

QUARTIERS CAVALIER / ROCHOTTE - Chaumont (52000)

Retrouver une cohérence pour ce pôle secondaire de faubourgs

Contexte

Les quartiers dans la commune :

La ville de Chaumont, tout comme l'ensemble du département, subit depuis une vingtaine d'années une forte déprise démographique. Située sur un promontoire entre deux vallées, la ville est géographiquement très contrainte. Par ailleurs, elle s'est urbanisée selon trois couronnes : un noyau ancien au nord, une couronne concentrique de bâti pavillonnaire et une juxtaposition de faubourgs au sud très morcelée, hétérogène et entravée par des coupures urbaines marquées (friches industrielles, militaires ou ferroviaires).

Les deux quartiers en rénovation urbaine sont situés dans cette zone de faubourgs. Ils concentrent plus de la moitié du logement social de la ville qui, en dehors de ces quartiers, est très diffus.

Les caractéristiques des quartiers :

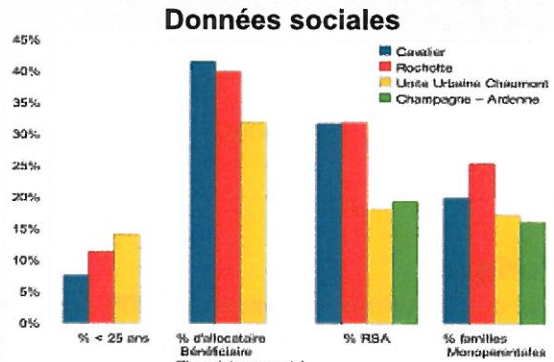
Ces quartiers hébergent environ 1/4 de la population de la ville. L'ensemble Cavalier – Foch – Rochotte est en réalité une succession de vastes emprises indépendantes et mal reliées entre elles, avec un îlot central non traversant.

Le Cavalier : C'est un quartier homogène qui présente un patrimoine architectural intéressant et représentatif des années 1950. Les jardins et les espaces publics sont peu qualifiés et rejetés à l'arrière du quartier et des bâtiments. Le quartier souffre d'un manque de liaison piétonne nord-sud, mais présente une bonne mixité des fonctions.

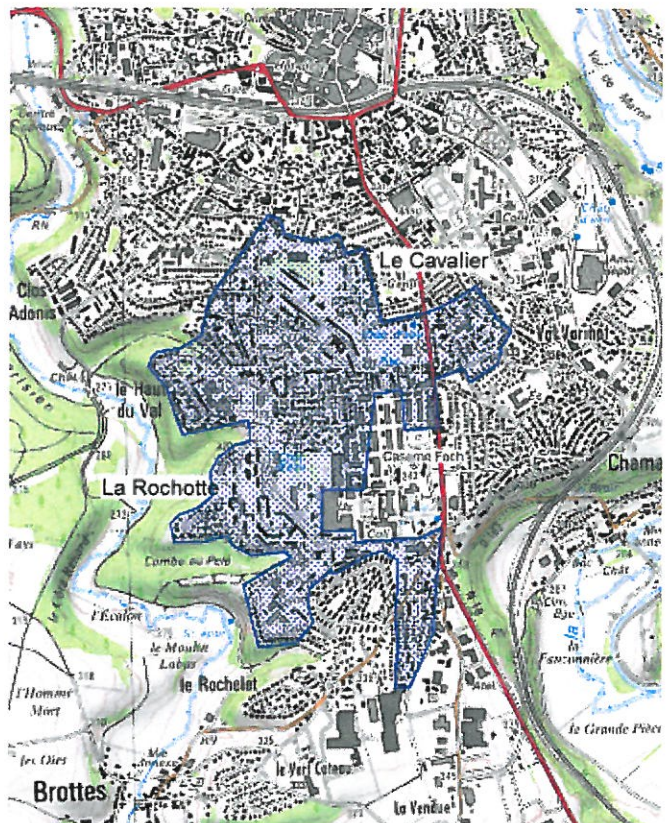
Les immeubles sont souvent vétustes, n'ayant fait l'objet d'aucune réhabilitation ces 30 dernières années.

La Rochotte : C'est un quartier enclavé et isolé, avec seulement deux accès, et une topographie contraignante. Il présente des espaces extérieurs très dégradés, même s'il offre un bon niveau d'équipements scolaires et commerciaux. Il possède également un tissu associatif actif. Des projets importants sont prévus en périphérie mais sans influence sur le cœur de quartier. La forêt, à proximité physique du quartier, pourrait être un atout, mais qui reste peu valorisé aujourd'hui.

Unité urbaine:	Quartier :
24 048 habitants	5 883 habitants
36,5% de logts sociaux	85% de logts sociaux
9,6% de chômage	19,9% de chômage



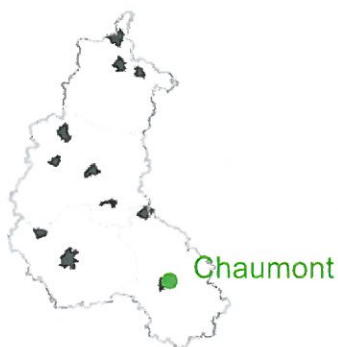
Sources : fiscale, INSEE, ANPE 2006, CAF 2009
 Nota : Les quartiers n'étant pas en ZUS, les statistiques ont été calculés sur la base du périmètre CUCS, essentiellement sur la base des allocataires CAF



Les quartiers RU dans la ville

QUARTIER CAVALIER - ROCHOTTE - Chaumont (52000)

Etat initial et objectifs du PRU



Le quartier avant projet

Historique :

La ville de Chaumont s'engage en 2000 dans une politique en faveur des quartiers en difficulté autour d'un enjeu fort : l'articulation effective entre le projet urbain et une stratégie sociale globale qui s'appuie sur la prévention, la participation citoyenne et la santé, le bien-être et la qualité de vie.

Etat initial

Ces deux quartiers, qui abritaient des cités d'urgence, concentrent une population défavorisée et sans emploi. Par ailleurs, la forme bâtie et l'environnement urbain pèsent sur la capacité d'adaptation du parc HLM à l'évolution du marché.

La trame viaire est également largement insuffisante pour une bonne irrigation et lisibilité de ces 2 quartiers, ceci étant particulièrement prégnant sur la Rochotte.

Enfin, si ces quartiers présentent une offre commerciale variée, cette dernière est en perte de vitesse.

Les objectifs du PRU

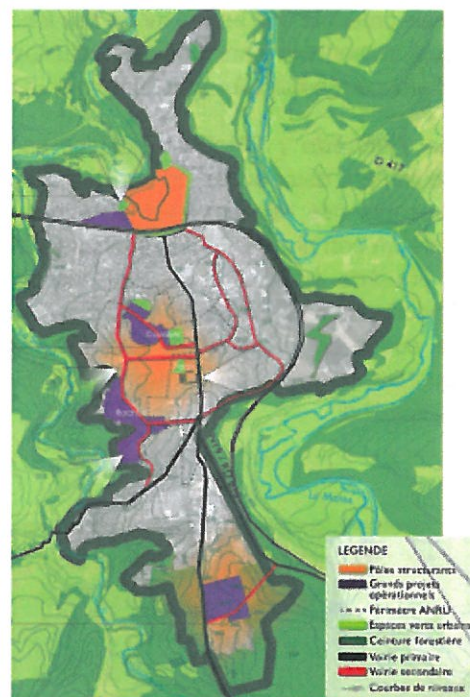
→ **Désenclaver physiquement et visuellement ces quartiers**, en travaillant les relations Est-Ouest, en articulant les quartiers entre eux, et en traitant l'effet forteresse des friches.

→ **Établir une mixité sociale et fonctionnelle** au sein des quartiers, en diversifiant l'offre de logement, en renforçant l'offre en équipements et en requalifiant les espaces publics.

Dans le cadre de l'avenant 1, les objectifs réaffirmés sont :

À court terme : **conforter et aménager les cœurs de quartiers** et améliorer la qualité des immeubles.

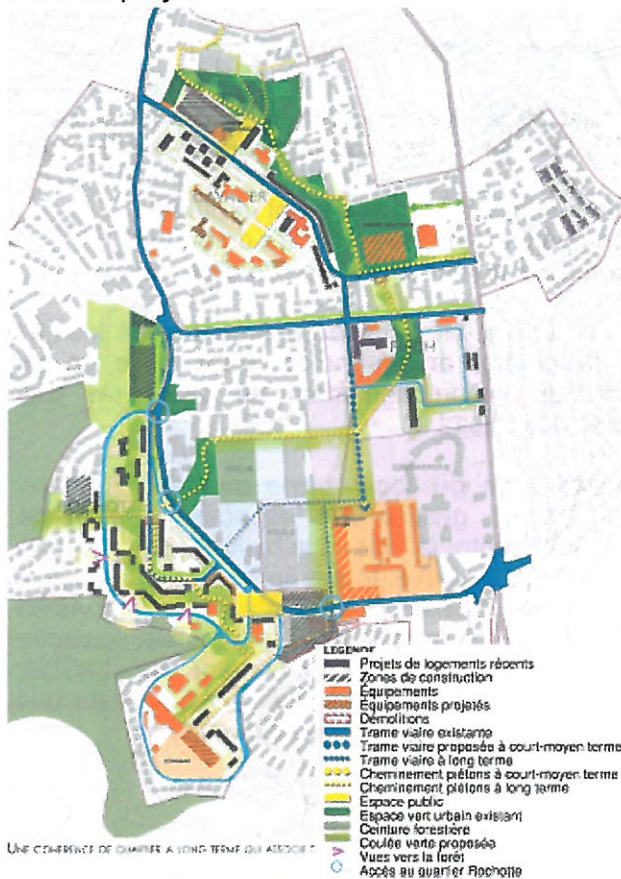
À moyen terme : **relier chaque entité** par un réseau hiérarchisé de voiries et de traversées.



QUARTIER CAVALIER - ROCHOTTE - Chaumont (52000)

Le Projet de Rénovation Urbaine

Plan du projet



Programme :

Logement

414 logements sociaux démolis
 163 logements sociaux reconstruits, dont
 67% sur site
 16 PLAI
 472 logements réhabilités
 576 logements résidentialisés

Aménagement - Equipement

Un restaurant scolaire
 Un pôle associatif
 Une antenne de quartier Chaumont Habitat
 Un parc public
 Plusieurs créations et restructurations de voiries

(issu de l'avenant global en cours)

Le projet en bref :

Signature de la convention : 09/01/2009

Signature avenant global : à venir

Porteur de projet : Ville de Chaumont

Principaux Maîtres d'Ouvrage : Chaumont Habitat + société d'équipement Vosgienne (pour le quartier Foch)

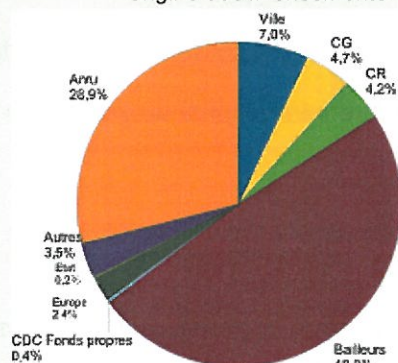
Direction de projet : En régie – le chef de projet est directement rattaché au DGS et également responsable de la politique de la ville.

Urbaniste du projet : marché de définition pour le projet global en 2004 – Atelier Jacques

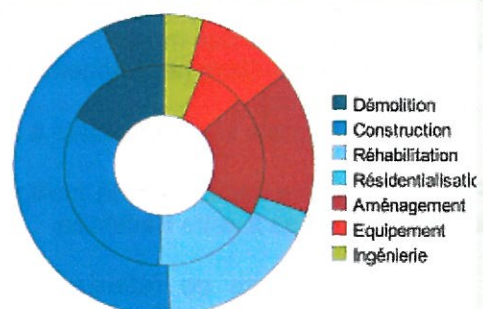
Marché pour la redéfinition du cœur de projet et une mission d'architecte conseil pour toute la ville lancée en 2010 – atelier Choisel.

Montant du projet TTC : 48 667 050 € Base subventionnable : 46 340 745 € Participation ANRU : 13 383 172 €

Origine des financements



Répartition des financements par famille
 extérieur = base subventionnable ;
 intérieur = subvention ANRU



QUARTIER CAVALIER - ROCHOTTE - Chaumont (52000)

Le Projet de Rénovation Urbaine

Le projet urbain

Le Cavalier :

- Requalification des dessertes principales internes au quartier.
- Aménagement d'un parc de proximité.
- Renouvellement de l'habitat en démolissant le parc le plus vétuste pour reconstruire du neuf.
- Construction de nouveaux équipements de quartier.

La Rochotte :

- Aménagement du cœur de quartier.
- Démolition des logements collectifs en entrée de quartier pour favoriser le désenclavement.
- Réhabilitation et résidentialisation massives sur le parc HLM.

Le projet social

Le projet de la ville est directement en lien avec le CUCS. La ville a ciblé son intervention autour de 3 axes :

- renforcer la cohésion sociale et territoriale
- accompagner la mise en œuvre du projet
- promouvoir un nouvel espace de citoyenneté.

Dans ce cadre, un Espace Logement a été installé dans le quartier, animé par un adulte relais, ce qui permet un accompagnement au plus près des besoins des habitants.

En matière de gestion urbaine de proximité, une convention de gestion des espaces verts existe depuis 2000 entre la Ville et le bailleur. Elle doit être actualisée. Un relevé topographique de géomètre permettra d'actualiser le cadastre et les propriétés foncières. La démarche a été récemment relancée grâce au diagnostic en marchant de l'ACSé, notamment sur la Rochotte, même s'il n'existe pas d'instance de suivi formalisée aujourd'hui.

Le projet économique

La santé du commerce de proximité sur ces deux quartiers préoccupe les acteurs. Les cellules existantes sont désuètes et les programmes neufs ont des difficultés à aboutir.

Une mission d'appui du Pôle d'Appui Opérationnel de l'ANRU est en cours pour redéfinir une stratégie commerciale réaliste pour ces secteurs.

Le projet dans le territoire

→ La responsabilité croisée ANRU / CUCS du chef de projet assure une bonne articulation avec la politique de la ville qui se matérialise principalement dans la mise en place de l'Espace Logement.

→ Chaumont Habitat est bien investi sur la construction durable avec de bonnes performances thermiques (construction BBC, test géothermie...)

→ Le PRU tente de s'inscrire parmi les grands projets de Chaumont qui monopolisent l'attention des élus et une partie non négligeable des moyens de la commune, dont notamment :

- le projet Centre-Gare (aménagements + implantation du centre international du graphisme + cinéma multiplex 8 salles)
- la zone artisanale et commerciale à la Vendue (sud)

→ Le PLU a intégré les nécessités de maillage entre les quartiers Cavalier / Foch et Rochotte, en réservant les espaces nécessaires à cette traversée.

→ Le PLH est en cours de réflexion au sein de la communauté d'agglomération et alimentera la programmation de logements de l'avenant.

QUARTIER CAVALIER-ROCHOTTE-CHAUMONT (52000)

Avancement du PRU au 31 décembre 2012

Avancement administratif

- **1 avenant local signé le 14/05/2009**
pour intégrer les opérations plan de relance (+700 000 € anru)
 - **1 avenant global signé le 14 mars 2012**
pour redéployer les économies (2,5 M€) et redéfinir le projet : les objectifs sont d'améliorer la diversification sur ces 2 quartiers, de réduire l'ambition de réalisation de l'axe structurant de liaison entre Cavalier et Rochotte (faute de maîtrise foncière)
 - **Point d'étape réalisé localement entre avril et juin 2010 :**
Principales conclusions :
 - amorcer le désenclavement de la Rochotte pour éviter que l'écart ne se creuse avec le reste du territoire
 - maintenir le commerce de proximité sur le Cavalier
 - finaliser l'intervention sur le Cavalier par des démolitions supplémentaires et davantage de diversification
 - confirmer les intentions environnementales
 - améliorer la coordination des responsabilités de gestion entre la Ville et le bailleur.
- Ce point d'étape oriente et argumente directement la construction de l'avenant global.

Avancement financier

	global (en millions d'€)	
Montant total	48,7	
Subvention ANRU	13,40	28 %
Engagement/sub ANRU	11,66	87 %
Paiement demandé/engagement	9,30	80 %
Payé/demandé	7,86	85 %

Avancement physique

Nombre de logements	programme	livré		démarré (hors livraison)	
Démolition	414	264	64 %	150	36 %
Construction	156	156	100 %		
dont PLAI	16	16	100 %		
Réhabilitation	472	274	58 %	198	42 %

Avancement social

Relogement :

204 ménages à reloger après ajout des démolitions programmées dans l'avenant signé en mars 2012.

78 ménages relogés dans le neuf ou moins de 5 ans.

Insertion :

Plan Local d'Application de la Charte nationale d'Insertion par l'économie (PLACI) signé le 28 mai 2010 fixant un objectif de 22 165 h d'insertion à réaliser.

Actualisation de l'objectif à 24 300 h par avenant au PLACI signé le 14 septembre 2012.

21 633 h réalisées au 31 décembre 2012.

QUARTIER CAVALIER-ROCHOTTE-CHAUMONT (52000)

Avancement du PRU au 31 décembre 2012

Bilan - Suites

→ Évènements marquants

2012 a été une année de transition.

L'avenant 2 a été signé en mars et un avenant au PLACI a été signé en septembre.

En 2012 de nombreuses réhabilitations ont été menées et un programme d'accession à la propriété a été lancé, ainsi que l'aménagement d'un parc.

Points de vigilance/évolution à court terme

→ Points de vigilance/évolution du projet à court terme :

L'opérationnalité de la gestion urbaine de proximité demeure une nécessité pour la réussite du projet.

Le devenir du centre commercial du Cavalier reste à définir. Le programme de résidentialisation des logements du quartier de la Rochotte tarde à se finaliser.