

QUARTIER BERNON - ÉPERNAY (51200)

Changer l'image du quartier et le rattacher à la ville

Contexte

Le quartier dans la commune :

Epernay est la ville centre d'une communauté de communes de 37 000 habitants, en déprise démographique et économique.

Le quartier du Bernon, en ZUS, est situé sur un coteau de la ville, sur le mont Bernon dont les pentes sont dédiées à la vigne. Marqué par un urbanisme très minéral et par des logements collectifs, isolé du centre, ce quartier subit une stigmatisation forte. Il est en perte d'attractivité importante.

Les caractéristiques du quartier :

Le quartier, construit dans les années 1960-70, compte essentiellement des immeubles collectifs de R+7 et R+15. Il marque le début d'une urbanisation importante, répondant à une relance de développement de la ville. Cette ambition s'est toutefois rapidement révélée trop importante et le quartier enregistre très rapidement une forte vacance.

Le quartier présente une topographie complexe et une dimension paysagère contraignante mais attractive. Il compte plus de 90% de logements locatifs sociaux. La part de population active du quartier a beaucoup baissé depuis les années 1990. Le quartier héberge une part importante de grandes familles (+ de 3 enfants) et de familles monoparentales (21%).

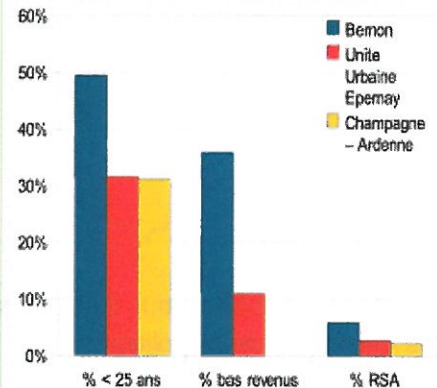
Unité urbaine d'Epernay :

29 967 habitants
25,6% de logements sociaux
8,9% de chômage

Quartier :

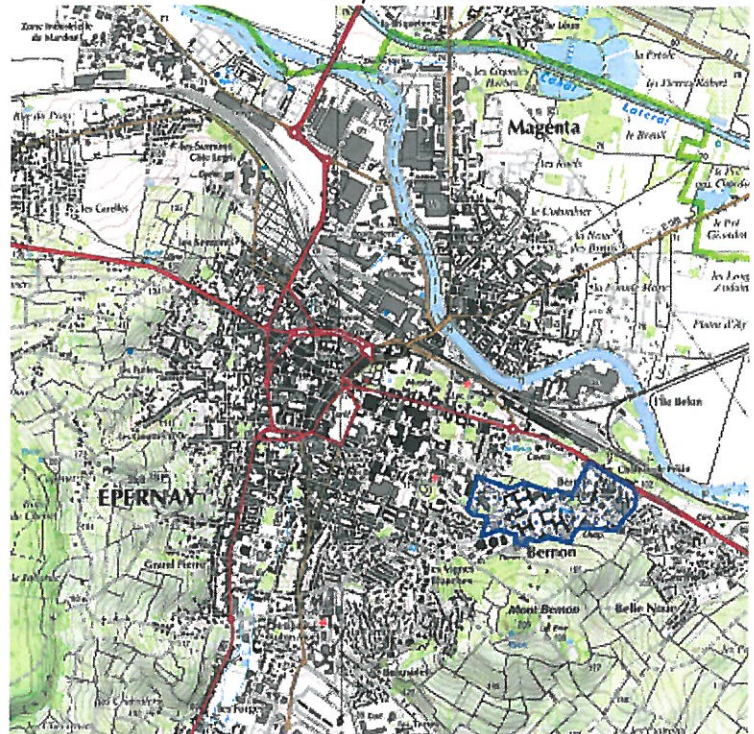
2 811 habitants
91,6% de logements sociaux
19,1% de chômage

Données sociales :



Sources : fiscale, INSEE, ANPE 2006
CAF 2009

Le quartier Bernon dans son contexte



QUARTIER BERNON - EPERNAY (51 200)

Etat initial et objectifs du PRU



Historique :

La ville se mobilise pour ce quartier à travers les dispositifs de la politique de la ville dès la fin des années 1970. Le projet de rénovation urbaine s'inscrit dans la continuité de ces dispositifs.



Le quartier avant projet

Etat initial

Malgré les investissements réalisés dans le cadre de la politique de la ville, le quartier présente une forte vacance. Par ailleurs, il subit une stigmatisation forte qui entraîne une perte importante d'attractivité et une précarisation de sa population.

Le quartier, situé sur les hauteurs d'Epernay, se trouve fortement enclavé par la topographie, en marge de l'activité de la ville.

Les objectifs du PRU

- **Changer** profondément et durablement **l'image du quartier**.

- **Rattacher le quartier à la ville** et renforcer l'attractivité. La mixité sociale pourrait être accrue par dédensification, réhabilitation, clarification de l'organisation urbaine, mixité fonctionnelle et mixité résidentielle.

Cela suppose de :

- Réintégrer le quartier Bernon à la ville **par les fonctions** (économique, résidentielle, équipements publics).
- Replacer le quartier Bernon **dans les flux** (vers le centre et inter-quartiers).
- Tirer profit du **paysage**.
- Réorganiser la **gestion** du quartier.
- Requalifier **l'habitat**.

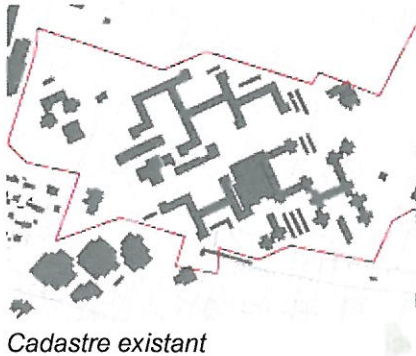


Accès au quartier depuis le centre



QUARTIER BERNON - EPERNAY (51 200)

Le Projet de Rénovation Urbaine



Cadastré existant



Plan du projet

Coupe du projet



Le projet en bref :

Signature de la convention : 16/12/2005

Porteur de projet :
Ville d'Epérnay

Principaux Maîtres d'ouvrage :
Toit Champenois, Epareca

Direction de projet :
Chef de projet et un adjoint en régie Ville, au sein de la Direction RU

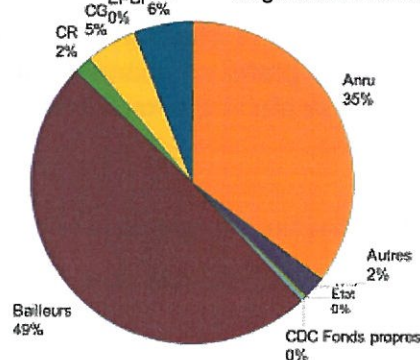
OPCU : Mutations (suivi et gestion de projet)

Montant du projet TTC :
98 622 069 €

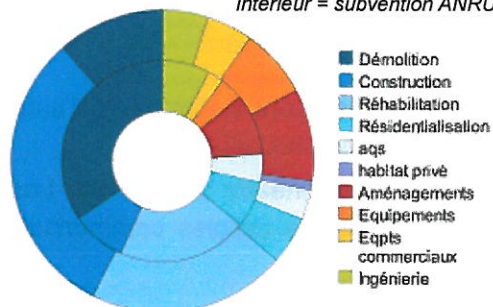
Base subventionnable :
93 639 809 €

Participation ANRU :
30 640 802 €

Origine des financements



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



Programme :

Logements :

531 logements démolis
230 logements sociaux construits dont :
10,9% sur site (11 PLAI)

699 logements réhabilités
814 logements résidentialisés
5 logements en diversification (accession sociale)

Aménagement – Equipement :

Création d'un parc urbain et d'une nouvelle place

Création d'un skate parc

Création d'un nouveau linéaire commercial
Réhabilitation d'une école en médiathèque

Réhabilitation et requalification des espaces et équipements de proximité (centre social, agence bailleur, terrains multisports,...)

Réaménagement de l'avenue Middelkerke

Le projet urbain

- **Démolition** du parc le plus obsolète pour aérer le quartier, et profiter du grand paysage.
- Aménagement d'un **parc urbain** en coeur de quartier, poumon vert d'activités et d'une vie de quartier avec une halle de marché.
- Requalification de **l'avenue Middelkerque** pour mieux relier le quartier au centre-ville et **renforcement du maillage** du quartier avec dynamisation des axes par le commerce et les équipements.
- **Réduction de l'offre sociale** pour résorber la vacance et traitement des réserves foncières en espaces publics.
- **Diversification de l'offre** de logements sur site et reconstruction du logement social hors site pour favoriser la mixité sociale dans la ville centre.
- **Requalification du parc social** (réhabilitation, résidentialisation) pour en améliorer l'attractivité.

Le projet social

Un **plan de relogement** est établi à chaque phase de démolition, et comprend :

- un recensement des souhaits des locataires à partir d'une enquête sociale individuelle,
- un plan de répartition spatiale par grand secteur géographique ou par grand type de logements,
- une simulation au cas par cas du calcul de l'APL,
- un recensement de l'offre potentiellement mobilisable avec prise en compte de l'échéance,
- le relogement proprement dit.

Le plan de relogement est régulièrement évalué et actualisé, notamment pour ajuster les demandes de subvention.

Dans le cadre de son étude d'appréciation du relogement (2008), le bureau d'études COMAL PACT a conclu à une bonne gestion du processus de relogement. Le rôle du bailleur est bien appréhendé.

Les familles relogés sont globalement satisfaites.

Faisant suite à une convention GUP, en 2007, une **nouvelle convention** a été signée en 2010. Elle vise à définir la gestion technique et l'entretien des espaces, à renforcer la présence humaine et la tranquillité publique, à impliquer les habitants et à organiser la gestion de chantier.

Une **charte locale d'insertion** a été signée le 30 novembre 2003. L'agent de développement emploi – insertion – formation de la direction de la cohésion sociale de la ville d'Epernay prend en charge l'animation. Un comité technique de suivi se réunit environ 3 fois par an.

Le projet dans le territoire

La chargée de mission CUCS travaille à la direction cohésion sociale de la ville.

Le Toit Champenois a une culture du développement durable qui imprègne ses opérations. Les réhabilitations seront à haute performance thermique.

Par ailleurs, à l'échelle du quartier, des actions importantes ont été menées en matière de traitement des déchets de chantier et de chauffage urbain.

Le projet économique

Le linéaire commercial existant, dont certaines cellules sont vacantes et d'autres en grande difficulté, sera démoli pour reconstituer un nouveau linéaire au pied du parc urbain.

L'EPARECA a finalisé ce projet de création du nouveau linéaire commercial. Les travaux débutent en janvier 2012. Par ailleurs, la ville est en cours d'acquisition des cellules commerciales existantes afin de libérer l'emprise foncière.

QUARTIER BERNON - EPERNAY (51200)

Avancement du PRU au 31 décembre 2012

Avancement administratif

- **1 avenant global signé en juillet 2008**
pour acter les nouvelles démolitions, lancer l'étude de définition sur la reconfiguration du quartier et actualiser l'échéancier.
- **1 avenant Plan de Relance signé en mai 2009**
- **1 avenant global signé en octobre 2010**
pour actualiser le projet au vu des résultats de l'étude de définition et du point d'étape.
- **un avenant local signé le 3 novembre 2011**
pour redéployer les économies de subvention ANRU.
- **un avenant local en cours de finalisation**

→ **point d'étape réalisé courant 2009**

Principales conclusions :

- diversification très limitée, relogement important sur site pouvant remettre en cause les inflexions souhaitées en matière de peuplement et de mixité résidentielle
- projet urbain qui se structure «en marchant», notamment avec le marché de définition ayant pour objectif d'affiner les actions qui ont fait l'objet d'un avenant.

Avancement financier

	global (en millions d'€)	
Montant total	99	
Subvention ANRU	31	31 %
Engagement/sub ANRU	25	80 %
Paieement demandé/engagement	16	65 %
Payé/demandé	16	99 %

Avancement physique

Nombre de logements	programme	livré		démarré (hors livraison)	
Démolition	531	501	94 %	30	6 %
Construction	230	108	47 %	99	43 %
dont PLAI	11	0	0 %	11	100 %
Réhabilitation	699	272	39 %	427	61 %

Avancement social

Relogement (mai 2012) :

- 248 ménages relogés sur les 248 à reloger.

Insertion :

- 29986 h en insertion réalisées, soit 47 % des heures prévues dans la charte locale d'insertion
- 86 bénéficiaires en ZUS dont 2 femmes seulement.

Événements marquants/points de vigilance

- inauguration du parc urbain en 2011
- préparation de l'avenant de sortie (à signer au 1er semestre 2013) et du Plan Stratégique Local. La diversification sur site reste une préoccupation importante.
- le bureau d'étude n'est pas encore désigné pour le point d'étape