

QUARTIER DU VERT BOIS - SAINT-DIZIER (52100)

Reconstruire l'unité de la ville en mettant fin à un urbanisme d'exclusion

Contexte initial

Le quartier dans la commune :

Ce quartier est une des premières villes nouvelles d'après guerre et a été construit dans les années 1950 pour répondre aux besoins importants en logements.

A 2 km du centre ville, sur les hauteurs, il se trouve physiquement coupé du reste de la ville par la voie ferrée, le canal et une voie rapide (la RN4) en surplomb de l'espace public.

Il représente un des plus vastes quartiers d'habitat social de la région et loge en 2004 près de 50% de la population de Saint-Dizier.

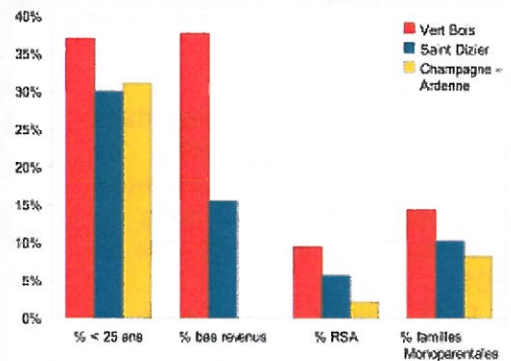
Les caractéristiques du quartier :

C'est un quartier à dominante résidentielle caractérisé par un urbanisme de barres et de tours, dans une trame viaire peu organisée.

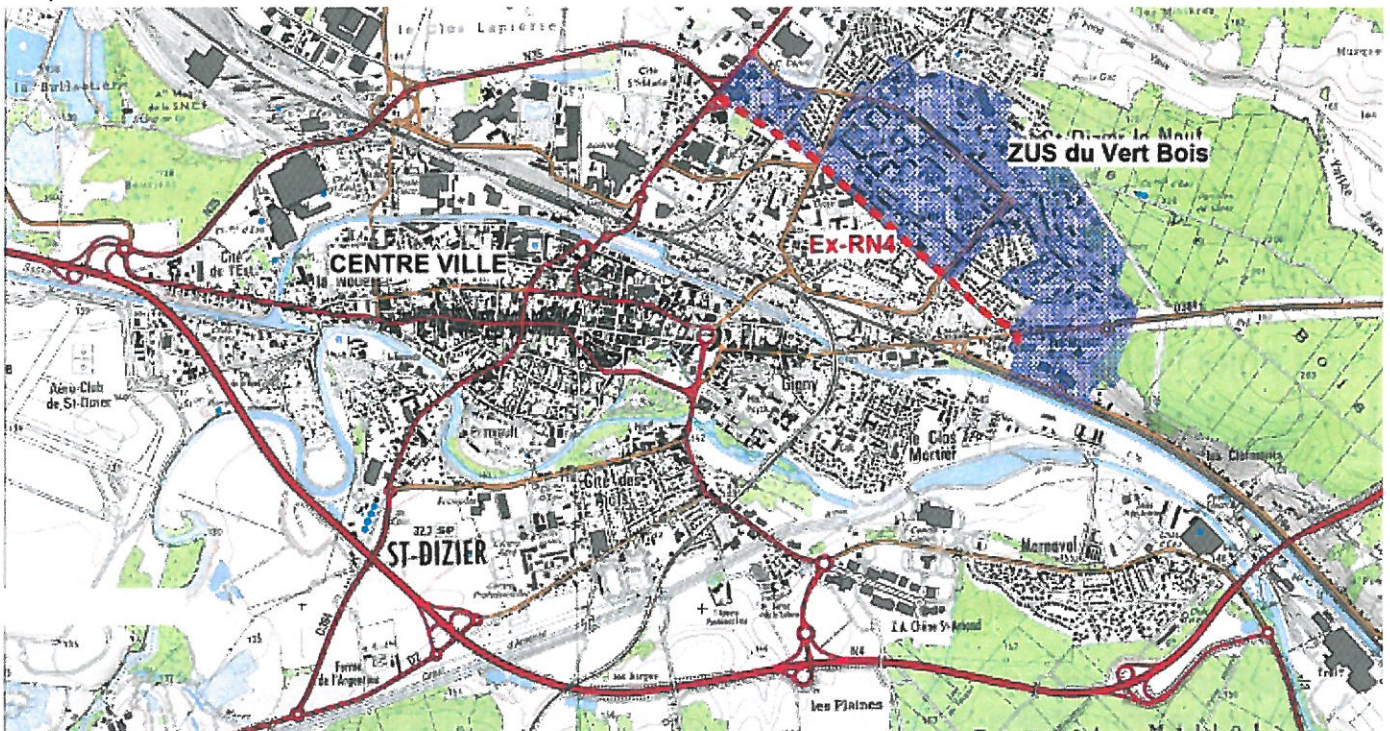
Il concentre 86,5% des logements sociaux de la commune, uniquement en collectif et appartenant à un seul bailleur. Il offre beaucoup de grands logements, alors que la demande s'oriente de plus en plus vers des T2 ou T3. Il présente une vacance importante.

Unité urbaine :	Quartier :
33 099 habitants	8 531 habitants
33,3% de lgts sociaux	79% de lgts sociaux
12,7% de chômage	24,8% de chômage

Données sociales



Sources : fiscale, INSEE, ANPE 2006, CAF 2009



Le quartier dans la ville, dans son contexte

QUARTIER DU VERT BOIS - SAINT-DIZIER (52 100)

Etat initial et objectifs du PRU



Le quartier avant projet

Historique :

La ville s'engage rapidement dans les différents dispositifs de politique de la ville et concrétise un projet d'ensemble dans le cadre du Grand Projet de Ville en 2001.

Le PRU s'inscrit dans la suite de ces réflexions.

Etat initial

Le quartier est physiquement coupé du centre ville. Au delà de la restructuration de la RN4, les liaisons Nord-Sud vers le centre sont peu lisibles. Par ailleurs, du fait de son isolement et des formes urbaines qui le composent, le quartier souffre d'une mauvaise image qui se traduit par une vacance de plus en plus importante dans le parc HLM (de 6 à 11% entre 1999 et 2006).

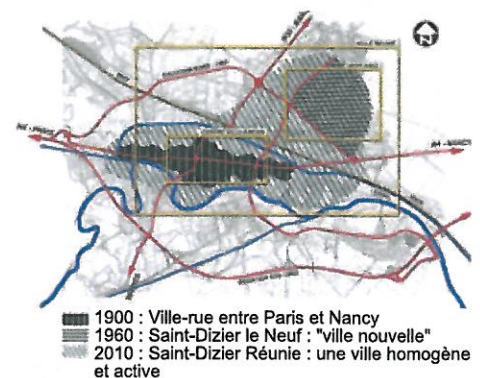
En outre, la population est en grande précarité et concentre les difficultés (revenu médian par unité de consommation du quartier à 43% de celui de l'unité urbaine, en baisse ; part de population à bas revenus en augmentation).

Les objectifs du PRU

→ **Unifier la ville** pour revaloriser et re-découvrir l'identité bragarde.

→ **Diversifier l'offre de logements et organiser la mixité sociale et urbaine** au sein de l'ensemble de la ville.

→ **Améliorer le cadre de vie**, à travers l'intensification des actions de gestion urbaine de proximité, la valorisation des grands lieux de vie et le développement de l'attractivité du quartier.



QUARTIER DU VERT BOIS - SAINT-DIZIER (52 100)

Le Projet de Rénovation Urbaine

Les intentions du projet,

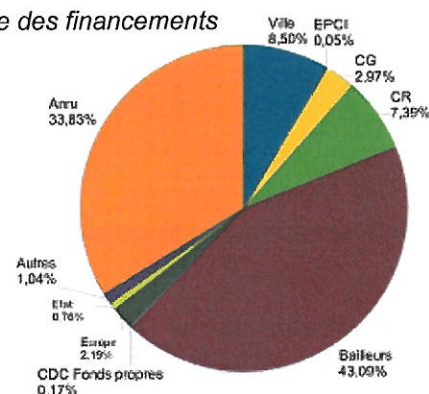
Le schéma directeur du Vert Bois. (mis à jour en nov 2007)



Le projet en bref :

Signature de la convention :
26/11/2004
Signature du dernier avenant :
mai 2007
Porteur de projet :
Ville de Saint-Dizier
Principaux Maîtres d'ouvrage :
OPH, Foyer Rémois
Direction de projet :
Régie Ville,
pôle développement urbain
Urbaniste du projet :
Atelier Ruelle + suivi en régie
Montant du projet TTC :
153 648 094 €
Base subventionnable :
136 380 163 €
Participation ANRU :
46 400 000 €

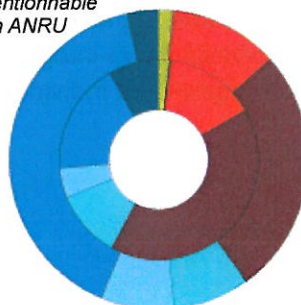
Origine des financements



Répartition des financements par familles

Extérieur: Base subventionnable
Intérieur = Subvention ANRU

■ Démolition
■ Construction
■ Réhabilitation
■ Résidentialisation
■ Aménagement
■ Equipement
■ Equipements Commerciaux
■ Ingénierie



Programme :

Logement

608 logements sociaux démolis
514 logements sociaux reconstruits,
dont 59% sur site et 30 PLAI
444 logements réhabilités
1450 logements résidentialisés
46 logements en diversification (La Foncière)

Aménagement - Equipement

Aménagement du bd urbain (ex RN4)
Requalification des liaisons Nord-Sud
vers le centre
Aménagement d'un parc public
Traitement des arrières du centre
commercial
Aménagement des liaisons douces
(berges du canal, ancienne voie
fermée...)
Reconstruction du collège A. Frank
et aménagement de ses abords
Construction d'un centre culturel
Création d'un parc sportif

QUARTIER DU VERT BOIS - SAINT-DIZIER (52 100)

Le Projet de Rénovation Urbaine

Le projet urbain

- **Aménagement d'une nouvelle avenue** sur l'ex-RN4 pour le rapprochement et la cohésion des territoires (*qualité des espaces publics, construction du front bâti par implantation de logements publics et privés, retournement de bâtiments existants ; animation du boulevard par l'implantation d'activités économiques et d'équipements publics le long de cet axe*).

- **Affirmation de la liaison Nord-Sud avec le centre ville** (*animation de la nouvelle place circulaire par densification (logements, services et équipements publics) et réaménagement des dessertes du lycée Saint Exupéry ; reconstruction du lycée Anne Frank et réaménagement des abords*).

- **Aménagement d'un parc urbain**, du centre commercial à la nouvelle avenue, pour reconquérir le centre du quartier.

- **Amélioration de l'offre de logements** par réhabilitations / résidentialisations massives et diversification de l'offre (en typologie, en niveau de loyer et en bailleur).

Le projet social

→ Le relogement, levier pour :

- **améliorer l'ambiance et le fonctionnement social du quartier**

- **améliorer la notoriété** de l'organisme vis-à-vis des locataires et des partenaires

- **enrichir les métiers de l'office**, notamment en termes de démarche clientèle, de culture des attributions, et de relations de proximité.

→ La démarche de gestion urbaine de proximité s'appuie sur :

- la mise en place d'une **veille territoriale** pour une intervention rapide des services de maintenance

- la mise à plat des **responsabilités de gestion** de chacun

- la mise en place d'une **stratégie de promotion** du quartier.

→ Des **clauses d'insertion** sont appliquées sur l'ensemble des marchés liés au projet, et même au delà pour la ville et la communauté de communes et l'OPH.

Le projet dans le territoire

→ Etant donné le poids du quartier dans la commune, le projet de rénovation urbaine fait partie intégrante du **projet de Ville**.

→ Le PRU a participé à déclencher la réflexion sur le **Plan Local de l'Habitat**, pour lequel un bureau d'étude a été recruté et le diagnostic réalisé en 2011. Des ateliers de travail thématiques avec tous les acteurs du logement (privé, public...) ont eu lieu.

→ Le **Contrat Urbain de Cohésion Sociale** signé en mars 2007 complète le volet social du projet de rénovation urbaine et définit comme priorité la ré-intégration du quartier au reste de la ville, l'insertion professionnelle des habitants et l'accompagnement individuel des publics les plus en difficulté.

QUARTIER DU VERT BOIS - SAINT-DIZIER (52100)

Avancement du PRU au 31 décembre 2012

Avancement administratif

→ avenant local signé le 15/04/2010

Pour préciser la localisation de certaines constructions hors site, hors ZUS et acter l'évolution de la direction de projet (réintégré en régie Ville depuis dissolution du GIP).

→ 1 avenant global signé le 6/03/2012

Redéploiement des économies (4,3 M€) pour finir le projet et notamment poursuivre l'effort de démolition des logements les moins attractifs du quartier et résidentialiser les bâtiments non intégrés au projet initial.

→ Point d'étape réalisé de novembre 2009 à mars 2010

- adapter la stratégie habitat (démolir le moins attractif, reconstruire moins mais mieux, veiller à la qualité du relogement) au vu de la vacance
- être vigilant sur la gestion de l'attente (traitement des réserves foncières, GUP)
- veiller au fonctionnement des équipements
- poursuivre les efforts en insertion.

Avancement financier

	global (en millions d'€)	
Montant total	153,60	
Subvention ANRU	46,40	30 %
Engagement/sub ANRU	42,76	92 %
Paiement demandé/engagement	35,01	82 %
Payé/demandé	32,40	93 %

Avancement physique

Nombre de logements	programme	livré		démarré (hors livraison)	
Démolition	692	532	77 %	120	17 %
Construction	497	468	94 %	0	0 %
dont PLAI	22	14	64 %	0	0 %
Réhabilitation	444	414	93 %	30	7 %

Avancement social

Relogement :

258 ménages à reloger suite à la prise en compte des démolitions supplémentaires inscrites à l'avenant 2 et 161 ménages relogés dans le neuf ou conventionné de moins de 5 ans.

Insertion :

Plan Local d'Application de la Charte nationale d'Insertion par l'économie signé le 4 octobre 2010 avec un objectif d'heures d'insertion à réaliser fixé à 70 000 h.

65 396 h réalisées au 31 décembre 2012.

QUARTIER DU VERT BOIS - SAINT-DIZIER (52100)

Avancement du PRU au 31 décembre 2012

Bilan - Suites

→ Bilan de l'année

2012 a été l'année de livraison de nombreuses constructions.

L'avenant lourd a été signé en mars.

Le porter à connaissance du plan stratégique local de sortie de convention a été rédigé.

Points de vigilance/évolution à court terme

- Nécessité de traiter le **centre commercial** à court/moyen termes pour la valorisation du centre du quartier et pour créer une bonne mixité des fonctions.
- **Diversification** sur le quartier à accentuer (les pistes de résidentialisation en vue de faire de l'accession et la commercialisation des logements de la Foncière sont à poursuivre).
- **Relogement dans le neuf** : le bilan de fin de convention et les actions correctives sont à suivre afin de s'assurer du respect du règlement de l'ANRU.
- Aménagement des **berges nord du canal** : cette action a été repoussée à plusieurs reprises pour des raisons de maîtrise foncière. Une solution opérationnelle reste à trouver.

Préparation de la sortie de convention

La Ville a bien anticipé la sortie de convention et le PRU n'est considéré que comme une étape de la transformation du quartier et de la ville.

A ce jour, la ville a réalisé des prémices **d'évaluation** (relogement : prise en compte du développement durable) et a mis en place un programme d'études pour **préparer la suite** (schéma directeur : offre commerciale et de service sur le quartier).

L'ambition de la commune est aujourd'hui de se tenir prête à saisir toutes les opportunités de développement de la ville (préparation d'un dossier de PNRU2 ; inscription dans le dispositif ingénierie du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés...).