

# POINT DU JOUR / SÉNARDES / CHARTREUX-TROYES (10 000)

A la recherche d'un renouveau urbain et social à l'échelle de la communauté d'agglomération

## Contexte

L'agglomération troyenne a vécu une période d'expansion importante liée à l'activité textile, qui se traduit par la densification du tissu urbain, parfois en continuité urbaine, parfois par des immeubles de barres et de tours construits au milieu des pavillons.

Le déclin industriel n'a pas épargné l'agglomération qui est passée de 25 000 emplois textiles dans les années 1960 à environ 5 000 salariés aujourd'hui.

## Les quartiers dans la ville

**Point du jour** : Ce quartier est situé en proche périphérie et jouxte le bouchon de champagne du centre ville de Troyes. Malgré cette proximité, le quartier apparaît relativement isolé du centre, du fait de son urbanisme qui tranche avec son environnement essentiellement pavillonnaire et de la présence d'une vaste friche entre la partie résidentielle du quartier et le centre.

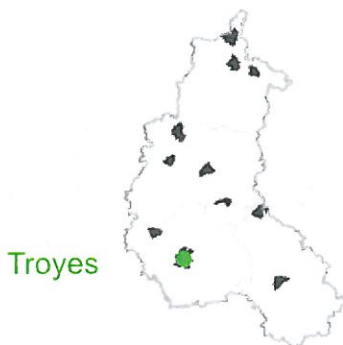
**Sénardes** : Ce quartier est situé à la périphérie Est de la ville. Malgré une certaine proximité au centre ville (10 min à pied), les accès au quartier sont contraints : l'axe Pompidou au nord-ouest (axe routier majeur de contournement du centre) le sépare du centre et le bras d'eau aux franges sud-ouest le sépare d'un vaste projet de parc urbain (le plus important de l'agglomération). Le quartier est par ailleurs implanté au sein d'un tissu plutôt pavillonnaire sans connexions avec celui-ci.

**Chartreux** : Situé en limite sud du territoire communal de Troyes, le quartier des Chartreux constitue un espace de transition entre la ville et l'espace périurbain.

Il jouxte à l'est (sur la commune de Saint-Julien-Les-Villas) un ancien site industriel qui accueille Marque Avenue, un des deux pôles de magasins d'usine de l'agglomération. A l'ouest, le quartier est à proximité d'un important pôle universitaire et scolaire (lycées, collèges, IUT, Unité de Technologie de Troyes, équipements sportifs).



Les quartiers RU dans la ville



### Historique :

L'élaboration du Projet de Rénovation Urbaine (PRU) s'est inscrite dans la continuité des précédents dispositifs de la politique de la Ville. Le quartier Point du Jour, dont le projet était le plus avancé avant l'ANRU, a bénéficié du financement de certaines opérations dans le cadre de l'Opération de Rénovation Urbaine (ORU) de l'agglomération.

## Caractéristiques des quartiers

### Point du jour

Construit dans les années 1960, ce quartier se compose essentiellement d'habitat social sous forme de barres, et appartenant à un unique bailleur (Mon Logis). Le patrimoine bâti est dégradé et présente une très faible diversité de typologie, ce qui a entraîné une dégradation progressive de l'image du quartier et une paupérisation de sa population.

### Sénardes

Le quartier se compose de barres implantées généralement le long de la voie principale et souffre de ses accès très discrets. Sa population est en situation précaire.

### Chartreux

Le quartier est essentiellement composé de barres et de plots, implantés dans un tissu hétérogène de pavillons, d'activités et en franges de ville.

### Unité urbaine de Troyes :

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

### Point du jour :

1 306 habitants  
98,2% de logements sociaux  
29,1% de chômage

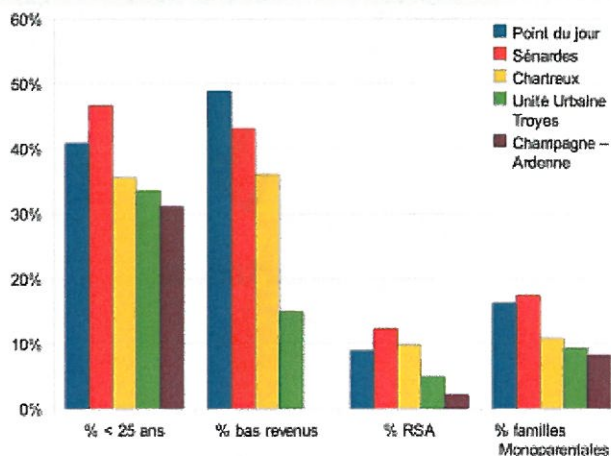
### Sénardes :

4 538 habitants  
82,9% de logements sociaux  
26,8% de chômage

### Chartreux :

6 005 habitants  
85,4% de logements sociaux  
21,6% de chômage

### Données sociales :



Sources : fiscale, INSEE, ANPE 2006, CAF 2009

# POINT DU JOUR, SÉNARDES, CHARTREUX - TROYES (10 000)

## Le Projet de Rénovation Urbaine

### Le projet en bref :

**Signature de la convention :**  
22/05/06

**Signature avenant lourd :**  
En 2010, pour prendre en compte les conclusions du point d'étape.

**Porteur de projet :** Grand Troyes, Communauté d'agglomération.

**Principaux Maîtres d'Ouvrage :**  
Ville de Troyes, ESH PluriHabitat Mon Logis, OPH Troyes Habitat, AFL

**Direction de projet :**  
placée au sein du Grand Troyes, elle est composée d'un directeur des PRU, d'un chef de projet PRU, d'un chef de projet renouvellement urbain et économique, d'un chef de projet Ordonnancement/Pilotage/Coordination Urbain (OPC-U), et de deux chargés de mission (habitat et insertion).

La ville de Troyes a également mis en place une équipe projet pilotée par un directeur de projet.

**Urbaniste du projet :**  
1 urbaniste conseil par quartier qui a finalisé le projet et assuré le suivi de la mise en œuvre :  
- Point du jour : la Fabrique Urbaine.  
- Sénardes : Pattou Tandem/DS Architectes  
- Chartreux : AEI/EGIS Aménagement.

**Montant du projet TTC :**  
137 830 868 €

**Base subventionnable :**  
130 353 818 €

**Participation ANRU :**  
35 284 988 €

### Programme :

**479 logements démolis**

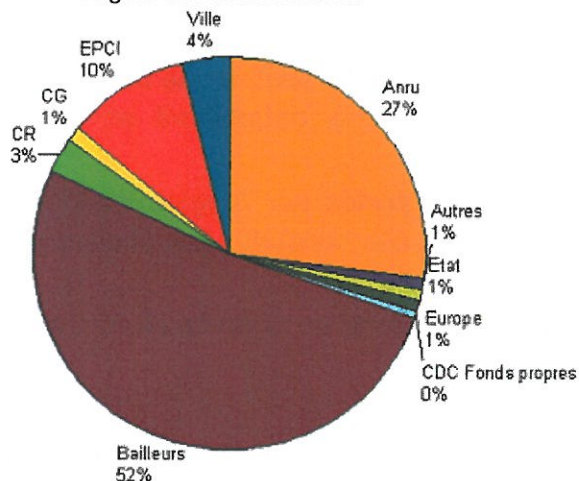
**479 logements sociaux construits**  
dont 31% sur site  
41 PLAI

**561 logements réhabilités**

**1868 logements résidentialisés**

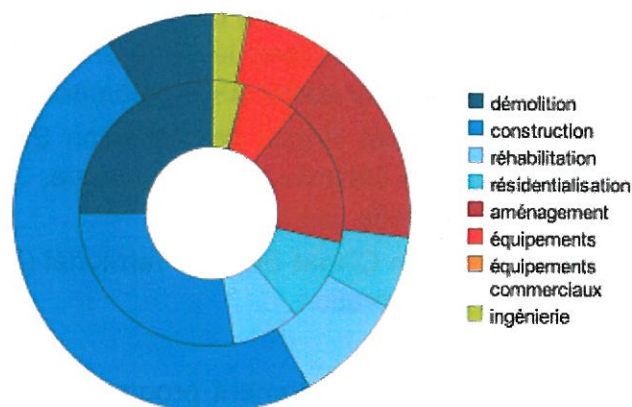
**142 logements en diversification**  
dont 102 logements Foncière  
40 PLS

Origine des financements



Répartition des financements par famille :

Cercle extérieur = base subventionnable  
Cercle intérieur = subvention ANRU



### Les objectifs du PRU

- S'appuyer sur un **projet structurant** par quartier.
- **Réinsérer ces quartiers dans la ville**, tout en rééquilibrant l'habitat à l'échelle communautaire.
- Améliorer le **cadre de vie**.
- **Offrir à chacun des services publics de qualité**.
- Renforcer le **développement économique et l'emploi**, par la diversité fonctionnelle et la mise en synergie des investissements, du développement économique et de l'accès à l'emploi.
- **Assurer la mixité sociale** du logement par un renouvellement de l'offre.

# POINT DU JOUR, SÉNARDES, CHARTREUX - TROYES (10 000)

## Le Projet de Rénovation Urbaine

---

### 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 GUP a été signée en 2007 et des diagnostics partagés concernant

l'état des espaces extérieurs et le cadre de vie du quartier ont été menés dès 2007. Des plans d'actions par quartier ont été construits en 2009, et sont maintenant mis en œuvre. Le fait qu'il n'y ait qu'un seul bailleur par quartier simplifie les relations Ville / Bailleur. Celles-ci sont par ailleurs facilitées par la rétrocession d'une partie du foncier bailleur à la ville. Les services des uns et des autres se coordonnent bien.

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 qui s'étend aux communes et aux bailleurs...

### 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 et un Agenda 21 communal sont en cours d'élaboration.

Les maîtres d'ouvrage entament progressivement une approche durable des constructions. Les bailleurs ont réalisé quelques opérations en HQE et la ville a construit une maison de quartier en BBC. Les réhabilitations visent également à améliorer les performances thermiques des immeubles qui sont en moyenne classés D. Un travail important est mené sur la trame viaire et les cheminements doux, notamment au sein des quartiers Sénardes et Chartreux.

Il est à noter que le quartier Sénardes a fait l'objet d'un dossier de présentation à l'appel à projet concernant l'urbanisme durable, lancé par l'ANRU en 2010, en mettant en valeur l'approche sur les liaisons douces et la gestion de l'eau.

# QUARTIER POINT DU JOUR - TROYES (10 000)

## *Etat initial et objectifs du PRU*



Le quartier avant projet - ZUS Point du Jour

### Etat initial

Malgré une bonne desserte en transports en commun et une proximité du centre, le quartier est ressenti comme enclavé. Les espaces extérieurs sont peu valorisés et au statut flou. Les parties communes sont largement dégradées.

La population du quartier est globalement dans une situation économique fragile (revenus et taux d'activité faibles). Le poids de la population étrangère, sans poser de difficulté particulière, accentue la marginalisation du quartier par rapport au reste de la ville. L'offre peu diversifiée de logements et la dégradation du bâti ont créé une spécialisation d'occupation sociale et une stigmatisation importante.

### Les objectifs du PRU

- Rechercher une **meilleure insertion du quartier dans la ville** en travaillant sa composition urbaine, architecturale et paysagère, et en retrouvant une mixité sociale aujourd'hui absente.
- **Désenclaver le quartier** par rapport à son environnement immédiat en travaillant sur les chemins piétons et les voies de liaison avec ses abords.
- Lui redonner une **identité forte** par une architecture de qualité, un aménagement ambitieux et une offre de services équitable et efficace.

# QUARTIER POINT DU JOUR - TROYES (10 000)

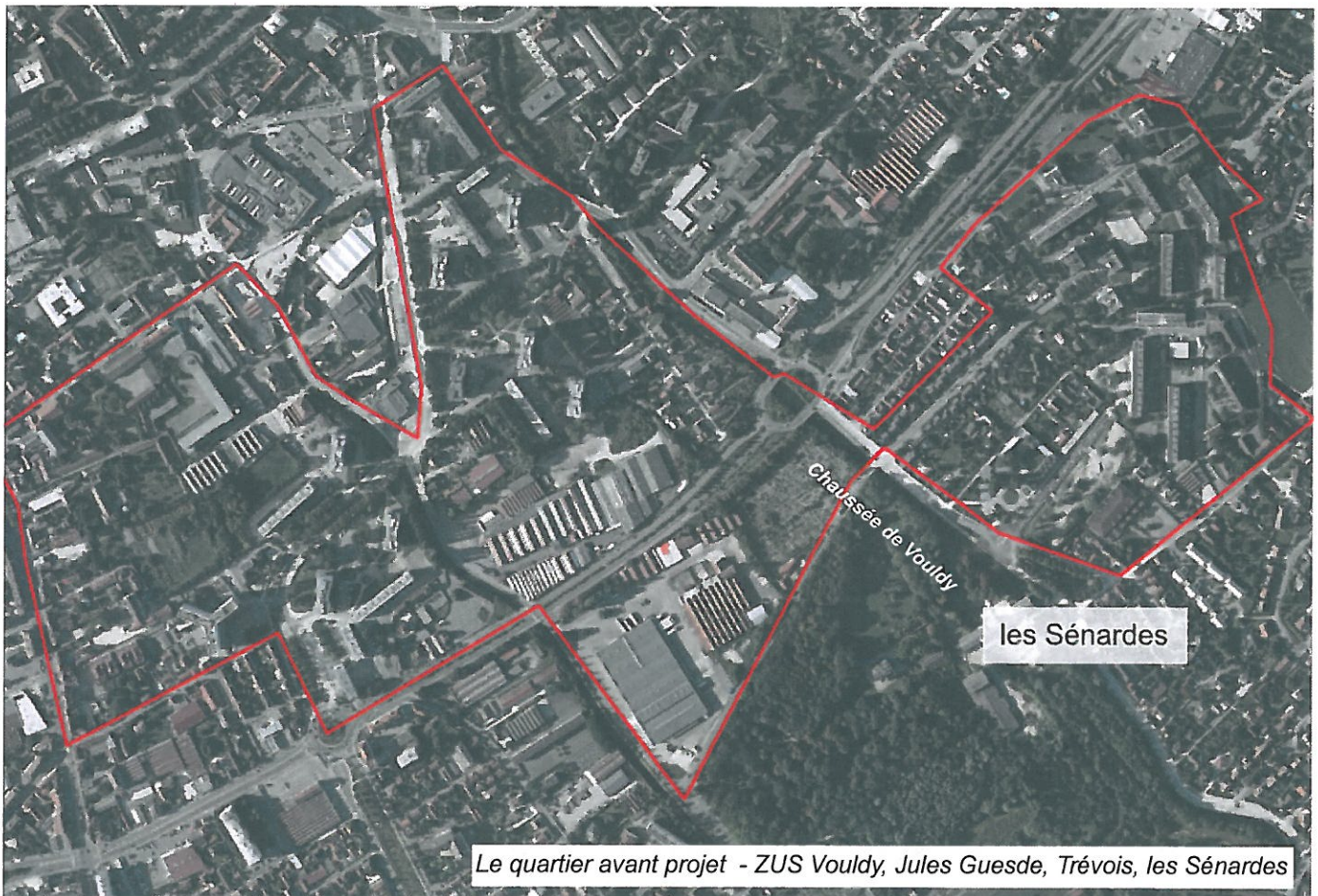
## Le Projet de Rénovation Urbaine

Le projet sur le nord du quartier - plan et axonométrie (avenant 2010)



### Le projet urbain

- **Opération structurante** : création d'un nouveau quartier d'habitat et d'un parc public sur l'ancienne friche TEO.
- Démolition – reconstruction d'une partie des barres en petits collectifs et maisons de ville.
- Résidentialisation.
- Aménagement d'un square central.
- Construction d'une maison des quartiers et implantation de commerces.
- Restructuration de la trame viaire.



### Etat initial

Par son positionnement (entre le centre et le parc), le quartier dispose d'un potentiel à valoriser, aujourd'hui mis en défaut par la discrétion de ses accès et la dévalorisation de son image. Par ailleurs, le quartier souffre d'une carence en équipements et en espaces publics.

### Les objectifs du PRU

- Désenclaver le quartier en facilitant son accès.
- Identifier le quartier des Sénardes depuis la chaussée de Vouldy et donner une nouvelle adresse valorisante à ses habitants.
- Animer le coeur du quartier en constituant une place centrale qui accueille les principaux équipements du quartier.

# QUARTIER SÉNARDES - TROYES (10 000)

## Le Projet de Rénovation Urbaine



Le projet sur les Sénardes  
Plan et axonométrie  
(avenant 2010)



### Le projet urbain

- Création d'une nouvelle entrée de quartier et requalification de la chaussée de Vouldy.
- Construction de logements privés et en accession sociale sur cette nouvelle voie.
- Définition d'un coeur de quartier piéton appuyé par les résidentialisations.
- Création d'une maison de quartier et d'une crèche, regroupées avec le groupe scolaire existant autour d'une place centrale du quartier.





### Etat initial

Le quartier souffre de son relatif isolement par rapport au reste de la ville (éloignement du centre, proximité de polarités autonomes) et il est finalement très peu traversé.

Sur le plan social, le secteur affiche un chômage important et accueille une population fragile.

### Les objectifs du PRU

→ **Réinscrire le quartier au sein de l'agglomération** en le restructurant, en requalifiant ses espaces mais également en traitant les franges urbaines et en atténuant les césures entre ville et périurbain.

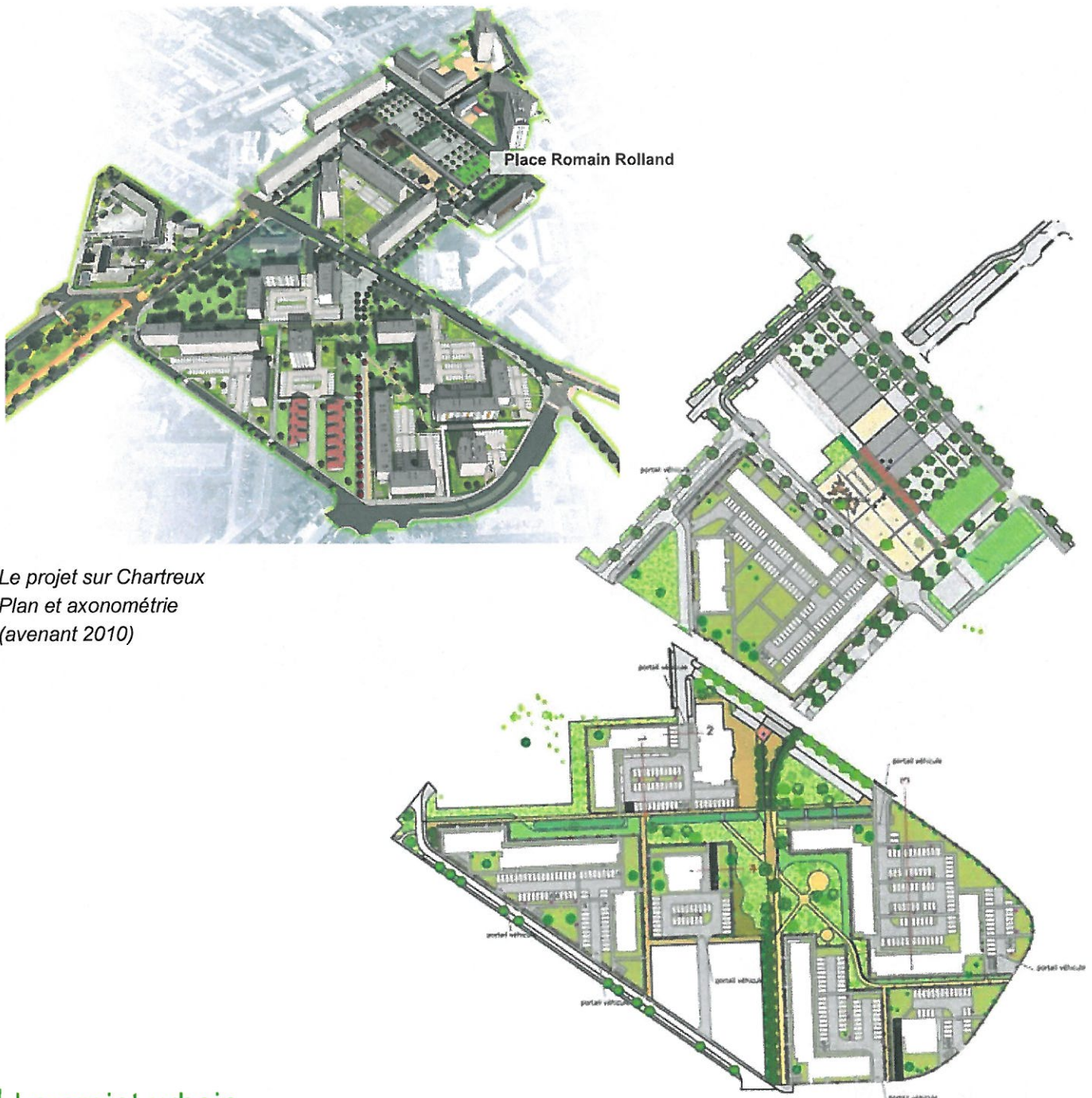
→ **Ouvrir le quartier** sur son environnement immédiat ainsi que sur l'ensemble de la ville, à partir de la réorganisation de la trame viaire et des îlots, ce qui contribuera à le désenclaver et à l'insérer dans les parcours.

→ Doter le quartier d'une **nouvelle centralité forte** constituant un repère pour tous.

→ **Améliorer le cadre de vie** quotidien des habitants, à partir du traitement des espaces publics, des espaces extérieurs et des parties communes.

# QUARTIER CHARTREUX - TROYES (10 000)

## Le Projet de Rénovation Urbaine



Le projet sur Chartreux  
Plan et axonométrie  
(avenant 2010)

### Le projet urbain

- Restructuration de la place Romain Rolland autour de la réhabilitation intérieure et extérieure du centre social et de la mise en place d'une offre de services publics efficace en coeur de quartier, pour constituer une centralité forte.
- Maillage piéton et routier.
- Renforcement des liaisons transversales par le biais des démolitions / reconstructions.
- Nouvelle typologie d'habitat pour améliorer le cadre de vie et favoriser la mixité sociale.

# POINT DU JOUR, SÉNARDES, CHARTREUX - TROYES (10000)

## Avancement du PRU au 31 décembre 2012

### Avancement administratif

→ **Point d'étape réalisé entre septembre 2008 - février 2009**

suivi d'un avenant global signé en avril 2010

Principales suites données :

- regroupement des missions de suivi de projet urbain
- développement de l'articulation entre projet urbain et projet social, notamment sur la GUP et le volet éducatif
- renforcement du pilotage de projet
- renforcement de l'OPCU et affirmation du rôle de pilotage de la communauté d'agglomération, notamment sur le relogement et l'habitat.

→ **Rendu du bilan d'étape à 4 ans (février 2012) :**

Principales conclusions et préconisations :

- période de transition à négocier dans la conduite du projet (redynamiser les rythmes de réunions et assurer le transfert de responsabilités de l'agglomération vers la ville)
- renforcement du volet technique dans la gestion urbaine de proximité pour compléter et accompagner le volet social très développé

- actualisation de la stratégie habitat pour une meilleure adaptation aux réalités du terrain
- capitalisation des acquis dans l'articulation du PRU avec les différentes politiques sociales.

→ **Avenant global de sortie de convention en cours de validation par le comité d'engagement de l'ANRU. Objectif de signature : juillet 2013**

- redéploiement des économies faites (5 millions), 900 000 € pour le quartier Jules Guesde pour des opérations de résidentialisation
- opérations de réhabilitation supplémentaires pour prévenir les risques de césure dans les quartiers.

→ **Date de clôture :**

- 31/12/2015 pour les premiers acomptes
- 31/12/2017 pour les soldes.

→ **Signature d'une opération isolée**

- Planche-Clément (1 million de subvention ANRU)

### Avancement financier

	global (en millions d'€)	
Montant total	137,83	
Subvention ANRU	35,28	26 %
Engagement/sub ANRU	29,13	83 %
Païement demandé/engagement	21,37	73 %
Payé/demandé	20,47	96 %

### Avancement physique

Nombre de logements	programme	livré		démarré (hors livraison)	
Démolition	479	479	100 %		
Construction	479	336	70 %	104	21 %
dont PLAI	41	14	34 %	21	51 %
Réhabilitation	561	391	70 %	150	27 %

### Avancement social

**Relogement :**

Tous les ménages ont été relogés.

**Insertion :**

- 87 846 h réalisées sur les 75 001 h prévues (117 %)
- 318 contrats, dont 14 CDI et 7 CDD
- 233 bénéficiaires, dont 5 en CDI après 12 mois.

# POINT DU JOUR, SÉNARDES, CHARTREUX - TROYES (10000)

## *Avancement du PRU au 31 décembre 2012*

---

### Bilan - suites

- **Points de vigilance/évolution du projet à court terme :**
  - Travail à poursuivre sur le plan urbain pour les Chartreux (élargissement des réhabilitations et résidentialisations).
  - En vue de la préparation du Plan Stratégique Local (PSL), le suivi de ces quartiers après l'ANRU doit prendre appui sur les démarches d'accompagnement social.
- Signature de l'avenant de sortie de convention été 2013, élargissement des réhabilitations sur les Sénardes et Chartreux et des résidentialisations aux Chartreux.
- Début des réflexions sur le Plan Stratégique Local sur la base des travaux rendus.