

QUARTIER NOUVEAU ROMILLY - ROMILLY-SUR-SEINE (10100)

Endiguer la disqualification territoriale en visant le développement économique et l'amélioration du cadre de vie

Contexte

Le quartier dans la commune :

A partir des années 1950, pour faire face à l'expansion économique et démographique de la ville, plusieurs quartiers de grands ensembles en extension urbaine vers l'Ouest et le Sud sont construits à Romilly. La ville a l'ambition d'accueillir environ 20 000 habitants et de constituer une nouvelle ville en parallèle de la ville ancienne. Avec la crise textile, la ville subit une disparition progressive de cette filière, depuis le début des années 1980, qui se traduit par une paupérisation grandissante de l'agglomération et une perte de population.

Le Nouveau Romilly a ainsi été construit sur la colline des Hauts-Buissons en surplomb du centre ville dont il est séparé par la ligne ferrée Paris-Bâle et par la RD 619. Il concentre 70% du logement social de la commune.

Les caractéristiques du quartier :

Le Nouveau Romilly est un petit quartier de grands ensembles bien doté en équipements de proximité (*école, espace petite enfance,...*) et qui côtoie des équipements importants (*lycée, hôpital*). Le parc de logements est constitué de barres en R+4, composé à 98% de logement social appartenant à 2 bailleurs (*OPAC de l'Aube et Mon Logis*). Il présente une vacance très importante (> 60% sur certains immeubles). Dans un marché de l'habitat très détendu, le quartier est très peu attractif et garde une image négative.

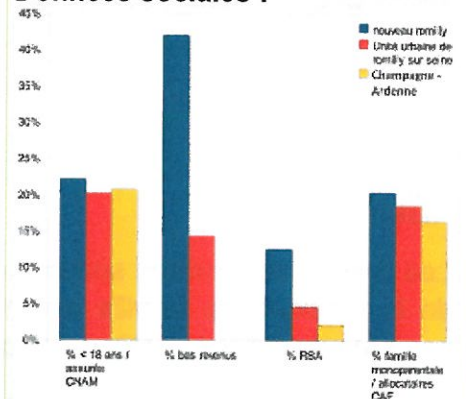
Unité urbaine de Romilly :

16 202 habitants
27,2% de logements sociaux
13,9% de chômage

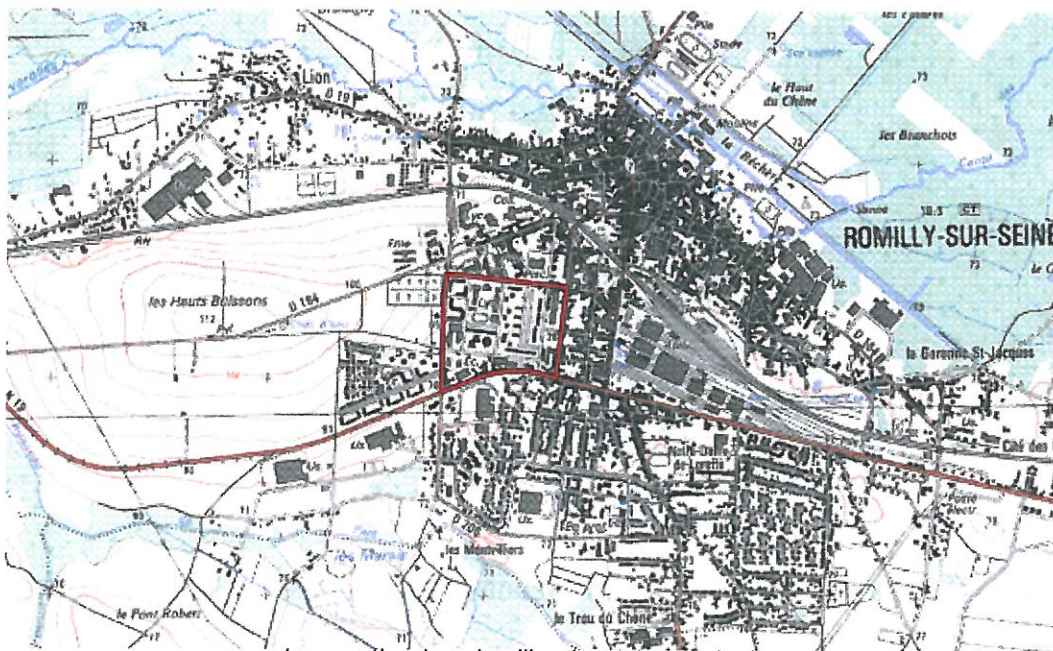
Quartier :

927 habitants
83,1% de logements sociaux
32,8% de chômage

Données sociales :



Sources : fiscale, INSEE, ANPE 2006, CAF 2009



Le quartier dans la ville, dans son contexte



CETE
Est
DREAL
C.-A.

La Rénovation Urbaine en Champagne Ardenne

Panorama des PRU

Décembre 2011

QUARTIER NOUVEAU ROMILLY - ROMILLY-SUR-SEINE (10100)

Etat initial et objectifs du PRU



Historique :

Les premières tensions sociales dans les années 1980 ont suscité la mise en œuvre des dispositifs de la politique de la ville dès 1986 : une opération de développement social des quartiers est conduite de 1986 à 1993 et se poursuit en 1995 par un contrat d'agglomération.

Face aux difficultés grandissantes du quartier, la ville et les 2 bailleurs engagent en 1999 une réflexion sur le devenir du quartier et sur un programme d'actions qui a trouvé écho dans la création de l'ANRU.



Etat initial

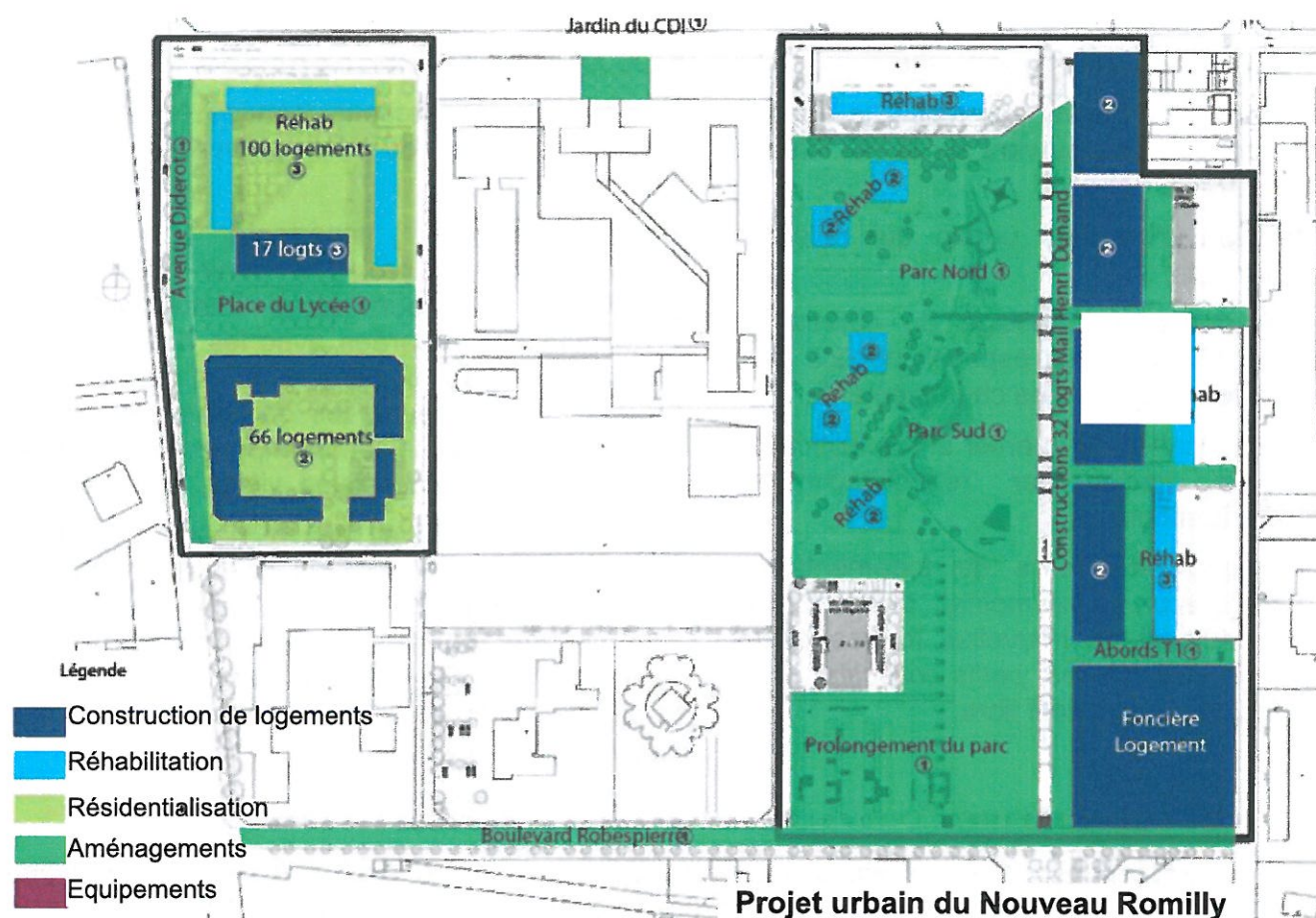
Le quartier est isolé du reste de la ville par les infrastructures. Par ailleurs, la forme d'habitat collective ne correspond plus aux souhaits des locataires. La population du quartier présente des difficultés sociales accrues par rapport au reste de la commune et concentre des ménages à faibles voire très faibles revenus.

Les objectifs du PRU

- **Désenclaver le quartier** en l'ouvrant vers le centre ville et améliorer la perméabilité du quartier.
- **Valoriser et revitaliser l'environnement** (espaces extérieurs et bâti) pour améliorer l'image du quartier et entraîner de nouveaux usages.
- **Mettre en œuvre une stratégie habitat partenariale.**

QUARTIER NOUVEAU ROMILLY - ROMILLY-SUR-SEINE (10100)

Le Projet de Rénovation Urbaine



Le projet en bref :

Signature de la convention :
12/07/2007

Porteur de projet :
Ville de Romilly-sur-Seine

Principaux Maîtres d'Ouvrage :
Mon Logis et OPH Aube Immobilier

Direction de projet :
Chef de service urbanisme devenue chargée de mission RU-cohésion sociale. En lien direct avec l'élu.

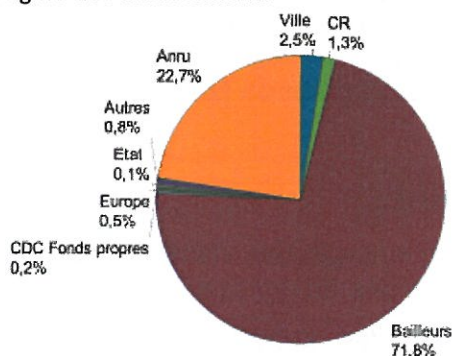
OPCU :
Mutation (planning physique et financier, appui à la formalisation des revues de projets, alertes)

Montant du projet TTC :
37 008 411 €

Base subventionnable :
36 217 129 €

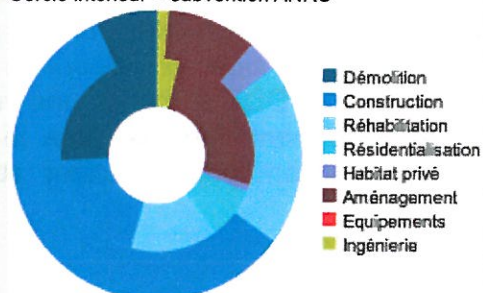
Participation ANRU :
8 207 462 €

Origine des financements



Répartition des financements par famille

Cercle extérieur = base subventionnable
Cercle intérieur = subvention ANRU



Programme :

Logement

210 logements démolis
170 logts sociaux construits :
56,5% sur site
318 logements réhabilités
166 logements résidentialisés
30 logements en diversification
dont 10 accessions sociales
20 logements Foncière

Aménagement - Equipement

→ Aménagement d'un parc urbain Nord Sud
→ Requalification des abords des équipements et des voies principales.

Le projet urbain

- Création d'un nouvel axe reliant le quartier au centre ville en s'ouvrant sur la RD 629 qui irrigue la ville.
- Création d'un parc urbain qui relie les équipements.
- Amélioration du maillage du quartier et création de nouveaux espaces publics pour clarifier les usages et les cheminements.
- Dédensification du quartier et requalification du parc social par réhabilitation et résidentialisation.
- Adaptation de l'offre de logements en quantité (*reconstruire moins*), diversification en introduisant de nouvelles formes bâties (*maisons individuelles, petits collectifs*) et de l'accession ou du locatif libre.

Le projet social

- Poursuite des actions menées en faveur de l'éducation et de la prévention de la délinquance.
- Concertation importante en phase d'élaboration du projet, à partir de réunions publiques, de journées événementielles et d'animations préparées avec les habitants. Un local du projet a également été implanté sur le quartier. Par ailleurs, les bailleurs ont mis en place une communication importante autour du projet (réunions collectives, visites, journaux...)
- Groupes de travail dès le démarrage de la convention en matière de gestion urbaine de proximité, pour améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants, mieux coordonner les interventions de chacun et consolider la communication et la mise en oeuvre d'actions communes.

Le projet économique

- Un centre commercial de proximité est présent sur le quartier. Bien que sa forme soit peu ouverte sur le quartier (*structure en U*) et malgré une certaine désuétude, les cellules commerciales sont occupées et fonctionnent relativement bien.
- Par ailleurs, la ville a prévu de travailler à la consolidation économique du quartier par la frange Est avec l'implantation de quelques services (*architectes, infirmières, kinésithérapeutes*) sur le foncier d'une friche communale et avec le support de la fiscalité locale.

Le projet dans le territoire

- La même personne est en charge des missions Rénovation Urbaine et CUCS, avec des relations importantes avec la chargée de mission insertion.
- Quelques opérations ponctuelles peuvent être soulignées en matière de développement durable : La Foncière réalise ses constructions en BBC, et l'aménagement du parc urbain prévoit la mise en place de noues. Il n'existe cependant pas de démarche globale.
- La concomitance des livraisons d'une opération extérieure au projet et des constructions neuves du projet de rénovation urbaine (*200 à 300 logements sociaux livrés entre 2011 et 2013*) a poussé la communauté de communes, la ville et la DDT à mener une réflexion sur la stratégie habitat à adopter, pour rentabiliser les investissements prévus dans le cadre de l'ANRU et de l'OPAH concernant le centre ville, mais également pour anticiper sur les évolutions de peuplement envisageables.
- Révision du PLU en cours.

QUARTIER NOUVEAU ROMILLY - ROMILLY-SUR-SEINE (10100)

Avancement du PRU au 31 décembre 2012

Avancement administratif

→ avenant local

2 avenants plans de relance ont été signés en 2010. Un avenant local permettant de redéployer les économies entre les différentes familles a été signé en mai 2011.

→ 1 avenant global de clôture

signé en novembre 2011 pour préparer la sortie de convention (fixer les dates de clôture) et officialiser la déprogrammation du centre culturel.

→ Point d'étape à deux ans réalisé en 2009, localement :

Principales suites données :

- travail sur la livraison de l'offre nouvelle
- maintien de l'ambition de la charte d'insertion
- continuité de la gestion urbaine de proximité afin de maintenir constant l'effort déployé en direction des habitants en termes de gestion et de participation.

Avancement financier

	global (en millions d'€)	
Montant total	37,00	
Subvention ANRU	8,21	22 %
Engagement/sub ANRU	6,31	77 %
Paiement demandé/engagement	4,50	71 %
Payé/demandé	4,18	93 %

Avancement physique

Nombre de logements	programme	livré		démarré (hors livraison)	
Démolition	210	210	100 %		
Construction	170	130	76 %	40	23 %
Réhabilitation	290	290	100 %	0	0 %

Avancement social

Relogement :

Tous les ménages ont été relogés.

6 ménages ont été relogés dans du parc conventionné depuis moins de 5 ans.

43 ménages ont été relogés en ZUS.

17 ménages ont été relogés dans du neuf.

Insertion :

20 332 heures réalisées, 39 bénéficiaires (dont 7 en ZUS), 62 contrats (dont 50 en intérim, 4 CDD et 1 CDI, 3 contrats apprentis, 4 contrats professionnels).

QUARTIER NOUVEAU ROMILLY - ROMILLY-SUR-SEINE (10100)

Avancement du PRU au 31 décembre 2012

Bilan - Suites

- inauguration du quartier fini prévue courant 2013
- avenant de clôture signé le 12/12/2011, qui déprogramme le centre culturel et fixe les date de fin de convention
- date limite de paiement du 1er acompte : 14/01/2014
- date limite de solde : 14/01/2017

Point de vigilance/évolutions à court terme

- Préparation de la sortie de convention :

L'élaboration du Plan Stratégique Local est lancée depuis 2012. Les premières pistes concernent :

- la définition de la stratégie habitat
- la coordination entre politique de la ville et rénovation urbaine et en particulier sur le volet insertion
- objectif de signature → 2014.