025-2027 de 6,71 M € pour le groupe scolaire et le gymnase
- Vallée Sud-Grand Paris : participation au titre des réseaux et des voiries

Action 22 : La Zone industrielle de Bagneux

Dans un périmètre de 14 hectares, la zone industrielle de Bagneux est un secteur morcelé et peu qualifié, qui offre cependant des opportunités pour conforter et développer une offre économique industrielle et artisanale, dont un développement des activités de logistique du dernier kilomètre étant donnée sa situation privilégiée proche de Paris.

Ce site est classé dans le PLUi en secteurs U5d et U7, ce qui permet d'en conforter la vocation économique.

Il fait l'objet d'une intervention foncière de l'EPFIF, avec des premières acquisitions foncières remontant à 2014. A ce jour, la maîtrise foncière porte sur 6 251 m² (décembre 2023). Vallée Sud - Grand Paris a acquis un terrain de 7 400 m² (ex-DEKRA) pour y implanter un nouvel écosite

La commune entend mener à bien un projet de redynamisation et de requalification ambitieux de sa zone industrielle, et retrouver de l'urbanité dans ce secteur, notamment par la requalification des espaces publics. Vallée Sud Aménagement a réalisé une étude préalable dans cette perspective.

A ce jour, la mise en œuvre d'un tel projet dans le cadre d'une maîtrise foncière partielle fait état d'un bilan avec un besoin de financement de 5 à 8 M€ selon des premières programmations établies.

L'EPT, la Ville, l'EPFIF et l'Etat s'engagent à faciliter la réalisation de l'opération de requalification de la zone industrielle, en vue de conforter son positionnement de pôle économique industriel et artisanal. L'EPFIF assurera le portage foncier, l'EPT mobilisera ses outils et ses compétences en matière de développement économique et d'aménagement, et l'Etat apportera notamment un appui technique et financier, dans la mesure des crédits disponibles, et accompagnera les procédures réglementaires.

Pilote : Vallée Sud-Grand Paris, Ville de Bagneux

Partenaires associés : EPFIF, Etat, Région

Calendrier : 2026 à 2030 et plus

Coût estimé : 20 M€

Co-financements : EPFIF : portage foncier partiel à poursuivre (17,8 M € d'acquisitions valeur décembre 2023), besoin de co-financement de 4,7 M€. Contribution Vallée Sud-Grand Paris, Etat, Région, Ville à déterminer

Action 23 : Projet Arc-en-Ciel à Châtillon

Le projet de requalification du site de l'école Arc-en-Ciel à Châtillon s'inscrit dans la volonté de la Ville de transformer un ensemble aujourd'hui vieillissant et peu fonctionnel afin de répondre aux besoins croissants en équipements publics et en logements de qualité. L'école maternelle et le centre de loisirs présentent en effet des insuffisances structurelles, thermiques et fonctionnelles, tandis que les parcelles privées voisines offrent l'opportunité de développer une opération d'ensemble cohérente et ambitieuse. La réflexion menée prend également en compte la présence de la résidence Vauban, gérée par Hauts-de-Seine Habitat et directement mitoyenne du périmètre du projet.

L'opération vise ainsi à créer un îlot mixte, associant :

- une nouvelle école maternelle, un centre de loisirs et des locaux pour le service jeunesse,
- des logements en accession et des logements sociaux,
- des commerces et services de proximité,
- des espaces publics requalifiés et végétalisés.

À l'initiative de la Ville, l'EPT Vallée Sud - Grand Paris a désigné la SPL Vallée Sud Aménagement comme aménageur de l'opération, dans le cadre d'un traité de concession. Cette dernière aura donc pour mission de piloter la totalité de l'opération et de coordonner les travaux des futurs équipements publics et privés.

À ce stade, les études de faisabilité du projet sont en cours et la programmation définitive n'est pas encore arrêtée.

À travers ce projet, la Ville exprime son intention de renouveler un quartier stratégique, d'améliorer l'offre éducative sur ce secteur, de favoriser la mixité sociale, de renforcer l'attractivité locale et de créer un cadre de vie plus qualitatif, apaisé et vert, résolument tourné vers les usages du quotidien et la transition écologique.

Pilote : Vallée Sud-Grand Paris - VSA, Ville de Châtillon

Partenaires associés : Etat, Hauts-de-Seine Habitat

Calendrier : 2033

Coût estimé : 32 M€

Action 24 : Projet de réhabilitation du quartier du Pierrier au Plessis-Robinson

Ce quartier, situé au nord de la commune du Plessis-Robinson en limite de Clamart, est constitué d'un ensemble de 8 copropriétés construites en 1965.

Tout d'abord le réseau privatif d'assainissement existant engendre des pollutions en cas de pluies abondantes, les eaux usées se mélangeant aux eaux pluviales en raison de la présence de regards mixtes qui entraînant un débordement des eaux usées sur les eaux pluviales. Cette pollution provoque une pollution de l'étang Colbert de 2,7 hectares situé en contrebas qui constitue un espace naturel important car c'est l'un des principaux plans d'eau de Vallée Sud-Grand Paris accueillant une faune et une flore riches.

L'autre problématique que rencontre ce quartier est l'existence d'un grand nombre de chambres de service, situées en entresol des immeubles, dont l'usage est détourné pour en faire des logements autonomes loués sur le marché privé, alors qu'ils ne présentent pas les caractéristiques requises au sens du code de la construction et de l'habitation pour un tel usage. Par ailleurs, plus globalement, cette résidence présente une occupation assez sociale et un enjeu de restructuration, notamment sur le plan thermique.

Ce projet comporte donc deux volets :

Volet assainissement : L'objectif est d'améliorer le traitement des eaux pluviales et des eaux usées du quartier, en cohérence avec la municipalisation de la voirie. Deux scénarii sont envisagés sachant que les réseaux actuels se trouvent sous le domaine privé. :

- reprise et restructuration tels quels des réseaux avec création de servitudes,
- dévoiement des réseaux sous domaine public avec création d'un nouveau réseau d'eaux usées (environ 600 mètres linéaires).

Le projet inclut aussi un aménagement visant à permettre une gestion des eaux pluviales par infiltration, conformément au règlement d'assainissement de l'EPT, de sorte à atteindre l'objectif de zéro rejet à la parcelle.

Ce volet est potentiellement subventionnable par l'Agence de l'eau

Volet amélioration de l'habitat : L'objectif est d'une part de restructurer les chambres de service et d'autre part d'enclencher un projet d'isolation thermique. En appui de cette démarche Vallée Sud-Grand Paris va mettre en place un régime d'autorisation de mise en location sur l'ensemble des logements du périmètre du quartier par délibération du Conseil de Territoire du 5 novembre 2025 avec une date d'effectivité au 1^{er} juin 2026.

Ce volet est potentiellement éligible à une subvention de l'ANAH.

Pilote : Vallée Sud-Grand Paris

Partenaires associés : Ville du Plessis-Robinson, Etat, VSR (appui pour le volet habitat)

Calendrier : à préciser

Coût estimé : environ 4 M€ pour le volet assainissement, à chiffrer pour le volet habitat

Co-financements : à déterminer

3.2. Gouvernance du contrat

Le PPA permettra la consolidation de la gouvernance autour des différents projets en instaurant des instances chargées de suivre l'avancement du projet. Deux instances sont mises en place : le comité de pilotage, le comité technique.

Comité de pilotage :

Il sera co-présidé par le Préfet des Hauts-de-Seine, par le Président de l'Établissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris et le Maire de la commune concernée et réunira les signataires du contrat. L'EPT assurera la convocation et le secrétariat de l'instance, en accord avec le Maire de chaque commune. Il se réunira au moins une fois par an.

Il a pour mission d'assurer le suivi stratégique de l'exécution du présent contrat, en particulier pour :

- piloter le PPA et s'assurer de la cohérence globale du projet et de sa bonne exécution, en accord avec la commune concernée,
- prendre les décisions nécessaires à la suite des propositions d'arbitrages ou d'orientations nouvelles formulées par les comités techniques, qui lui permettront d'avancer sur certains points du projet, notamment pour ses dimensions transversales,
- décider la mise en place d'avenants éventuels au présent contrat, notamment pour mettre en œuvre les orientations et actions nouvelles ou intégrer de nouveaux signataires ou partenaires.

Comité technique :

Les comités techniques sont composés des référents PPA des signataires du contrat, et, en tant que de besoin, d'autres acteurs. Ils peuvent être organisés, le cas échéant, à l'échelle de chacune des communes. Ils sont animés par l'EPT et la DRIEAT et les services de la commune concernée qui assurent leur organisation et également la préparation du comité de pilotage.

Ils ont pour mission d'assurer le suivi de la réalisation du présent contrat, en particulier pour :

- préparer les COPIL,
- tirer le bilan des études et actions engagées,
- rechercher des solutions pour formuler des propositions d'arbitrage nécessaires à la bonne réalisation du projet et, le cas échéant, les ajustements nécessaires de la stratégie à soumettre au comité de pilotage.

Chaque signataire désignera un référent PPA en son sein, dont le rôle sera notamment de mobiliser les expertises et ressources de sa structure selon les besoins du projet.

3.3. Éléments de calendrier, durée et actualisation du contrat

Le PPA fera l'objet tous les ans d'un bilan des actions et études conduites, permettant, si besoin, de réorienter ou préciser les orientations prises et de définir les actions à mener et partenaires à associer pour l'année qui suit.

Le PPA ne comporte pas de durée. Il prendra fin à l'extinction de l'ensemble des actions et projets qu'il contient.

4. Les engagements des parties

L'Etat s'engage à :

- Nommer un référent PPA auprès du préfet assurant un rôle technique ensemble sur toutes les thématiques du PPA ;
- Co-préparer avec l'établissement public territorial et les communes les réunions du comité de pilotage et du comité technique ;
- Participer aux comités de pilotage et techniques des opérations et études inscrites dans le PPA ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des actions et études selon la répartition prévue et contribuer à leur financement selon ses domaines de compétences ;
- Apporter son concours technique aux actions prévues par le présent PPA sur tout sujet qui s'avèrera utile ;
- Contribuer au financement des actions prévues au présent PPA, dans la mesure des crédits disponibles.

L'Etablissement public territorial s'engage à :

- Nommer un référent PPA qui en assurera l'animation pour garantir sa mise en œuvre ;
- Co-préparer et animer avec les communes et l'Etat les réunions du comité de pilotage et du comité technique ;
- Participer aux comités techniques des opérations et études inscrites dans le PPA ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des actions et études selon la répartition prévue et contribuer à leur financement selon ses domaines de compétences ;
- Apporter son concours technique aux actions prévues par le présent PPA sur tout sujet qui s'avèrera utile ;
- Contribuer, dans le cadre de ses compétences et dans le cadre de son budget et de la planification de ses investissements, au financement des actions prévues au présent PPA.

Les communes s'engagent à :

- Nommer un référent PPA qui en assurera l'animation pour garantir sa mise en œuvre ;
- Co-préparer et avec l'Etablissement public territorial et l'Etat les réunions du comité de pilotage et du comité technique ;
- Participer aux comités techniques des opérations et études inscrites dans le PPA dans leur commune ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des actions et études selon la répartition prévue et contribuer à leur financement selon ses domaines de compétences ;
- Apporter son concours technique aux actions prévues par le présent PPA sur tout sujet qui s'avèrera utile ;
- Contribuer, dans le cadre de ses compétences, au financement des actions prévues au présent PPA.

Les engagements des parties relatifs aux actions figurant dans le PPA qui restent à définir, notamment sur le plan financier, seront précisés dans le cadre d'avenants au présent PPA.

5. Liste des annexes

6. Signatures

Pour l' État , le préfet du département des Hauts-de-Seine, Monsieur Alexandre BRUGERE	Pour l'Établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris , le président, Monsieur Carl SEGAUD	Pour la Métropole du Grand Paris , le président, Monsieur Patrick OLLIER
Pour la commune d' Antony , le maire, Monsieur Jean-Yves SÉNANT	Pour la commune de Bagneux , la maire, Madame Marie-Hélène AMIABLE	Pour la commune de Châtenay-Malabry , l'adjointe au maire à l'Urbanisme et aux Travaux, Madame Mariam SHARSHAR
Pour la commune de Châtillon , la maire, Madame Nadège AZZAZ	Pour la commune de Clamart , le maire, Monsieur Yves COSCAS	Pour la commune de Fontenay-aux-Roses , le maire, Monsieur Laurent VASTEL
Pour la commune de Malakoff , la maire, Madame Jacqueline BELHOMME	Pour la commune de Montrouge , le maire, Monsieur Étienne LENGEREAU	Pour la commune du Plessis-Robinson , le maire, Monsieur Philippe PEMEZEC