

CHANTEREIGNE MONTVILLIERS - LA CHAPELLE-SAINT-LUC (10 600)/TROYES

Affirmer le rayonnement du quartier et améliorer son fonctionnement interne

Contexte

Le quartier dans la commune :

Ce quartier a été construit dans le cadre d'une Zone d'Urbanisation Prioritaire (ZUP) dans les années 1960-70, en extension urbaine sur des terres alors agricoles réparties sur 4 communes : La Chapelle-Saint-Luc (dont 65% des habitants sont dans la ZUS), Troyes, Sainte Savine (uniquement une partie de la parcelle dédiée au nouveau centre commercial) et Les Noës-près-Troyes (commune non touchée directement par le projet).

Les caractéristiques du quartier :

Le quartier s'organise en trois bandes Est-Ouest, délimitées par deux axes de circulation automobile forts : au sud, l'avenue Sarrail, pénétrante de l'agglomération très routière, et au nord l'avenue Jean Moulin, large desserte locale.

Il est composé essentiellement d'habitat, conçu sous forme de longues barres en serpentins (R+2 ou 3) et de tours (R+10 ou 11), réparties dans des espaces aux statuts peu définis.

Le quartier est bordé au nord par la voie ferrée, derrière laquelle se trouve de grands équipements de la ville de La Chapelle Saint Luc (parc, piscine...). À l'ouest, le quartier se termine par un centre commercial en désuétude, et un espace délaissé entre l'ancienne et la nouvelle rocade. A l'est et au sud de l'avenue Sarrail, le quartier s'apparente davantage au faubourg, avec de petits collectifs et du logement individuel.

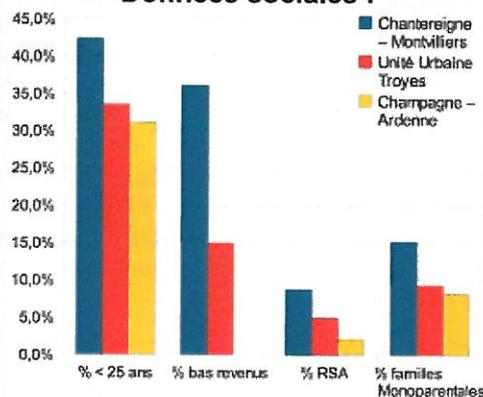
Unité urbaine :

121 934 habitants
32,4% de logements sociaux
11,6% de chômage

Quartier :

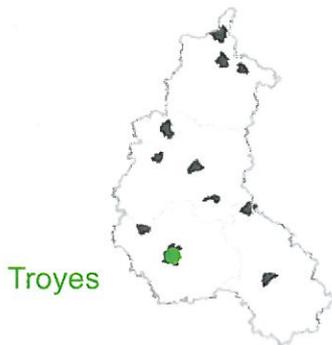
10 983 habitants
83,7% de logements sociaux
21,1% de chômage

Données sociales :



Sources : fiscale, INSEE, ANPE 2006
CAF 2009





Troyes

Historique :

Le quartier Chantereigne – Montvilliers était intégré à l'Opération de Rénovation Urbaine (ORU) de l'agglomération, ce qui a permis d'initier les premières opérations (*aménagements de quelques voiries et espaces publics*). Identifié comme prioritaire par l'ANRU, ce Programme de Rénovation Urbaine (PRU) est le 2e projet le plus important de la région (*après Reims*).



Le quartier avant projet

Etat initial

Le quartier est enclavé : en plus des césures fortes qui marquent son contour (*avenue Sarrail, Voie ferrée, rocade...*) empêchant les relations avec son voisinage direct, il présente un déficit de maillage interne (*Nord Sud*).

Le quartier se caractérise par un urbanisme de grands ensembles (*barres et tours, surdimensionnement des espaces publics, manque d'organisation urbaine...*) qui manque d'attractivité et reste très stigmatisé à l'échelle de l'agglomération.

Avec 85% de logements sociaux de moins en moins attractifs, il abrite une population de plus en plus fragile.

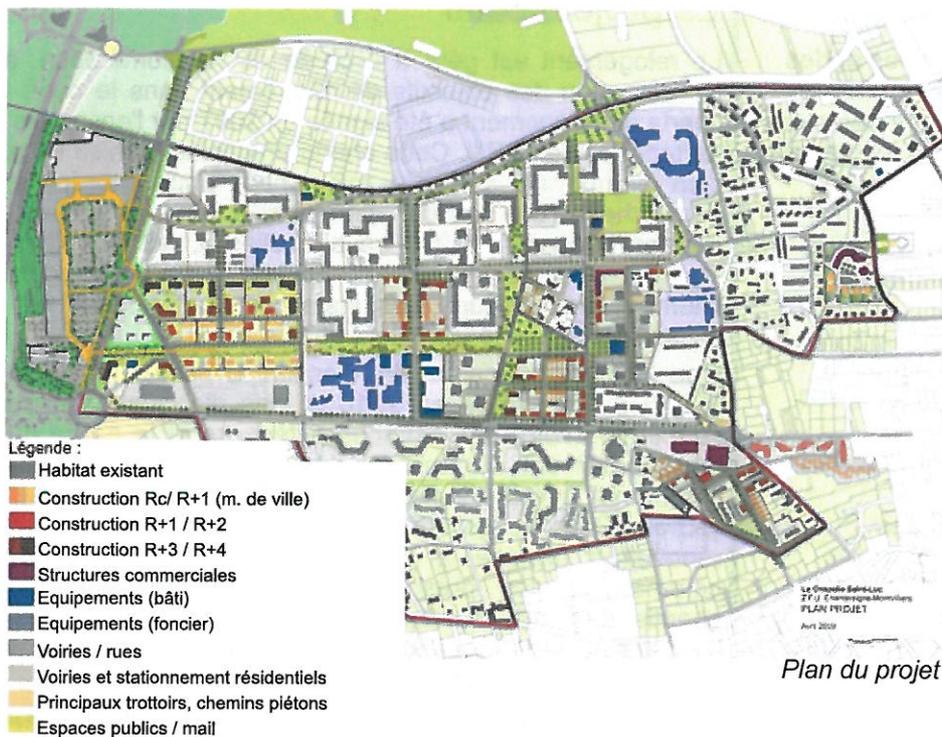
Par ailleurs, le quartier dispose d'une offre commerciale à fort potentiel qui demeure aujourd'hui mal exploitée : le centre commercial (*rayonnement d'agglomération*) est obsolète et ne fonctionne aujourd'hui qu'avec la ZUP ; les centres commerciaux de proximité sont fortement dégradés et/ou manquent d'accessibilité pour être pleinement attractifs.

Les objectifs du PRU

- **Affirmer le quartier sur la rocade** et la plaine champenoise en s'appuyant sur le projet de déplacement et de requalification du centre commercial.
- **Désenclaver le quartier** et renforcer sa trame viaire, en la complétant par des liaisons Nord-Sud et en facilitant la traversée de la voie ferrée vers les équipements du quartier.
- Requalifier l'avenue Sarrail en voie urbaine structurante, **colonne vertébrale du quartier**.
- **Redynamiser l'offre de services et renforcer la diversité fonctionnelle**, en requalifiant les centres commerciaux de proximité et les équipements de quartier.
- **Renforcer la diversité de l'offre habitat** (typologie, formes architecturales) et la mixité sociale.
- **Clarifier le statut des espaces** et permettre une redistribution foncière claire entre espaces publics et espaces privés.

CHANTEREIGNE MONTVILLIERS - LA CHAPELLE-SAINT-LUC (10600)/TROYES

Le Projet de Rénovation Urbaine



Programme :

Logements :

- 667 logements démolis
- 651 logements sociaux construits :
 - dont 39 % sur site
 - 62 PLAI
- 526 logements réhabilités
- 2026 logements résidentialisés
- 241 logements diversification :
 - 36 accessions sociales
 - 160 logements Foncière
 - 45 PLS

Aménagement – équipement :

- Création et requalification de voiries
- Traitement des espaces publics (places, espaces verts, jardins)
- Requalification de l'éclairage public
- Démolition – reconstruction et requalification des équipements scolaires
- Démolition – reconstruction et requalification des équipements socio-culturels et sportifs

Le projet en bref :

Signature de la convention : 18/12/2008

Porteur de projet :

Grand Troyes, Communauté d'agglomération

Principaux Maîtres d'ouvrage :

Ville de Chapelle-Saint-Luc ; Ville de Troyes ; ESH PluriHabitat Mon Logis ; OPH Troyes – Habitat ; OPH Aube Immobilier ; ICF Nord Est ; SIABA ; EPARECA ; AFL.

Direction de projet : une direction de projet d'agglomération (un directeur PRU, un chef de projet RU, une chef de projet renouvellement urbain et économique, un chef de projet Ordonnancement/Pilotage/Coordination Urbain (OPC-U), et deux chargés de mission insertion et habitat) et un chef de projet Ville.

Urbaniste du projet :

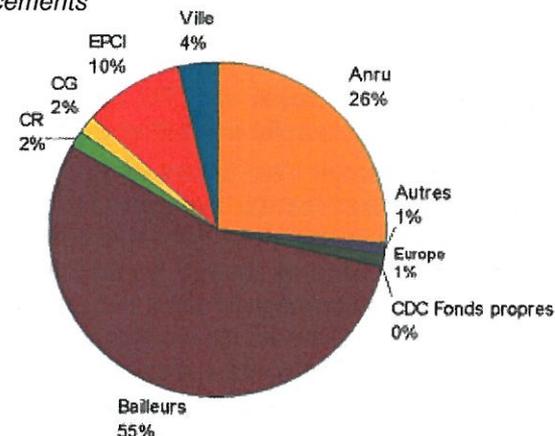
Plusieurs missions d'expertise urbaine courtes
 Une 1ère mission d'urbaniste conseil (suivi, prescriptions par secteurs, découpage foncier, résidentialisation...)
 Un nouvel urbaniste conseil a été recruté récemment (Savart Paysage).

Montant du projet TTC :
198 008 578 €

Base subventionnable :
175 167 723 €

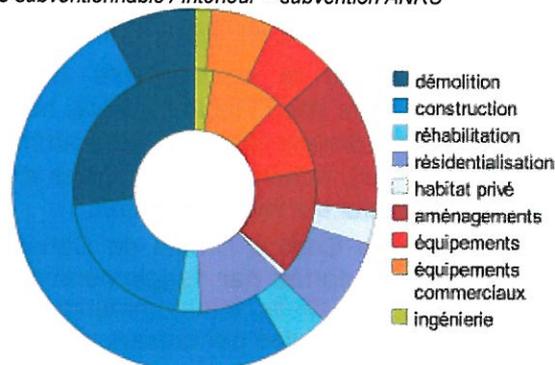
Participation ANRU :
45 978 759€

Origine des financements



Répartition des financements par famille

Cercle extérieur = base subventionnable / intérieur = subvention ANRU



Le Projet de Rénovation Urbaine

Le projet urbain

- Diversification des formes urbaines et des statuts de logements.
 - Résidentialisation (aménagement des pieds d'immeubles) et réhabilitation des logements locatifs sociaux.
 - Clarification du statut des espaces.
 - Déplacement et requalification du centre commercial pour en faire un centre commercial d'agglomération.
- Sur l'emprise libérée, création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour la reconstruction de 450 logements (*dont 160 sociaux*) et d'une crèche.
- Restructuration des centres commerciaux de proximité (Palissy, Le Cygne).
 - Construction et restructuration des équipements du quartier (*groupe scolaire, restaurant scolaire, Maison de Quartier, centres d'animation sociale*).
 - Recomposition des liaisons transversales.
 - Réaménagement des voies structurantes : avenue Sarraill, avenue Jean Moulin et boulevard Ouest, recomposition de l'entrée de ville.
 - Création ou amélioration d'espaces verts structurants.

Le projet social

Le relogement est géré à l'échelle de l'agglomération, avec mutualisation des objectifs de relogement dans le neuf. Une charte de relogement a été signée en 2007 par l'ensemble des partenaires des PRU. Cette charte préconise la mise en place d'un groupe de suivi du relogement pour coordonner la démarche, d'une cellule partenariale de traitement des dossiers nécessitant un travail collégial, et d'équipes de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) relogement, internes aux bailleurs. Les instances partenariales ont été mises en place et fonctionnent depuis 2010.

Une convention cadre de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) a été signée en 2010 et des diagnostics partagés concernant l'état des espaces extérieurs et le cadre de vie du quartier ont été menés dès 2007. Un plan d'actions communal a été construit et doit maintenant être mis en œuvre. Pour la gestion de chantier, une maison de la rénovation urbaine a été installée dans l'actuel centre commercial, des présentations du projet, réunions de chantiers régulières, réunions de concertation animées par les élus et par secteur en fonction de l'actualité, sont organisées régulièrement.

La démarche d'insertion est portée par l'agglomération et fonctionne bien : dépassement des objectifs, extension de la pratique pour l'ensemble des marchés de la communauté, et qui s'étend aux communes et aux bailleurs, clauses appliquées également par Carrefour...

Le projet économique

Le quartier est classé en ZFU depuis 2004, avec pour objectif de maintenir une activité commerciale et artisanale de proximité et d'attirer de nouvelles activités économiques pour renforcer la mixité fonctionnelle.

En 2006, le projet s'est trouvé un nouveau souffle avec la volonté de Carrefour d'installer un hypermarché et une galerie marchande avec une forte ambition d'innovation pour le groupe (*arrivée de nouvelles enseignes, façade commerciale sur les flux de la rocade, construction HQE, 1er centre commercial développé en propre*) sur un terrain plus grand et contigu au quartier entre l'ancienne et la nouvelle rocade. Les commerçants du centre actuel sont accompagnés pour intégrer la nouvelle galerie marchande en cas de transfert hors site. Ce projet inscrit dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) vise une chalandise sur tout le sud du département pour améliorer l'équilibre commercial de l'agglomération.

Les deux autres centres commerciaux rénovés et optimisés (*opérations portées par l'Epareca et la SIABA*) contribuent à renforcer une offre de proximité dont la situation au cœur du quartier pour le centre commercial Palissy concourt à cette diversification des fonctions très attendue.

Le projet dans le territoire

L'implication de la communauté d'agglomération dans le pilotage des PRU assure une bonne prise en compte des projets dans le Programme Local de l'Habitat (PLH), notamment en termes d'équilibre du logement social sur l'agglomération.

Le PRU et le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) sont portés par l'agglomération qui donne l'impulsion à l'échelle intercommunale. Les actions sont ensuite conduites par chaque ville et déclinées à l'échelle des quartiers.

Par ailleurs, un Plan Climat-Energie Territorial (PCET) d'agglomération est en cours d'élaboration.

Un travail important est mené sur la trame verte et les liaisons douces au sein du quartier. Pour les bâtiments, une part des réhabilitations améliore sensiblement la performance thermique des immeubles et les constructions sur site seront BBC. Le réseau de chauffage urbain est également un atout du quartier.

CHANTEREINE MONTVILLIERS - LA CHAPELLE-SAINT-LUC - TROYES (10600)

Avancement du PRU au 31 décembre 2012

Avancement administratif

- 2 avenants plans de relance ont été signés en 2009 et un avenant simplifié en 2010.
- **Point d'étape réalisé entre : septembre 2010 - janvier 2011**
Principales suites données :
- projet de centres commerciaux : développement de la complémentarité entre les projets structurants et l'offre de proximité
 - renforcement du portage des volets urbain et économique du projet
 - développement de l'articulation des volets humain et urbain du projet
 - amélioration du dispositif de coordination/pilotage de la direction de projet (instances partenariales, équipe projet, articulation Ville/Agglomération, pilotage financier)
 - meilleure articulation des compétences Ville/Agglomération (cohérence de l'action économique, coordination des aménagements urbains, gestion des interfaces de la ZAC).
- **1 avenant global à 2 ans signé en juillet 2012** pour faire évoluer le projet, notamment sur l'ingénierie et le pilotage. Il permettra une meilleure prise en compte du volet économique et de l'articulation entre transformations urbaines et accompagnement social, la requalification d'une partie des PLUS CD en PLUS et en PLAI et la reconfiguration de la trame Nord-Sud pour s'adapter aux opérations de construction. La trame verte est également renforcée et la commune a fait une demande de crédits complémentaires pour les équipements dont les coûts ont doublé depuis la signature de la convention.

Avancement financier

	global (en millions d'€)	
Montant total	194,34	
Subvention ANRU	45,98	24 %
Engagement/sub ANRU	30,12	66 %
Paiement demandé/engagement	11,14	37 %
Payé/demandé	5,86	53 %

Avancement physique

Nombre de logements	programme	livré		démarré (hors livraison)	
Démolition	671	152	23 %	463	69 %
Construction	655	86	13 %	78	12 %
dont PLAI	117	4	3 %	0	0 %
Réhabilitation	519	0	0 %	0	0 %

Avancement social

Relogement :

165 ménages relogés et 55 départs spontanés sur les 373 relogements prévus (décohabitations comprises). 33 logements dans le neuf.

70 relogements effectués sur les quartiers en RU et 91 hors ZUS. 4 ménages sont à reloger.

Insertion :

26 880 h réalisées sur 100 480 prévues.

87 contrats, majoritairement en CTP, 3 CDI et 1 CDD.

79 personnes concernées, dont 58 en ZUS.

1 CDD à 6 mois.

CHANTEREINE MONTVILLIERS - LA CHAPELLE-SAINT-LUC - TROYES (10600)

Avancement du PRU au 31 décembre 2012

Évènements marquants de 2012 :

- bilan d'étape rendu en février 2012
- avenant à 2 ans signé le 12/07/2012
- construction du Carrefour et travaux d'aménagement des espaces publics achevés
- premières démolitions des opérations habitat en 2012
- création de la ZAC en 2010 - aménageur désigné en 2012 et DUP sur l'ancien centre commercial lancée en 2011.

Évolutions du projet à court terme :

- réalisation de la ZAC dans le respect du programme et des délais conventionnés
- travail sur la qualité des espaces résidentialisés (sollicitation du pôle appui ANRU)
- analyse du relogement dans le neuf (évolutions de loyer, mobilité)
- bilan d'étape à 4 ans, à lancer en 2014.