

LE DÉSERT / ROME ST-CHARLES VITRY LE FRANÇOIS (51300)

Modifier profondément et durablement l'image des quartiers

Contexte

Le quartier dans la commune :

La ville de Vitry le François connaît une baisse démographique ininterrompue depuis 1975. La commune présente une importante segmentation : le carré historique de 640m de côté se distingue du reste de la ville qui s'est développé pour l'essentiel à partir de la révolution industrielle. La ville présente aujourd'hui une forte prédominance du parc social, qui représente 63% des résidences principales.

La ville comprend 5 secteurs d'habitat social, dont 3 en ZUS, qui accueillent environ 60% de la population de la commune.

Les quartiers concernés par le PRU, le Désert et Rome Saint Charles, sont très enclavés et présentent une vacance importante, qui s'explique par la trop faible diversité de l'offre de logement et le manque de confort.

Les caractéristiques du quartier :

Construits dans les années 1960, ces deux quartiers sont deux entités différentes séparées par le canal.

Le quartier du Désert est séparé du centre ville par la voie ferrée et le canal, et se compose d'une juxtaposition hétéroclite de différents types de constructions.

Le quartier compte 370 logements sociaux collectifs dans un secteur à dominante pavillonnaire. Le quartier est sous équipé, le parc est fortement déprécié et les espaces de proximité sont de qualité médiocre.

Le quartier Rome Saint-Charles est pris en tenaille entre la voie ferrée et l'avenue Marcel Bailly, ce qui lui confère un caractère de « cité dans la ville ». Le quartier compte 915 logements sociaux et abrite 25% des habitants de Vitry. Cerné par de grandes infrastructures (voie ferrée, avenue Marcel Bailly, canal de la Mame à la Saône, passage supérieur), et stigmatisé par les habitants, le quartier souffre d'un enclavement réel et d'une mise à l'index grandissante.

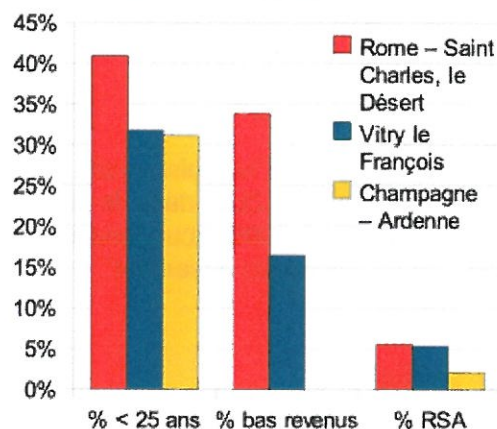
Unité urbaine :

17 278 habitants
49,3% de logts sociaux
12,3% de chômage

Quartier :

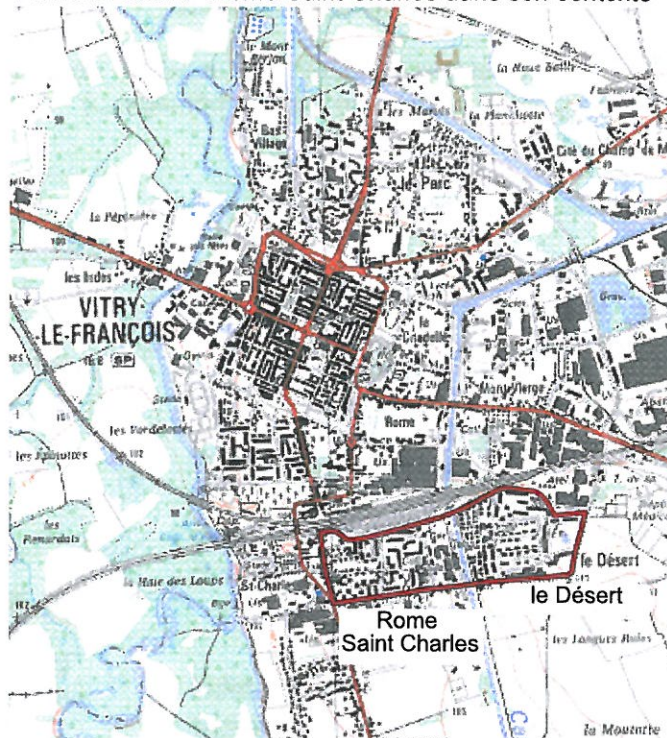
3 161 habitants
78,5 % de logts sociaux
21,8% de chômage

Données sociales :



Sources : fiscale, INSEE, ANPE 2006, CAF 2009

La ZUS Désert - Rome Saint Charles dans son contexte



LE DÉSERT / ROME ST-CHARLES

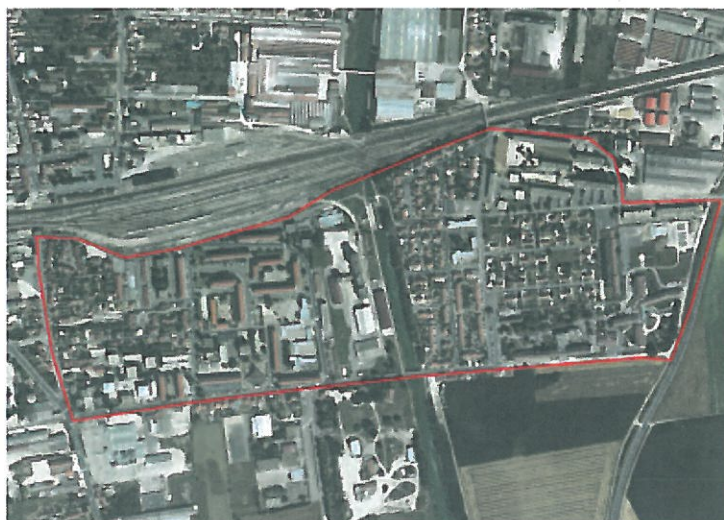
VITRY LE FRANÇOIS (51300)

Etat initial et objectifs du PRU



Historique :

La ville de Vitry le François avait initié la transformation de ses ZUS dans le cadre du contrat de Ville 2000-2006, pour "une ville plus solidaire, où l'on vit mieux ensemble".



Etat initial : Rome Saint Charles à l'Ouest et Le Désert à l'Est

Etat initial

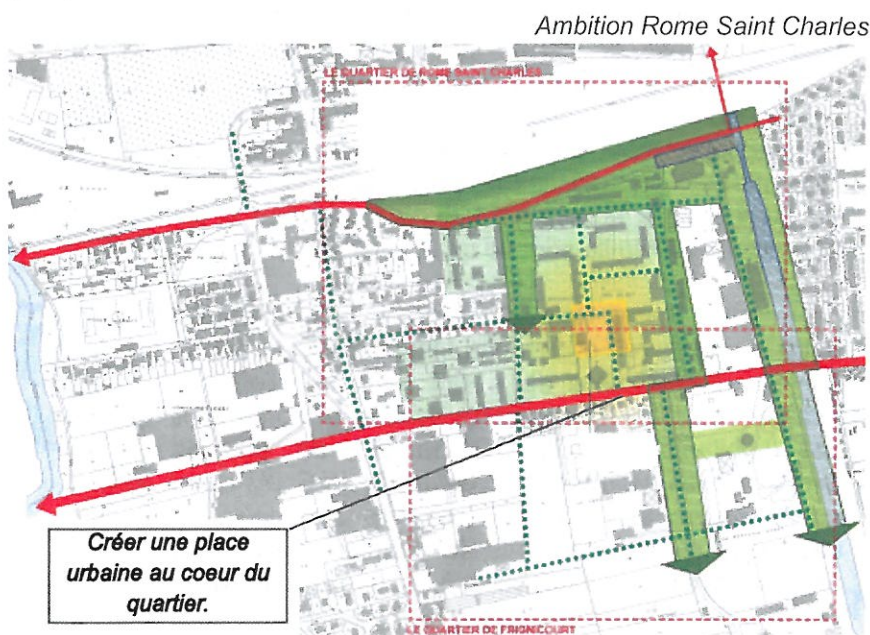
- Des coupures physiques importantes qui laissent ces quartiers en marge d'une ville par ailleurs en déclin.
- Un parc de logements peu attractif, essentiellement en collectif, dans un marché du logement très détendu et présentant une vacance importante.
- Des indicateurs sociaux qui rendent compte des difficultés de la communauté de communes (démographie, population active, chômage,...)

Les objectifs du PRU

→ **Mieux insérer les quartiers dans la ville** en les diversifiant, pour garantir la cohésion sociale.

→ **Redonner à la ville sa place dans le bassin d'habitat** pour éviter la fuite des cadres moyens et supérieurs à l'extérieur et **enrayer le phénomène de paupérisation** de la ville-centre.

→ **Permettre la mobilité résidentielle** dans un marché détendu, en qualifiant l'offre.



Créer une place urbaine au coeur du quartier.

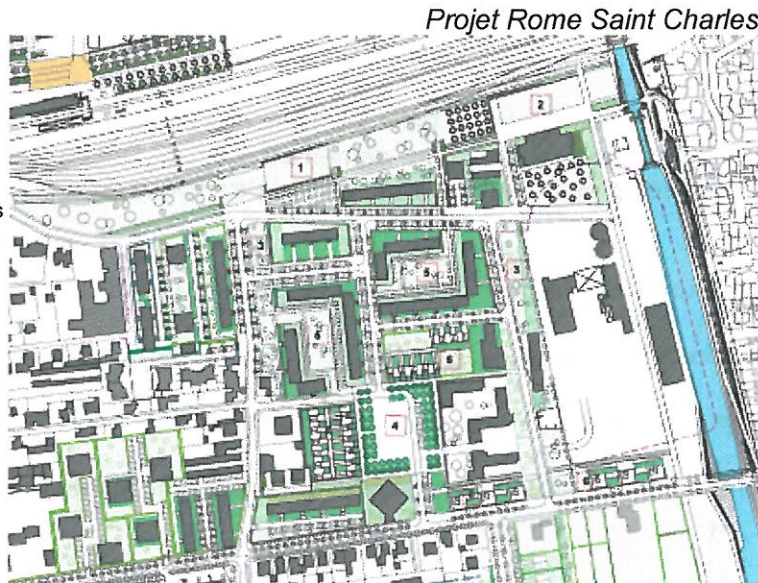
Créer un parc le long des voies ferrées qui constitue une vraie relation entre le quartier de Rome Saint Charles et la Gare.

Relier le parc aux quartiers de Rome Saint Charles et de Frignicourt par l'intermédiaire de coulées vertes.

LE DÉSERT / ROME ST-CHARLES VITRY LE FRANÇOIS (51300)

Le Projet de Rénovation Urbaine

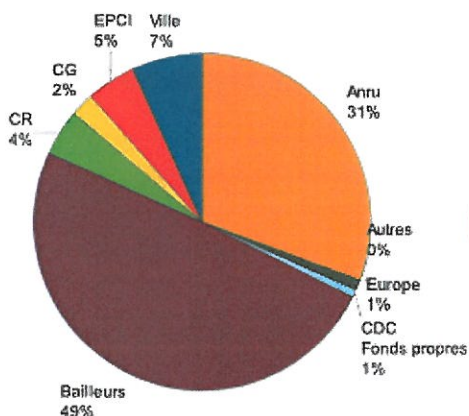
- 1 Parc linéaire
- 2 Parvis de la médiathèque
- 3 Couloirs vertes
- 4 Place centrale
- 5 Jardins et les squares publics
- 6 Nouveaux logements



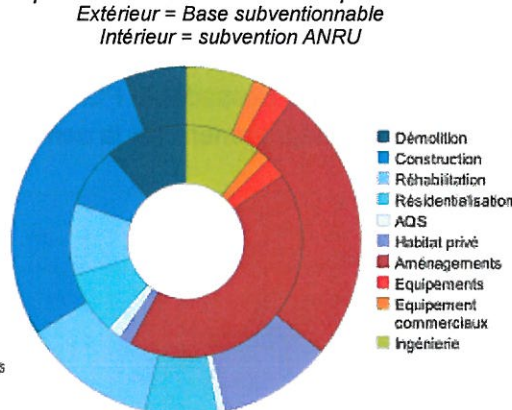
- Loisirs - culturel
- Commercial
- Industriel
- Equipement
- Voie ferrée
- Nouveaux équipements
- Canal
- Route primaire (desserte de quartier)
- Route secondaire (desserte de villas)
- Parking
- Chemin piétons
- Bâtiment conservé
- Logements Vitry Habitat
- Logement la Foncière
- Emprise privée



Répartition des financeurs



Répartition des financements par famille



Le projet en bref :

Signature de la convention :
28/07/2005

Protocole de préfiguration le
11/07/2007

Avenant lourd le 09/11/09

Porteur de projet : Communauté de Communes de Vitry le François

Principaux Maîtres d'ouvrage :
Ville de Vitry le François,
Vitry Habitat

Direction de projet :
Chef de projet en régie avec une équipe de 3 personnes (*adjoite administrative, assistant technique marché public, assistant technique en charge de l'OPC et de l'insertion*)

OPCU : en régie

Urbaniste de projet : marché de définition / marchés d'études / missions ponctuelles d'assistance d'un architecte

Montant du projet TTC :
51 122 011 €

Base subventionnable :
47 907 045 €

Participation ANRU :
14 708 158 €

Programme :

Logements :

- 432 logements démolis
- 102 logements sociaux construits dont 65,7% sur site et 24 PLAI
- 706 logements réhabilités
- 727 logements résidentialisés
- 32 logements en diversification (*accessions sociales*)

Aménagement – Equipement :

- Restructuration et prolongement des rues principales des 2 quartiers
- Réhabilitation de deux centres de loisirs

Le projet urbain

- **Renouvellement maîtrisé** (25% de reconstitution) de l'offre bâtie à travers des opérations de démolition – reconstruction conjuguées à des réhabilitations lourdes, en démarrant par le Désert (démolition – reconstruction et gestion urbaine de proximité), pour traduire avec force la transformation physique de la ville.
- **Transformation profonde des formes urbaines** (reconstitution essentiellement en individuel).
- **Recherche d'une diversité des fonctions urbaines.**
- **Qualification des espaces publics et réorganisation des accès et des dessertes.**
- **Résorption de la vacance** par démolition importante de logements sociaux et reconstruction diversifiée en partie hors site.

Le projet social

Le **relogement** a été suivi en direct par le comité de pilotage du PRU, avec l'assistance d'un comité technique de relogement. Une cellule de relogement a également été mise en place par la Ville.

La **convention de GUP** a été signée en février 2008 et porte sur l'entretien et la gestion des espaces publics et privés, le social, les relations bailleurs / habitants, et l'insertion par l'emploi (rédigée par le cabinet Civilités).

Une **charte locale d'insertion** a été signée en novembre 2006, animée par un chargé de mission à la ville assisté du cabinet Civilité pour les missions d'ingénierie. Chaque semestre un bilan est réalisé pour expliquer les écarts entre la charte et les réalisations, et pour rendre compte de l'impact de la charte sur la dynamique locale en matière d'emploi, sur l'amélioration du travail partenarial et de mise en synergie des réseaux d'acteurs.

Le projet dans le territoire

La Communauté de Communes de Vitry le François possède un PLH. Toutefois, il impacte peu sur le PRU, la reconstitution de l'offre se faisant quasiment intégralement sur la commune de Vitry.

LE DESERT / ROME ST-CHARLES - VITRY-LE-FRANCOIS (51300)

Avancement du PRU au 31 décembre 2012

Avancement administratif

- 1 avenant local signé le 09/11/2009 (ajustements techniques)
- 1 avenant local signé en 2012
- 1 avenant de clôture en préparation

Avancement financier

	global (en millions d'€)	
Montant total	55	
Subvention ANRU	15	26 %
Engagement/sub ANRU	14	98 %
Paieement demandé/engagement	8	58 %
Payé/demandé	8	99 %

Avancement physique

Nombre de logements	programme	livré		démarré (hors livraison)	
Démolition	432	412	95 %	20	5 %
Construction	102	59	58 %	18	18 %
dont PLAI	6	0	0 %	18	75 %
Réhabilitation	706	636	90 %	46	7 %

Avancement social

Insertion :

- 25 422 h d'insertion réalisées sur les 39 200 h prévues dans la convention, soit 65 % de l'objectif
- 137 contrats (66 intérim, 20 CDD, 6 CDI etc...) et 104 bénéficiaires.

Événements marquants/points de vigilance

- la ville et le bailleur étant de petites structures, porter et suivre le projet leur demande sans doute un investissement important
- préparation de la sortie de convention.