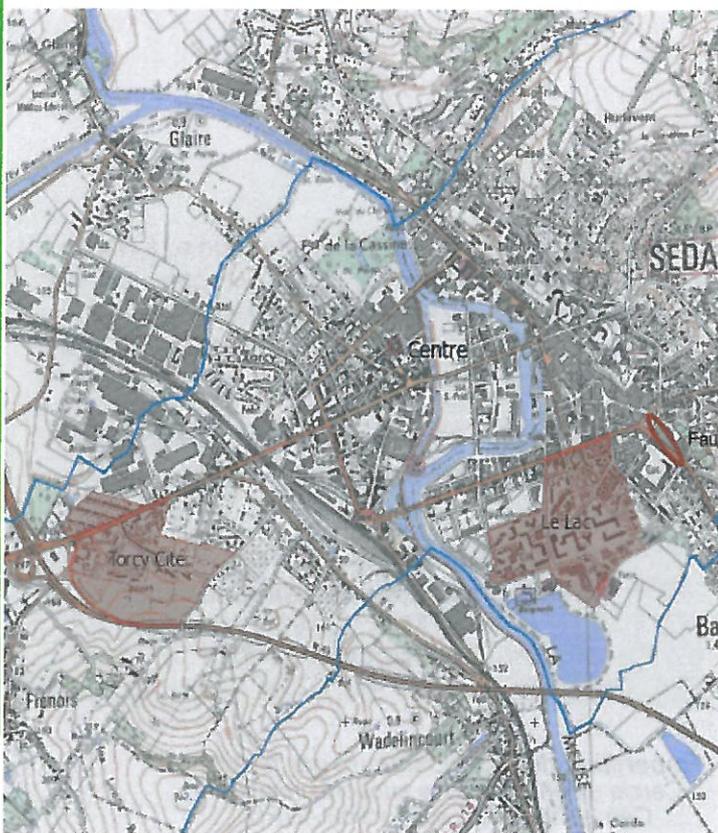


QUARTIERS TORCY CITÉ / DU LAC - SEDAN (08 200)

Transformer en profondeur le contenu et la forme urbaine de la ville

Contexte

Sedan apparait comme une ville éclatée. Son centre est marqué par un réseau de voirie structuré le reliant à l'extérieur. Au-delà de la première boucle des quartiers les plus anciens, la ville s'étire en tissus urbains hétérogènes, sans liaison marquée entre les quartiers.



Unité urbaine de Sedan :

25 562 habitants
34,9% de logements sociaux
15,5% de chômage

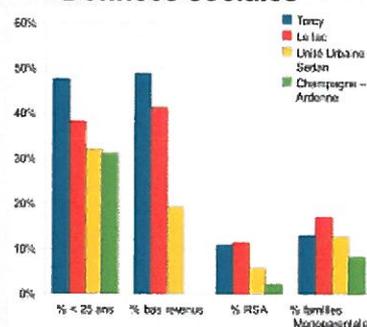
Quartier de Torcy-Cité :

1 432 habitants
91,9% de logts sociaux
28,1% de chômage

Quartier du lac :

4 102 habitants
88,3% de logts sociaux
27,7% de chômage

Données sociales



Sources : fiscale, INSEE, ANPE 2006, CAF 2009

Les quartiers dans la commune :

Le quartier du Lac, construit entre 1969 et 1980, se déploie sur l'ancienne prairie de Sedan, entre le lac au sud, la Meuse à l'ouest, et le centre ancien au Nord. Cet ensemble d'habitat social est accompagné de nombreux équipements sportifs bordant le lac et la Meuse.

Toutefois, du fait d'un maillage viaire insuffisant et peu lisible, et de formes urbaines faisant écran, le quartier ne s'ouvre pas suffisamment vers le centre ville.

Le quartier de la Marne, en lisière Sud Ouest de la ville est composé d'un ensemble de lotissements, d'habitat social, et de constructions diffuses dans un parcellaire maraîcher et agricole. De nombreux franchissements sont nécessaires pour accéder au centre ville (voie ferrée, voie d'eau...) dont l'accès se fait par l'avenue de la Marne.

La ZUS concerne le secteur le plus dense de ce quartier et est constituée de la **cité de Torcy**, conçue à l'origine pour loger la main d'œuvre des usines alentours. Le déclin industriel a entraîné une vacance importante dans le logement social, marquée dès le milieu des années 1980 et qui s'est accentuée au début des années 1990. Ces logements sont les moins attractifs de Sedan, et plusieurs démolitions envisagées ont déjà été engagées.

QUARTIERS TORCY CITÉ / DU LAC - SEDAN (08 200)

Le Projet de Rénovation Urbaine

Historique :



Des opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH sur le centre ancien, PALULOS successives sur la cité Torcy) ont été menées au cours des années 1990, sans endiguer le phénomène de déqualification de ces quartiers.

Le projet urbain sur ces deux quartiers est le résultat d'une étude de définition organisée courant 2003 pour permettre la définition d'un projet d'ensemble, cohérent et réaliste.

Programme logement tous quartiers :

814 logements démolis

588 logements sociaux construits

508 logements réhabilités

1196 logements résidentialisés

Le projet en bref

Signature de la convention :

06/01/2006 – Torcy cité

Signature avenant lourd :

12/02/2008 – pour intégrer la 2e phase du projet (qui concerne le Lac) à la convention

Porteur de projet :

Ville de Sedan

Principaux Maîtres d'Ouvrage :

Habitat 08, Espace Habitat

Direction de projet :

Le Directeur Général des Services de la Ville.

Urbaniste du projet : Serge Renaudie, à l'issue du

marché de définition (2003). *Concepteur du projet d'ensemble, suivi sur le quartier du lac (fiches de lots, avis avant permis...), MOE de certains espaces publics (place à Torcy, esplanade centrale sur le lac).*

OPCU : un OPC des opérations de maîtrise d'ouvrage Ville en régie

Montant TTC :

119 291 079 €

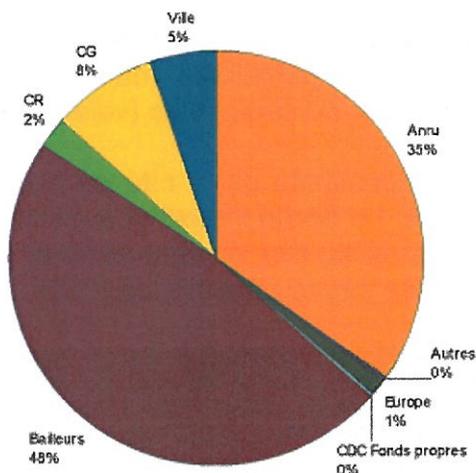
Base Subventionnable :

113 612 196 €

Participation ANRU :

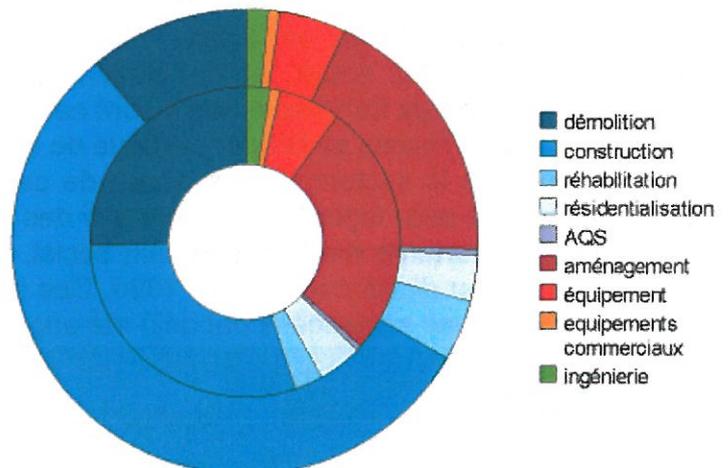
39 482 623 €

Origine des financements



Répartition des financements par famille

Cercle extérieur = base subventionnable
Cercle intérieur = subvention ANRU



Le projet dans le territoire

Le projet social

Le projet de renouvellement urbain de la ville de Sedan intègre étroitement les approches sociale et urbaine. La ville a ainsi préfiguré une régie de quartier, ce qui s'est révélé très dynamique. Afin de favoriser les échanges d'un quartier à l'autre, un ticket de transport fortement subventionné a été instauré, notamment pour prendre en compte les relogements effectués entre quartiers.

Relogement :

Le relogement a bien été anticipé en prévision des constructions neuves. Des échanges assez fréquents existent entre les bailleurs et la ville, et la cellule de relogement se réunit uniquement pour les cas problématiques. Un binôme technique ville – bailleur permet d'aller à la rencontre des habitants pour faire un pré-diagnostic et communiquer sur l'offre mobilisable.

GUP :

Une convention de gestion urbaine de proximité a été signée et des initiatives importantes ont été prises par la Ville, dès 2000.

Le projet dans le territoire

Approche économique

L'ambition est de réinscrire les quartiers dans le marché du logement, tout en conservant leurs spécificités : La cité de Torcy a vocation à devenir un quartier résidentiel apaisé. Le quartier du Lac, plus central, doit retrouver une attractivité (*bien équipé, présentant beaucoup d'aménités et de commerces, mais est peu fréquenté*) et un lien plus direct avec le centre. Cela passe également par l'ambition d'attirer de nouveaux habitants même si la diversification reste modeste.

La reconstruction s'effectue beaucoup en centre ancien. La ville a pour ambition de favoriser la mixité sociale et de se recentrer.

Articulation avec la politique de la ville

PRU et CUCS sont menés de façon cohérente. La problématique « sécurité » est assez importante. Des relations étroites se sont établies entre le service Rénovation Urbaine de la Ville et la Police. Le volet « éducation » est également important du fait de la présence d'établissements scolaires sur ces quartiers.

Par ailleurs, le centre social est associé aux réunions propres au PRU, notamment dans le cadre du ré-aménagement des locaux, lui permet de redéfinir son rôle.

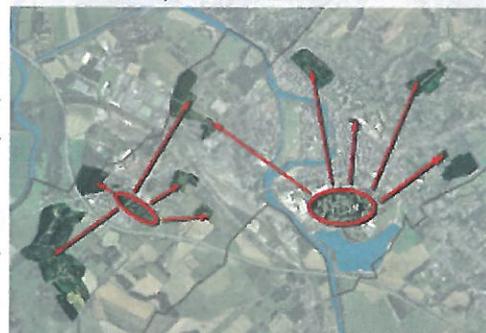
Initiatives liées au Développement Durable

Le quartier du Lac étant en zone inondable (*remblai de la Meuse*), il existe une interface importante entre les prescriptions liées à l'accessibilité et aux inondations, sur lesquelles travaille l'urbaniste.

Articulation avec les démarches d'échelle plus vaste (SCOT, PLU, PLH, PDU...)

La révision du PLU est en cours pour y développer une approche plus durable. Les reconstructions d'habitat intermédiaire ont conduit à un assouplissement du règlement.

Renforcer les quartiers et équilibrer les centralités pour le renouvellement de Sedan



QUARTIER TORCY CITÉ - SEDAN (08 200)

Caractéristiques - Etat initial - Objectifs

Caractéristiques du quartier

La cité de Torcy comprend à l'origine du projet 426 logements sociaux, essentiellement gérés par Habitat 08. Elle est constituée de barres en R+3 ou R+4 et de 3 tours en R+10, aujourd'hui vides.

Composée uniquement de logement social collectif, elle contraste avec le tissu pavillonnaire alentour, bien que celui-ci soit lui-même hétérogène. Les différentes opérations se sont développées sans se connecter à la ZUS. Celle-ci entrant dans une spirale de déqualification importante.

Le quartier dispose toutefois d'un potentiel constructible qui intéresse l'ensemble de la ville, par ailleurs soumise à des contraintes d'inondation forte. La réussite de la réhabilitation et la mise en accession partielle de la cité des Forges par Espace Habitat confirme l'attractivité du quartier.



Etat initial

Le quartier ne dispose pas d'une structure urbaine claire et présente un fort mitage. Il est, à l'origine du projet, en perte de vitesse et les logements sociaux sont les moins attractifs de la ville, en dépit des opérations menées. Malgré des indicateurs socio-économiques défavorables (52% de chômage, 48% de la population vivant dans un ménage à bas revenus...), le quartier bénéficie d'un maillage social important, porteur de solidarités et de socialisation, qui contribue à l'équilibre de la cité.

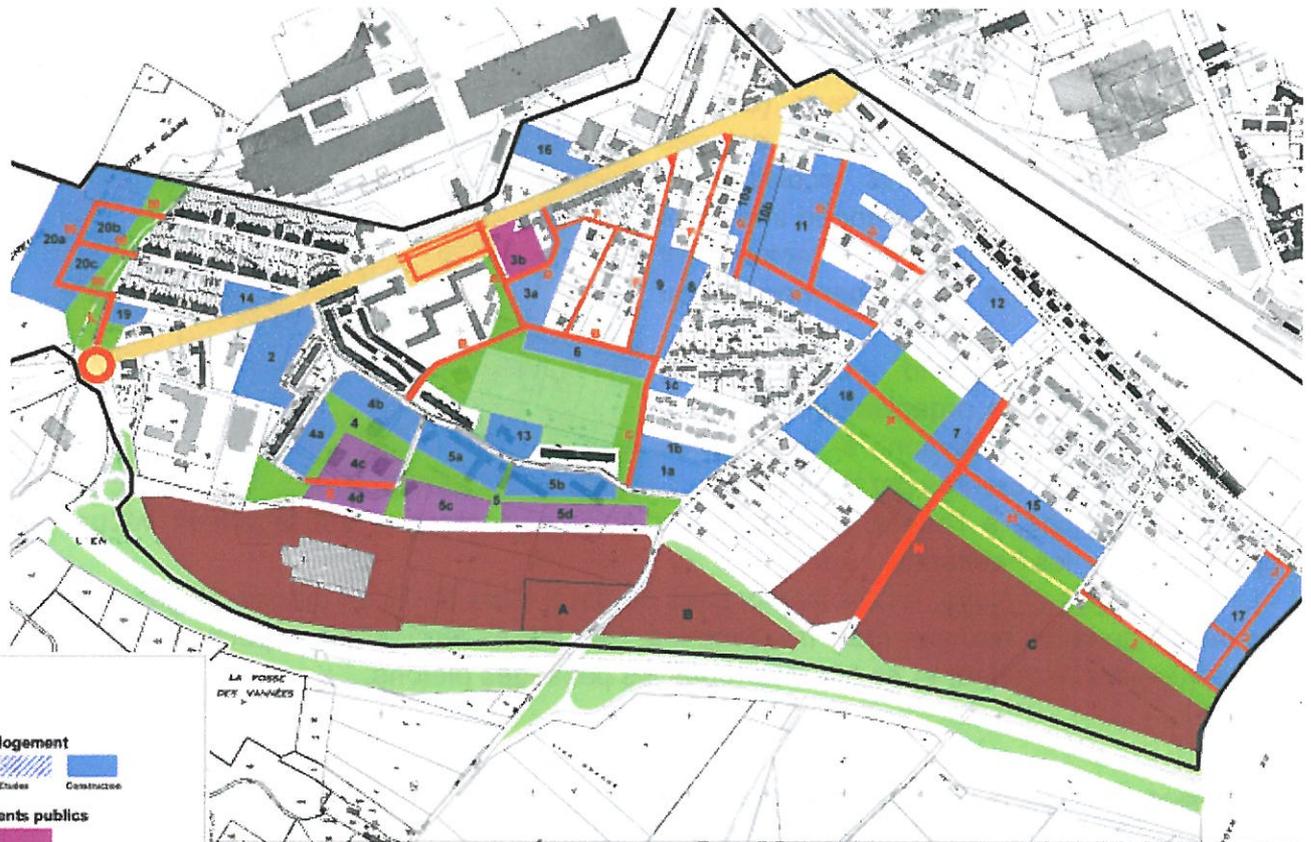


Les objectifs du PRU

- **Rattacher le quartier à la ville**, en requalifiant l'avenue de la Marne comme voie de circulation urbaine à connotation moins routière.
- **Etendre la définition du quartier** de Torcy Cité jusqu'à la voie ferrée pour mieux correspondre à une réalité (carte scolaire, fonctionnement des équipements...) et réussir la mixité sociale.
- créer un **habitat à taille humaine**, en profitant du foncier disponible sur le quartier et de la proximité de la campagne.
- Redéfinir la **centralité du quartier** comme espace de rencontre et de convivialité, à partir des équipements.

QUARTIER TORCY CITÉ - SEDAN (08 200)

Le Projet de Rénovation Urbaine



Projet du quartier de la Marne, juin 2005,
Atelier d'architecture urbaine

Programme du quartier Torcy Cité

Logement :

308 logements démolis
239 logements sociaux construits
dont 46% sur site
15 PLAI
40 logements réhabilités
50 logements en diversification (*Foncière*)

Aménagement – équipement :

Requalification du maillage et des
espaces publics
Aménagement d'une place autour
d'équipements
Création d'une maison de quartier

Le projet urbain

- Création d'une centralité autour du groupe scolaire en y regroupant les activités culturelles et sociales.
- Requalification de l'avenue de la Marne, en y développant les activités commerciales.
- Renouvellement et diversification de l'offre de logements pour favoriser la mixité sociale.

QUARTIER LE LAC - SEDAN (08 200)

Caractéristiques - Etat initial - Objectifs

Caractéristiques du quartier

Le quartier du Lac compte 1793 logements sociaux gérés par deux bailleurs (Espace Habitat et Habitat 08). Le quartier est très bien doté en équipements scolaires et sportifs, mais présente un manque important en équipements commerciaux, notamment depuis la fermeture du supermarché au coeur du quartier.

Le quartier comprend 3 secteurs, correspondant à des organisations urbaines différentes, mais également à des entités vécues comme différentes par les habitants :

- la ZUP Blanche, à l'ouest, la plus dense et la plus récente, est la mieux vécue et la plus appropriée par les habitants.
- Les ZUP Grise et Noire, à l'est, composées de deux tours R+13 en tripode, larges et massives, et de barres de faible hauteur, mais très longues. Ces barres ferment les espaces intérieurs, bloquent toute vue vers l'extérieur et ne favorisent pas les passages piétons.



Etat initial

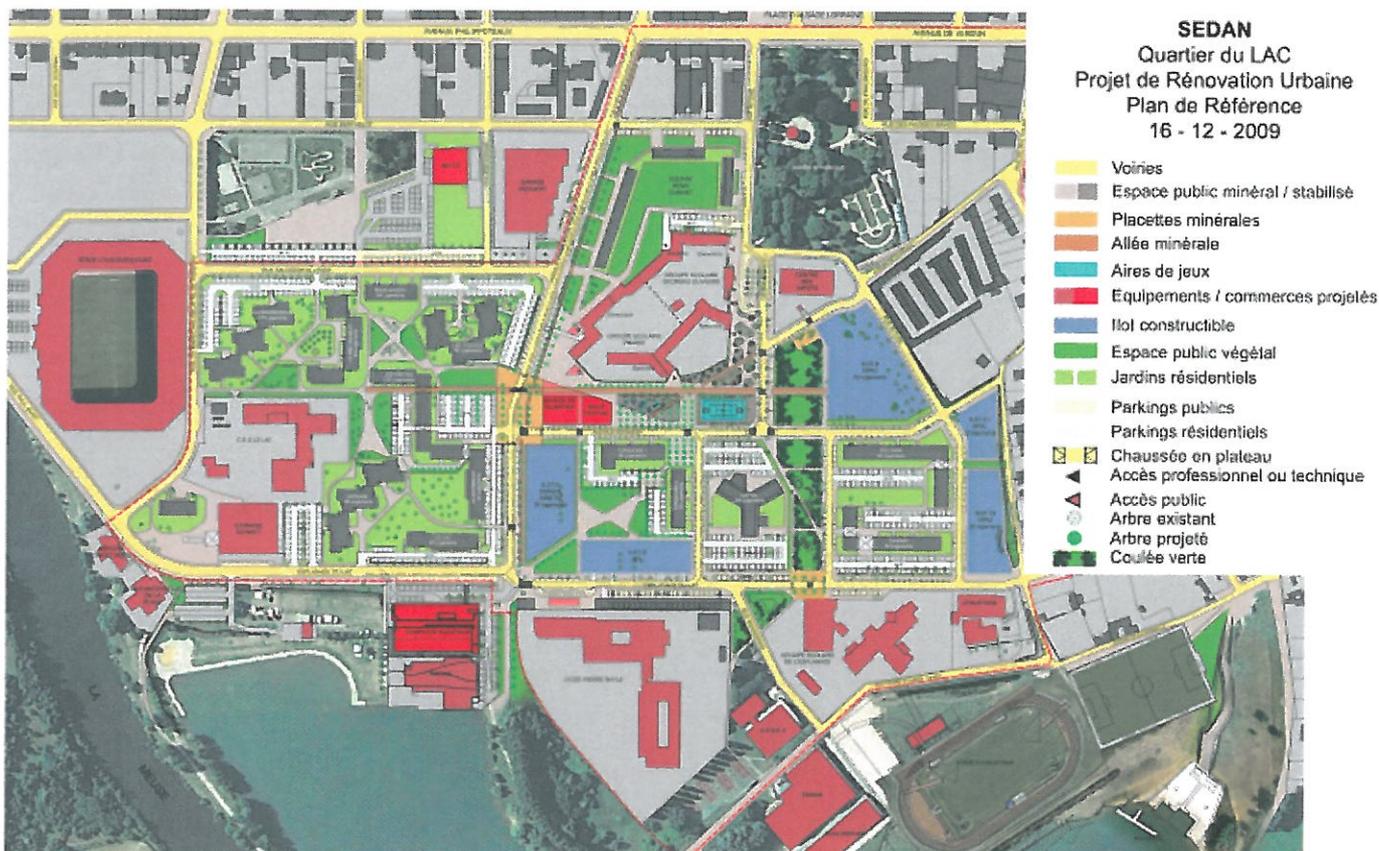
Malgré les dysfonctionnements liés à son urbanisme, le quartier possède des atouts paysagers importants et une position stratégique dans la commune. Aujourd'hui, les barres font écran entre le centre ville et le lac. Cependant, l'organisation labyrinthique du quartier ne favorise ni la vie collective, ni son ouverture vers l'extérieur.

Les objectifs du PRU

- Favoriser **l'accès au quartier et l'échange avec le centre ville**, par la requalification du maillage viaire et paysager et par la création de pôles de vie le long de l'avenue du général de Gaulle.
- Réaffirmer **l'identité du quartier** en améliorant la qualité de vie des habitants de ce quartier par un environnement urbain requalifié.
- **Redéfinir la structure urbaine du quartier**, en composant des circulations hiérarchisées, en clarifiant les limites entre espaces publics et privés, afin de supprimer la sensation d'enfermement et de favoriser l'appropriation des coeurs d'îlots.
- Profiter de la **présence du Lac** pour créer un quartier urbain intégré dans la ville par la valorisation et l'animation des berges.

QUARTIER LE LAC - SEDAN (08 200)

Le Projet de Rénovation Urbaine



Programme du quartier du Lac

Logement :

443 logements démolis
 326 logements sociaux construits
dont 40% sur site
 531 logements réhabilités
 1259 logements résidentialisés
 15 logements en diversification (Foncière)

Aménagement – équipement :

Traitement de l'avenue de Gaulle
 Requalification du maillage et création de circulations douces
 Création d'un commerce discount
 Aménagement d'une place, autour de bâtiments publics

Le projet urbain

- Recomposition d'un maillage hiérarchisé du quartier et redécoupage d'îlots urbains.
- Traitement et redressement de l'avenue De Gaulle qui relie le quartier au centre.
- Création de pôles d'attractivité (activités économiques, équipements publics, loisirs) le long de l'avenue De Gaulle.
- Création d'une coulée verte et redéfinition des circulations transversales pour améliorer le maillage des circulations douces.
- Dédensification significative du quartier et reconstitution d'une offre à la hauteur des besoins.
- Intervention de l'EPARECA pour la restructuration du centre commercial.

QUARTIERS TORCY CITÉ/DU LAC - SEDAN (08200)

Avancement du PRU au 31 décembre 2012

Avancement administratif

Point d'étape réalisé pour le quartier Torcy mi-2009

Principales conclusions :

- forte implication du porteur de projet et grande proximité des partenaires
- qualité des dispositifs de concertation et de communication, qui ont bénéficié d'un réel portage politique
- bonne articulation entre politiques sociales et projet urbain
- qualité du partenariat mis en place pour le relogement, qui a produit un travail de qualité, intégrant notamment des réflexions sur la programmation des typologies de logements reconstruits

- qualité du projet d'aménagement d'ensemble, permettant la constitution d'un réseau d'espaces publics cohérents et intégrant la problématique de la gestion dès la conception. Manque d'une mission de suivi du projet par l'urbaniste.

Avenant local signé en octobre 2010

pour intégrer le plan de relance et régulariser la fongibilité.

Avenant global signé en octobre 2012

pour adapter le projet aux évolutions démographiques et au marché (*reconstructions trop ambitieuses*).

Avancement financier

	global (en millions d'€)	
Montant total	109,26	
Subvention ANRU	36,66	33,5 %
Engagement/sub ANRU	31,80	87,0 %
Paiement demandé/engagement	15,66	49,0 %
Payé/demandé	13,65	87,0 %

Avancement physique

Nombre de logements	programme	livré		démarré (hors livraison)	
Démolition	854	373	44 %	0	0 %
Construction	520	152	29 %	97	19 %
dont PLAI	15	4	27 %	8	53 %
Réhabilitation	468	203	43 %	257	55 %

Avancement social

Relogement :

- 252 ménages relogés sur les 561 identifiés
- 29 % hors ZUS
- 86 ménages relogés en neuf ou moins de 5 ans.

Insertion :

36 945 h réalisées (30 juin 2012) soit 83 % de l'objectif.

Événements marquants/points de vigilance

Préparation de la sortie de convention pour Torcy : quel devenir des immeubles restant sur le quartier ?